

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..... | 51 |
| [310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto..... | 53 |
| [410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos..... | 54 |
| [520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto | 56 |
| [610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual..... | 58 |
| [610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior | 61 |
| [700000] Datos informativos del Estado de situación financiera | 64 |
| [700002] Datos informativos del estado de resultados | 65 |
| [700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses..... | 66 |
| [800001] Anexo - Desglose de créditos | 67 |
| [800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera | 69 |
| [800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto..... | 70 |
| [800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados | 71 |
| [800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable..... | 88 |
| [800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos | 92 |
| [800500] Notas - Lista de notas..... | 93 |
| [800600] Notas - Lista de políticas contables..... | 156 |
| [813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 | 198 |

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

PLANIGRUPPO Resultados Consolidados del Cuarto Trimestre de 2023

Ciudad de México, a 22 de abril de 2024 – Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (BMV: PLANI) (“PLANIGRUPPO” o la “Sociedad”), empresa desarrolladora, constructora, operadora y propietaria de centros comerciales, con más de 48 años de experiencia en este sector en México, anuncia sus resultados correspondientes al cuarto trimestre del 2023 (“4T23”) y del año terminado el 31 de diciembre de 2023 (2023).

A partir del 19 de abril de 2023, PLANIGRUPPO es considerada una subsidiaria de Grupo Inmobiliario UPAS, S.A. de C.V., y de México Proyectos y Desarrollos, S.A. de C.V. (“Grupo México Infraestructura”), ambas subsidiarias de Grupo México, S.A.B. de C.V. (“Grupo México”)

Planigrupo actualmente es propietario al 100% de 26 centros comerciales, cuenta con participación no controladora en uno; y, adicionalmente, administra nueve centros comerciales. Todos estos, dentro de la República Mexicana.

Las cifras han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS” por sus siglas en inglés) y se expresan en miles de pesos mexicanos (“MXN\$ y/o “\$”). Adicionalmente, este documento contiene mediciones financieras y operativas, que no están calculadas de conformidad con las NIIF ni están reconocidas por las mismas, las cuales también se expresan en miles de pesos mexicanos.

COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

En este trimestre, continuamos con el proceso de homologación de prácticas, políticas, y procedimientos con Grupo Inmobiliario UPAS, S.A. de C.V., y México Proyectos y Desarrollos, S.A. de C. V., ambas subsidiarias de Grupo México, S.A.B. de C.V. (“Grupo México”).

Durante el cuarto trimestre y el año 2024, el desempeño de Planigrupo mostró crecimientos por arriba de la inflación.

Mantenemos nuestro compromiso de continuar como una empresa pública, transparente y con un robusto gobierno corporativo.

En cuanto al desempeño del cuarto trimestre del 2023 vs. el cuarto trimestre del 2022 tenemos lo siguiente:

- La renta promedio (correspondiente a 26 plazas propias, una coadministrada y nueve administradas) se incrementó de 175.9 en el cuarto trimestre de 2022 a 185.1 al cuarto trimestre de 2023. Esto representó un incremento del 5.2%.
- La ocupación de las 27 plazas propias al cierre del cuarto trimestre pasó de 94.3% a 95.3%. De nuestra cartera total (36 plazas), al cierre del cuarto trimestre la ocupación se incrementó de 92.1% a 93.7%.
- Durante el cuarto trimestre del 2023, respecto del mismo periodo del año pasado, los ingresos netos se incrementaron 4.5%, el NOI 6.6% y el EBITDA disminuyó en 1.1%, esto último provocado principalmente por una partida no recurrente registrada en diciembre de 2022 que redujo el costo de ese trimestre.
- El margen NOI paso de 83.0% a 84.7% respecto al cuarto trimestre del año anterior y el Margen EBITDA disminuyó de 69.4% a 65.7% por la partida no recurrente registrada en diciembre de 2022, mencionada anteriormente.

Ahora, en cuanto al desempeño del año completo del 2023 vs. el año completo 2022, recalamos lo siguiente:

- Los visitantes a centros comerciales de nuestra cartera total (27 propias y nueve administradas) se incrementaron de 102.5 millones en el 2022 a 104.7 millones al término en el 2023. Esto representó un incremento del 2.2%.
- Durante del 2023 en comparación con 2022, los ingresos totales incrementaron 6.7%, los ingresos netos el 9.1%, el NOI 10.6% y el EBITDA 13.6%.
- El margen NOI pasó de 81.9% a 83.0% y el Margen EBITDA se incrementó de 61.2% a 63.7%.
- Es importante mencionar que estas cifras no solo son superiores a las conseguidas previas a la pandemia, sino que son cifras y márgenes récord en la historia de este conjunto de plazas.

Algunos eventos externos del entorno en el que operamos han generado un impacto en nuestros resultados, entre los que podemos destacar los siguientes:

- Como resultado del nearshoring, especialmente en la zona norte del país, la dinámica de la economía también mejora la perspectiva del consumo y afluencia en nuestras plazas. 59% de nuestro ABR se encuentra en la zona norte del país en línea con un 41% de concentración de la inversión extranjera directa de los últimos cuatro años.
- La confianza del consumidor continua con una tendencia positiva de acuerdo a las cifras preparadas en conjunto por el INEGI y el Banco de México. Al cierre de diciembre de 2023 llegó a 46.8 puntos, esto representa un crecimiento anual del 8.3%.
- De acuerdo con la ANTAD (Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales), en diciembre, las tiendas totales incrementaron sus ventas en un 8.4% y tiendas iguales en un 5.4%, ambas en términos anuales.
- La Inflación oficial anual al término del cuarto trimestre de 2023 fue del 4.66%.
- La TIIIE de 28 días se encuentra 0.74 puntos porcentuales por encima del año anterior, habiendo pasado de 10.76% en diciembre de 2022 a 11.50% en diciembre de 2023.

Durante el cuarto trimestre, se continuó con la estrategia ASG. Se realizaron capacitaciones al equipo de control al equipo directivo. Es importante resaltar que se impartió un taller de inclusión y derechos humanos a todos los colaboradores de Planigrupo.

Continuamos con nuestro compromiso con la sociedad, a través de iniciativas como en materia de reciclaje como el “Banco de Tapitas”, se instalaron centros de acopio para apoyar a los damnificados por el huracán Otis, campañas de vacunación en conjunto con entidades de gobierno, así como otras actividades que apoyan el bienestar de las comunidades donde tenemos presencia.

Como resultado de una visión enfocada en el largo plazo, acompañada de un manejo conservador de la caja de la empresa, el control adecuado de gastos y la retención de inquilinos y del personal clave; la empresa continúa mostrando crecimientos por arriba de la inflación.

Continuamos con nuestro compromiso de atender al público inversionista y demás grupos de interés, mientras crecemos y fortalecemos financiera y operativamente a la empresa en el mediano y largo plazo.

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 sean identificadas y comercializadas por nosotros, desarrolladas en conjunto con algunos de nuestros arrendatarios clave, o incorporadas mediante adquisiciones. Esperamos capitalizar oportunidades de crecimiento que se puedan presentar en el corto y mediano plazo. 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.

Atentamente,

Ricardo Arce Castellanos

Director General de PLANIGRUPO

HECHOS OPERATIVOS DESTACADOS

- El **Área Bruta Rentable (ABR)*** de centros comerciales (27 propias) al cierre del 4T23 fue de 580,000 m².
- Durante el 4T23, en nuestras plazas (propias y administradas) **se recibieron 27.0 millones de visitantes**, acumulando así en el 2023 104.7 millones.
- La **tasa de ocupación*** al cierre del 4T23 en nuestras plazas (propias y administradas) fue de 93.7%, 1.6 pp más que el 92.1% observado al cierre del 4T22. Respecto de las plazas propias, fue de 95.3%, 1.0 pp mayor que el del mismo periodo del 2022.
- El **precio promedio contractual*** de arrendamiento por metro cuadrado al final del 4T23 fue de 185.1 pesos mexicanos, comparado con 175.9 pesos mexicanos en el 4T22. Esto representa un incremento del 5.2%.
- La **cobranza** del año 2023 fue del 99.9%** de la facturación total.

HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

- Los **ingresos netos consolidados**** correspondientes al 4T23 alcanzaron MXN\$346.3 millones y MXN\$1,369.7 para el año 2023. Lo que resulta en un incremento del 4.5% y del 8.8% al compararse con los mismos periodos del año anterior.
- El **NOI consolidado**** para el 4T23 alcanzó MXN\$293.1 millones y MXN\$1,136.2 para el año 2023. Lo que resulta en un incremento del 6.5% y del 10.2% al compararse con los mismos periodos del año anterior.
- El **EBITDA consolidado**** para el 4T23 alcanzó MXN\$213.8 millones y MXN\$861.7 para el año 2023. Esto implica una disminución del 7.1% y un incremento del 11.8% al compararse con los mismos periodos del año anterior.
- Los **fondos disponibles para la operación**** (FFO) alcanzaron MXN\$59.6 millones para el 4T23 y MXN\$275.6 para el año 2023. Esto representó una disminución del 24.1% contra el 4T22 y un incremento del 151.8% contra el año 2022, generado principalmente por un mejor desempeño financiero.
- Los **fondos de operación ajustados**** (AFFO) fueron de MXN\$10.5 millones en el 4T23 y MXN\$215.3 para el año 2023. Esto implica una disminución del 80.0% contra el 4T22 y un incremento de 209.7% contra 2022, en línea con el aumento experimentado en el FFO.
- La **deuda financiera consolidada**** al 31 de diciembre de 2023 es de MXN\$4,789.5 millones. Considerando la plaza que administramos y operamos, en la cual tenemos participación no controladora, la deuda financiera total es de MXN\$5,087.5 millones.

* Cifras incluyen al 100% la plaza en la que tenemos participación minoritaria.

** Cifras incluyen 26 centros comerciales al 100% y uno equivalente a su participación.

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

| Indicadores Operativos | 4T23 | 4T22 | Var. % |
|-----------------------------------|---------|---------|--------|
| Propiedades Planigrupo: | | | |
| Número de propiedades | 27 | 27 | 0.0% |
| Área Bruta Rentable (ABR) | 580,000 | 580,000 | 0.0% |
| Tasa de ocupación ⁽¹⁾ | 95.3% | 94.3% | 1.0pp |
| Propiedades Administradas: | | | |
| Número de propiedades | 36 | 36 | 0.0% |
| Área Bruta Rentable (ABR) | 780,000 | 780,000 | 0.0% |
| Tasa de ocupación ⁽¹⁾ | 93.7% | 92.1% | 1.6pp |

(1) Incluye propiedades estabilizadas, con participación controladora y no controladora.

| Indicadores financieros | 4T23 ⁽¹⁾ | 4T22 ⁽¹⁾⁽³⁾ | Var. % | 2023 ⁽¹⁾ | 2022 ⁽¹⁾⁽³⁾ | Var. % |
|--|---------------------|------------------------|----------|---------------------|------------------------|---------|
| Ingresos totales | 341,850 | 335,117 | 2.0% | 1,380,631 | 1,293,523 | 6.7% |
| Estimación para cuentas incobrables ⁽⁴⁾ | 4,488 | (3,734) | (220.2%) | (10,919) | (34,193) | (68.1%) |
| Ingresos totales, netos | 346,338 | 331,383 | 4.5% | 1,369,712 | 1,259,330 | 8.8% |
| NOI | 293,119 | 275,116 | 6.5% | 1,136,159 | 1,031,110 | 10.2% |
| Margen de NOI ⁽²⁾ | 84.6% | 83.0% | 1.6% | 82.95% | 81.9% | 1.1% |
| EBITDA | 213,778 | 230,103 | (7.1%) | 861,737 | 770,649 | 11.8% |
| Margen de EBITDA ⁽²⁾ | 61.7% | 69.4% | (7.7%) | 62.9% | 61.2% | 1.7% |
| FFO | 59,642 | 78,572 | (24.1%) | 275,635 | 109,476 | 151.8% |
| FFO Ajustado | 10,512 | 52,513 | (80.0%) | 215,251 | 69,492 | 209.7% |
| Deuda total (millones) | 5,088 | 5,251 | (3.1%) | 5,088 | 5,251 | (3.1%) |
| LTV | 34.8% | 35.3% | (0.5%) | 34.8% | 35.3% | (0.5%) |

(1) Se incluyen en forma proporcional los resultados de la plaza con participación no controladora, la cual administramos y operamos

(2) 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.

(3) Información de 2022 excluye las operaciones discontinuadas correspondientes a las propiedades separadas el 31 de octubre de 2022

(4) Incluye el incremento de la provisión de las cuentas por cobrar con vencimiento mayor a 90 días, neto de la recuperación de cuentas incobrables provisionadas en periodos anteriores

Indicadores post separación CKD

Con fecha efectiva del 31 de octubre de 2022, se concretó la separación de los activos que integran el patrimonio del Fideicomiso Irrevocable Número F/3095 (el “Fideicomiso Emisor”). Como resultado de dicha separación, PLANIGRUPO dejó de tener participación en las propiedades denominadas como “Portafolio K8” y “Paseo Puebla”, manteniendo control sobre 26 propiedades y participación no controladora en una propiedad.

Los resultados financieros reportados en el 4T22 contienen información relacionada con las operaciones de propiedades separadas, las cuales fueron excluidas de las métricas mostradas en el presente reporte para efectos de comparabilidad del desempeño financiero de PLANIGRUPO. Dichas operaciones se muestran en los estados financieros del 4T22 bajo el concepto de “Utilidades por operaciones discontinuadas”.

A continuación, se muestra una conciliación de las reclasificaciones efectuadas a las métricas reportadas:

| Indicadores financieros (27 propiedades) | 4T22 Reportado | Operaciones discontinuadas | 4T22 Proforma | 2022 Reportado | Operaciones discontinuadas | 2022 Proforma |
|---|-------------------|-------------------------------|------------------|-------------------|-------------------------------|------------------|
| Ingresos totales | 433,931 | (98,814) | 335,117 | 1,676,745 | (383,222) | 1,293,523 |
| Estimación para cuentas incobrables | (4,996) | 1,262 | (3,734) | (38,429) | 4,236 | (34,193) |
| Ingresos totales, netos | 428,935 | (97,552) | 331,383 | 1,638,316 | (378,986) | 1,259,330 |
| NOI | 355,482 | (80,366) | 275,116 | 1,352,619 | (321,509) | 1,031,110 |
| Margen de NOI | 82.9% | 82.4% | 83.0% | 82.6% | 84.8% | 81.9% |
| EBITDA | 300,924 | (70,821) | 230,103 | 1,053,193 | (282,544) | 770,649 |
| Margen de EBITDA | 70.2% | 72.6% | 69.4% | 64.3% | 74.6% | 61.2% |
| FFO | 108,068 | (29,496) | 78,572 | 323,337 | (132,921) | 190,416 |
| FFO Ajustado | 82,571 | (30,058) | 52,513 | 278,693 | (128,261) | 150,432 |
| Deuda total (millones) | 6,915 | (1,664) | 5,251 | 6,915.3 | (1,664) | 5,251 |
| LTV | 39.0% | (3.7%) | 35.3% | 39.0% | (3.7%) | 35.3% |

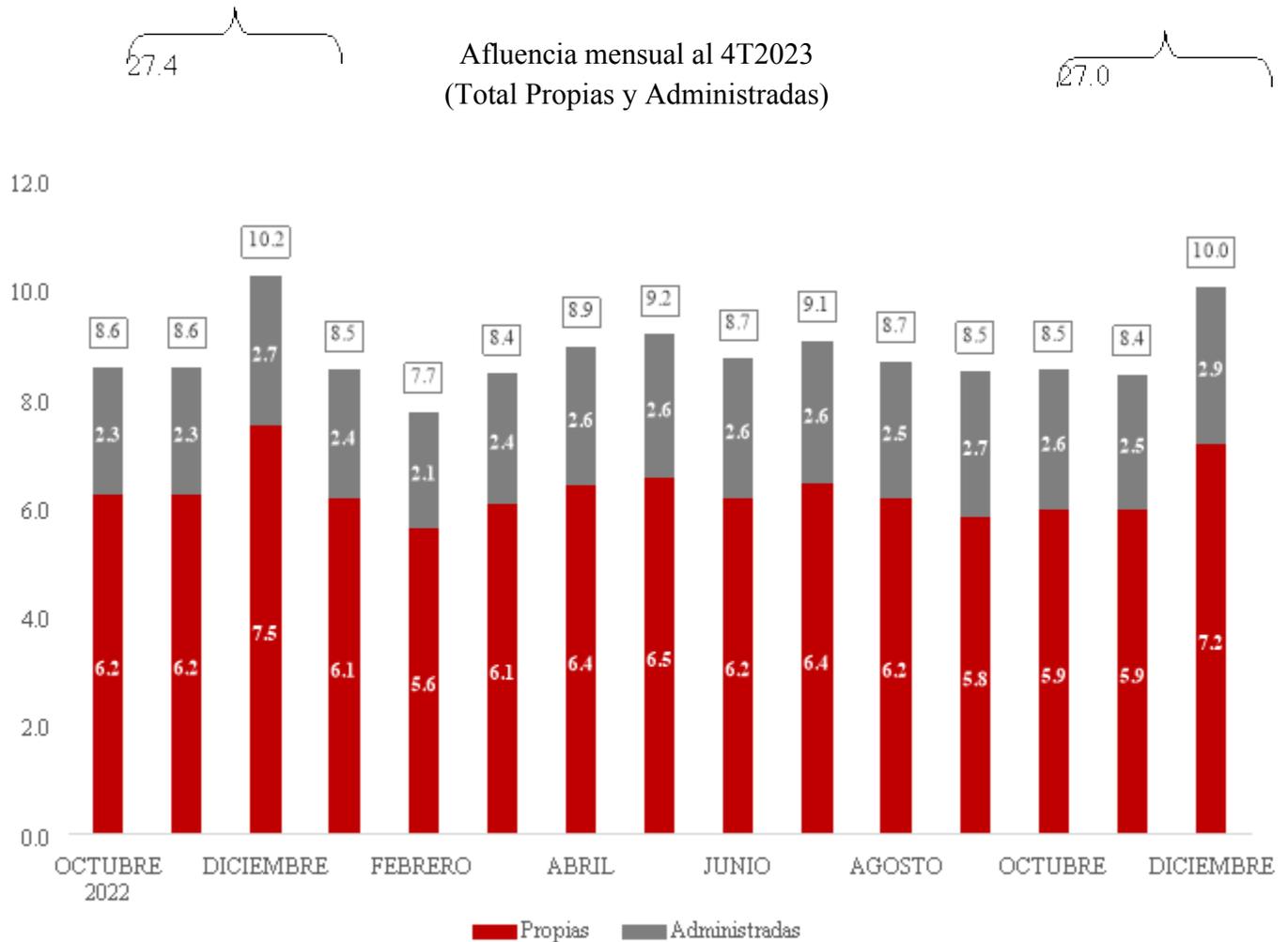
RESUMEN OPERATIVO

PORTAFOLIOS EN OPERACIÓN

Al 4T23, PLANIGRUPO cuenta con un portafolio de 27 centros comerciales en operación estabilizados, a través de diversos vehículos de propósito específico. Asimismo, administra un portafolio de nueve centros comerciales que hasta el 31 octubre de 2022 era propiedad parcial de PLANIGRUPO, pero que al cierre del 4T23 es propiedad de terceros.

Afluencia de visitantes

Durante el 4T23, la afluencia confirma la confianza de nuestros visitantes. En los centros comerciales propios y administrados se alcanzaron 27.0 millones de visitantes, un decremento del 1.4% respecto al mismo periodo de 2022, pero acumulando 104.7 millones de visitantes en el año 2023, cifra que es 2.2% superior respecto a la del 2022.



Área Bruta Rentable y Distribución Geográfica

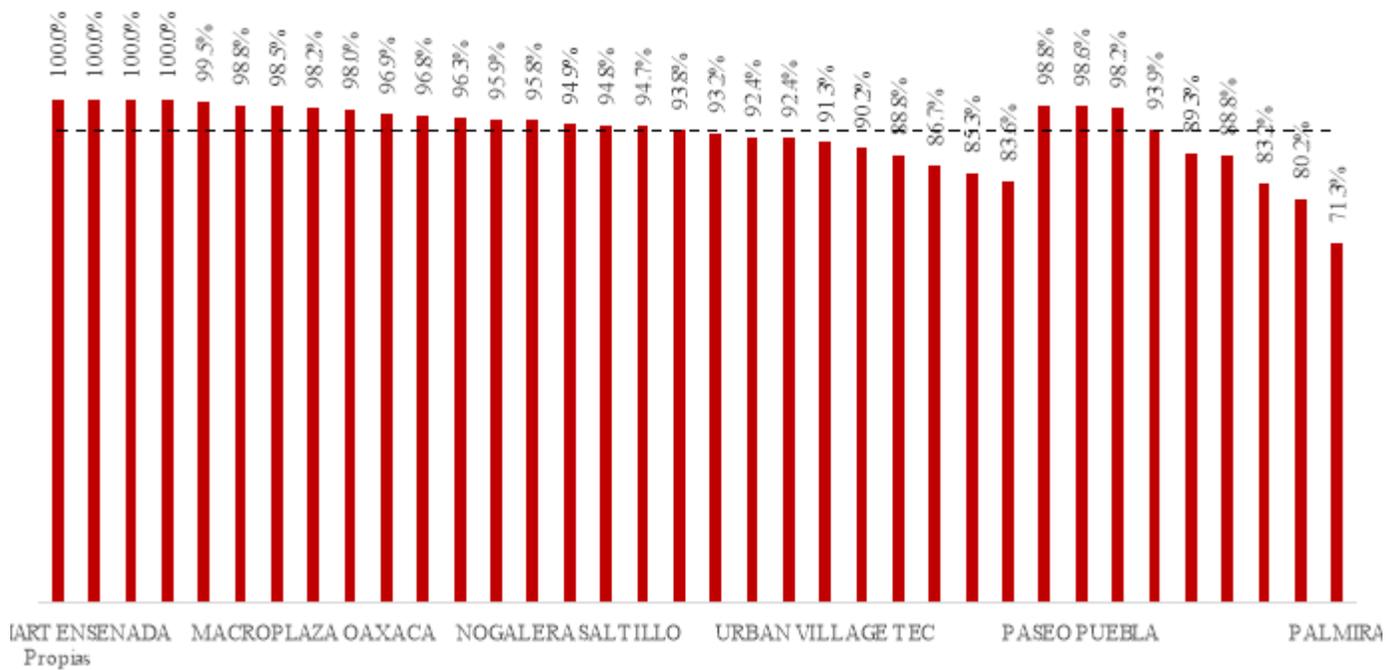
Al cierre del 4T23, los 36 centros comerciales, propios y administrados, totalizaron aproximadamente 780,000 m² de ABR. Los centros comerciales, propios y administrados, se encuentran ubicados en 18 Entidades Federativas en México.



Ocupación

Al 4T23, la tasa de ocupación de la cartera total, propia y administrada fue del 93.7%, un incremento de 1.6 pp respecto al mismo trimestre del año anterior. Todas las propiedades se encuentran estabilizadas; es decir, cuentan con contratos, ingresos y afluencia estables, permitiendo tener alta predictibilidad de sus resultados.

Ocupación por plaza comercial al 3T2023
(Total Propias y Administradas)

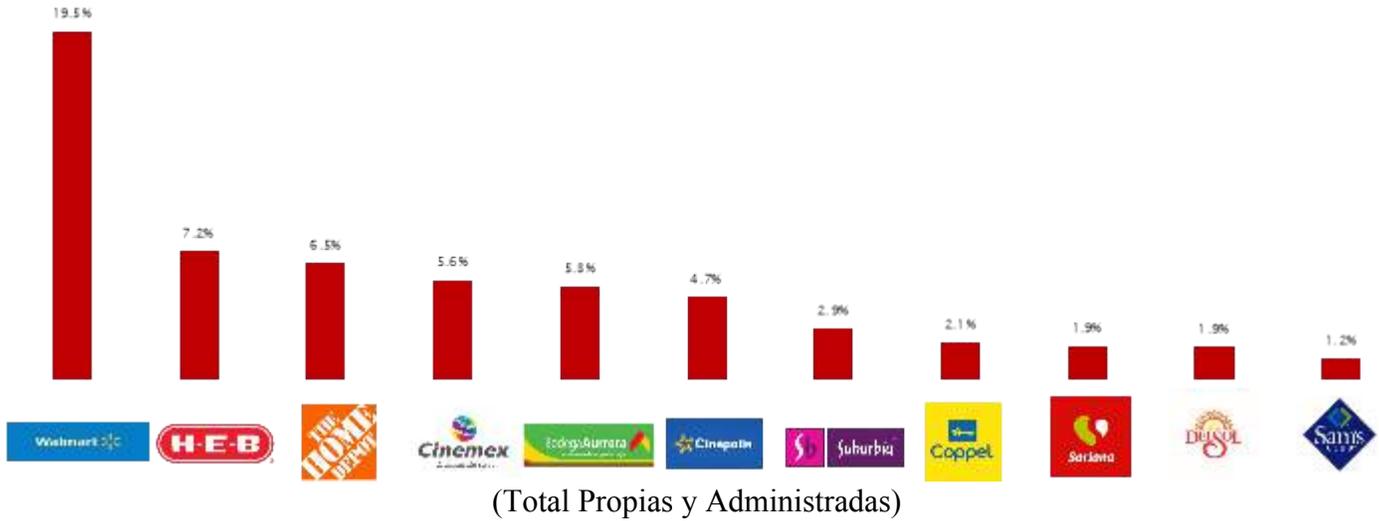


Al cierre del 4T23, las ocupaciones más altas se registraron en nuestras plazas Ensenada, Los Cabos, Punto San Isidro (100.0%) y Puerta de Hierro (100.0%), seguidos de Macro Plaza Insurgentes (99.5%), Plaza Punto Oriente (98.8%) y Macro Plaza Estadio (98.5%).

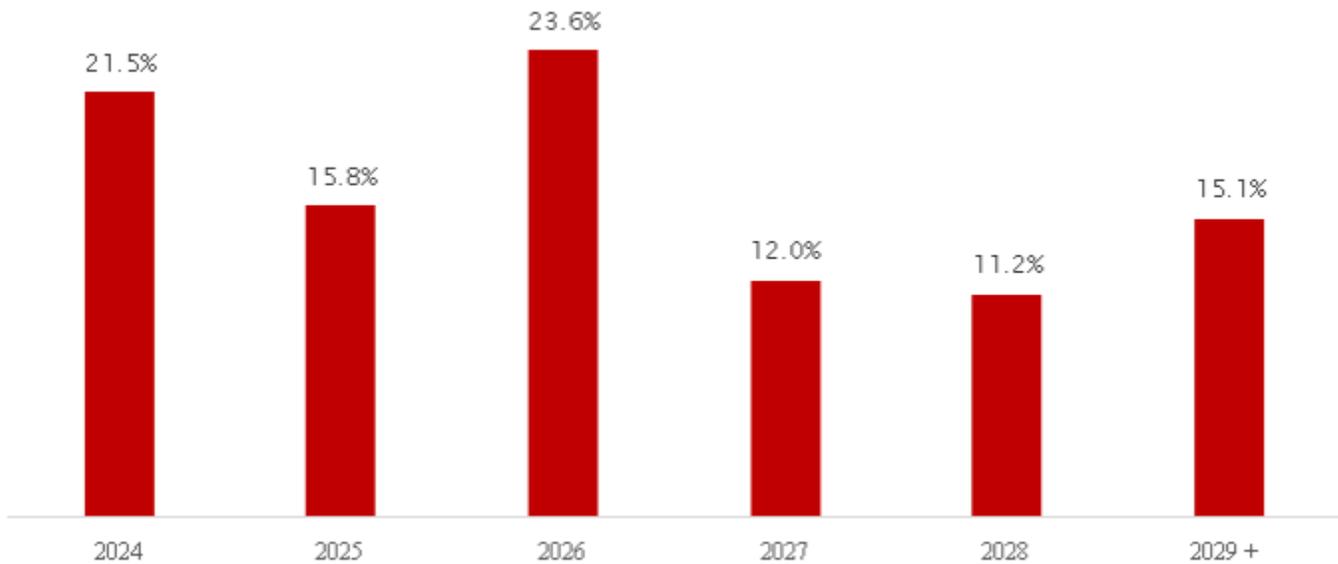
Distribución y Vencimiento de Contratos

Al cierre del 4T23, considerando las plazas que administramos, contamos con más de 2,500 contratos de arrendamiento, distribuidos entre más de 1,200 arrendatarios de diversos sectores. Tomando en cuenta sólo las plazas propias, Planigrupo administra 1,800 contratos de arrendamiento distribuidos entre más de 900 clientes.

Distribución de los principales clientes de Planigrupo ponderados por el GLA



Perfil de vencimientos por año respecto del GLA
(Total Propias y Administradas)



Características de los Contratos de Arrendamiento⁽¹⁾

Al cierre del cuarto trimestre de 2023, considerando las 27 propiedades, contábamos con más de 1,850 contratos de arrendamiento distribuidos entre más de 850 arrendatarios, de los cuales ninguno representa más del 10.0%, con excepción de Grupo Walmart, el cual representa el 25.1% de nuestra ABR.

De los 36 centros comerciales, propios y administrados, en operación y estabilizados, actualmente hay 23 centros comerciales anclados por algún formato de Grupo Walmart, seis centros comerciales anclados por

algún formato de tienda HEB y cinco centros comerciales anclados por Home Depot. Por otra parte, tenemos complejos Cinemex en 15 de los centros comerciales y complejos Cinépolis en otros 10 centros comerciales. Nuestros arrendatarios de tiendas ancla o sus compañías matrices son 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 con tiendas ancla es de cinco 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; (ii) el plazo de vigencia para la mayoría de nuestros contratos con tiendas que no son ancla es de entre dos a cinco años.

Al cierre del 4T23, el plazo promedio de arrendamiento restante (ponderado por ABR) para los contratos, propios y administrados, es de 3.5 años, con tiendas que no son ancla es de 2.5 años y con nuestras tiendas ancla es de 4.5 años.

| Propiedades con participación controladora | Estado | Año de construcción | Fecha apertura | Fecha de adquisición | Ingreso por arrendamiento 4T23 (MXN\$) ⁽¹⁾ | % Sobre el total | Ingreso por arrendamiento 2023 (MXN\$) ⁽¹⁾ | NOI 2023 (MXN\$) ⁽¹⁾ |
|--|---------------------|---------------------|----------------|----------------------|---|------------------|---|---------------------------------|
| Macroplaza del Valle | Baja California | 2008 | 2008 | dic-14 | 25,883 | 8.85% | 108,327 | 83,279 |
| Gran Plaza Cancún | Quintana Roo | 2004 | 2006 | oct-13 | 21,972 | 7.51% | 89,246 | 68,222 |
| Paseo Santa Catarina | Nuevo León | 2005 | 2006 | nov-12 | 21,422 | 7.32% | 86,259 | 68,639 |
| Centro Comercial Paseo Reforma | Tamaulipas | 2007 | 2008 | dic-14 | 22,408 | 7.66% | 84,569 | 68,737 |
| Urban Village Ciudadela | Jalisco | 2006 | 2010 | dic-14 | 16,212 | 5.54% | 82,314 | 52,904 |
| Urban Village | Nuevo León | 2015 | 2017 | sep-15 | 19,835 | 6.78% | 81,474 | 68,565 |
| Macroplaza Oaxaca | Oaxaca | 2013 | 2014 | mar-13 | 20,530 | 7.02% | 79,097 | 67,895 |
| Plaza Nogalera | Coahuila | 2006 | 2006 | oct-13 | 19,518 | 6.67% | 73,206 | 61,500 |
| Centro Comercial Lago Real | Nayarit | 2008 | 2008 | dic-14 | 16,895 | 5.77% | 67,176 | 56,502 |
| Macroplaza San Luis | San Luis Potosí | 2014 | 2016 | nov-14 | 11,027 | 3.77% | 44,618 | 35,319 |
| Plaza Universidad | Hidalgo | 2005 | 2006 | oct-13 | 10,595 | 3.62% | 40,861 | 31,144 |
| Macroplaza Estadio | Michoacán | 2011 | 2011 | feb-22 | 10,214 | 3.49% | 40,779 | 35,241 |
| Centro Comercial López Mateos | Chihuahua | 1995 | 1995 | dic-14 | 8,119 | 2.77% | 33,787 | 25,240 |
| Punto Oriente | Jalisco | 2007 | 2011 | nov-17 | 7,109 | 2.43% | 27,860 | 23,525 |
| Paseo Alcalde | Jalisco | 2014 | 2016 | ago-14 | 7,112 | 2.43% | 27,718 | 22,208 |
| Plaza Bella Ramos Arizpe | Coahuila | 2008 | 2008 | sep-16 | 7,191 | 2.46% | 27,591 | 22,397 |
| Walmart San Jose del Cabo | Baja California Sur | 2010 | 2010 | jul-14 | 6,342 | 2.17% | 24,827 | 23,736 |
| Punto San Isidro | Jalisco | 2008 | 2009 | nov-17 | 6,243 | 2.13% | 24,184 | 20,946 |
| Paseo Solidaridad | Sonora | 2015 | 2016 | mar-15 | 5,769 | 1.97% | 22,642 | 16,061 |
| Plaza Bella Huinalá | Nuevo León | 2009 | 2009 | oct-13 | 5,813 | 1.99% | 20,977 | 16,083 |
| Centro Comercial Puerta de Hierro | Hidalgo | 2006 | 2006 | dic-14 | 5,301 | 1.81% | 20,180 | 16,585 |
| Paseo Hipódromo | Estado de México | 2014 | 2017 | nov-14 | 4,198 | 1.43% | 20,176 | 18,562 |

| Propiedades con participación controladora | Estado | Año de construcción | Fecha apertura | Fecha de adquisición | Ingreso por arrendamiento 4T23 (MXN\$) ⁽¹⁾ | % Sobre el total | Ingreso por arrendamiento 2023 (MXN\$) ⁽²⁾ | NOI 2023 (MXN\$) ⁽²⁾ |
|--|-----------------|---------------------|----------------|----------------------|---|------------------|---|---------------------------------|
| Plaza San Juan | Querétaro | 2012 | 2013 | dic-14 | 3,955 | 1.35% | 16,081 | 11,695 |
| Walmart Ensenada | Baja California | 2012 | 2012 | jul-14 | 3,358 | 1.15% | 13,390 | 12,313 |
| Plaza Bella Frontera | Coahuila | 2011 | 2011 | feb-22 | 3,154 | 1.08% | 12,566 | 9,169 |
| Plaza Reynosa | Tamaulipas | 1991 | 1995 | dic-14 | 2,432 | 0.83% | 9,639 | 6,076 |
| TOTAL CONTROLADAS⁽²⁾ | | | | | 292,607 | 100% | 1,179,544 | 942,543 |

⁽¹⁾ No se incluyen los ingresos obtenidos por la subsidiaria Operadora de Estacionamientos del Norte, S. de R. L. de C. V.

⁽²⁾ 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.

| Propiedad con participación no controladora | Estado | Año de construcción | Fecha apertura | Fecha de adquisición | Ingreso por arrendamiento 4T23 (MXN\$) | % Sobre el total | Ingreso por arrendamiento 2023 (MXN\$) | NOI 4T23 (MXN\$) |
|---|-----------------|---------------------|----------------|----------------------|--|------------------|--|------------------|
| Macroplaza Insurgentes (40%) | Baja California | 2006 | 2007 | jul-00 | 29,854 | 100% | 116,273 | 100,185 |

La siguiente tabla detalla la información de los centros comerciales que hasta el 31 de octubre de 2022 PLANIGRUPO mantenía participación controladora; pero que, al 31 de diciembre de 2023, si bien siguen siendo administradas por PLANIGRUPO, ya no cuenta con dicha participación controladora.

| Propiedades administradas | Estado | Año de construcción | Fecha apertura | Fecha de adquisición | Ingreso por arrendamiento 4T23 (MXN\$) | % Sobre el total | Ingreso por arrendamiento 2023 (MXN\$) | NOI 2023 (MXN\$) |
|--|------------------|---------------------|----------------|----------------------|--|------------------|--|------------------|
| Plaza Real Reynosa | Tamaulipas | 2005 | 2005 | may-13 | 23,389 | 19.79% | 95,708 | 77,235 |
| Plaza Bella Anáhuac | Nuevo León | 2002 | 2003 | may-13 | 19,651 | 16.62% | 78,641 | 66,718 |
| Plaza Monumental | Chihuahua | 2007 | 2008 | may-13 | 14,209 | 12.02% | 56,458 | 46,103 |
| Mall Plaza Lincoln | Nuevo León | 2006 | 2007 | may-13 | 14,131 | 11.95% | 54,355 | 39,724 |
| Plaza Real Saltillo | Coahuila | 1999 | 2000 | may-13 | 12,982 | 10.98% | 51,996 | 41,208 |
| Plaza Palmira | Campeche | 2008 | 2009 | may-13 | 10,349 | 8.75% | 37,465 | 21,720 |
| Súper Plaza Las Haciendas | Estado de México | 2005 | 2006 | may-13 | 9,166 | 7.75% | 35,196 | 25,345 |
| Plaza Bella Mexiquense | Estado de México | 2006 | 2007 | may-13 | 7,397 | 6.26% | 27,818 | 20,005 |
| Paseo Puebla | Puebla | 2013 | 2013 | mar-13 | 6,933 | 5.87% | 27,059 | 17,244 |
| Total propiedades administradas | | | | | 118,207 | 100% | 464,696 | 355,302 |

Centros comerciales propios, de Planigrupo

| Plaza | Estado | Año de construcción | Año de apertura | Fecha de adquisición | ABR (m2) | % del portafolio | Tasa de ocupación |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------|----------------------|----------------|------------------|-------------------|
| Macroplaza Insurgentes ⁽¹⁾ | Baja California | 2006 | 2007 | dic-06 | 55,024 | 9.5% | 99.5% |
| Plaza Nogalera | Coahuila | 2006 | 2006 | oct-13 | 41,991 | 7.2% | 94.9% |
| Paseo Reforma | Tamaulipas | 2007 | 2008 | dic-14 | 40,413 | 7.0% | 96.8% |
| Paseo Santa Catarina | Nuevo León | 2005 | 2006 | nov-12 | 37,846 | 6.5% | 88.8% |
| Macroplaza del Valle | Baja California | 2008 | 2008 | dic-14 | 34,518 | 6.0% | 96.3% |
| Urban Village Ciudadela | Jalisco | 2006 | 2010 | dic-14 | 32,571 | 5.6% | 95.9% |
| Urban Village Tec | Nuevo León | 2015 | 2017 | sep-15 | 28,680 | 4.9% | 91.3% |
| Gran Plaza Cancún | Quintana Roo | 2004 | 2006 | oct-13 | 26,956 | 4.6% | 95.8% |
| Plaza Lago Real | Nayarit | 2008 | 2008 | dic-14 | 26,610 | 4.6% | 98.0% |
| Macroplaza Oaxaca | Oaxaca | 2013 | 2014 | mar-13 | 26,408 | 4.6% | 98.2% |
| Lopez Mateos | Chihuahua | 1995 | 1995 | dic-14 | 22,210 | 3.8% | 90.2% |
| Macroplaza San Luis | San Luis Potosí | 2014 | 2016 | nov-14 | 19,038 | 3.3% | 93.2% |
| Plaza Punto Oriente | Jalisco | 2007 | 2011 | nov-17 | 18,560 | 3.2% | 98.8% |
| Macroplaza Estadio | Michoacán | 2011 | 2011 | dic-11 | 17,558 | 3.0% | 98.5% |
| Plaza Universidad Hidalgo | Hidalgo | 2005 | 2006 | oct-13 | 17,398 | 3.0% | 96.9% |
| Puerta de Hierro | Hidalgo | 2006 | 2006 | dic-14 | 16,299 | 2.8% | 100.0% |
| Plaza Bella Ramos Arizpe | Coahuila | 2008 | 2008 | sep-16 | 15,924 | 2.7% | 93.8% |
| Plaza Bella Huinalá | Nuevo León | 2009 | 2009 | oct-13 | 15,615 | 2.7% | 92.4% |
| Paseo Solidaridad | Sonora | 2015 | 2016 | mar-15 | 13,319 | 2.3% | 94.7% |
| Paseo Alcalde | Jalisco | 2014 | 2016 | ago-14 | 12,269 | 2.1% | 94.8% |
| Plaza Ensenada | Baja California | 2012 | 2012 | jul-14 | 9,939 | 1.7% | 100.0% |
| Plaza los Cabos | Baja California Sur | 2010 | 2010 | jul-14 | 9,891 | 1.7% | 100.0% |
| Plaza Bella Frontera | Coahuila | 2011 | 2011 | dic-11 | 9,056 | 1.6% | 85.3% |
| Reynosa | Tamaulipas | 1991 | 1995 | dic-14 | 8,748 | 1.5% | 83.6% |
| Plaza Punto San Isidro | Jalisco | 2008 | 2009 | nov-17 | 8,390 | 1.4% | 100.0% |
| Paseo San Juan | Querétaro | 2012 | 2013 | dic-14 | 7,499 | 1.3% | 92.4% |
| Paseo Hipódromo | Estado de México | 2014 | 2017 | nov-14 | 7,510 | 1.3% | 86.7% |
| Total | | | | | 580,000 | 100% | |

Nota: Total redondeado para efectos prácticos

⁽¹⁾ Propiedades en las que tenemos participación no controladora.

Centros comerciales administrados por PLANIGRUPO

| Plaza | Estado | Año de construcción | Año de apertura | Fecha de adquisición | ABR (m2) | % del portafolio | Tasa de ocupación |
|---------------------------|------------------|---------------------|-----------------|----------------------|----------------|------------------|-------------------|
| Plaza Real Reynosa | Tamaulipas | 2005 | 2005 | may-13 | 35,939 | 18.0% | 98.8% |
| Plaza Palmira | Campeche | 2008 | 2009 | may-13 | 29,270 | 14.6% | 71.3% |
| Mall Plaza Lincoln | Nuevo León | 2006 | 2007 | may-13 | 27,882 | 13.9% | 88.8% |
| Plaza Bella Anáhuac | Nuevo León | 2002 | 2003 | may-13 | 27,391 | 13.7% | 98.2% |
| Plaza Bella Mexiquense | Estado de México | 2006 | 2006 | may-13 | 18,792 | 9.4% | 83.2% |
| Plaza Monumental | Chihuahua | 2007 | 2008 | may-13 | 17,261 | 8.6% | 93.9% |
| Plaza Real Saltillo | Coahuila | 1999 | 2000 | may-13 | 16,571 | 8.3% | 80.2% |
| Super Plaza Las Haciendas | Estado de México | 2005 | 2006 | may-13 | 16,546 | 8.3% | 89.3% |
| Paseo Puebla | Puebla | 2013 | 2013 | mar-13 | 10,747 | 5.4% | 98.6% |
| Total | | | | | 200,000 | 100% | |

Nota: Total redondeando hacia abajo para efectos prácticos

Principales tiendas ancla por centro comercial

| Centros Comerciales PLANIGRUPO | Estado | Año apertura | ABR m2 | Afluencia 4T23 | Anclas |
|--|---------------------|--------------|--------|-------------------|----------------------------------|
| Macroplaza Insurgentes ^(a) | Baja California | 2007 | 55,024 | 3,017,048 | Walmart, Sam's y Cinemex |
| Plaza Nogalera | Coahuila | 2006 | 41,991 | 1,198,301 | HEB, Cinépolis y Home Depot |
| Paseo Reforma | Tamaulipas | 2008 | 40,413 | 1,422,834 | Walmart, Home Depot y Cinépolis. |
| Paseo Santa Catarina | Nuevo León | 2006 | 37,846 | 1,630,454 | Walmart, Suburbia y Cinemex |
| Macroplaza del Valle | Baja California | 2008 | 34,518 | 1,081,121 | Walmart y Cinépolis |
| Urban Village Ciudadela ^(a) | Jalisco | 2010 | 32,571 | 643,177 | Walmart, Cinépolis y Caliente |
| Urban Village Tec | Nuevo León | 2017 | 28,680 | 993,725 | HEB y Del Sol |
| Gran Plaza Cancún | Quintana Roo | 2006 | 26,956 | 1,334,465 | Suburbia, Cinépolis y Walmart* |
| Plaza Lago Real | Nayarit | 2008 | 26,610 | 1,161,702 | Walmart y Cinépolis |
| Macroplaza Oaxaca | Oaxaca | 2014 | 26,408 | 1,397,930 | Walmart, Suburbia y Cinemex |
| Lopez Mateos | Chihuahua | 1995 | 22,210 | 549,566 | Soriana |
| Macroplaza San Luis | San Luis Potosí | 2016 | 19,038 | 671,978 | Walmart, Suburbia y Cinépolis |
| Plaza Punto Oriente | Jalisco | 2011 | 18,560 | ND ^(b) | Home Depot y Cinépolis |
| Macroplaza Estadio | Michoacán | 2011 | 17,558 | 651,215 | Walmart y Cinemex |
| Plaza Universidad Hidalgo | Hidalgo | 2006 | 17,398 | 956,432 | Bodega Aurrerá |
| Puerta de Hierro | Hidalgo | 2006 | 16,299 | ND ^(b) | Home Depot y Office Max |
| Plaza Bella Ramos Arizpe | Coahuila | 2008 | 15,924 | 690,604 | Bodega Aurrerá y Cinemex |
| Plaza Bella Huinalá | Nuevo León | 2009 | 15,615 | 470,388 | Mi Tienda del Ahorro (HEB) |
| Paseo Solidaridad | Sonora | 2016 | 13,319 | 320,945 | Tienda Ley y Cinemex |
| Paseo Alcalde | Jalisco | 2016 | 12,269 | 460,905 | Walmart y Cinemex |
| Plaza Ensenada | Baja California | 2012 | 9,939 | ND ^(b) | Walmart |
| Plaza Los Cabos | Baja California Sur | 2010 | 9,891 | ND ^(b) | Walmart |
| Plaza Bella Frontera | Coahuila | 2011 | 9,056 | 318,906 | Bodega Aurrerá |
| Reynosa | Tamaulipas | 1995 | 8,748 | ND ^(b) | Bodega Aurrerá |

| Centros Comerciales PLANIGRUPO | Estado | Año apertura | ABR m2 | Afluencia 4T23 | Anclas |
|--------------------------------|------------------|--------------|--------|-------------------|--|
| Plaza Punto San Isidro | Jalisco | 2009 | 8,390 | ND ⁽¹⁾ | Superama |
| Paseo San Juan | Querétaro | 2013 | 7,499 | ND ⁽¹⁾ | Cinépolis, Bodega Aurrerá* y Home Depot* |
| Paseo Hipódromo | Estado de México | 2017 | 7,510 | 75,187 | Cinemex |

* Beneficio atribuible a la afluencia de visitantes por la cercanía del ancla

⁽¹⁾ Propiedad redesarrollada

⁽²⁾ Propiedades en las que tenemos participación no controladora.

⁽³⁾ No Disponible (ND) dada la configuración de la plaza.

| Centros Comerciales administrados | Estado | Año apertura | ABR m2 | Afluencia 2T23 | Anclas |
|-----------------------------------|------------------|--------------|--------|----------------|---------------------------|
| Plaza Real Reynosa | Tamaulipas | 2005 | 35,939 | 1,244,004 | HEB, Cinemex y Home Depot |
| Plaza Palmira | Campeche | 2009 | 29,270 | 606,787 | Chedraui, Cinemex |
| Mall Plaza Lincoln | Nuevo León | 2007 | 27,882 | 1,063,056 | HEB, Suburbia y Cinemex |
| Plaza Bella Anáhuac | Nuevo León | 2003 | 27,391 | 1,233,544 | HEB y Cinemex |
| Plaza Bella Mexiquense | Estado de México | 2006 | 18,792 | 823,233 | Bodega Aurrerá y Cinemex |
| Plaza Monumental | Chihuahua | 2008 | 17,261 | 682,641 | Walmart y Cinépolis |
| Plaza Real Saltillo | Coahuila | 2000 | 16,571 | 1,131,588 | HEB y Cinemex |
| Súper Plaza Las Haciendas | Estado de México | 2006 | 16,546 | 711,757 | Bodega Aurrerá |
| Paseo Puebla | Puebla | 2013 | 10,747 | 440,698 | Walmart |

* Beneficio atribuible a la afluencia de visitantes por la cercanía del ancla

⁽¹⁾ Cifras con base en las propiedades estabilizadas.

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

SOBRE PLANIGRUPO

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y operadora con más de 47 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. Esto nos hace uno de los mayores propietarios de centros comerciales en el país. Desde la creación de nuestra primera empresa de construcción en 1975, nuestro equipo ha participado en la adquisición y desarrollo de 70 centros comerciales. Actualmente operamos 36 centros comerciales ubicados en 18 entidades federativas en México. Dentro de los mismos, tenemos 26 participaciones controladoras y una participación no controladora. También administramos nueve centros comerciales, en los que previamente teníamos participación controladora.

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.

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 incorporadas 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.

Nuestro portafolio de 27 centros comerciales en operación y estabilizados, cuenta con una ocupación consolidada de 95.1%, los cuales generaron un NOI consolidado de MXN\$283.8 millones durante el 4T23 y de MXN\$ 559.9 millones durante el año 2023, proveniente de la renta de nuestros espacios comerciales, el cual incluye las plazas en las que tenemos participación no controladora.

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

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, aunque son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, se reconocen como tal de acuerdo con los pronunciamientos de la NIIF 9. Sin embargo, 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 2023, el 97.0% 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. El valor razonable es de MXN\$62.7 millones.

PLANIGRUPO no ha tenido llamadas de margen al 31 de diciembre de 2023 por los instrumentos financieros contratados y no ha tenido incumplimiento alguno al amparo de dichos instrumentos.

Al 31 de diciembre de 2023, los pasivos circulantes superan a los activos circulantes en MXN\$1,110.3 millones, principalmente por los vencimientos a corto plazo de los créditos con instituciones financieras. Sin embargo, como se menciona en los comentarios a la situación financiera y en la sección “Perfil de Deuda”, a la fecha de este reporte PLANIGRUPO se encuentra estudiando las opciones de refinanciamiento de los créditos con vencimiento en 2024. La Administración de PLANIGRUPO considera que no existe un riesgo de liquidez en el corto plazo.

Revelaciones Cuantitativas y Cualitativas sobre Riesgos de Mercado

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 de manera continua.

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 los 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, en específico 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, se encuentran reconocidos como instrumentos de cobertura de acuerdo con la NIIF 9.

Riesgo de Tipo de Cambio de Divisas

Al 31 de diciembre de 2023, 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.

NUESTRO ENFOQUE ASG

En Planigrupo somos conscientes de los impactos que tenemos en el medio ambiente y la sociedad, así como de nuestro deber fiduciario con todos nuestros grupos de interés.

En materia de ASG, durante el cuarto trimestre de 2023:

- Hemos realizado la capacitación al equipo directivo en temas de ASG
- Se realizó una plática acerca de la inclusión y derechos humanos a todos los colaboradores de Planigrupo
- Continuamos procurando una mayor optimización del consumo de energía y agua en nuestras propiedades, en donde estamos implementando sistemas de monitoreo de consumo energético.
- Estamos reforzando la vinculación con las comunidades donde se encuentran nuestras propiedades, brindando capacitaciones en materia de sostenibilidad, entre otras actividades, con iniciativas como la Escuela más Grande del Mundo que brinda internet de alta velocidad a jóvenes, entre otras.

- Seguimos impulsando una mayor participación de los comités que integran nuestro Gobierno Corporativo en la gestión, monitoreo y mitigación de los riesgos climáticos.
- En el camino hacia una empresa que busca reducir sus emisiones de gases de efecto invernadero, continuamos con un análisis de factibilidad para incorporar la energía fotovoltaica (paneles solares) en algunas de nuestras plazas.
- Respecto a las iniciativas de responsabilidad social, nuestra colaboración con Grupo Alen en materia de reciclaje en las plazas de Santa Catarina, Urban Village y Plaza Real Saltillo, cerramos el 2023 recolectando 25,335 kg de plástico; lo que equivale a una reducción de 45 toneladas de emisiones de CO2. Asimismo, en conjunto con el Banco de Tapitas se recolectaron 17 toneladas de tapitas en todas nuestras plazas comerciales las cuales equivalen a 535 dosis de quimioterapias esenciales para el tratamiento de los niños con cáncer.
- Se han atendido cuatro temas materiales más, habiendo atendido así ya ocho de 12 temas identificados por nuestros grupos de interés
 - Temas atendidos:
 - Ética en los negocios
 - Gobierno corporativo
 - Administración de riesgos
 - Resiliencia del modelo de negocios
 - Temas implementándose en 2023 y lo que resta en 2024:
 - Compromiso de los colaboradores
 - Prácticas laborales
 - Salud y seguridad de los colaboradores
 - Satisfacción de los colaboradores

Durante 2024 estaremos actualizando la matriz de materialidad de Planigrupo, en línea con todas las líneas de negocio de Grupo México Infraestructura.

Asimismo, estamos enfocando nuestros esfuerzos en la definición de nuevas políticas ASG, que irán de la mano con los temas materiales más importantes para los grupos de interés de Planigrupo y los KPIs definidos en el reporte de sustentabilidad.

Ligamos nuestros enfoques sobre los temas que consideramos materiales para nuestro negocio, con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas:



Planigrupo aporta en este objetivo mediante la creación de oportunidades laborales, proporcionando condiciones de trabajo dignas a empleados y proveedores e impactando positivamente en las comunidades locales



En la empresa hemos adoptado políticas y procedimientos para garantizar los mismos derechos y oportunidades laborales para las mujeres, fomentando así el crecimiento económico y el desarrollo social.



Planigrupo aporta a la creación de puestos de trabajo decentes en las comunidades en las que operamos. Todas las mujeres y hombres, incluidos los jóvenes y las personas con discapacidad, cuentan con condiciones laborales atractivas, y cada vez nos acercamos más a la igualdad de remuneración por trabajo del mismo valor. Dentro de esto, protegemos los derechos laborales y promovemos un entorno de trabajo seguro y sin riesgos para todos los trabajadores de Planigrupo.



Proporcionamos condiciones laborales dignas a través de toda nuestra cadena de valor, especialmente para grupos desfavorecidos, redistribuyendo de forma más igualitaria los salarios a los colaboradores, implantando mecanismos para evitar la evasión fiscal y fomentando proyectos de cooperación al desarrollo.



En Planigrupo fomentamos las infraestructuras y procesos sostenibles; preservando el patrimonio cultural y natural; impactando positivamente en las ciudades y asentamientos humanos en los que opera e invirtiendo en la protección de las personas potencialmente afectadas por desastres naturales.



En Planigrupo incorporamos el respeto a los derechos humanos y procesos de transparencia en la organización, evitando cualquier forma de violencia con los grupos vulnerables. Contamos con nuestro código de ética, promovemos acciones en materia de transparencia y anticorrupción.



En Planigrupo somos partícipes de la promoción de las inversiones en favor de México, por lo cual trabajamos con inquilinos de talla nacional e internacional. Promovemos el trabajo entre el sector público y privado, así como la cooperación con la sociedad civil, aprovechando la experiencia y las estrategias de obtención de recursos de las alianzas para impulsar el desarrollo económico local.

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]

SITUACIÓN FINANCIERA Y RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Nota: Las cifras correspondientes a los resultados de las operaciones por el periodo de tres meses y el año terminados el 31 de diciembre de 2022 excluyen, para efectos de comparabilidad, las operaciones de nueve propiedades que fueron desconsolidadas de Planigrupo a partir del 31 de octubre de 2022. Dichas operaciones se reclasificaron en el Estado de Resultado Integral como "Utilidades por operaciones discontinuadas".

Resultados de las operaciones**Ingresos**

| Ingresos | 4T23 | 4T22 | Var. % | 2023 | 2022 | Var. % |
|--|----------------|----------------|-------------|------------------|------------------|-------------|
| Rentas, mantenimiento y estacionamientos | 292,607 | 289,803 | 1.0% | 1,179,544 | 1,121,633 | 5.2% |
| Honorario por administración inmobiliaria | 1,904 | 1,829 | 4.1% | 13,202 | 18,292 | (27.8%) |
| Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento | 16,800 | 19,381 | (13.3%) | 75,067 | 67,887 | 10.6% |
| Total | 311,311 | 311,013 | 0.1% | 1,267,813 | 1,207,812 | 5.0% |

Los ingresos totales por el periodo 4T23, fueron de MXN\$311.3 millones en comparación con los MXN\$311.0 millones del periodo 4T22. Esto representa un incremento del 0.1%, que se debe principalmente a los incrementos en arrendamientos por inflación y al aumento de la ocupación de las propiedades, compensada por una reducción en los ingresos de Ciudadela Urban Village debido al cese de facturación de un inquilino significativo en litigio. Asimismo, los ingresos por el año 2023 ascendieron a MXN\$1,267.8 millones, lo que representa un incremento del 5.0% en comparación con el año anterior. Los principales incrementos se observaron en las plazas Gran Plaza Cancún, Paseo Reforma, Lago Real, Puerta de Hierro y Macroplaza Estadio.

| Ingresos por rentas, mantenimiento y estacionamiento | 4T23 | % | 4T22 | % |
|--|----------------|---------------|----------------|---------------|
| Renta fija | 244,851 | 83.7% | 241,826 | 83.4% |
| Renta variable | 4,735 | 1.6% | 4,121 | 1.4% |
| Mantenimiento | 31,938 | 10.9% | 30,610 | 10.6% |
| Estacionamiento | 9,416 | 3.2% | 9,958 | 3.4% |
| Servicios y otros | 1,667 | 0.6% | 3,288 | 1.1% |
| Total | 292,607 | 100.0% | 289,803 | 100.0% |

Durante el 4T23 y el 2023, los ingresos por rentas relativos a la participación controladora ascendieron a MXN\$292.6 millones y MXN\$1,179.5 millones, respectivamente. Nuestros ingresos por rentas incluyendo las plazas en los que tenemos participación controladora y no controladora ascendieron a MXN\$325.1 millones y MXN\$1,305.6 millones.

Costos y gastos de operación

| Costos y gastos de operación | 4T23 | 4T22 | Var. % | 2023 | 2022 | Var. % |
|---|---------|--------|----------|---------|---------|---------|
| Gastos de administración, mantenimiento y seguridad | 36,140 | 40,204 | (10.1%) | 159,251 | 157,910 | 0.8% |
| Estimación para cuentas de cobro | (1,060) | 3,681 | (128.8%) | 9,854 | 33,449 | (70.5%) |

| dudoso | | | | | | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Gastos de administración inmobiliarios | - | 1,842 | (100.0%) | 5,487 | 10,639 | (48.4%) |
| Sueldos y salarios | 47,333 | 204,744 | (76.9%) | 193,412 | 391,811 | (50.6%) |
| Depreciación y amortización | 2,526 | 2,477 | 2.0% | 11,801 | 11,813 | (0.1%) |
| Gastos generales | 44,423 | 162,276 | (72.6%) | 161,015 | 255,422 | (37.0%) |
| Total | 129,362 | 415,224 | (68.8%) | 540,820 | 861,044 | (37.2%) |

La disminución de los costos y gastos de operación en el 4T23 y el 2023 se atribuyen principalmente a una disminución de los sueldos y salarios generales, así como en gastos generales. La disminución en sueldos y salarios se debe principalmente a que al cierre del año 2022 se reconocieron las liquidaciones de personal directivo saliente de Planigrupo derivado de la compra por parte de Grupo México; por otra parte, la reducción de gastos generales corresponde principalmente a que al cierre de 2022 se creó una provisión a pagarse ella banco de inversión que lideró la transacción de compra-venta de las acciones de Planigrupo a Grupo México. Adicionalmente, se tuvo una disminución importante en la estimación para cuentas incobrables, gracias a las acciones que ha tomado la empresa para regularizar la cobranza, la cual se vio afectada significativamente por la pandemia de COVID-19 durante 2021 y parte de 2022.

Otros ingresos (gastos) neto

| Otros ingresos (gastos), neto | 4T23 | 4T22 | Var. % | 2023 | 2022 | Var. % |
|--|-----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión | 25,191 | 639,373 | (96.1%) | 306,498 | 939,400 | (67.4%) |
| Otros ingresos, neto | (101,496) | 47,741 | (312.6%) | (102,237) | 19,217 | (632.0%) |
| Total | (76,305) | 687,114 | (111.1%) | 204,261 | 958,617 | (78.7%) |

Las variaciones de los otros ingresos y gastos operativos del 4T23 y 2023, comparados con los mismos periodos del año anterior, se deben principalmente a los avalúos practicados por terceros independientes; así como, por las depuraciones de saldos no recuperables de impuestos efectuados en 2023.

Costo financiero neto

| Costo financiero, neto | 4T23 | 4T22 | Var. % | 2023 | 2022 | Var. % |
|---|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|--------------|
| Gasto por intereses | 141,259 | 140,329 | 0.7% | 546,662 | 510,411 | 7.1% |
| Gasto por intereses arrendamiento | 1,062 | 713 | 48.9% | 4,287 | 2,942 | 45.7% |
| Ingreso por intereses | (8,989) | (12,997) | (30.8%) | (35,082) | (34,146) | 2.7% |
| Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados | (8,514) | 1,492 | (670.6%) | 41,392 | 15,823 | 161.6% |
| (Pérdida) utilidad en cambios, neta | (686) | 156 | (539.7%) | 110 | 345 | (68.1%) |
| Total | 124,132 | 129,693 | (4.3%) | 557,369 | 495,375 | 12.5% |

Las variaciones en el costo financiero en el 4T23 y 2023 fueron ocasionados principalmente por el incremento en los gastos por intereses ante el aumento en las tasas de referencia sobre las que están pactadas los créditos financieros; así como, por los efectos de valuación de instrumentos financieros derivados que han sido registrados en resultados, indirectamente influenciados por los incrementos de las tasas mencionadas anteriormente.

Utilidad neta consolidada

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2023, fue de MXN\$41.8 millones, en comparación con una utilidad neta por MXN\$198.4 millones relativa al mismo periodo del año anterior. Esto representa una disminución de 78.9% debido a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados de resultado integral descritos anteriormente.

La utilidad neta consolidada por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, fue de MXN\$381.6 millones, en comparación con la utilidad neta por MXN\$562.0 millones relativa al año anterior. Esto representa una disminución de 32.1% principalmente ocasionada por la valuación de las propiedades, la cual fue mayor en el 2022.

CONCEPTOS DE LOS ESTADOS DE RESULTADOS

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, 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 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 tres 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, gastos de estacionamiento, estimación para cuentas incobrables, gastos de administración inmobiliarios, sueldos y salarios, depreciación y amortización y gastos generales.

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

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

Incremento 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 Trimestrales

| Estados Consolidados de Resultado Integral | 4T23 | 4T22 | Variación % |
|---|------------------|------------------|-----------------|
| Ingresos por: | | | |
| Rentas, mantenimiento y estacionamientos | \$ 292,607 | 289,803 | 1.0% |
| Honorario por administración inmobiliaria | 1,904 | 1,829 | 4.1% |
| Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento | 16,800 | 19,381 | (13.3%) |
| Total de ingresos | 311,311 | 311,013 | 0.1% |
| Costos y gastos de operación: | | | |
| Gastos de administración, mantenimiento y seguridad | (36,140) | (40,204) | (10.1%) |
| Estimación para cuentas de cobro dudoso | 1,060 | (3,681) | (128.8%) |
| Gastos de administración inmobiliarios | - | (1,842) | (100.0%) |
| Sueldos y salarios | (47,333) | (204,744) | (76.9%) |
| Depreciación y amortización | (2,526) | (2,477) | 2.0% |
| Gastos generales | (44,423) | (162,276) | (72.6%) |
| Total de costos y gastos de operación | (129,362) | (415,224) | (68.8%) |
| Otros ingresos: | | | |
| Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión | 25,191 | 639,373 | (96.1%) |
| Otros ingresos, neto | (101,496) | 47,741 | (312.6%) |
| Efectos de desinversión | - | (290,170) | (100.0%) |
| Total de otros gastos, neto | (76,305) | 396,944 | (119.2%) |
| Utilidad de operación | 105,644 | 292,733 | (63.9%) |
| (Costos) ingresos financieros: | | | |
| Gasto por intereses | (141,259) | (140,329) | 0.7% |
| Gasto por intereses arrendamiento | (1,062) | (713) | 48.9% |
| Ingreso por intereses | 8,989 | 12,997 | (30.8%) |
| Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados | 8,514 | (1,492) | (670.6%) |
| Pérdida en cambios, neta | 686 | (156) | (539.7%) |
| Costo financiero, neto | (124,132) | (129,693) | (4.3%) |
| Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable | 41,670 | 77,134 | (46.0%) |
| Utilidad por operaciones discontinuadas | - | 9,219 | (100.0%) |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad | 23,182 | 249,393 | (90.7%) |
| Impuestos a la utilidad | | | |
| Sobre base fiscal | (42,218) | (38,157) | 10.6% |
| Diferidos | 60,851 | (12,859) | (573.2%) |
| Total impuestos a la utilidad | 18,633 | (51,016) | (136.5%) |
| Utilidad neta consolidada | \$ 41,815 | 198,377 | (78.9%) |
| Utilidad neta consolidada atribuible a: | | | |
| Accionistas de la compañía | 41,815 | 230,015 | (81.8%) |
| Participación no controladora | - | (31,638) | (100.0%) |
| Utilidad neta consolidada | \$ 41,815 | 198,377 | (78.9%) |
| Otros resultados integrales por operaciones continuas | (18,389) | (3,879) | 374.1% |
| Otros resultados integrales por operaciones discontinuadas | - | (23,383) | (100.0%) |
| Resultado integral consolidado | \$ 23,426 | 171,115 | (86.3%) |

Estados Consolidados de Resultados Acumulados

| Estados Consolidados de Resultado Integral | 2023 | 2022 | Variación % |
|---|-------------------|------------------|----------------|
| Ingresos por: | | | |
| Rentas, mantenimiento y estacionamientos | \$ 1,179,544 | 1,121,633 | 5.2% |
| Honorario por administración inmobiliaria | 13,202 | 18,292 | (27.8%) |
| Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento | 75,067 | 67,887 | 10.6% |
| Total de ingresos | 1,267,813 | 1,207,812 | 5.0% |
| Costos y gastos de operación: | | | |
| Gastos de administración, mantenimiento y seguridad | (159,251) | (157,910) | 0.8% |
| Estimación para cuentas de cobro dudoso | (9,854) | (33,449) | (70.5%) |
| Gastos de administración inmobiliarios | (5,487) | (10,639) | (48.4%) |
| Sueldos y salarios | (193,412) | (391,811) | (50.6%) |
| Depreciación y amortización | (11,801) | (11,813) | (0.1%) |
| Gastos generales | (161,015) | (255,422) | (37.0%) |
| Total de costos y gastos de operación | (540,820) | (861,044) | (37.2%) |
| Otros ingresos (gastos): | | | |
| Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión | 306,498 | 939,400 | (67.4%) |
| Otros gastos, neto | (102,237) | 19,217 | (632.0%) |
| Efectos de desinversión | - | (290,170) | (100.0%) |
| Total de otros gastos, neto | 204,261 | 668,447 | (69.4%) |
| Utilidad de operación | 931,254 | 1,015,215 | (8.3%) |
| (Costos) ingresos financieros: | | | |
| Gasto por intereses | (546,662) | (510,411) | 7.1% |
| Gasto por intereses arrendamiento | (4,287) | (2,942) | 45.7% |
| Ingreso por intereses | 35,082 | 34,146 | 2.7% |
| Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados | (41,392) | (15,823) | 161.6% |
| Pérdida en cambios, neta | (110) | (345) | (68.1%) |
| Costo financiero, neto | (557,369) | (495,375) | 12.5% |
| Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable | 113,381 | 149,446 | (24.1%) |
| Utilidad por operaciones discontinuadas | - | 97,980 | (100.0%) |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad | 487,266 | 767,266 | (36.5%) |
| Impuestos a la utilidad | | | |
| Sobre base fiscal | (75,538) | (80,922) | (6.7%) |
| Diferidos | (29,972) | (124,316) | (75.9%) |
| Total impuestos a la utilidad | (105,510) | (205,238) | (48.6%) |
| Utilidad neta consolidada | \$ 381,756 | 562,028 | (32.1%) |
| Otros resultados integrales por operaciones continuas | 10,484 | 17,944 | (41.6%) |
| Otros resultados integrales por operaciones discontinuadas | - | (11,489) | (100.0%) |
| Resultado integral consolidado | \$ 392,240 | 568,483 | (31.0%) |

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

Situación financiera (balance general)

Efectivo y equivalentes de efectivo

| Efectivo y equivalentes | 2023 | 2022 | Var. % |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 173,910 | 320,575 | (45.8%) |
| Efectivo restringido | 100,256 | 88,989 | 12.7% |
| Total | 274,166 | 409,564 | (33.1%) |

La disminución en el saldo de efectivo al 31 de diciembre de 2023 corresponde principalmente por el pago de liquidaciones de los directores salientes a raíz de la adquisición de la Compañía por parte de Grupo México Infraestructura el 19 de abril de 2023, así como aportaciones realizadas a la entidad asociada no consolidada Macroplaza Insurgentes, utilizadas para liquidar parte de su crédito bancario.

Cuentas por cobrar, neto

| Cuentas por cobrar | 2023 | 2022 | Var. % |
|--------------------------|--------|--------|---------|
| Cuentas por cobrar, neto | 10,364 | 15,301 | (32.3%) |

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2023 ascendieron a MXN\$10.4 millones, mostrando una disminución de MXN\$4.9 millones o 32.3% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022. La variación se debe principalmente a la recuperación de saldos antiguos. Al cierre de del 4T23, Planigrupo cuenta con un margen de cobranza promedio de 98.2%.

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar

| Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar | 2023 | 2022 | Var. % |
|--|---------|---------|--------|
| Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar | 360,824 | 383,645 | (5.9%) |

Los impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2023 ascendieron a MXN\$360.8 millones, mostrando una disminución de MXN\$22.8 millones o 5.9% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022, que era de MXN\$383.6 millones. La disminución en el rubro corresponde principalmente a las aplicaciones de IVA acreditable e ISR a favor durante el año.

Propiedades de inversión

| Propiedades de inversión | 2023 | 2022 | Var. % |
|--|------------|------------|--------|
| Propiedades de inversión a valor razonable | 10,533,465 | 10,181,801 | 3.5% |

Las propiedades de inversión incluyen 26 centros comerciales que PLANIGRUPO opera por medio de sus subsidiarias consolidadas. Al 31 de diciembre de 2023, el saldo de propiedades de inversión ascendió a MXN\$10,538.9 millones, un incremento de MXN\$357.1 millones o 3.5% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022 que era de MXN\$10,181.8 millones. Esto se debe principalmente a la valuación realizada por terceros independientes.

Mobiliario, equipo y adaptaciones

| Mobiliario, equipo y adaptaciones | 2023 | 2022 | Var. % |
|--|--------|--------|---------|
| Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto | 37,771 | 42,406 | (10.9%) |
| Derechos de uso de arrendamiento | 63,099 | 56,867 | 11.0% |

El mobiliario, equipo y adaptaciones al 31 de diciembre de 2023 ascendió a MXN\$37.8 millones, mostrando una disminución por MXN\$4.6 millones o 10.9% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022. Esto corresponde principalmente a bajas de activos por MXN\$1.6 millones ocurridas durante el 2023 y a la depreciación de activos reconocida en resultados durante este año.

Los derechos de uso de arrendamiento al 31 de diciembre de 2023 ascendieron a MXN\$63.1 millones, alcanzando un incremento de 11.0% respecto del saldo al 31 de diciembre de 2022. El incremento se origina por el reconocimiento del arrendamiento de las nuevas oficinas corporativas en la ciudad de Monterrey, N.L.

Inversiones en compañías y fideicomisos asociados

| Inversiones en compañías y fideicomisos asociados | 2023 | 2022 | Var. % |
|---|---------|---------|--------|
| Fideicomiso Irrevocable F/1002 "Macroplaza Insurgentes" | 897,818 | 775,963 | 15.7% |

Las otras inversiones permanentes al 31 de diciembre de 2023 ascendieron a MXN\$897.8 millones, mostrando un incremento de MXN\$121.8 millones o 15.7% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022 que era de MXN\$776.0 millones. La variación en este rubro corresponde principalmente a aportaciones efectuadas durante el 4T23 al Fideicomiso F/1002 ("Tijuana" o "Macroplaza Insurgentes"), por el cual PLANIGRUPO mantiene una inversión sobre el 40% de su patrimonio, por un monto de MXN\$61.9 millones, así como al reconocimiento a valor de mercado de la inversión en asociada.

Instrumentos financieros derivados

| Instrumentos financieros derivados | 2023 | 2022 | Var. % |
|---|--------|--------|---------|
| Instrumentos financieros derivados de cobertura | 62,665 | 93,288 | (32.8%) |

El saldo de los instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2023 es de MXN\$62.7 millones, que representa una disminución de MXN\$30.6 millones con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2022 que era MXN\$93.3 millones. La variación en este rubro corresponde principalmente al devengamiento de las primas pagadas en el tiempo y a los cambios de valor razonable de los instrumentos contratados, de acuerdo con valuaciones efectuadas por un tercero independiente.

Pasivo circulante

| Pasivo circulante | 2023 | 2022 | Var. % |
|--|------------------|------------------|---------------|
| Vencimiento circulante de deuda a largo plazo | 1,315,204 | 1,213,545 | 8.4% |
| Proveedores y otras cuentas por pagar | 169,446 | 243,271 | (30.3%) |
| Impuestos por pagar y gastos acumulados | 229,696 | 356,108 | (35.5%) |
| Participación de los trabajadores en la utilidad | 108 | 1,809 | (94.0%) |
| Impuestos a la utilidad | 72,471 | 62,401 | 16.1% |
| Arrendamientos por pagar porción circulante | 5,850 | 3,555 | 64.6% |
| Honorario por desempeño inmobiliario | - | 49,662 | (100.0%) |
| Total | 1,792,775 | 1,930,351 | (7.1%) |

La variación en los pasivos circulantes correspondió principalmente a la disminución de proveedores y otras cuentas por pagar, así como de gastos acumulados por un total de MXN\$200.3 millones, ocasionada principalmente por el cambio de control ante la compra de PLANIGRUPO por Grupo México Infraestructura, y a la cancelación del honorario por desempeño inmobiliario por MXN\$49.6 millones.

Deuda a largo plazo y vencimientos circulantes

| Deuda con instituciones financieras | 2023 | 2022 | Var. % |
|-------------------------------------|------------------|------------------|---------------|
| Vencimiento circulante | 1,315,204 | 1,213,545 | 8.4% |
| Deuda a largo plazo | 3,474,292 | 3,663,050 | (5.2%) |
| Total | 4,789,496 | 4,876,595 | (1.8%) |

Las variaciones en los saldos de deuda se deben principalmente a los pagos de principal efectuados durante el año conforme a las tablas de amortización correspondientes.

PLANIGRUPO cuenta con dos créditos con Metlife México, S. A. (“Metlife”) que hasta el 17 de abril de 2023 tenían vencimientos en septiembre y octubre 2023. El primero por MXN\$755.4 millones, correspondiente al portafolio denominado S5+Ramos; el otro, por MXN\$325.5 millones correspondiente a la propiedad Paseo Santa Catarina. En la fecha antes mencionada, se firmó la extensión de ambos créditos, aplazando sus vencimientos hasta septiembre y octubre de 2024, respectivamente. La administración de PLANIGRUPO se encuentra en negociaciones con Metlife y otras instituciones financieras para el refinanciamiento de dichos créditos en el 2024.

Durante el 4T23, PLANIGRUPO liquidó la totalidad de sus líneas de crédito que se tenían con Banco del Bajío, S.A. (“BanBajío”), que hasta el 30 de septiembre de 2023 ascendían a MXN\$50.0 millones. Por otra parte, durante el 4T23 se incrementó la línea de crédito con HSBC México, S.A. (“HSBC”) por el mismo importe de los créditos liquidados con BanBajío, ascendiendo a MXN\$100.0 millones al 31 de diciembre de 2023. Este cambio no modificó las obligaciones de hacer y no hacer de PLANIGRUPO con HSBC.

Perfil de deuda

| Institución financiera | Tasa | Moneda | Hasta 1 año | 1 a 2 años | 2 a 3 años | 3 a 4 años | Más de 4 años | Deuda total |
|----------------------------|---------------|--------|------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| Metlife | 11.07% | MXN | 1,122,609 | 17,644 | 19,734 | 1,671,202 | - | 2,831,188 |
| BBVA | 9.98% | MXN | 92,595 | 92,442 | 110,251 | 130,716 | 1,432,303 | 1,858,308 |
| HSBC | 13.45% | MXN | 100,000 | - | - | - | - | 100,000 |
| Deuda consolidada | 10.69% | | 1,315,204 | 110,086 | 129,985 | 1,801,918 | 1,432,303 | 4,789,496 |
| Citibanamex ⁽¹⁾ | 10.64% | MXN | 4,853 | 6,362 | 7,056 | 7,827 | 271,906 | 298,004 |
| Minoritaria | 10.64% | | 4,853 | 6,362 | 7,056 | 7,827 | 271,906 | 298,004 |
| Total | 10.69% | | 1,320,057 | 116,448 | 137,041 | 1,809,745 | 1,704,209 | 5,087,500 |

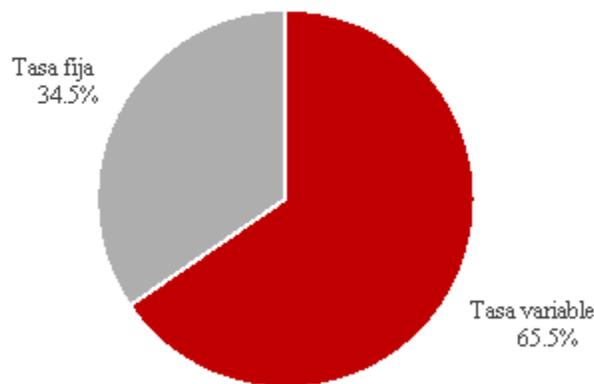
(1) Cifras ajustadas a la participación de PLANIGRUPO de la deuda del Fideicomiso F/1002 Macroplaza Insurgentes, correspondiente al 60.0%



El LTV de PLANIGRUPO al 4T23 fue de 36.0% sin incluir nuestra propiedad con participación no controladora; y, de 34.8% considerando la propiedad con participación no controladora.

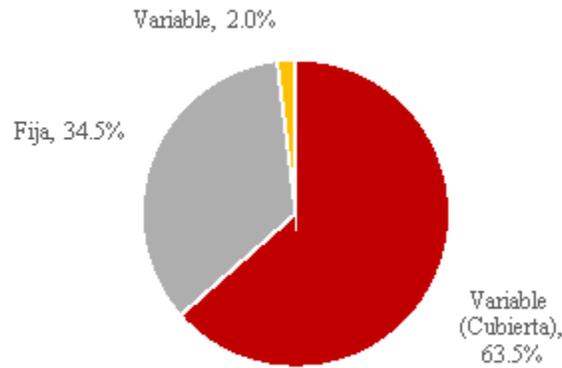
Los contratos de deuda a nivel propiedad cuentan con una garantía hipotecaria.

Generación de intereses

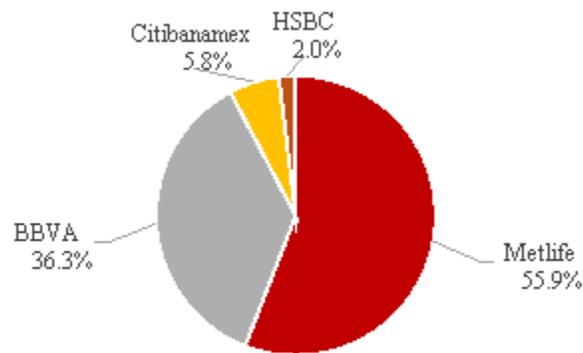


La tasa promedio ponderada consolidada, considerando el efecto de las coberturas proporcionadas por los instrumentos financieros contratados, es de 10.47% al 31 de diciembre de 2023.

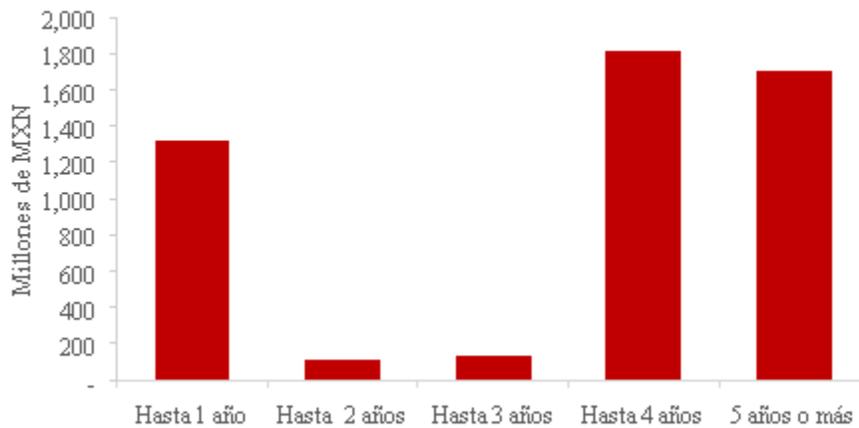
Estructura de la deuda por tipo de tasa



Estructura de deuda por institución financiera



Vencimientos por año



Capital social

El saldo del capital social al 31 de diciembre de 2023 no tuvo movimientos significativos en comparación con el saldo reflejado al 31 de diciembre de 2022.

Al cierre del 4T23, PLANIGRUPO cuenta con 331,151,874 acciones en circulación representativas del capital social, de las cuales: (i) 318,390,076 acciones se encuentran totalmente suscritas y pagadas; y (ii) 12,761,798 acciones se encuentran suscritas y pendientes de adjudicación y pago conforme al Plan de Acciones para ejecutivos de la sociedad. Todas las acciones antes mencionadas se encuentran debidamente depositadas en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. mediante títulos definitivos y certificados provisionales, respectivamente.

En el caso de las utilidades retenidas y la participación no controladora, la variación que se presentó se debe al reconocimiento del resultado del año concluido al 31 de diciembre de 2023.

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 2023, nuestra liquidez era de MXN\$682.4 millones y se componía del total del activo circulante (efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, así como pagos anticipados) lo que representa el 5.3% de nuestros activos totales.

Al 31 de diciembre de 2023, los pasivos circulantes superan a los activos circulantes en MXN\$1,110.3 millones, principalmente por los vencimientos a corto plazo de los créditos con instituciones financieras. Sin embargo, como se menciona en los comentarios a la situación financiera y en la sección “Perfil de Deuda”, a la fecha de este reporte PLANIGRUPO se encuentra estudiando las opciones de refinanciamiento de los créditos con vencimiento en 2024. La Administración de PLANIGRUPO considera que no existe un riesgo de liquidez en el corto plazo.

Operaciones fuera de los Estados Financieros

A la fecha de este reporte, PLANIGRUPO no cuenta con saldos u operaciones que no se encuentren registradas en los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultado integral o flujos de efectivo por el periodo de tres meses y el año terminados en esa fecha.

Inversiones de Capital

Por el año concluido el 31 de diciembre de 2023, incurrimos en inversiones de capital por \$45.2 millones, que consistieron principalmente en inversiones por mantenimiento de nuestras propiedades.

GLOSARIO

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 (también es referido como UAFIDA por sus siglas en español), se calcula como el resultado que puede ser utilidad o (pérdida) de operación, *menos* otros ingresos (gastos) neto, *más* depreciación y amortización.

ESG. Por sus siglas en inglés, se refiere a los criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo, los cuales comprenden aquellos lineamientos que se incorporan a las decisiones y políticas empresariales para lograr una sostenibilidad corporativa.

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, *más* los intereses devengados no pagados, *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 la ratio de un préstamo con 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. Esta 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.

Estados Consolidados de Situación Financiera

| Estados Consolidados de Situación Financiera | 2023 | 2022 | Variación % |
|--|----------------------|-------------------|----------------|
| ACTIVO | | | |
| Activo circulante: | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | \$ 173,910 | 320,575 | (45.8%) |
| Cuentas por cobrar, neto | 10,364 | 15,301 | (32.3%) |
| Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar | 360,824 | 383,645 | (5.9%) |
| Pagos anticipados | 129,843 | 337,256 | (61.5%) |
| Derechos de uso de arrendamiento a corto plazo | 7,504 | 4,654 | 61.2% |
| Total de activo circulante | 682,445 | 1,061,431 | (35.7%) |
| Activo no circulante: | | | |
| Propiedades de inversión | 10,533,465 | 10,181,801 | 3.5% |
| Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto | 37,771 | 42,406 | (10.9%) |
| Derechos de uso de arrendamiento largo plazo | 53,081 | 47,996 | 10.6% |
| Derechos de uso de arrendamiento de mobiliario y equipo | 2,514 | 4,217 | (40.4%) |
| Inversiones en compañías y fideicomisos asociados | 897,818 | 775,963 | 15.7% |
| Impuestos a la utilidad diferidos | 414,432 | 477,720 | (13.2%) |
| Instrumentos financieros derivados | 62,665 | 93,288 | (32.8%) |
| Activos intangibles | 35,739 | 35,739 | 0.0% |
| Depósitos en garantía | 10,402 | 10,775 | (3.5%) |
| Efectivo restringido | 100,256 | 88,989 | 12.7% |
| Total de activo no circulante | 12,148,143 | 11,758,894 | 3.3% |
| Total del activo | \$ 12,830,588 | 12,820,325 | 0.1% |
| PASIVO Y CAPITAL CONTABLE | | | |
| Pasivo circulante: | | | |
| Vencimiento circulante de deuda a largo plazo | \$ 1,315,204 | 1,213,545 | 8.4% |
| Proveedores y otras cuentas por pagar | 169,446 | 243,271 | (30.3%) |
| Impuestos por pagar y gastos acumulados | 229,696 | 356,108 | (35.5%) |
| Participación de los trabajadores en la utilidad | 108 | 1,809 | (94.0%) |
| Impuestos a la utilidad | 72,471 | 62,401 | 16.1% |
| Pasivo por derechos de uso a corto plazo | 5,850 | 3,555 | 64.6% |
| Honorario por desempeño inmobiliario | - | 49,662 | (100.0%) |
| Total de pasivo circulante | 1,792,775 | 1,930,351 | (7.1%) |
| Pasivo no circulante: | | | |
| Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes | 3,474,292 | 3,663,050 | (5.2%) |
| Impuestos a la utilidad diferidos | 871,114 | 904,188 | (3.7%) |
| Rentas anticipadas | 53,612 | 54,287 | (1.2%) |
| Depósitos en garantía | 70,966 | 73,469 | (3.4%) |
| Obligaciones por beneficios al retiro | 10,728 | 24,857 | (56.8%) |
| Pasivo por derechos de uso a largo plazo | 53,376 | 48,469 | 10.1% |
| Total de pasivo no circulante | 4,534,088 | 4,768,320 | (4.9%) |
| Total del pasivo | 6,326,863 | 6,698,671 | (5.6%) |
| Capital contable: | | | |
| Capital Social | 4,254,423 | 4,254,423 | 0.0% |
| Pagos basados en acciones | 96,161 | 106,331 | (9.6%) |
| Utilidades retenidas | 1,752,601 | 1,190,572 | 47.2% |
| Utilidad neta | 381,756 | 562,028 | (32.1%) |
| Otros resultados integrales | 18,784 | 8,300 | 126.3% |
| Total de capital contable | 6,503,725 | 6,121,654 | 6.2% |
| Total del pasivo y capital contable | \$ 12,830,588 | 12,820,325 | 0.1% |

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

| Estados Consolidados de Flujos de Efectivo | 2023 | 2022 | Variación % |
|--|------------------|------------------|----------------|
| Flujos de efectivo de actividades de operación: | | | |
| Utilidad neta consolidada | \$ 381,756 | 562,028 | (32.1%) |
| Ajustes por: | | | |
| Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión | (306,498) | (942,293) | (67.5%) |
| Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes | (113,381) | (149,446) | (24.1%) |
| Efecto por separación de propiedades | - | 290,170 | (100.0%) |
| Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados | 41,392 | 19,420 | 113.1% |
| Depreciación y amortización | 4,707 | 7,332 | (35.8%) |
| Amortización derechos arrendamiento | 7,094 | 4,481 | 58.3% |
| Bajas de mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones | - | 1,987 | (100.0%) |
| Pagos basados en acciones | - | 1,539 | (100.0%) |
| Impuestos a la utilidad | 105,510 | 205,238 | (48.6%) |
| Costo (beneficio) neto del período de beneficios a los empleados | - | 9,175 | (100.0%) |
| Honorario por desempeño inmobiliario | (49,662) | - | 100.0% |
| Intereses a favor | (35,082) | (38,771) | (9.5%) |
| Intereses a cargo | 550,949 | 645,562 | (14.7%) |
| Subtotal | 586,785 | 616,422 | (4.8%) |
| Cambios en: | | | |
| Cuentas por cobrar comerciales | 4,937 | 36,147 | (86.3%) |
| Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, neto | 22,821 | (17,643) | (229.3%) |
| Pagos anticipados | 207,413 | (196,119) | (205.8%) |
| Depósitos en garantía | 374 | 1,910 | (80.4%) |
| Proveedores, otras cuentas por pagar y provisiones | (73,825) | 143,635 | (151.4%) |
| Anticipo de rentas | 1,577 | (26,707) | (105.9%) |
| Impuestos y gastos acumulados | (126,411) | 154,455 | (181.8%) |
| Participación de los trabajadores en la utilidad | (1,701) | (2,045) | (16.8%) |
| Beneficio a los empleados | (14,129) | (1,366) | 934.3% |
| Pagos basados en acciones | (10,170) | - | 100.0% |
| Impuestos a la utilidad pagados | (65,226) | (96,021) | (32.1%) |
| Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación | 532,445 | 612,668 | (13.1%) |
| Actividades de inversión: | | | |
| Adquisición de propiedades de inversión | (45,166) | (311,794) | 85.5% |
| Ventas (adquisiciones) de mobiliario, mejoras y adaptaciones | (72) | (3,738) | 98.1% |
| (Aportaciones) distribuciones de fideicomiso asociado | (8,475) | 76,335 | 111.1% |
| Intereses cobrados | 35,082 | 38,771 | 9.5% |
| Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión | (18,631) | (200,426) | (90.7%) |
| Actividades de financiamiento: | | | |
| Distribuciones y aportaciones pagadas a tenedores y fideicomitentes | - | (63,032) | (100.0%) |
| Préstamos obtenidos | 50,000 | 1,901,000 | (97.4%) |
| Pagos del principal de préstamos | (162,998) | (1,747,838) | 90.7% |
| Pago de arrendamientos | (9,747) | (6,414) | 52.0% |
| Intereses pagados | (525,051) | (604,951) | (13.2%) |
| Instrumentos financieros derivados pagados | (1,416) | (107,340) | (98.7%) |
| Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento | (649,212) | (628,575) | 3.3% |
| Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo | (135,398) | (216,333) | (37.4%) |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo | 409,564 | 625,897 | (34.6%) |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo | \$ 274,166 | 409,564 | (33.1%) |

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]



Conciliación de Indicadores financieros

| Conciliación NOI | 4T23 ⁽¹⁾ | 4T22 ⁽¹⁾ | Var. % | 2023 ⁽¹⁾ | 2022 ⁽¹⁾ | Var. % |
|--|---------------------|---------------------|-------------|---------------------|---------------------|--------------|
| Ingresos por arrendamiento | 325,050 | 325,235 | (0.1%) | 1,305,564 | 1,237,424 | 5.5% |
| Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento | 16,800 | 9,882 | 70.0% | 75,067 | 56,099 | 33.8% |
| Estimación para cuentas incobrables | 4,488 | (3,734) | 220.2% | (10,919) | (34,193) | 68.1% |
| Gastos de administración, mantenimiento y seguridad | (40,850) | (43,907) | (7.0%) | (183,726) | (180,820) | 1.6% |
| Costo de personal operativo | (12,369) | (12,360) | 0.1% | (49,827) | (47,400) | 5.1% |
| NOI | 293,119 | 275,116 | 6.5% | 1,136,159 | 1,031,110 | 10.2% |
| Margen de NOI⁽²⁾ | 84.6% | 83.0% | 1.6% | 82.9% | 81.9% | 1.1% |

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

(2)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.

Los ingresos y NOI consolidados por el 4T23 y 2023, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora han incrementado por encima de la inflación como consecuencia de nuestras políticas de maximización de ingresos, control de gastos y eficiencia de recursos. Lo anterior aunado a una gestión activa con acreedores financieros y arrendatarios.

| Conciliación EBITDA | 4T23 ⁽¹⁾ | 4T22 ⁽¹⁾ | Var. % | 2023 ⁽¹⁾ | 2022 ⁽¹⁾ | Var. % |
|--|---------------------|---------------------|----------------|---------------------|---------------------|----------------|
| Ingresos totales | 341,851 | 335,117 | 2.0% | 1,380,631 | 1,293,523 | 6.7% |
| Costos de operación | (38,946) | (41,745) | 6.7% | (176,011) | (172,235) | (2.2%) |
| Gastos de operación | (96,697) | (375,561) | 74.3% | (360,936) | (692,937) | 47.9% |
| Otros ingresos, neto | (63,231) | 697,657 | (109.1%) | 224,159 | 1,019,790 | (78.0%) |
| Utilidad de operación | 142,977 | 615,468 | (76.8%) | 1,067,843 | 1,448,141 | (26.3%) |
| Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión | 66,399 | (680,813) | 109.8% | (225,494) | (1,000,887) | 77.5% |
| Gastos no operativos | - | 22,277 | (100.0%) | 320 | 37,527 | 99.1% |
| Contingencias | - | 269,574 | (100.0%) | - | 269,574 | 100.0% |
| Depreciación y amortización | 4,402 | 3,597 | 22.4% | 19,068 | 16,294 | 17.0% |
| EBITDA | 213,778 | 230,103 | (7.1%) | 861,737 | 770,649 | 11.8% |
| Margen de EBITDA⁽²⁾ | 61.7% | 69.4% | (7.7%) | 62.9% | 61.2% | 1.7% |

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

(2)Margen de EBITDA se refiere al resultado expresado como el porcentaje resultante de dividir el EBITDA entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

El EBITDA alcanzó un nivel de MXN\$213.8 millones para el 4T23 y de MXN\$875.6 millones para el año 2023, lo cual representa una disminución del 7.1% y un incremento de 11.8% respectivamente, comparado

contra los mismos periodos del año anterior. Los incrementos obedecen a un mejor desempeño de ingresos y gastos como se menciona en párrafos anteriores.

| Conciliación FFO y FFO Ajustado | 4T23 ⁽¹⁾ | 4T22 ⁽¹⁾ | Var. % | 2023 ⁽¹⁾ | 2022 ⁽¹⁾ | Var. % |
|--|---------------------|---------------------|----------------|---------------------|---------------------|----------------|
| Utilidad neta | 41,815 | 198,377 | (78.9%) | 381,756 | 562,028 | (32.1%) |
| Operaciones discontinuas | - | 267,357 | 100.0% | - | 168,589 | 100.0% |
| Utilidad neta por operaciones continuas | 41,815 | 465,734 | (91.0%) | 381,756 | 730,617 | (47.7%) |
| Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión | (47,814) | (680,813) | 93.0% | (339,707) | (1,000,887) | 66.1% |
| Depreciación y amortización | 4,402 | 3,597 | 22.4% | 19,068 | 16,294 | 17.0% |
| Intereses devengados | 146,951 | 145,375 | 1.1% | 565,812 | 529,703 | 6.8% |
| Intereses pagados | (144,360) | (139,290) | (3.6%) | (554,278) | (510,963) | (8.5%) |
| Valuación de instrumentos financieros derivados | (8,593) | 666 | (1390.2%) | 41,313 | 22,133 | 86.7% |
| Otros gastos no operativos, neto | 128,092 | 869 | 14640.2% | 131,699 | (22,686) | (680.5%) |
| Contingencias | - | 269,575 | (100.0%) | - | 245,262 | (100.0%) |
| Efecto de desconsolidación | - | - | 0.0% | - | (24,313) | (100.0%) |
| Impuestos a la utilidad diferidos | (60,851) | 12,859 | (573.2%) | 29,972 | 124,316 | (75.9%) |
| FFO | 59,642 | 78,572 | (24.1%) | 275,635 | 109,476 | 151.8% |
| CAPEX de mantenimiento | (49,130) | (26,059) | (88.5%) | (60,384) | (39,984) | (51.0%) |
| FFO Ajustado | 10,512 | 52,513 | (80.0%) | 215,251 | 69,492 | 209.7% |

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

El FFO para el 4T23 alcanzó \$59.6 millones y para el año 2023 MXN\$284.9 millones, mostrando una reducción de 24.1% y un incremento de 151.8%, respectivamente, en comparación con los mismos periodos del año anterior. Estas variaciones muestran que, a pesar de tener un costo financiero mayor, el desempeño de los flujos de efectivo ha mejorado de manera importante contra el año anterior.

EVENTOS RELEVANTES DEL TRIMESTRE

- El 6 de octubre de 2023, PLANIGRUPO informó al público inversionista sobre el sensible fallecimiento del Ingeniero Xavier García de Quevedo Topete, Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad y Vicepresidente Ejecutivo de Grupo México.
- El 23 de octubre de 2023, PLANIGRUPO anunció la publicación de sus resultados del Tercer Trimestre de 2023.

CONFERENCIA TELEFÓNICA

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

Conferencia Telefónica de Resultados del cuarto trimestre 2023.

Fecha: martes 30 de enero de 2023

Hora: 12:00 Hrs. (Hora del Centro, Cd. de México) /13:00 Hrs. (Hora del Este, N.Y.)

Acceso a la conferencia telefónica:

México e Internacional vía Zoom: <https://us02web.zoom.us/j/kbcrRfXQzg>

Teléfonos de marcación

México: +52 558 659 6002 o +52 554 161 4288

Estados Unidos: +1 929 205 6099 (New York) ó +1 346 248 7799 (Houston)

Webinar ID: 812 2483 9458

[110000] Información general sobre estados financieros

| | |
|---|--------------------------|
| Clave de cotización: | PLANI |
| Periodo cubierto por los estados financieros: | 2023-01-01 AL 2023-12-31 |
| Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa : | 2023-12-31 |
| 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: | 4D |
| 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]

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

Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

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

C.P.C. Manuel Nieblas Rodríguez

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



Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

Informe de los auditores independientes Al Consejo de Administración y a los Accionistas de Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (el "Grupo" o la "Entidad"), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022, y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2023 y 2022, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C. (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

i. *Valuación de Propiedades de Inversión, ver Notas 5g y 15*

Para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, la administración, con la ayuda de peritos independientes, elige las técnicas de valuación que considera más apropiadas, dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos para determinar los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención entre otros, del importe de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de capitalización y los precios de transacciones recientes, así como costos de reposición.



Deloitte.

Las firmas de valuadores independientes seleccionados por la Entidad cuentan con una vasta experiencia en el mercado inmobiliario mexicano. Pudiera existir el riesgo de que, derivado del número de variables para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, las hipótesis y juicios establecidos por los valuadores independientes, aceptadas por la administración de la Entidad, no fuesen las adecuadas.

Nuestros procedimientos efectuados para abordar esta cuestión clave de auditoría fueron los siguientes, entre otros:

- a) Evaluamos las capacidades y competencias de la firma externa valuadora, verificando su independencia; discutimos el alcance de su trabajo; verificamos que las metodologías seleccionadas de valuación fuesen acordes a las NIIF; obtuvimos su reporte de valuación (valor razonable) de la totalidad de las propiedades de inversión y; sostuvimos reuniones con ellos para validar los supuestos clave de sus valuaciones.
- b) Involucramos a nuestros especialistas de valuación para comparar las valuaciones de las propiedades de inversión seleccionadas en la muestra contra nuestra expectativa de valor de mercado, con base en una muestra selectiva, verificamos que el método de valuación de cada propiedad de inversión seleccionada se realizó de conformidad con la NIC 40 "Propiedades de Inversión" y NIIF 13 "Valor Razonable" además de revisar los supuestos de valuación considerados por los valuadores independientes, nos enfocamos en propiedades donde los crecimientos y/o decrementos de valores de capital fueran más altos o más bajos, en comparación a los índices de mercado.
- c) De una muestra de propiedades de inversión seleccionada, probamos la información contenida para la valuación de la propiedad de inversión, incluyendo los ingresos por arrendamiento, adquisiciones y los gastos de capital, comparándolos contra lo registrado por La Entidad.

Como resultado de nuestros procedimientos, concluimos que la valuación de las propiedades de inversiones es razonable y no detectamos asuntos de relevancia que resultaran en ajustes a los estados financieros consolidados adjuntos.

Otros asuntos

Auditores predecesores

Los estados financieros consolidados del Grupo por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 fueron auditados por otros auditores quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros el 27 de abril de 2022.

Otra información incluida en el documento que contienen los estados financieros auditados

La administración es responsable por la otra información. La otra información comprende la información que será incluida en el reporte anual (pero no comprende los estados financieros consolidados ni nuestro informe de auditoría). Se espera que el informe anual esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer la otra información, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay un error material en la otra información, tendríamos que reportar ese hecho. A la fecha de este informe, no tenemos nada que reportar sobre este asunto.





Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno del Grupo en relación con los estados financieros consolidados

La administración del Grupo es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Grupo de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Entidad en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar el Grupo o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada del Grupo.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados en su conjunto.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debida a fraude o error; diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.



Deloitte.

Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno del Grupo en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Grupo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.R.C. Manjiv Nieblas Rodríguez
Ciudad de México, México
5 de abril de 2024



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

5 de abril de 2024

Fecha de asamblea en que se aprobaron los estados financieros [bloque de texto]

22 de abril de 2024

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2023-12-31 | Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31 |
|---|---------------------------------------|---|
| Estado de situación financiera [sinopsis] | | |
| Activos [sinopsis] | | |
| Activos circulantes[sinopsis] | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 173,910,000 | 320,575,000 |
| Clientes y otras cuentas por cobrar | 140,207,000 | 352,557,000 |
| Impuestos por recuperar | 360,825,000 | 383,646,000 |
| 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 | 674,942,000 | 1,056,778,000 |
| Activos mantenidos para la venta | 0 | 0 |
| Total de activos circulantes | 674,942,000 | 1,056,778,000 |
| Activos no circulantes [sinopsis] | | |
| Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes | 173,102,000 | 182,277,000 |
| 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 | 897,818,000 | 775,963,000 |
| Propiedades, planta y equipo | 37,771,000 | 42,407,000 |
| Propiedades de inversión | 10,533,465,000 | 10,181,801,000 |
| Activos por derechos de uso | 63,099,000 | 56,867,000 |
| Crédito mercantil | 0 | 0 |
| Activos intangibles distintos al crédito mercantil | 35,960,000 | 46,513,000 |
| Activos por impuestos diferidos | 414,432,000 | 477,720,000 |
| Otros activos no financieros no circulantes | 0 | 0 |
| Total de activos no circulantes | 12,155,647,000 | 11,763,548,000 |
| Total de activos | 12,830,589,000 | 12,820,326,000 |
| Capital Contable y Pasivos [sinopsis] | | |
| Pasivos [sinopsis] | | |
| Pasivos Circulantes [sinopsis] | | |
| Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo | 169,557,000 | 245,081,000 |
| Impuestos por pagar a corto plazo | 302,166,000 | 418,509,000 |
| Otros pasivos financieros a corto plazo | 1,315,204,000 | 1,213,545,000 |
| Pasivos por arrendamientos a corto plazo | 5,850,000 | 3,555,000 |
| Otros pasivos no financieros a corto plazo | 0 | 0 |
| Provisiones circulantes [sinopsis] | | |
| Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo | 0 | 0 |
| Otras provisiones a corto plazo | 0 | 49,662,000 |
| Total provisiones circulantes | 0 | 49,662,000 |
| Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta | 1,792,777,000 | 1,930,352,000 |
| Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta | 0 | 0 |
| Total de pasivos circulantes | 1,792,777,000 | 1,930,352,000 |
| Pasivos a largo plazo [sinopsis] | | |
| Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo | 124,578,000 | 127,756,000 |
| Impuestos por pagar a largo plazo | 0 | 0 |

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2023-12-31 | Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31 |
|--|---------------------------------------|---|
| Otros pasivos financieros a largo plazo | 3,474,292,000 | 3,663,050,000 |
| Pasivos por arrendamientos a largo plazo | 53,376,000 | 48,469,000 |
| Otros pasivos no financieros a largo plazo | 0 | 0 |
| Provisiones a largo plazo [sinopsis] | | |
| Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo | 10,728,000 | 24,857,000 |
| Otras provisiones a largo plazo | 0 | 0 |
| Total provisiones a largo plazo | 10,728,000 | 24,857,000 |
| Pasivo por impuestos diferidos | 871,114,000 | 904,188,000 |
| Total de pasivos a Largo plazo | 4,534,088,000 | 4,768,320,000 |
| Total pasivos | 6,326,865,000 | 6,698,672,000 |
| Capital Contable [sinopsis] | | |
| Capital social | 4,254,423,000 | 4,254,423,000 |
| Prima en emisión de acciones | 96,161,000 | 106,331,000 |
| Acciones en tesorería | 0 | 0 |
| Utilidades acumuladas | 2,134,356,000 | 1,752,600,000 |
| Otros resultados integrales acumulados | 18,784,000 | 8,300,000 |
| Total de la participación controladora | 6,503,724,000 | 6,121,654,000 |
| Participación no controladora | 0 | 0 |
| Total de capital contable | 6,503,724,000 | 6,121,654,000 |
| Total de capital contable y pasivos | 12,830,589,000 | 12,820,326,000 |

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

| Concepto | Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-12-31 | Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-12-31 | Trimestre Año Actual 2023-10-01 - 2023-12-31 | Trimestre Año Anterior 2022-10-01 - 2022-12-31 |
|--|---|---|---|---|
| Resultado de periodo [sinopsis] | | | | |
| Utilidad (pérdida) [sinopsis] | | | | |
| Ingresos | 1,267,813,000 | 1,523,167,000 | 311,311,000 | 360,712,000 |
| Costo de ventas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad bruta | 1,267,813,000 | 1,523,167,000 | 311,311,000 | 360,712,000 |
| Gastos de venta | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gastos de administración | 540,820,000 | 930,914,000 | 129,362,000 | 394,887,000 |
| Otros ingresos | 204,261,000 | 652,123,000 | (76,305,000) | 349,113,000 |
| Otros gastos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad (pérdida) de operación | 931,254,000 | 1,244,376,000 | 105,644,000 | 314,938,000 |
| Ingresos financieros | 35,082,000 | 38,771,000 | 8,989,000 | 14,587,000 |
| Gastos financieros | 592,451,000 | 665,327,000 | 133,121,000 | 157,266,000 |
| Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos | 113,381,000 | 149,446,000 | 41,670,000 | 77,134,000 |
| Utilidad (pérdida) antes de impuestos | 487,266,000 | 767,266,000 | 23,182,000 | 249,393,000 |
| Impuestos a la utilidad | 105,510,000 | 205,238,000 | (18,633,000) | 51,016,000 |
| Utilidad (pérdida) de operaciones continuas | 381,756,000 | 562,028,000 | 41,815,000 | 198,377,000 |
| Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad (pérdida) neta | 381,756,000 | 562,028,000 | 41,815,000 | 198,377,000 |
| Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis] | | | | |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora | 381,756,000 | 562,028,000 | 41,815,000 | 230,015,000 |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora | 0 | 0 | 0 | (31,638,000) |
| Utilidad por acción [bloque de texto] | 1.15 | 1.7 | 0.13 | 0.69 |
| Utilidad por acción [sinopsis] | | | | |
| Utilidad por acción [partidas] | | | | |
| Utilidad por acción básica [sinopsis] | | | | |
| Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas | 1.15 | 1.7 | 0.13 | 0.69 |
| Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total utilidad (pérdida) básica por acción | 1.15 | 1.7 | 0.13 | 0.69 |
| Utilidad por acción diluida [sinopsis] | | | | |
| Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas | 1.15 | 1.7 | 0.13 | 0.69 |
| Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida | 1.15 | 1.7 | 0.13 | 0.69 |

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

| Concepto | Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-12-31 | Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-12-31 | Trimestre Año Actual 2023-10-01 - 2023-12-31 | Trimestre Año Anterior 2022-10-01 - 2022-12-31 |
|--|---|--|---|--|
| Estado del resultado integral [sinopsis] | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 381,756,000 | 562,028,000 | 41,815,000 | 198,377,000 |
| 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 2023-01-01 - 2023-12-31 | Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-12-31 | Trimestre Año Actual 2023-10-01 - 2023-12-31 | Trimestre Año Anterior 2022-10-01 - 2022-12-31 |
|--|---|--|---|--|
| 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 | 10,484,000 | 6,455,000 | (18,389,000) | (27,262,000) |
| 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 | 10,484,000 | 6,455,000 | (18,389,000) | (27,262,000) |
| 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 | 10,484,000 | 6,455,000 | (18,389,000) | (27,262,000) |
| Total otro resultado integral | 10,484,000 | 6,455,000 | (18,389,000) | (27,262,000) |
| Resultado integral total | 392,240,000 | 568,483,000 | 23,426,000 | 171,115,000 |
| Resultado integral atribuible a [sinopsis] | | | | |
| Resultado integral atribuible a la participación controladora | 392,240,000 | 568,483,000 | 23,426,000 | 202,753,000 |
| Resultado integral atribuible a la participación no controladora | 0 | 0 | 0 | (31,638,000) |

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

| Concepto | Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-12-31 | Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Estado de flujos de efectivo [sinopsis] | | |
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis] | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 381,756,000 | 562,028,000 |
| Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis] | | |
| + Operaciones discontinuas | 0 | 0 |
| + Impuestos a la utilidad | 105,510,000 | 205,238,000 |
| + (-) Ingresos y gastos financieros, neto | 0 | 0 |
| + Gastos de depreciación y amortización | 11,801,000 | 11,813,000 |
| + Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo | 0 | 0 |
| + Provisiones | (17,870,000) | 1,130,000 |
| + (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas | 0 | 0 |
| + Pagos basados en acciones | 0 | 1,539,000 |
| + (-) 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 | (113,381,000) | (149,446,000) |
| + (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios | 0 | 0 |
| + (-) Disminución (incremento) de clientes | 4,937,000 | 35,018,000 |
| + (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación | 230,608,000 | (209,865,000) |
| + (-) Incremento (disminución) de proveedores | (73,825,000) | 143,635,000 |
| + (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación | (136,761,000) | 24,023,000 |
| + Otras partidas distintas al efectivo | (49,662,000) | 306,450,000 |
| + 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 | (306,498,000) | (942,293,000) |
| + (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) | 45,189,000 | 10,269,000 |
| + (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) | (299,952,000) | (562,489,000) |
| Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones | 81,804,000 | (461,000) |
| - Dividendos pagados | 0 | 0 |
| + Dividendos recibidos | 0 | 0 |
| - Intereses pagados | 35,082,000 | 38,771,000 |
| + Intereses recibidos | 550,949,000 | 645,562,000 |
| + (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados) | 65,226,000 | 0 |
| + (-) Otras entradas (salidas) de efectivo | 0 | 0 |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación | 532,445,000 | 606,330,000 |
| 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 | 45,238,000 | 315,531,000 |
| + 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 | Acumulado Año Anterior |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | 2023-01-01 - 2023-12-31 | 2022-01-01 - 2022-12-31 |
| + 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 | 35,082,000 | 38,771,000 |
| + (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados) | 0 | 0 |
| + (-) Otras entradas (salidas) de efectivo | 59,956,000 | 76,335,000 |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión | 49,800,000 | (200,425,000) |
| 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 | (112,999,000) | 153,162,000 |
| - Reembolsos de préstamos | 0 | 0 |
| - Pagos de pasivos por arrendamientos financieros | 9,747,000 | 6,414,000 |
| - Pagos de pasivos por arrendamientos | 0 | 0 |
| + Importes procedentes de subvenciones del gobierno | 0 | 0 |
| - Dividendos pagados | 0 | 0 |
| - Intereses pagados | 525,051,000 | 604,951,000 |
| + (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados) | 0 | 0 |
| + (-) Otras entradas (salidas) de efectivo | (81,113,000) | (153,176,000) |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento | (728,910,000) | (611,379,000) |
| Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio | (146,665,000) | (205,474,000) |
| 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 | (146,665,000) | (205,474,000) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo | 320,575,000 | 526,049,000 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo | 173,910,000 | 320,575,000 |

[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 | 106,331,000 | 0 | 1,752,600,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cambios en el capital contable [sinopsis] | | | | | | | | | |
| Resultado integral [sinopsis] | | | | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 0 | 0 | 0 | 381,756,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 0 | 381,756,000 | 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 | (10,170,000) | 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 | (10,170,000) | 0 | 381,756,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Capital contable al final del periodo | 4,254,423,000 | 96,161,000 | 0 | 2,134,356,000 | 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 | 8,300,000 | 8,300,000 | 6,121,654,000 | 0 | 6,121,654,000 |
| Cambios en el capital contable [sinopsis] | | | | | | | | |
| Resultado integral [sinopsis] | | | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 381,756,000 | 0 | 381,756,000 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 10,484,000 | 10,484,000 | 10,484,000 | 0 | 10,484,000 |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 0 | 10,484,000 | 10,484,000 | 392,240,000 | 0 | 392,240,000 |
| 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 | (10,170,000) | 0 | (10,170,000) |
| 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 | 10,484,000 | 10,484,000 | 382,070,000 | 0 | 382,070,000 |
| Capital contable al final del periodo | 0 | 0 | 0 | 18,784,000 | 18,784,000 | 6,503,724,000 | 0 | 6,503,724,000 |

[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 | 4,254,423,000 | 104,792,000 | 0 | 1,190,572,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cambios en el capital contable [sinopsis] | | | | | | | | | |
| Resultado integral [sinopsis] | | | | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 0 | 0 | 0 | 562,028,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 0 | 562,028,000 | 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 | 1,539,000 | 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 | 1,539,000 | 0 | 562,028,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Capital contable al final del periodo | 4,254,423,000 | 106,331,000 | 0 | 1,752,600,000 | 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 | 1,845,000 | 1,845,000 | 5,551,632,000 | 605,565,000 | 6,157,197,000 |
| Cambios en el capital contable [sinopsis] | | | | | | | | |
| Resultado integral [sinopsis] | | | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 562,028,000 | 0 | 562,028,000 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 6,455,000 | 6,455,000 | 6,455,000 | 0 | 6,455,000 |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 0 | 6,455,000 | 6,455,000 | 568,483,000 | 0 | 568,483,000 |
| 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 | (605,565,000) | (605,565,000) |
| 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 | 1,539,000 | 0 | 1,539,000 |
| 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 | 6,455,000 | 6,455,000 | 570,022,000 | (605,565,000) | (35,543,000) |
| Capital contable al final del periodo | 0 | 0 | 0 | 8,300,000 | 8,300,000 | 6,121,654,000 | 0 | 6,121,654,000 |

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2023-12-31 | Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31 |
|---|---------------------------------------|---|
| Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis] | | |
| Capital social nominal | 3,716,402,338 | 3,716,402,338 |
| Capital social por actualización | 0 | 0 |
| Fondos para pensiones y prima de antigüedad | 0 | 0 |
| Numero de funcionarios | 4 | 6 |
| Numero de empleados | 271 | 272 |
| Numero de obreros | 0 | 0 |
| Numero de acciones en circulación | 331,151,874 | 331,151,874 |
| Numero de acciones recompradas | 0 | 0 |
| Efectivo restringido | 100,256,000 | 88,989,000 |
| Deuda de asociadas garantizada | 0 | 0 |

[700002] Datos informativos del estado de resultados

| Concepto | Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-12-31 | Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-12-31 | Trimestre Año Actual 2023-10-01 - 2023-12-31 | Trimestre Año Anterior 2022-10-01 - 2022-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Datos informativos del estado de resultados [sinopsis] | | | | |
| Depreciación y amortización operativa | 11,801,000 | 11,813,000 | 2,526,000 | 2,477,000 |

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

| Concepto | Año Actual | Año Anterior |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | 2023-01-01 - 2023-12-31 | 2022-01-01 - 2022-12-31 |
| Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis] | | |
| Ingresos | 1,267,813,000 | 1,523,167,000 |
| Utilidad (pérdida) de operación | 931,254,000 | 1,244,376,000 |
| Utilidad (pérdida) neta | 381,756,000 | 562,028,000 |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora | 381,756,000 | 562,028,000 |
| Depreciación y amortización operativa | 11,801,000 | 11,813,000 |

[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] | | | | | | | | | | |
| | | | | | 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] |
| Bancarios [sinopsis] | | | | | | | | | | | | | | | |
| Comercio exterior (bancarios) | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Con garantía (bancarios) | | | | | | | | | | | | | | | |
| Paseo Santa Catarina Metlife | NO | 2017-09-07 | 2024-10-01 | TIIE 28 DIAS +2.25% | 0 | 324,893,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | |
| Plaza Universidad Metlife | NO | 2022-06-23 | 2027-07-01 | TIIE 6.75 + 2.25 . Fija 9% | 0 | 3,047,000 | 1,314,000 | 1,473,000 | 125,408,000 | 0 | | | | | |
| Plaza Bella Huinala Metlife | NO | 2022-06-23 | 2027-07-01 | TIIE 6.75 + 2.25 . Fija 9% | 0 | 1,495,000 | 649,000 | 726,000 | 61,806,000 | 0 | | | | | |
| La Nogalera Metlife | NO | 2022-06-23 | 2027-07-01 | TIIE 6.75 + 2.25 . Fija 9% | 0 | 7,402,000 | 3,098,000 | 3,465,000 | 295,075,000 | 0 | | | | | |
| Gran Plaza Cancun Metlife | NO | 2022-06-23 | 2027-07-01 | TIIE 6.75 + 2.25 . Fija 9% | 0 | 7,409,000 | 3,004,000 | 3,359,000 | 286,102,000 | 0 | | | | | |
| Macroplaza Oaxaca BBVA | NO | 2022-04-27 | 2029-04-01 | TIIE 28 DIAS +2.1 % | 0 | 17,170,000 | 16,661,000 | 20,299,000 | 24,757,000 | 269,280,000 | | | | | |
| Paseo Alcalde (Batan) BBVA | NO | 2022-04-27 | 2029-04-01 | TIIE 28 DIAS +2.1 % | 0 | 6,082,000 | 6,220,000 | 7,616,000 | 9,268,000 | 103,347,000 | | | | | |
| Paseo Hipodromo BBVA | NO | 2022-04-27 | 2029-04-01 | TIIE 28 DIAS +2.1 % | 0 | 5,219,000 | 5,338,000 | 6,536,000 | 7,954,000 | 88,694,000 | | | | | |
| Garza Sada BBVA | NO | 2022-04-27 | 2029-04-01 | TIIE 28 DIAS +2.1 % | 0 | 16,042,000 | 16,385,000 | 20,062,000 | 24,416,000 | 272,251,000 | | | | | |
| Ensenada BBVA | NO | 2022-04-27 | 2029-04-01 | TIIE 28 DIAS +2.1 % | 0 | 2,999,000 | 3,064,000 | 3,751,000 | 4,565,000 | 50,903,000 | | | | | |
| San Jose Los Cabos BBVA | NO | 2022-04-27 | 2029-04-01 | TIIE 28 DIAS +2.1 % | 0 | 5,771,000 | 5,895,000 | 7,218,000 | 8,784,000 | 97,949,000 | | | | | |
| San Luis BBVA | NO | 2022-04-27 | 2029-04-01 | TIIE 28 DIAS +2.1 % | 0 | 10,122,000 | 10,351,000 | 12,674,000 | 15,424,000 | 171,989,000 | | | | | |
| Hermosillo BBVA | NO | 2022-04-27 | 2029-04-01 | TIIE 28 DIAS +2.1 % | 0 | 4,817,000 | 4,920,000 | 6,024,000 | 7,332,000 | 81,753,000 | | | | | |
| Galerias del Valle Metlife | NO | 2022-06-23 | 2027-07-01 | TIIE 6.75 + 2.25 . Fija 9% | 0 | 10,192,000 | 4,285,000 | 4,793,000 | 403,969,000 | 0 | | | | | |
| Lago Real Metlife | NO | 2022-06-23 | 2027-07-01 | TIIE 6.75 + 2.25 . Fija 9% | 0 | 5,026,000 | 2,209,000 | 2,470,000 | 208,207,000 | 0 | | | | | |
| Paseo Reforma Metlife | NO | 2022-06-23 | 2027-07-01 | TIIE 6.75 + 2.25 . Fija 9% | 0 | 7,300,000 | 3,083,000 | 3,448,000 | 290,635,000 | 0 | | | | | |
| Lopez Mateos Metlife | NO | 2017-08-30 | 2024-09-01 | TIIE 28 DIAS +2.25 % | 0 | 93,650,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | |
| La Ciudadela Metlife | NO | 2017-08-30 | 2024-09-01 | TIIE 28 DIAS +2.25 % | 0 | 443,606,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | |
| Paseo Reynosa Metlife | NO | 2017-08-30 | 2024-09-01 | TIIE 28 DIAS +2.25 % | 0 | 46,635,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | |
| Paseo San Juan Metlife | NO | 2017-08-30 | 2024-09-01 | TIIE 28 DIAS +2.25 % | 0 | 46,938,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | |
| Puerta de Hierro Metlife | NO | 2017-08-30 | 2024-09-01 | TIIE 28 DIAS +2.25 % | 0 | 53,968,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | |
| Ramos Metlife | NO | 2017-08-30 | 2024-09-01 | TIIE 28 DIAS +2.25 % | 0 | 71,050,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | |
| San Isidro BBVA | NO | 2022-04-19 | 2029-04-30 | TIIE 28 DIAS +2.10 % | 0 | 5,722,000 | 5,180,000 | 5,775,000 | 6,265,000 | 77,315,000 | | | | | |
| Oriente BBVA | NO | 2022-04-19 | 2029-04-30 | TIIE 28 DIAS +2.10 % | 0 | 7,357,000 | 6,660,000 | 7,425,000 | 8,055,000 | 99,405,000 | | | | | |
| Morelia y Frontera BBVA | NO | 2022-02-25 | 2029-02-28 | TIIE 28 DIAS +2.10 % | 0 | 1,385,000 | 1,785,000 | 1,684,000 | 1,825,000 | 15,891,000 | | | | | |
| Real Estate BBVA | NO | 2022-02-25 | 2029-02-28 | TIIE 28 DIAS +2.10 % | 0 | 9,907,000 | 9,983,000 | 11,188,000 | 12,071,000 | 103,527,000 | | | | | |
| Planigrupo LATAM HSBC | NO | 2022-09-01 | 2024-09-01 | TIIE 28 DIAS +1.95 % | 0 | 100,000,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 1,315,204,000 | 110,084,000 | 129,986,000 | 1,801,918,000 | 1,432,304,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Banca comercial | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 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 |
| Total bancarios | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 1,315,204,000 | 110,084,000 | 129,986,000 | 1,801,918,000 | 1,432,304,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Institución [eje] | Institución Extranjera (Si/No) | Fecha de firma/contrato | Fecha de vencimiento | Tasa de interés y/o sobretasa | Denominación [eje] | | | | | | | | | | |
|---|--------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | | | | | Moneda nacional [miembro] | | | | | | Moneda extranjera [miembro] | | | | |
| | | | | | Intervalo de tiempo [eje] | | | | | | Intervalo de tiempo [eje] | | | | |
| | | | | | Año actual [miembro] | Hasta 1 año [miembro] | Hasta 2 años [miembro] | Hasta 3 años [miembro] | Hasta 4 años [miembro] | Hasta 5 años o más [miembro] | Año actual [miembro] | Hasta 1 año [miembro] | Hasta 2 años [miembro] | Hasta 3 años [miembro] | Hasta 4 años [miembro] |
| Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis] | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios) | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 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 |
| Colocaciones privadas (quirografarios) | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 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 |
| Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 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 |
| Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Proveedores [sinopsis] | | | | | | | | | | | | | | | |
| Proveedores | | | | | | | | | | | | | | | |
| Proveedores corto plazo | NO | 2023-01-01 | 2023-01-01 | 0 | 169,449,000 | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 169,449,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total proveedores | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 169,449,000 | 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 |
| Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de créditos | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 169,449,000 | 1,315,204,000 | 110,084,000 | 129,986,000 | 1,801,918,000 | 1,432,304,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

| | Monedas [eje] | | | | Total de pesos [miembro] |
|---|-------------------|-------------------------------------|---|---|--------------------------|
| | Dólares [miembro] | Dólares contravalor pesos [miembro] | Otras monedas contravalor dólares [miembro] | Otras monedas contravalor pesos [miembro] | |
| Posición en moneda extranjera [sinopsis] | | | | | |
| Activo monetario [sinopsis] | | | | | |
| Activo monetario circulante | 304,000 | 5,138,000 | 0 | 0 | 5,138,000 |
| Activo monetario no circulante | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total activo monetario | 304,000 | 5,138,000 | 0 | 0 | 5,138,000 |
| Pasivo monetario [sinopsis] | | | | | |
| Pasivo monetario circulante | 80,000 | 1,358,000 | 0 | 0 | 1,358,000 |
| Pasivo monetario no circulante | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total pasivo monetario | 80,000 | 1,358,000 | 0 | 0 | 1,358,000 |
| Monetario activo (pasivo) neto | 224,000 | 3,780,000 | 0 | 0 | 3,780,000 |

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

| | Tipo de ingresos [eje] | | | Ingresos totales [miembro] |
|--|-------------------------------|------------------------------------|---|----------------------------|
| | Ingresos nacionales [miembro] | Ingresos por exportación [miembro] | Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro] | |
| INGRESOS | | | | |
| Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento | 75,067,000 | 0 | 0 | 75,067,000 |
| Servicios de administración | 13,202,000 | 0 | 0 | 13,202,000 |
| Rentas | 1,179,544,000 | 0 | 0 | 1,179,544,000 |
| TOTAL | 1,267,813,000 | 0 | 0 | 1,267,813,000 |

[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 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 IFD son sujetas de auditoría interna y externa para asegurar que el control interno establecido y la valuación y tratamiento contable de ese tipo de instrumentos operan correctamente.

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. La Administración de la Compañía, optó por la designación de los instrumentos de cobertura contable (“hedge accounting”), manteniendo el propósito de protegerse ante un incremento en la tasa de interés.

La Compañía utiliza opciones de tasa (CAPS) 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 suscribe 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.

A continuación, se presenta un resumen de las características de los CAPS que mantiene vigentes Planigrupo al 31 de diciembre de 2023:

| No. | Entidad | Nocional | Prima Carta | Instrumento | Strike Cap | Fecha Inicio | Fecha Fin | Devengamiento |
|------|--|---------------|--------------|-------------|------------|--------------|------------|---------------|
| 1 | PG CKD A F00927 SANTA CATARINA | \$321,894,927 | \$919,000 | CAP | 12.75% | 02/10/2023 | 01/10/2024 | \$226,603 |
| 2 | AP PLANIGRUPO RAMOS ARIZPE, S. DE R.L. DE C.V. | \$70,309,878 | \$133,082 | CAP | 12.75% | 01/09/2023 | 01/09/2024 | \$43,997 |
| 3 | GLIDER REYNOSA S DE RL DE CV | \$46,206,099 | \$87,459 | CAP | 12.75% | 01/09/2023 | 01/09/2024 | \$28,914 |
| 4 | GLIDER GUADALAJARA S DE RL DE CV | \$439,126,165 | \$831,177 | CAP | 12.75% | 01/09/2023 | 01/09/2024 | \$274,788 |
| 5 | GLIDER HIDALGO S DE RL DE CV | \$53,413,940 | \$101,102 | CAP | 12.75% | 01/09/2023 | 01/09/2024 | \$33,424 |
| 6 | GLIDER CIUDAD JUAREZ S DE RL DE CV | \$92,675,321 | \$175,416 | CAP | 12.75% | 01/09/2023 | 01/09/2024 | \$57,993 |
| 7 | GLIDER SAN JUAN DEL RIO S DE RL DE CV | \$46,456,281 | \$87,932 | CAP | 12.75% | 01/09/2023 | 01/09/2024 | \$29,070 |
| 8 | FIDEICOMISO PG CIB 2100 | \$25,989,875 | \$1,060,254 | COLLAR | 7.90% | 19/05/2022 | 30/04/2025 | \$581,811 |
| 8.1 | FIDEICOMISO PG CIB 2100 | \$77,969,625 | \$3,564,342 | COLLAR | 7.90% | 03/05/2022 | 30/04/2025 | \$1,979,465 |
| 9 | PG CKD C F 00929 | \$82,853,760 | \$3,380,010 | COLLAR | 7.90% | 19/05/2022 | 30/04/2025 | \$1,854,769 |
| 9.1 | PG CKD C F 00929 | \$262,370,240 | \$12,230,172 | COLLAR | 7.90% | 03/05/2022 | 30/04/2025 | \$6,792,053 |
| 10 | PG CKD D F 00930 | \$52,568,200 | \$2,144,514 | COLLAR | 7.90% | 19/05/2022 | 30/04/2025 | \$1,176,795 |
| 10.1 | PG CKD D F 00930 | \$78,852,300 | \$2,833,754 | COLLAR | 7.90% | 03/05/2022 | 30/04/2025 | \$1,573,732 |
| 11 | PG CKD E F 00936 | \$16,917,938 | \$690,165 | COLLAR | 7.90% | 19/05/2022 | 30/04/2025 | \$378,726 |
| 11.1 | PG CKD E F 00936 | \$95,868,313 | \$5,843,428 | COLLAR | 7.90% | 03/05/2022 | 30/04/2025 | \$3,245,161 |
| 12 | PG CKD P F 00981 | \$51,930,713 | \$2,118,507 | COLLAR | 7.90% | 19/05/2022 | 30/04/2025 | \$1,162,523 |
| 12.1 | PG CKD P F 00981 | \$294,274,038 | \$15,246,268 | COLLAR | 7.90% | 03/05/2022 | 30/04/2025 | \$8,467,049 |
| 13 | PG CKD Q F01067 | \$22,655,325 | \$924,221 | COLLAR | 7.90% | 19/05/2022 | 30/04/2025 | \$507,163 |
| 13.1 | PG CKD Q F01067 | \$42,074,175 | \$1,811,381 | COLLAR | 7.90% | 03/05/2022 | 30/04/2025 | \$1,005,954 |
| 14 | PG CKD R F01068 | \$37,366,575 | \$1,524,365 | COLLAR | 7.90% | 19/05/2022 | 30/04/2025 | \$836,490 |
| 14.1 | PG CKD R F01068 | \$87,188,675 | \$3,421,543 | COLLAR | 7.90% | 03/05/2022 | 30/04/2025 | \$1,900,162 |
| 15 | PG CKD S F 01069 | \$61,238,030 | \$2,498,198 | COLLAR | 7.90% | 19/05/2022 | 30/04/2025 | \$1,370,877 |
| 15.1 | PG CKD S F 01069 | \$155,410,240 | \$6,910,681 | COLLAR | 7.90% | 03/05/2022 | 30/04/2025 | \$3,837,862 |
| 16 | CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2855 | \$127,822,500 | \$6,596,850 | COLLAR | 7.80% | 21/04/2022 | 30/04/2025 | \$3,695,430 |
| 17 | CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2854 | \$99,417,500 | \$5,130,881 | COLLAR | 7.80% | 21/04/2022 | 30/04/2025 | \$2,874,222 |
| 18 | WALPG MEX I, S DE RL DE CV | \$22,292,011 | \$689,993 | COLLAR | 7.80% | 25/02/2022 | 28/02/2025 | \$423,162 |
| 19 | PLANIGRUPO REAL ESTATE S DE RL DE CV | \$146,659,239 | \$4,539,466 | COLLAR | 7.80% | 25/02/2022 | 28/02/2025 | \$2,783,986 |

3. Instrumentos utilizados y estrategias de cobertura o negociación implementadas

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. Lo anterior ocurre 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

Uno de los IFDs autorizados para cubrir la exposición al riesgo de mercado de tasa son CAPS, los cuales son contratos que tienen como finalidad poner un techo a la tasa de referencia (en este caso a la TIIE), de tal manera que, en fechas establecidas previamente, si la TIIE de mercado se encuentra por arriba de la TIIE pactada en el CAP, la tasa base para la determinación de los intereses a pagar por el periodo, será la tasa pactada en el derivado. De esta manera, se limita el monto de intereses a pagar en el futuro por la deuda adquirida. Estos contratos son acuerdos específicos entre Planigrupo y la contraparte financiera, 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 de los contratos 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 por Banco de México 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 a las instituciones financieras.

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 de los CAPS 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 2023 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.

El valor de mercado de los IFD que mantiene Planigrupo le es reportado por las instituciones financieras o contrapartes con quienes se tienen los contratos, debido a que estas entidades son los agentes de cálculo designados según el contrato ISDA formalizado. Dicha valuación de mercado 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 CAP se determina utilizando la metodología Black & Scholes

utilizada para valorar opciones de tasa, en estilo de opción europea. Como medida de control, la Compañía verifica trimestralmente el valor razonable de dichos instrumentos, con el apoyo de expertos independientes.

6. Políticas de llamadas de margen, colaterales, líneas de crédito, VAR

Las políticas de llamadas de margen, colaterales, líneas de crédito, son definidas 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 2023 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que los CAPS no generan llamadas de margen y la prima pagada por los mismos es el costo máximo para 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. Dicha Dirección 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 ineffectividad. 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 administra 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 (DVA).

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 por Banco de México 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 llamadas de margen, colaterales y líneas de crédito, son definidos por Planigrupo y las contrapartes conforme a los manuales de políticas y procedimientos aplicables. Asimismo, Planigrupo se apeg 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 financieras o contrapartes con quienes se tienen los contratos, debido a que estas entidades 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 utilizada para valorar opciones de tasa, en estilo de opción europea. Como medida de control, la Compañía verifica trimestralmente el valor razonable de dichos instrumentos, con el apoyo de expertos independientes.

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 mercado de los IFD que mantiene Planigrupo le es reportado por las instituciones financieras o contrapartes con quienes se tienen los contratos, debido a que estas entidades 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 utilizada para valorar opciones de tasa, en estilo de opción europea. Como medida de control, la Compañía verifica trimestralmente el valor razonable de dichos instrumentos, con el apoyo de expertos independientes.

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

El valor de mercado de los IFD que mantiene Planigrupo le es reportado por las instituciones financieras o contrapartes con quienes se tienen los contratos, debido a que estas entidades 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 utilizada para valorar opciones de tasa, en estilo de opción europea. Como medida de control, la Compañía verifica trimestralmente el valor razonable de dichos instrumentos, con el apoyo de expertos independientes.

El ejercicio y seguimiento de la estrategia autorizada es monitoreada de manera interna y recurrente de acuerdo con 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 los instrumentos de cobertura 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 ineffectividad. 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 cubierto.

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 las opciones adquiridas son CAPS, el único riesgo que tiene la Compañía la pérdida del monto de la prima pagada 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 2023 la Compañía tiene un saldo de efectivo de \$185,954,000 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 2023 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que los CAPS no generan llamadas de margen y la prima pagada por los mismos es el costo máximo para 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 la contratación de CAPS. Asimismo, no existen eventualidades que impliquen que el uso de IFDs modifique significativamente el esquema de los CAPS o que implique pérdida parcial o total.

La Dirección de Planigrupo considera que estos IFDs lejos de representar riesgos, son instrumentos adecuados para la cobertura del riesgo de tasa de interés de Planigrupo.

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

Al 31 de diciembre de 2023, el importe registrado en los resultados del ejercicio por cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados ascendió a \$ 41,392 y al 31 de diciembre de 2022 el importe registrado fue de \$ 15,823.

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

Al 31 de diciembre 2023 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que los CAPS no generan llamadas de margen y la prima pagada por los mismos es el costo máximo para la compañía.

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

Al 31 de diciembre de 2023 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que los CAPS no generan llamadas de margen y la prima pagada por los mismos es el costo máximo para la compañía.

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

Al 31 de diciembre de 2023 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que los CAPS no generan llamadas de margen y la prima pagada por los mismos es el costo máximo para 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.

| No. | Entidad | Nominal | Prima Carta | Escenario Base | Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos) | | | | | |
|------|--|---------------|--------------|----------------|--|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | | | | | Probable | | Posible | | Remoto | |
| | | | | | +100 | -100 | +200 | -200 | +300 | -300 |
| 1 | PG CKD A F/00927 SANTA CATARINA | \$321,894,927 | \$919,000 | \$85,993 | \$329,596 | \$8,911 | \$1,245,148 | \$716 | \$2,720,860 | \$28 |
| 2 | AP PLANIGRUPO RAMOS ARIZPE, S. DE R.L. DE C.V. | \$70,309,878 | \$133,082 | \$11,659 | \$63,644 | \$1,384 | \$215,918 | \$93 | \$468,675 | \$3 |
| 3 | GLIDER REYNOSA S DE RL DE CV | \$46,206,099 | \$87,459 | \$7,682 | \$41,825 | \$909 | \$141,897 | \$61 | \$308,003 | \$2 |
| 4 | GLIDER GUADALAJARA S DE RL DE CV | \$439,126,165 | \$831,177 | \$72,816 | \$397,493 | \$8,642 | \$1,348,535 | \$579 | \$2,927,151 | \$17 |
| 5 | GLIDER HIDALGO S DE RL DE CV | \$53,413,940 | \$101,102 | \$8,857 | \$48,350 | \$1,051 | \$164,032 | \$70 | \$356,050 | \$2 |
| 6 | GLIDER CIUDAD JUAREZ S DE RL DE CV | \$92,675,321 | \$175,416 | \$15,367 | \$83,889 | \$1,824 | \$284,601 | \$122 | \$617,760 | \$4 |
| 7 | GLIDER SAN JUAN DEL RIO S DE RL DE CV | \$46,456,261 | \$87,932 | \$7,703 | \$42,052 | \$914 | \$142,665 | \$61 | \$309,671 | \$2 |
| 8 | FIDEICOMISO PG CIB 2100 | \$25,989,875 | \$1,060,254 | \$880,784 | \$1,129,560 | \$633,243 | \$1,377,637 | \$390,327 | \$1,623,960 | \$157,983 |
| 8.1 | FIDEICOMISO PG CIB 2100 | \$77,969,625 | \$3,564,342 | \$2,642,352 | \$3,388,680 | \$1,899,729 | \$4,132,910 | \$1,170,981 | \$4,871,881 | \$473,950 |
| 9 | PG CKD C F 00929 | \$82,853,760 | \$3,380,010 | \$2,807,873 | \$3,600,952 | \$2,018,731 | \$4,391,802 | \$1,244,333 | \$5,177,063 | \$503,639 |
| 9.1 | PG CKD C F 00929 | \$262,370,240 | \$12,230,172 | \$8,891,597 | \$11,403,016 | \$6,392,647 | \$13,907,372 | \$3,940,388 | \$16,394,033 | \$1,594,858 |
| 10 | PG CKD D F 00930 | \$52,568,200 | \$2,144,514 | \$1,781,510 | \$2,284,695 | \$1,280,823 | \$2,786,465 | \$789,492 | \$3,284,690 | \$319,544 |
| 10.1 | PG CKD D F 00930 | \$78,852,300 | \$2,833,754 | \$2,672,265 | \$3,427,043 | \$1,921,235 | \$4,179,698 | \$1,184,238 | \$4,927,034 | \$479,316 |
| 11 | PG CKD E F 00936 | \$16,917,938 | \$690,165 | \$573,341 | \$735,280 | \$412,205 | \$896,783 | \$254,081 | \$1,057,108 | \$102,838 |
| 11.1 | PG CKD E F 00936 | \$95,868,313 | \$5,843,428 | \$3,248,930 | \$4,166,585 | \$2,335,830 | \$5,081,660 | \$1,439,791 | \$5,990,269 | \$582,750 |
| 12 | PG CKD P F 00981 | \$51,930,713 | \$2,118,507 | \$1,759,906 | \$2,256,989 | \$1,265,291 | \$2,752,674 | \$779,918 | \$3,244,857 | \$315,669 |
| 12.1 | PG CKD P F 00981 | \$294,274,038 | \$15,246,268 | \$9,972,801 | \$12,789,604 | \$7,169,983 | \$15,598,486 | \$4,419,533 | \$18,387,521 | \$1,788,790 |
| 13 | PG CKD Q F 01067 | \$22,655,325 | \$924,221 | \$767,778 | \$984,635 | \$551,997 | \$1,200,883 | \$340,247 | \$1,415,603 | \$137,714 |
| 13.1 | PG CKD Q F 01067 | \$42,074,175 | \$1,811,381 | \$1,425,873 | \$1,828,609 | \$1,025,137 | \$2,230,212 | \$631,888 | \$2,628,977 | \$255,754 |
| 14 | PG CKD R F 01068 | \$37,366,575 | \$1,524,365 | \$1,266,335 | \$1,624,009 | \$910,436 | \$1,980,678 | \$561,187 | \$2,334,826 | \$227,139 |
| 14.1 | PG CKD R F 01068 | \$87,188,675 | \$3,421,543 | \$2,955,300 | \$3,789,737 | \$2,125,032 | \$4,621,857 | \$1,310,288 | \$5,448,124 | \$530,967 |
| 15 | PG CKD S F 01069 | \$61,238,030 | \$2,498,198 | \$2,075,326 | \$2,661,499 | \$1,492,064 | \$3,246,024 | \$919,699 | \$3,826,418 | \$372,245 |
| 15.1 | PG CKD S F 01069 | \$155,410,240 | \$6,910,881 | \$5,196,845 | \$6,656,973 | \$3,743,509 | \$8,113,173 | \$2,317,505 | \$9,559,101 | \$953,881 |
| 16 | CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2855 | \$127,822,500 | \$6,596,850 | \$4,484,775 | \$5,700,013 | \$3,277,535 | \$6,912,857 | \$2,096,644 | \$8,117,674 | \$974,392 |
| 17 | CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2854 | \$99,417,500 | \$5,130,881 | \$3,488,159 | \$4,433,343 | \$2,549,194 | \$5,376,667 | \$1,630,723 | \$6,313,747 | \$757,861 |
| 18 | WALPG MEX I S DE RL DE CV | \$22,292,011 | \$689,993 | \$736,675 | \$922,570 | \$553,587 | \$1,108,793 | \$378,108 | \$1,294,124 | \$219,331 |
| 19 | PLANIGRUPO REAL ESTATE S DE RL DE CV | \$146,659,239 | \$4,539,466 | \$4,846,591 | \$6,069,593 | \$3,642,052 | \$7,294,755 | \$2,487,572 | \$8,514,048 | \$1,442,977 |

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 interés de la deuda a tasa variable, sin embargo, los pagos de interés de la deuda que están siendo sujetos a cobertura, se compensarían con la tasa de interés contratada en los CAPS, por lo que el efecto realizado en resultados por concepto de cupones sería neutralizado.

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.

| No. | Entidad | Nocional | Prima Carta | Escenario Base | Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos) | | | | | |
|------|--|---------------|--------------|----------------|--|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | | | | | Probable | | Posible | | Remoto | |
| | | | | | +100 | -100 | +200 | -200 | +300 | -300 |
| 1 | PG CKD A F/00927 SANTA CATARINA | \$321,894,927 | \$919,000 | \$85,993 | \$329,596 | \$8,911 | \$1,245,148 | \$716 | \$2,720,860 | \$28 |
| 2 | AP PLANIGRUPO RAMOS ARIZPE, S. DE R.L. DE C.V. | \$70,309,878 | \$133,082 | \$11,659 | \$63,644 | \$1,384 | \$215,918 | \$93 | \$468,675 | \$3 |
| 3 | GLIDER REYNOSA S DE RL DE CV | \$48,206,099 | \$87,459 | \$7,862 | \$41,825 | \$909 | \$141,897 | \$61 | \$308,003 | \$2 |
| 4 | GLIDER GUADALAJARA S DE RL DE CV | \$439,126,165 | \$831,177 | \$72,816 | \$397,493 | \$8,642 | \$1,348,535 | \$579 | \$2,927,151 | \$17 |
| 5 | GLIDER HIDALGO S DE RL DE CV | \$53,413,940 | \$101,102 | \$8,857 | \$48,350 | \$1,051 | \$164,032 | \$70 | \$356,050 | \$2 |
| 6 | GLIDER CIUDAD JUAREZ S DE RL DE CV | \$92,675,321 | \$175,416 | \$15,367 | \$83,889 | \$1,824 | \$284,601 | \$122 | \$617,760 | \$4 |
| 7 | GLIDER SAN JUAN DEL RIO S DE RL DE CV | \$46,456,281 | \$87,932 | \$7,703 | \$42,052 | \$914 | \$142,665 | \$61 | \$309,671 | \$2 |
| 8 | FIDEICOMISO PG CIB 2100 | \$25,989,875 | \$1,060,254 | \$880,784 | \$1,129,560 | \$633,243 | \$1,377,637 | \$390,327 | \$1,623,960 | \$157,983 |
| 8.1 | FIDEICOMISO PG CIB 2100 | \$77,969,625 | \$3,564,342 | \$2,642,352 | \$3,368,680 | \$1,699,729 | \$4,132,910 | \$1,170,981 | \$4,871,881 | \$473,950 |
| 9 | PG CKD C F 00929 | \$82,853,760 | \$3,380,010 | \$2,807,873 | \$3,600,952 | \$2,018,731 | \$4,391,802 | \$1,244,333 | \$5,177,063 | \$503,639 |
| 9.1 | PG CKD C F 00929 | \$262,370,240 | \$12,230,172 | \$8,891,597 | \$11,403,016 | \$6,392,647 | \$13,907,372 | \$3,940,388 | \$16,394,033 | \$1,594,858 |
| 10 | PG CKD D F 00930 | \$52,588,200 | \$2,144,514 | \$1,781,510 | \$2,284,695 | \$1,280,623 | \$2,786,465 | \$789,492 | \$3,284,690 | \$319,544 |
| 10.1 | PG CKD D F 00930 | \$78,852,300 | \$2,833,754 | \$2,672,285 | \$3,427,043 | \$1,921,235 | \$4,179,698 | \$1,184,238 | \$4,927,034 | \$479,316 |
| 11 | PG CKD E F 00936 | \$16,917,938 | \$690,185 | \$573,341 | \$735,280 | \$412,205 | \$896,783 | \$254,081 | \$1,057,106 | \$102,838 |
| 11.1 | PG CKD E F 00936 | \$95,868,313 | \$5,843,428 | \$3,248,930 | \$4,166,585 | \$2,335,830 | \$5,081,660 | \$1,439,791 | \$5,990,269 | \$582,750 |
| 12 | PG CKD P F 00981 | \$51,930,713 | \$2,118,507 | \$1,759,906 | \$2,256,989 | \$1,285,291 | \$2,752,674 | \$779,918 | \$3,244,857 | \$315,669 |
| 12.1 | PG CKD P F 00981 | \$294,274,038 | \$15,246,268 | \$9,972,801 | \$12,789,604 | \$7,169,983 | \$15,598,486 | \$4,419,533 | \$18,387,521 | \$1,788,790 |
| 13 | PG CKD Q F01067 | \$22,855,325 | \$924,221 | \$767,778 | \$984,635 | \$551,997 | \$1,200,883 | \$340,247 | \$1,415,803 | \$137,714 |
| 13.1 | PG CKD Q F01067 | \$42,074,175 | \$1,811,381 | \$1,425,873 | \$1,828,609 | \$1,025,137 | \$2,230,212 | \$631,888 | \$2,628,977 | \$255,754 |
| 14 | PG CKD R F01068 | \$37,366,575 | \$1,524,365 | \$1,266,335 | \$1,624,009 | \$910,436 | \$1,980,678 | \$561,167 | \$2,334,826 | \$227,139 |
| 14.1 | PG CKD R F01068 | \$87,188,675 | \$3,421,543 | \$2,955,300 | \$3,789,737 | \$2,125,032 | \$4,621,857 | \$1,310,288 | \$5,448,124 | \$530,967 |
| 15 | PG CKD S F 01069 | \$61,238,030 | \$2,498,198 | \$2,075,326 | \$2,661,499 | \$1,492,064 | \$3,246,024 | \$919,699 | \$3,826,418 | \$372,245 |
| 15.1 | PG CKD S F 01069 | \$155,410,240 | \$6,910,681 | \$5,196,645 | \$6,856,973 | \$3,743,509 | \$8,113,173 | \$2,317,505 | \$9,559,101 | \$953,881 |
| 16 | CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2855 | \$127,822,500 | \$6,596,850 | \$4,484,775 | \$5,700,013 | \$3,277,535 | \$6,912,857 | \$2,096,644 | \$8,117,674 | \$974,392 |
| 17 | CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2854 | \$99,417,500 | \$5,130,881 | \$3,488,159 | \$4,433,343 | \$2,549,194 | \$5,376,667 | \$1,630,723 | \$6,313,747 | \$757,861 |
| 18 | WALPG MEX I, S DE RL DE CV | \$22,292,011 | \$689,993 | \$736,675 | \$922,570 | \$553,587 | \$1,108,793 | \$378,108 | \$1,294,124 | \$219,331 |
| 19 | PLANIGRUPO REAL ESTATE S DE RL DE CV | \$146,659,239 | \$4,539,466 | \$4,846,591 | \$6,069,593 | \$3,642,052 | \$7,294,755 | \$2,487,572 | \$8,514,048 | \$1,442,977 |

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 interés de la deuda a tasa variable, sin embargo, los pagos de interés de la deuda que están siendo sujetos a cobertura, se compensarían con la tasa de interés contratada en los CAPS, por lo que el efecto realizado en resultados por concepto de cupones sería neutralizado.

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 (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.

Al 31 de diciembre de 2023, los instrumentos financieros derivados son registrados como un activo, con un valor razonable de \$ 62,665 mil pesos, que equivalen 0.99% de nuestros pasivos totales.

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

Se anexa información en la Tabla

| No. | Entidad | Nocional | Prima Carta | Instrumento | Strike Cap | Fecha Inicio | Fecha Fin | Devengamiento |
|------|--|---------------|--------------|-------------|------------|--------------|------------|---------------|
| 1 | PG CKD A F00927 SANTA CATARINA | \$321,894,927 | \$919,000 | CAP | 12.75% | 02/10/2023 | 01/10/2024 | \$226,603 |
| 2 | AP PLANIGRUPPO RAMOS ARZPE, S. DE R.L. DE C.V. | \$70,309,878 | \$133,082 | CAP | 12.75% | 01/09/2023 | 01/09/2024 | \$43,997 |
| 3 | GLIDER REYNOSA S DE RL DE CV | \$46,206,099 | \$87,459 | CAP | 12.75% | 01/09/2023 | 01/09/2024 | \$28,914 |
| 4 | GLIDER GUADALAJARA S DE RL DE CV | \$439,126,165 | \$831,177 | CAP | 12.75% | 01/09/2023 | 01/09/2024 | \$274,788 |
| 5 | GLIDER HIDALGO S DE RL DE CV | \$53,413,940 | \$101,102 | CAP | 12.75% | 01/09/2023 | 01/09/2024 | \$33,424 |
| 6 | GLIDER CIUDAD JUAREZ S DE RL DE CV | \$92,675,321 | \$175,416 | CAP | 12.75% | 01/09/2023 | 01/09/2024 | \$57,993 |
| 7 | GLIDER SAN JUAN DEL RIO S DE RL DE CV | \$46,456,281 | \$87,932 | CAP | 12.75% | 01/09/2023 | 01/09/2024 | \$29,070 |
| 8 | FIDEICOMISO PG CIB 2100 | \$25,989,875 | \$1,060,254 | COLLAR | 7.90% | 19/05/2022 | 30/04/2025 | \$581,811 |
| 8.1 | FIDEICOMISO PG CIB 2100 | \$77,969,625 | \$3,564,342 | COLLAR | 7.90% | 03/05/2022 | 30/04/2025 | \$1,979,465 |
| 9 | PG CKD C F00929 | \$82,853,760 | \$3,380,010 | COLLAR | 7.90% | 19/05/2022 | 30/04/2025 | \$1,854,769 |
| 9.1 | PG CKD C F00929 | \$262,370,240 | \$12,230,172 | COLLAR | 7.90% | 03/05/2022 | 30/04/2025 | \$6,792,053 |
| 10 | PG CKD D F00930 | \$52,568,200 | \$2,144,514 | COLLAR | 7.90% | 19/05/2022 | 30/04/2025 | \$1,176,795 |
| 10.1 | PG CKD D F00930 | \$78,852,300 | \$2,833,754 | COLLAR | 7.90% | 03/05/2022 | 30/04/2025 | \$1,573,732 |
| 11 | PG CKD E F00936 | \$16,917,938 | \$690,165 | COLLAR | 7.90% | 19/05/2022 | 30/04/2025 | \$378,726 |
| 11.1 | PG CKD E F00936 | \$95,868,313 | \$5,843,428 | COLLAR | 7.90% | 03/05/2022 | 30/04/2025 | \$3,245,161 |
| 12 | PG CKD P F00981 | \$51,930,713 | \$2,118,507 | COLLAR | 7.90% | 19/05/2022 | 30/04/2025 | \$1,162,523 |
| 12.1 | PG CKD P F00981 | \$294,274,038 | \$15,246,268 | COLLAR | 7.90% | 03/05/2022 | 30/04/2025 | \$8,467,049 |
| 13 | PG CKD Q F01067 | \$22,655,325 | \$924,221 | COLLAR | 7.90% | 19/05/2022 | 30/04/2025 | \$507,163 |
| 13.1 | PG CKD Q F01067 | \$42,074,175 | \$1,811,381 | COLLAR | 7.90% | 03/05/2022 | 30/04/2025 | \$1,005,954 |
| 14 | PG CKD R F01068 | \$37,366,575 | \$1,524,365 | COLLAR | 7.90% | 19/05/2022 | 30/04/2025 | \$836,490 |
| 14.1 | PG CKD R F01068 | \$87,188,675 | \$3,421,543 | COLLAR | 7.90% | 03/05/2022 | 30/04/2025 | \$1,900,162 |
| 15 | PG CKD S F01069 | \$61,238,030 | \$2,498,198 | COLLAR | 7.90% | 19/05/2022 | 30/04/2025 | \$1,370,877 |
| 15.1 | PG CKD S F01069 | \$155,410,240 | \$6,910,681 | COLLAR | 7.90% | 03/05/2022 | 30/04/2025 | \$3,837,862 |
| 16 | CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2855 | \$127,822,500 | \$6,596,850 | COLLAR | 7.80% | 21/04/2022 | 30/04/2025 | \$3,695,430 |
| 17 | CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2854 | \$99,417,500 | \$5,130,881 | COLLAR | 7.80% | 21/04/2022 | 30/04/2025 | \$2,874,222 |
| 18 | WALPG MEX I, S DE RL DE CV | \$22,292,011 | \$689,993 | COLLAR | 7.80% | 25/02/2022 | 28/02/2025 | \$423,162 |
| 19 | PLANIGRUPPO REAL ESTATE S DE RL DE CV | \$146,659,239 | \$4,539,466 | COLLAR | 7.80% | 25/02/2022 | 28/02/2025 | \$2,783,986 |

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 2023.

| No. | Entidad | Nocional | Prima Carta | Escenario Base | Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos) | | | | | |
|------|---|---------------|--------------|----------------|--|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | | | | | Probable | | Posible | | Remoto | |
| | | | | | +100 | -100 | +200 | -200 | +300 | -300 |
| 1 | PG CKD A F/00927 SANTA CATARINA | \$321,894,927 | \$919,000 | \$65,993 | \$329,596 | \$8,911 | \$1,245,148 | \$716 | \$2,720,860 | \$28 |
| 2 | AP PLANIGRUP0 RAMOS ARIZPE , S. DE R.L. DE C.V. | \$70,309,878 | \$133,082 | \$11,659 | \$63,644 | \$1,384 | \$215,918 | \$93 | \$468,875 | \$3 |
| 3 | GLIDER REYNOSA S DE RL DE CV | \$46,206,099 | \$87,459 | \$7,662 | \$41,825 | \$909 | \$141,897 | \$61 | \$308,003 | \$2 |
| 4 | GLIDER GUADALAJARA S DE RL DE CV | \$439,126,165 | \$831,177 | \$72,816 | \$397,493 | \$8,642 | \$1,348,535 | \$579 | \$2,927,151 | \$17 |
| 5 | GLIDER HIDALGO S DE RL DE CV | \$53,413,940 | \$101,102 | \$8,857 | \$48,350 | \$1,051 | \$164,032 | \$70 | \$356,050 | \$2 |
| 6 | GLIDER CIUDAD JUAREZ S DE RL DE CV | \$92,675,321 | \$175,416 | \$15,367 | \$83,889 | \$1,824 | \$284,601 | \$122 | \$617,760 | \$4 |
| 7 | GLIDER SAN JUAN DEL RIO S DE RL DE CV | \$46,456,281 | \$87,932 | \$7,703 | \$42,052 | \$914 | \$142,665 | \$61 | \$308,671 | \$2 |
| 8 | FIDEICOMISO PG CIB 2100 | \$25,969,875 | \$1,060,254 | \$880,784 | \$1,129,560 | \$633,243 | \$1,377,637 | \$390,327 | \$1,623,960 | \$157,983 |
| 8.1 | FIDEICOMISO PG CIB 2100 | \$77,969,625 | \$3,584,342 | \$2,642,352 | \$3,388,680 | \$1,899,729 | \$4,132,910 | \$1,170,981 | \$4,871,881 | \$473,950 |
| 9 | PG CKD C F 00929 | \$82,853,760 | \$3,380,010 | \$2,807,873 | \$3,600,952 | \$2,018,731 | \$4,391,802 | \$1,244,333 | \$5,177,063 | \$503,639 |
| 9.1 | PG CKD C F 00929 | \$262,370,240 | \$12,230,172 | \$8,891,597 | \$11,403,016 | \$6,392,647 | \$13,907,372 | \$3,940,388 | \$16,394,033 | \$1,594,858 |
| 10 | PG CKD D F 00930 | \$52,568,200 | \$2,144,514 | \$1,781,510 | \$2,284,695 | \$1,280,823 | \$2,786,465 | \$789,492 | \$3,284,690 | \$319,544 |
| 10.1 | PG CKD D F 00930 | \$78,852,300 | \$2,833,754 | \$2,672,265 | \$3,427,043 | \$1,921,235 | \$4,179,698 | \$1,184,238 | \$4,927,034 | \$479,316 |
| 11 | PG CKD E F 00936 | \$16,917,938 | \$690,165 | \$573,341 | \$735,280 | \$412,205 | \$896,763 | \$254,081 | \$1,057,106 | \$102,838 |
| 11.1 | PG CKD E F 00936 | \$95,868,313 | \$5,843,426 | \$3,248,930 | \$4,166,585 | \$2,335,830 | \$5,081,660 | \$1,439,791 | \$5,990,269 | \$582,750 |
| 12 | PG CKD P F 00981 | \$51,930,713 | \$2,118,507 | \$1,759,906 | \$2,256,989 | \$1,265,291 | \$2,752,674 | \$779,918 | \$3,244,857 | \$315,689 |
| 12.1 | PG CKD P F 00981 | \$294,274,038 | \$15,246,268 | \$9,972,801 | \$12,789,604 | \$7,169,983 | \$15,588,486 | \$4,419,533 | \$18,387,521 | \$1,768,790 |
| 13 | PG CKD Q F01067 | \$22,655,325 | \$924,221 | \$767,778 | \$984,635 | \$651,997 | \$1,200,883 | \$340,247 | \$1,415,603 | \$137,714 |
| 13.1 | PG CKD Q F01067 | \$42,074,175 | \$1,811,381 | \$1,425,673 | \$1,828,609 | \$1,025,137 | \$2,230,212 | \$631,888 | \$2,628,977 | \$255,754 |
| 14 | PG CKD R F01068 | \$37,366,575 | \$1,524,365 | \$1,266,335 | \$1,624,009 | \$910,436 | \$1,980,678 | \$561,187 | \$2,334,826 | \$227,139 |
| 14.1 | PG CKD R F01068 | \$87,188,675 | \$3,421,543 | \$2,955,300 | \$3,789,737 | \$2,125,032 | \$4,821,857 | \$1,310,288 | \$5,448,124 | \$530,967 |
| 15 | PG CKD S F 01069 | \$61,238,030 | \$2,498,198 | \$2,075,326 | \$2,661,499 | \$1,492,064 | \$3,246,024 | \$919,699 | \$3,826,418 | \$372,245 |
| 15.1 | PG CKD S F 01069 | \$155,410,240 | \$6,910,681 | \$5,196,645 | \$6,656,973 | \$3,743,509 | \$8,113,173 | \$2,317,505 | \$9,559,101 | \$953,881 |
| 16 | CIBANCO SA IBM FID PG CBI/2855 | \$127,822,500 | \$6,596,850 | \$4,484,775 | \$5,700,013 | \$3,277,535 | \$6,912,857 | \$2,096,644 | \$8,117,674 | \$974,392 |
| 17 | CIBANCO SA IBM FID PG CBI/2854 | \$99,417,500 | \$5,130,881 | \$3,488,159 | \$4,433,343 | \$2,549,194 | \$5,376,667 | \$1,630,723 | \$6,313,747 | \$757,861 |
| 18 | WALPG MEX I S DE RL DE CV | \$22,292,011 | \$689,993 | \$736,675 | \$822,570 | \$553,567 | \$1,108,793 | \$378,108 | \$1,294,124 | \$219,331 |
| 19 | PLANIGRUP0 REAL ESTATE S DE RL DE CV | \$146,659,239 | \$4,539,466 | \$4,846,591 | \$6,069,593 | \$3,642,052 | \$7,294,755 | \$2,487,572 | \$8,514,048 | \$1,442,977 |

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 adoptó la utilización de IFDs para cubrir riesgos financieros registrando los derivados como de negociación. No obstante, la Administración de la Compañía, optó por la designación de instrumentos de cobertura contable (hedge accounting), manteniendo el propósito de cubrir el riesgo ante un incremento en 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.

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 administrar 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 2023 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que los CAPS no generan llamadas de margen y la prima pagada por los mismos es el costo máximo para 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 administrar 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.

| No. | Entidad | Nocional | Prima Carta | Escenario Base | Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos) | | | | | |
|------|--|---------------|--------------|----------------|--|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | | | | | Probable | | Posible | | Remoto | |
| | | | | | +100 | -100 | +200 | -200 | +300 | -300 |
| 1 | PG CKD A F/00927 SANTA CATARINA | \$321,894,927 | \$919,000 | \$65,993 | \$329,596 | \$8,911 | \$1,245,148 | \$716 | \$2,720,860 | \$28 |
| 2 | AP PLANIGRUPO RAMOS ARIZPE, S. DE R.L. DE C.V. | \$70,309,878 | \$133,082 | \$11,659 | \$63,644 | \$1,384 | \$215,918 | \$93 | \$468,675 | \$3 |
| 3 | GLIDER REYNOSA S DE RL DE CV | \$46,206,099 | \$87,459 | \$7,662 | \$41,825 | \$909 | \$141,897 | \$61 | \$308,003 | \$2 |
| 4 | GLIDER GUADALAJARA S DE RL DE CV | \$439,126,165 | \$831,177 | \$72,816 | \$397,493 | \$8,642 | \$1,348,535 | \$579 | \$2,927,151 | \$17 |
| 5 | GLIDER HIDALGO S DE RL DE CV | \$53,413,940 | \$101,102 | \$8,857 | \$48,350 | \$1,051 | \$164,032 | \$70 | \$356,050 | \$2 |
| 6 | GLIDER CIUDAD JUAREZ S DE RL DE CV | \$92,675,321 | \$175,416 | \$15,367 | \$83,889 | \$1,824 | \$284,601 | \$122 | \$617,760 | \$4 |
| 7 | GLIDER SAN JUAN DEL RIO S DE RL DE CV | \$46,456,261 | \$87,932 | \$7,703 | \$42,052 | \$914 | \$142,665 | \$61 | \$309,671 | \$2 |
| 8 | FIDEICOMISO PG CIB 2100 | \$25,989,875 | \$1,060,254 | \$880,784 | \$1,129,560 | \$633,243 | \$1,377,637 | \$390,327 | \$1,623,960 | \$157,963 |
| 8.1 | FIDEICOMISO PG CIB 2100 | \$77,969,625 | \$3,564,342 | \$2,642,352 | \$3,388,680 | \$1,899,729 | \$4,132,910 | \$1,170,961 | \$4,871,881 | \$473,950 |
| 9 | PG CKD C F 00929 | \$82,853,760 | \$3,380,010 | \$2,807,873 | \$3,600,952 | \$2,018,731 | \$4,391,802 | \$1,244,333 | \$5,177,063 | \$503,639 |
| 9.1 | PG CKD C F 00929 | \$262,370,240 | \$12,230,172 | \$8,891,597 | \$11,403,016 | \$6,392,647 | \$13,907,372 | \$3,940,388 | \$16,394,033 | \$1,594,858 |
| 10 | PG CKD D F 00930 | \$52,568,200 | \$2,144,514 | \$1,781,510 | \$2,284,695 | \$1,280,823 | \$2,786,465 | \$789,492 | \$3,284,690 | \$319,544 |
| 10.1 | PG CKD D F 00930 | \$78,852,300 | \$2,833,754 | \$2,672,265 | \$3,427,043 | \$1,921,235 | \$4,179,698 | \$1,184,238 | \$4,927,034 | \$479,316 |
| 11 | PG CKD E F 00936 | \$16,917,938 | \$690,165 | \$573,341 | \$735,280 | \$412,205 | \$896,763 | \$254,081 | \$1,057,106 | \$102,838 |
| 11.1 | PG CKD E F 00936 | \$95,868,313 | \$5,843,428 | \$3,248,930 | \$4,166,585 | \$2,335,830 | \$5,081,660 | \$1,439,791 | \$5,990,269 | \$582,750 |
| 12 | PG CKD P F 00981 | \$51,930,713 | \$2,118,507 | \$1,759,906 | \$2,256,989 | \$1,265,291 | \$2,752,674 | \$779,918 | \$3,244,857 | \$315,669 |
| 12.1 | PG CKD P F 00981 | \$294,274,038 | \$15,246,268 | \$9,972,801 | \$12,789,604 | \$7,169,983 | \$15,596,486 | \$4,419,533 | \$18,387,521 | \$1,788,790 |
| 13 | PG CKD Q F01067 | \$22,655,325 | \$924,221 | \$767,778 | \$984,635 | \$551,997 | \$1,200,883 | \$340,247 | \$1,415,603 | \$137,714 |
| 13.1 | PG CKD Q F01067 | \$42,074,175 | \$1,811,381 | \$1,425,873 | \$1,828,609 | \$1,025,137 | \$2,230,212 | \$631,888 | \$2,628,977 | \$255,754 |
| 14 | PG CKD R F01088 | \$37,366,575 | \$1,524,365 | \$1,266,335 | \$1,624,009 | \$910,436 | \$1,980,878 | \$561,187 | \$2,334,826 | \$227,139 |
| 14.1 | PG CKD R F01088 | \$87,188,675 | \$3,421,543 | \$2,955,300 | \$3,789,737 | \$2,125,032 | \$4,621,857 | \$1,310,288 | \$5,448,124 | \$530,967 |
| 15 | PG CKD S F 01069 | \$61,238,030 | \$2,498,198 | \$2,075,326 | \$2,661,499 | \$1,492,064 | \$3,246,024 | \$919,699 | \$3,626,418 | \$372,245 |
| 15.1 | PG CKD S F 01069 | \$155,410,240 | \$6,910,681 | \$5,196,645 | \$6,656,973 | \$3,743,509 | \$8,113,173 | \$2,317,505 | \$9,559,101 | \$953,881 |
| 16 | CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2855 | \$127,822,500 | \$6,596,650 | \$4,484,775 | \$5,700,013 | \$3,277,535 | \$6,912,857 | \$2,096,644 | \$8,117,674 | \$974,392 |
| 17 | CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2854 | \$99,417,500 | \$5,130,881 | \$3,488,159 | \$4,433,343 | \$2,549,194 | \$5,376,667 | \$1,630,723 | \$6,313,747 | \$757,861 |
| 18 | WALPG MEX I, S DE RL DE CV | \$22,292,011 | \$689,993 | \$736,675 | \$922,570 | \$653,587 | \$1,108,793 | \$378,108 | \$1,294,124 | \$219,331 |
| 19 | PLANIGRUPO REAL ESTATE S DE RL DE CV | \$146,659,239 | \$4,539,466 | \$4,846,591 | \$6,069,593 | \$3,842,052 | \$7,294,755 | \$2,487,572 | \$8,514,048 | \$1,442,977 |

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 interés de la deuda a tasa variable. Sin embargo, los pagos de interés de la deuda que están siendo sujetos a cobertura, se compensarían con la tasa de interés pactada en los CAPS, por lo que el efecto realizado en resultados por concepto de cupones sería neutralizado.

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.

| No. | Entidad | Nocional | Prima Carta | Escenario Base | Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos) | | | | | |
|------|--|---------------|--------------|----------------|--|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | | | | | Probable | | Posible | | Remoto | |
| | | | | | +100 | -100 | +200 | -200 | +300 | -300 |
| 1 | PG CKD A F/00927 SANTA CATARINA | \$321,894,927 | \$919,000 | \$65,993 | \$329,596 | \$8,911 | \$1,245,148 | \$716 | \$2,720,860 | \$28 |
| 2 | AP PLANIGRUPO RAMOS ARIZPE, S. DE R.L. DE C.V. | \$70,309,878 | \$133,082 | \$11,859 | \$83,844 | \$1,384 | \$215,918 | \$93 | \$468,675 | \$3 |
| 3 | GLIDER REYNOSA S DE RL DE CV | \$46,206,099 | \$87,459 | \$7,662 | \$41,825 | \$909 | \$141,897 | \$61 | \$308,003 | \$2 |
| 4 | GLIDER GUADALAJARA S DE RL DE CV | \$439,126,165 | \$831,177 | \$72,816 | \$397,493 | \$8,642 | \$1,348,535 | \$579 | \$2,927,151 | \$17 |
| 5 | GLIDER HIDALGO S DE RL DE CV | \$53,413,940 | \$101,102 | \$8,857 | \$48,350 | \$1,051 | \$164,032 | \$70 | \$356,050 | \$2 |
| 6 | GLIDER CIUDAD JUAREZ S DE RL DE CV | \$92,675,321 | \$175,416 | \$15,367 | \$83,889 | \$1,824 | \$284,601 | \$122 | \$617,760 | \$4 |
| 7 | GLIDER SAN JUAN DEL RIO S DE RL DE CV | \$46,456,281 | \$87,932 | \$7,703 | \$42,052 | \$914 | \$142,665 | \$61 | \$309,671 | \$2 |
| 8 | FIDEICOMISO PG CIB 2100 | \$25,989,875 | \$1,060,254 | \$880,784 | \$1,129,560 | \$633,243 | \$1,377,637 | \$390,327 | \$1,623,960 | \$157,983 |
| 8.1 | FIDEICOMISO PG CIB 2100 | \$77,969,625 | \$3,564,342 | \$2,642,352 | \$3,388,680 | \$1,899,729 | \$4,132,910 | \$1,170,981 | \$4,871,881 | \$473,950 |
| 9 | PG CKD C F 00929 | \$82,853,760 | \$3,380,010 | \$2,807,873 | \$3,600,952 | \$2,018,731 | \$4,391,802 | \$1,244,333 | \$5,177,063 | \$503,639 |
| 9.1 | PG CKD C F 00929 | \$262,370,240 | \$12,230,172 | \$8,891,597 | \$11,403,016 | \$6,392,647 | \$13,907,372 | \$3,940,388 | \$16,394,033 | \$1,594,858 |
| 10 | PG CKD D F 00930 | \$52,568,200 | \$2,144,514 | \$1,781,510 | \$2,284,695 | \$1,280,823 | \$2,786,465 | \$789,492 | \$3,284,690 | \$319,544 |
| 10.1 | PG CKD D F 00930 | \$78,852,300 | \$2,833,754 | \$2,672,265 | \$3,427,043 | \$1,921,235 | \$4,179,698 | \$1,184,238 | \$4,927,034 | \$479,316 |
| 11 | PG CKD E F 00936 | \$16,917,938 | \$690,165 | \$573,341 | \$735,280 | \$412,205 | \$896,763 | \$254,081 | \$1,057,106 | \$102,838 |
| 11.1 | PG CKD E F 00936 | \$95,868,313 | \$5,843,428 | \$3,248,930 | \$4,166,585 | \$2,335,830 | \$5,081,660 | \$1,439,791 | \$5,990,269 | \$582,750 |
| 12 | PG CKD P F 00981 | \$51,930,713 | \$2,118,507 | \$1,759,906 | \$2,256,969 | \$1,265,291 | \$2,752,674 | \$779,918 | \$3,244,857 | \$315,689 |
| 12.1 | PG CKD P F 00981 | \$294,274,038 | \$15,246,268 | \$9,972,801 | \$12,789,604 | \$7,169,983 | \$15,596,468 | \$4,419,533 | \$18,387,521 | \$1,788,790 |
| 13 | PG CKD Q F 01067 | \$22,655,325 | \$924,221 | \$767,778 | \$984,635 | \$551,997 | \$1,200,683 | \$340,247 | \$1,415,603 | \$137,714 |
| 13.1 | PG CKD Q F 01067 | \$42,074,175 | \$1,811,381 | \$1,425,873 | \$1,828,609 | \$1,025,137 | \$2,230,212 | \$631,888 | \$2,628,977 | \$255,754 |
| 14 | PG CKD R F 01068 | \$37,366,575 | \$1,524,365 | \$1,266,335 | \$1,624,009 | \$910,436 | \$1,980,678 | \$561,187 | \$2,334,826 | \$227,139 |
| 14.1 | PG CKD R F 01068 | \$87,188,675 | \$3,421,543 | \$2,955,300 | \$3,789,737 | \$2,125,032 | \$4,621,857 | \$1,310,288 | \$5,448,124 | \$530,967 |
| 15 | PG CKD S F 01069 | \$61,238,030 | \$2,498,198 | \$2,075,326 | \$2,661,499 | \$1,492,064 | \$3,246,024 | \$919,699 | \$3,826,418 | \$372,245 |
| 15.1 | PG CKD S F 01069 | \$155,410,240 | \$6,910,681 | \$5,196,645 | \$6,656,973 | \$3,743,509 | \$8,113,173 | \$2,317,505 | \$9,559,101 | \$953,881 |
| 16 | CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2855 | \$127,822,500 | \$6,598,850 | \$4,484,775 | \$5,700,013 | \$3,277,535 | \$6,912,857 | \$2,096,644 | \$8,117,674 | \$974,392 |
| 17 | CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2854 | \$99,417,500 | \$5,130,881 | \$3,488,159 | \$4,433,343 | \$2,549,194 | \$5,376,667 | \$1,630,723 | \$6,313,747 | \$757,861 |
| 18 | WALPG MEX I, S DE RL DE CV | \$22,292,011 | \$689,993 | \$736,675 | \$922,570 | \$553,587 | \$1,108,793 | \$378,108 | \$1,294,124 | \$219,331 |
| 19 | PLANIGRUPO REAL ESTATE S DE RL DE CV | \$146,659,239 | \$4,539,466 | \$4,846,591 | \$6,069,593 | \$3,842,052 | \$7,294,755 | \$2,487,572 | \$8,514,048 | \$1,442,977 |

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 ineffectividad de la cobertura, descripción del método aplicado para la determinación de las pérdidas esperadas o la sensibilidad del precio de los derivados, incluyendo la volatilidad.

Planigrupo mantiene instrumentos financieros derivados exclusivamente de cobertura. Todos los contratos que la Compañía maneja tienen una finalidad muy clara de administrar 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.

| No. | Entidad | Nocional | Prima Carta | Escenario Base | Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos) | | | | | |
|------|---|---------------|--------------|----------------|--|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | | | | | Probable | | Posible | | Remoto | |
| | | | | | +100 | -100 | +200 | -200 | +300 | -300 |
| 1 | PG CKD A F/00927 SANTA CATARINA | \$321,894,927 | \$919,000 | \$65,993 | \$329,596 | \$8,911 | \$1,245,148 | \$716 | \$2,720,860 | \$28 |
| 2 | AP PLANIGRUPO RAMOS ARZPE, S. DE R.L. DE C.V. | \$70,309,878 | \$133,082 | \$11,659 | \$63,644 | \$1,384 | \$215,918 | \$93 | \$468,675 | \$3 |
| 3 | GLIDER REYNOSA S DE RL DE CV | \$46,206,099 | \$87,459 | \$7,662 | \$41,825 | \$909 | \$141,897 | \$61 | \$308,003 | \$2 |
| 4 | GLIDER GUADALAJARA S DE RL DE CV | \$439,126,165 | \$831,177 | \$72,816 | \$397,493 | \$6,642 | \$1,348,535 | \$579 | \$2,927,151 | \$17 |
| 5 | GLIDER HIDALGO S DE RL DE CV | \$53,413,940 | \$101,102 | \$8,857 | \$48,350 | \$1,051 | \$164,032 | \$70 | \$356,050 | \$2 |
| 6 | GLIDER CIUDAD JUAREZ S DE RL DE CV | \$92,675,321 | \$175,416 | \$15,367 | \$83,889 | \$1,824 | \$284,601 | \$122 | \$617,760 | \$4 |
| 7 | GLIDER SAN JUAN DEL RIO S DE RL DE CV | \$46,456,281 | \$87,932 | \$7,703 | \$42,052 | \$914 | \$142,665 | \$61 | \$309,671 | \$2 |
| 8 | FIDEICOMISO PG CIB 2100 | \$25,989,875 | \$1,060,254 | \$880,784 | \$1,129,560 | \$633,243 | \$1,377,637 | \$390,327 | \$1,623,960 | \$157,963 |
| 8.1 | FIDEICOMISO PG CIB 2100 | \$77,989,625 | \$3,564,342 | \$2,642,352 | \$3,388,680 | \$1,899,729 | \$4,132,910 | \$1,170,961 | \$4,871,881 | \$473,950 |
| 9 | PG CKD C F 00929 | \$82,853,780 | \$3,380,010 | \$2,807,873 | \$3,800,952 | \$2,018,731 | \$4,391,802 | \$1,244,333 | \$5,177,063 | \$503,639 |
| 9.1 | PG CKD C F 00929 | \$262,370,240 | \$12,230,172 | \$8,891,597 | \$11,403,016 | \$6,392,647 | \$13,907,372 | \$3,940,388 | \$16,394,033 | \$1,594,858 |
| 10 | PG CKD D F 00930 | \$52,568,200 | \$2,144,514 | \$1,781,510 | \$2,284,695 | \$1,280,823 | \$2,786,465 | \$789,492 | \$3,284,690 | \$319,544 |
| 10.1 | PG CKD D F 00930 | \$78,852,300 | \$2,833,754 | \$2,672,265 | \$3,427,043 | \$1,921,235 | \$4,179,696 | \$1,184,238 | \$4,927,034 | \$479,316 |
| 11 | PG CKD E F 00936 | \$16,917,938 | \$690,165 | \$573,341 | \$735,280 | \$412,205 | \$896,763 | \$254,081 | \$1,057,106 | \$102,838 |
| 11.1 | PG CKD E F 00936 | \$95,888,313 | \$5,843,428 | \$3,248,930 | \$4,166,585 | \$2,335,830 | \$5,081,660 | \$1,439,791 | \$5,990,269 | \$582,750 |
| 12 | PG CKD P F 00961 | \$51,930,713 | \$2,118,507 | \$1,759,906 | \$2,256,989 | \$1,265,291 | \$2,752,674 | \$779,918 | \$3,244,857 | \$315,669 |
| 12.1 | PG CKD P F 00961 | \$294,274,038 | \$15,246,268 | \$9,972,801 | \$12,789,604 | \$7,169,983 | \$15,598,488 | \$4,419,533 | \$18,387,521 | \$1,788,790 |
| 13 | PG CKD Q F 01067 | \$22,655,325 | \$924,221 | \$767,778 | \$984,635 | \$551,997 | \$1,200,883 | \$340,247 | \$1,415,603 | \$137,714 |
| 13.1 | PG CKD Q F 01067 | \$42,074,175 | \$1,811,381 | \$1,425,873 | \$1,828,609 | \$1,025,137 | \$2,230,212 | \$631,888 | \$2,628,977 | \$255,754 |
| 14 | PG CKD R F 01068 | \$37,386,575 | \$1,524,365 | \$1,266,335 | \$1,624,009 | \$910,436 | \$1,980,678 | \$561,187 | \$2,334,826 | \$227,139 |
| 14.1 | PG CKD R F 01068 | \$67,188,675 | \$3,421,543 | \$2,955,300 | \$3,789,737 | \$2,125,032 | \$4,621,857 | \$1,310,288 | \$5,448,124 | \$530,967 |
| 15 | PG CKD S F 01069 | \$61,238,030 | \$2,498,198 | \$2,075,326 | \$2,661,499 | \$1,492,064 | \$3,246,024 | \$919,699 | \$3,826,418 | \$372,245 |
| 15.1 | PG CKD S F 01069 | \$155,410,240 | \$6,910,681 | \$5,196,645 | \$6,656,973 | \$3,743,509 | \$8,113,173 | \$2,317,505 | \$9,559,101 | \$953,881 |
| 16 | CIBANCO SA IBM FID PG CB/2855 | \$127,822,500 | \$6,596,850 | \$4,484,775 | \$5,700,013 | \$3,277,535 | \$6,912,857 | \$2,096,644 | \$8,117,674 | \$974,392 |
| 17 | CIBANCO SA IBM FID PG CB/2854 | \$99,417,500 | \$5,130,881 | \$3,488,159 | \$4,433,343 | \$2,549,194 | \$5,376,667 | \$1,630,723 | \$6,313,747 | \$757,861 |
| 18 | WALPG MEX I, S DE RL DE CV | \$22,292,011 | \$689,993 | \$736,675 | \$922,570 | \$553,567 | \$1,108,793 | \$376,108 | \$1,294,124 | \$219,331 |
| 19 | PLANIGRUPO REAL ESTATE S DE RL DE CV | \$146,859,239 | \$4,539,466 | \$4,846,591 | \$6,069,593 | \$3,642,052 | \$7,294,755 | \$2,487,572 | \$8,514,048 | \$1,442,977 |

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 interés de la deuda a tasa variable, sin embargo, los cupones pagos de interés de la deuda que están siendo sujetos a cobertura, se compensarían con la tasa de interés pactada en de los cupones de los CAPS, por lo que el efecto realizado en resultados por concepto de cupones sería neutralizado.

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.

| No. | Entidad | Nocional | Prima Carta | Escenario Base | Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos) | | | | | |
|------|---|---------------|--------------|----------------|--|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | | | | | Probable | | Posible | | Remoto | |
| | | | | | +100 | -100 | +200 | -200 | +300 | -300 |
| 1 | PG CKD A F/00927 SANTA CATARINA | \$321,894,927 | \$919,000 | \$85,993 | \$329,596 | \$8,911 | \$1,245,148 | \$716 | \$2,720,860 | \$28 |
| 2 | AP PLANGRUPO RAMOS ARIZPE, S. DE R.L. DE C.V. | \$70,309,878 | \$133,082 | \$11,859 | \$63,644 | \$1,384 | \$215,918 | \$93 | \$468,675 | \$3 |
| 3 | GLIDER REYNOSA S DE RL DE CV | \$46,206,099 | \$87,459 | \$7,662 | \$41,825 | \$909 | \$141,897 | \$61 | \$308,003 | \$2 |
| 4 | GLIDER GUADALAJARA S DE RL DE CV | \$439,126,165 | \$831,177 | \$72,816 | \$397,493 | \$8,642 | \$1,348,535 | \$579 | \$2,927,151 | \$17 |
| 5 | GLIDER HIDALGO S DE RL DE CV | \$53,413,940 | \$101,102 | \$8,857 | \$48,350 | \$1,051 | \$164,032 | \$70 | \$356,050 | \$2 |
| 6 | GLIDER CIUDAD JUAREZ S DE RL DE CV | \$92,675,321 | \$175,416 | \$15,367 | \$83,889 | \$1,824 | \$284,601 | \$122 | \$617,760 | \$4 |
| 7 | GLIDER SAN JUAN DEL RIO S DE RL DE CV | \$46,456,281 | \$87,932 | \$7,703 | \$42,052 | \$914 | \$142,665 | \$61 | \$309,671 | \$2 |
| 8 | FIDEICOMISO PG CIB 2100 | \$25,989,875 | \$1,060,254 | \$880,784 | \$1,129,560 | \$633,243 | \$1,377,637 | \$390,327 | \$1,623,960 | \$157,983 |
| 8.1 | FIDEICOMISO PG CIB 2100 | \$77,969,625 | \$3,564,342 | \$2,642,352 | \$3,388,680 | \$1,899,729 | \$4,132,910 | \$1,170,981 | \$4,871,881 | \$473,950 |
| 9 | PG CKD C F 00929 | \$82,853,760 | \$3,380,010 | \$2,807,873 | \$3,600,952 | \$2,018,731 | \$4,391,802 | \$1,244,333 | \$5,177,063 | \$503,639 |
| 9.1 | PG CKD C F 00929 | \$262,370,240 | \$12,230,172 | \$8,891,597 | \$11,403,016 | \$6,392,647 | \$13,907,372 | \$3,940,388 | \$16,394,033 | \$1,594,858 |
| 10 | PG CKD D F 00930 | \$52,568,200 | \$2,144,514 | \$1,781,510 | \$2,284,695 | \$1,280,823 | \$2,786,465 | \$789,492 | \$3,284,690 | \$319,544 |
| 10.1 | PG CKD D F 00930 | \$78,852,300 | \$2,833,754 | \$2,672,285 | \$3,427,043 | \$1,921,235 | \$4,179,698 | \$1,184,238 | \$4,927,034 | \$479,318 |
| 11 | PG CKD E F 00936 | \$16,917,938 | \$690,185 | \$573,341 | \$735,280 | \$412,205 | \$896,763 | \$254,081 | \$1,057,108 | \$102,838 |
| 11.1 | PG CKD E F 00936 | \$95,868,313 | \$5,843,428 | \$3,248,930 | \$4,166,585 | \$2,335,830 | \$5,081,660 | \$1,439,791 | \$5,990,269 | \$582,750 |
| 12 | PG CKD P F 00981 | \$51,930,713 | \$2,118,507 | \$1,759,906 | \$2,256,989 | \$1,265,291 | \$2,752,674 | \$779,918 | \$3,244,857 | \$315,669 |
| 12.1 | PG CKD P F 00981 | \$294,274,038 | \$15,246,268 | \$9,972,801 | \$12,789,604 | \$7,169,983 | \$15,596,486 | \$4,419,533 | \$18,387,521 | \$1,788,790 |
| 13 | PG CKD Q F01067 | \$22,855,325 | \$924,221 | \$767,778 | \$984,635 | \$551,997 | \$1,200,883 | \$340,247 | \$1,415,603 | \$137,714 |
| 13.1 | PG CKD Q F01067 | \$42,074,175 | \$1,811,381 | \$1,425,873 | \$1,828,609 | \$1,025,137 | \$2,230,212 | \$631,888 | \$2,628,977 | \$255,754 |
| 14 | PG CKD R F01068 | \$37,366,575 | \$1,524,365 | \$1,266,335 | \$1,624,009 | \$910,436 | \$1,980,678 | \$561,167 | \$2,334,826 | \$227,139 |
| 14.1 | PG CKD R F01068 | \$87,188,675 | \$3,421,543 | \$2,955,300 | \$3,789,737 | \$2,125,032 | \$4,821,857 | \$1,310,288 | \$5,448,124 | \$530,967 |
| 15 | PG CKD S F 01069 | \$61,238,030 | \$2,498,198 | \$2,075,328 | \$2,661,499 | \$1,492,064 | \$3,246,024 | \$919,699 | \$3,826,418 | \$372,245 |
| 15.1 | PG CKD S F 01069 | \$155,410,240 | \$6,910,681 | \$5,196,845 | \$6,656,973 | \$3,743,509 | \$8,113,173 | \$2,317,505 | \$9,559,101 | \$953,881 |
| 16 | CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2855 | \$127,822,500 | \$6,596,850 | \$4,484,775 | \$5,700,013 | \$3,277,535 | \$6,912,857 | \$2,096,644 | \$8,117,674 | \$974,392 |
| 17 | CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2854 | \$99,417,500 | \$5,130,881 | \$3,488,159 | \$4,433,343 | \$2,549,194 | \$5,376,667 | \$1,630,723 | \$6,313,747 | \$757,861 |
| 18 | WALPG MEX (S DE RL DE CV | \$22,292,011 | \$689,993 | \$736,675 | \$922,570 | \$553,587 | \$1,108,793 | \$378,108 | \$1,294,124 | \$219,331 |
| 19 | PLANIGRUPO REAL ESTATE S DE RL DE CV | \$146,659,239 | \$4,539,466 | \$4,846,591 | \$6,069,593 | \$3,642,052 | \$7,294,755 | \$2,487,572 | \$8,514,048 | \$1,442,977 |

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 2023-12-31 | Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31 |
|--|---------------------------------------|---|
| Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis] | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis] | | |
| Efectivo [sinopsis] | | |
| Efectivo en caja | 0 | 0 |
| Saldos en bancos | 171,802,000 | 294,321,000 |
| Total efectivo | 171,802,000 | 294,321,000 |
| Equivalentes de efectivo [sinopsis] | | |
| Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo | 0 | 0 |
| Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo | 2,108,000 | 26,254,000 |
| Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo | 0 | 0 |
| Total equivalentes de efectivo | 2,108,000 | 26,254,000 |
| Otro efectivo y equivalentes de efectivo | 0 | 0 |
| Total de efectivo y equivalentes de efectivo | 173,910,000 | 320,575,000 |
| Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis] | | |
| Clientes | 10,364,000 | 15,301,000 |
| Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas | 0 | 0 |
| Anticipos circulantes [sinopsis] | | |
| Anticipos circulantes a proveedores | 0 | 0 |
| Gastos anticipados circulantes | 129,843,000 | 337,256,000 |
| Total anticipos circulantes | 129,843,000 | 337,256,000 |
| 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 | 140,207,000 | 352,557,000 |
| 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 | 72,846,000 | 93,288,000 |
| 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 2023-12-31 | Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31 |
|--|---------------------------------------|---|
| 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 | 100,256,000 | 88,989,000 |
| Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes | 173,102,000 | 182,277,000 |
| Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis] | | |
| Inversiones en subsidiarias | 0 | 0 |
| Inversiones en negocios conjuntos | 0 | 0 |
| Inversiones en asociadas | 897,818,000 | 775,963,000 |
| Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas | 897,818,000 | 775,963,000 |
| 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 | 0 | 928,000 |
| Total vehículos | 0 | 928,000 |
| Enseres y accesorios | 0 | 0 |
| Equipo de oficina | 25,799,000 | 27,663,000 |
| 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 | 11,972,000 | 13,816,000 |
| Total de propiedades, planta y equipo | 37,771,000 | 42,407,000 |
| Propiedades de inversión [sinopsis] | | |
| Propiedades de inversión | 10,533,465,000 | 10,181,801,000 |
| Propiedades de inversión en construcción o desarrollo | 0 | 0 |
| Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión | 0 | 0 |
| Total de Propiedades de inversión | 10,533,465,000 | 10,181,801,000 |
| Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis] | | |
| Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis] | | |
| Marcas comerciales | 35,960,000 | 46,513,000 |
| 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 | 35,960,000 | 46,513,000 |
| Crédito mercantil | 0 | 0 |
| Total activos intangibles y crédito mercantil | 35,960,000 | 46,513,000 |
| Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis] | | |
| Proveedores circulantes | 169,449,000 | 243,272,000 |
| Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas | 0 | 0 |
| Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis] | | |

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2023-12-31 | Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31 |
|---|---------------------------------------|---|
| Ingresos diferidos clasificados como circulantes | 0 | 0 |
| 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 | 0 | 0 |
| 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 | 108,000 | 1,809,000 |
| Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo | 169,557,000 | 245,081,000 |
| Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis] | | |
| Créditos Bancarios a corto plazo | 1,315,204,000 | 1,213,545,000 |
| 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 | 1,315,204,000 | 1,213,545,000 |
| 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 | 53,612,000 | 54,287,000 |
| 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 | 53,612,000 | 54,287,000 |
| 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 | 70,966,000 | 73,469,000 |
| Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo | 124,578,000 | 127,756,000 |
| Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis] | | |
| Créditos Bancarios a largo plazo | 3,474,292,000 | 3,663,050,000 |
| 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 | 3,474,292,000 | 3,663,050,000 |
| Otras provisiones [sinopsis] | | |
| Otras provisiones a largo plazo | 0 | 0 |
| Otras provisiones a corto plazo | 0 | 49,662,000 |
| Total de otras provisiones | 0 | 49,662,000 |
| 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 2023-12-31 | Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31 |
|--|---------------------------------------|---|
| 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 | 18,784,000 | 8,300,000 |
| Total otros resultados integrales acumulados | 18,784,000 | 8,300,000 |
| Activos (pasivos) netos [sinopsis] | | |
| Activos | 12,830,589,000 | 12,820,326,000 |
| Pasivos | 6,326,865,000 | 6,698,672,000 |
| Activos (pasivos) netos | 6,503,724,000 | 6,121,654,000 |
| Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis] | | |
| Activos circulantes | 674,942,000 | 1,056,778,000 |
| Pasivos circulantes | 1,792,777,000 | 1,930,352,000 |
| Activos (pasivos) circulantes netos | (1,117,835,000) | (873,574,000) |

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

| Concepto | Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-12-31 | Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-12-31 | Trimestre Año Actual 2023-10-01 - 2023-12-31 | Trimestre Año Anterior 2022-10-01 - 2022-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Análisis de ingresos y gastos [sinopsis] | | | | |
| Ingresos [sinopsis] | | | | |
| Servicios | 75,067,000 | 51,481,000 | 16,800,000 | 35,399,000 |
| Venta de bienes | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Intereses | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Regalías | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Arrendamiento | 1,179,544,000 | 1,471,686,000 | 292,607,000 | 325,313,000 |
| Construcción | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros ingresos | 13,202,000 | 0 | 1,904,000 | 0 |
| Total de ingresos | 1,267,813,000 | 1,523,167,000 | 311,311,000 | 360,712,000 |
| Ingresos financieros [sinopsis] | | | | |
| Intereses ganados | 35,082,000 | 38,771,000 | 8,989,000 | 14,587,000 |
| Utilidad por fluctuación cambiaria | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 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 | 0 |
| Otros ingresos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de ingresos financieros | 35,082,000 | 38,771,000 | 8,989,000 | 14,587,000 |
| Gastos financieros [sinopsis] | | | | |
| Intereses devengados a cargo | 550,949,000 | 645,562,000 | 142,321,000 | 155,618,000 |
| Pérdida por fluctuación cambiaria | 110,000 | 345,000 | (686,000) | 156,000 |
| Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros | 41,392,000 | 19,420,000 | (8,514,000) | 1,492,000 |
| Otros gastos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de gastos financieros | 592,451,000 | 665,327,000 | 133,121,000 | 157,266,000 |
| Impuestos a la utilidad [sinopsis] | | | | |
| Impuesto causado | 75,538,000 | 80,922,000 | 42,218,000 | 38,157,000 |
| Impuesto diferido | 29,972,000 | 124,316,000 | (60,851,000) | 12,859,000 |
| Total de Impuestos a la utilidad | 105,510,000 | 205,238,000 | (18,633,000) | 51,016,000 |

[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]

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sus adecuaciones e interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board, IASB por sus siglas en inglés). Estos estados financieros consolidados incluyen toda la información requerida para la emisión completa de los estados financieros consolidados anuales. Por lo tanto, la presentación de información financiera intermedia requerida en este apartado no es aplicable. Véase información presentada en los anexos XBRL “[800500] - Lista de notas” y “[800600] - Lista de políticas contables”.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

6. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación

En la aplicación de las políticas contables de La Entidad, que se describen en la Nota 4, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

a. Juicios críticos en la aplicación de políticas contables

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones, realizados por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de La Entidad y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

Clasificación de arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que el control inherente a la propiedad del bien objeto del contrato, recae con La Entidad o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. La Entidad ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente el control inherente a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

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

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, la Administración con la ayuda de peritos independientes, elige las técnicas de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención entre otros, de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transacciones recientes, así como costo de reposición. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

No se han modificado las técnicas de valuación durante 2023, 2022 y 2021. La Administración de La Entidad considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

Estimación para cuentas de cobro dudoso

Se utilizan estimaciones para determinar las reservas de cuentas de cobro dudoso considerando principalmente atrasos en la cobranza y condiciones particulares de los sectores e inquilinos de la Entidad. La estimación para cuentas de cobro dudoso se determina con base en hipótesis de pérdidas esperadas, porcentajes de incumplimiento y recuperación con base en experiencias pasadas.

Reconocimiento y medición de provisiones y contingencias

Se utilizan estimaciones para determinar los supuestos clave sobre la probabilidad y magnitud de una salida de recursos económicos.

Reconocimiento de activos por impuestos diferidos

Se estima la disponibilidad de futuras utilidades imponibles contra las que pueden utilizarse las diferencias temporarias deducibles y las pérdidas compensadas obtenidas en periodos anteriores.

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

14. Inversiones en fideicomiso asociado

A continuación, se muestra una conciliación entre los saldos iniciales y finales de los valores razonables (Nivel 3) de la inversión en certificados del fideicomiso de proyecto F/01002 al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, de la cual la entidad participa en un 40%:

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo Inicial | \$ 775,963 | \$ 702,852 | \$ 680,988 |
| Método de participación sobre valor razonable | 113,381 | 149,446 | 66,415 |
| Distribuciones recibidas de fideicomiso asociado | 8,474 | (76,335) | (44,551) |
| Saldo al 31 de diciembre | <u>\$ 897,818</u> | <u>\$ 775,963</u> | <u>\$ 702,852</u> |

La tabla de la hoja siguiente resume la información financiera del F/01002 incluida en sus propios estados financieros.

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Estado de situación financiera: | | | |
| Activo circulante | \$ 67,678 | \$ 46,736 | \$ 85,394 |
| Activo no circulante | 2,993,571 | 2,867,775 | 2,674,210 |
| Total activo | 3,061,249 | 2,914,511 | 2,759,604 |
| Total pasivo | 564,062 | 636,911 | 671,107 |
| Patrimonio | 2,497,187 | 2,277,600 | 2,088,497 |
| Estado de resultados: | | | |
| Ingresos | 290,682 | 279,313 | 251,599 |
| Utilidad de operación | 353,718 | 428,004 | 228,936 |
| Utilidad neta | <u>\$ 306,597</u> | <u>\$ 385,336</u> | <u>\$ 184,251</u> |

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

30. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2023 fueron autorizados para su emisión el 5 de abril de 2024, por Ricardo Arce Castellanos, Director General, Fernando Villarreal Maycotte, Director Financiero, y José Ignacio Moreno Ortiz, Director Jurídico; consecuentemente, éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Accionistas de La Entidad, quien puede decidir su modificación a los estados financieros consolidados adjuntos.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

3. Bases de preparación

a. *Declaración sobre cumplimiento*

Los estados financieros consolidados de la Entidad y sus subsidiarias por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

b. *Negocio en marcha*

Los estados financieros han sido preparados bajo el supuesto de que la Entidad continuará como un negocio en marcha. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 la Entidad tiene un capital de trabajo negativo por \$1,117,835, 873,574 y \$2,795,579 respectivamente, principalmente generado por préstamos bancarios con vencimiento a corto plazo. Al respecto los planes de la Administración son iniciar negociaciones de refinanciamiento para los créditos con vencimiento en el corto y mediano plazo.

c. *Bases de medición*

Los estados financieros consolidados se prepararon sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión, las cuales se miden a 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.

d. *Presentación del estado consolidado de resultado integral-*

La Entidad optó por presentar el resultado integral en un solo estado que presenta en un único documento todos los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta y Otros Resultados Integrales (ORI) y se denomina "Estado consolidado de resultado integral".

La Entidad 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, por considerar que este rubro contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero del Grupo.

e. *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. Cuando se hace referencia a dólares o “US” o “USD”, se trata de miles de dólares de los Estados Unidos de América.

f. *Mediciones de valor razonable-*

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

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Grupo requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad 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 Entidad 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 Entidad para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos.

El equipo de valuación revisa regularmente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes de valuación. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, el equipo de valuación evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valuaciones satisfacen los requerimientos de las Normas, incluyendo en nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valuaciones.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada usados en las técnicas de valoración, como sigue:

- 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.

El Grupo reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del periodo sobre el que se informa durante el que ocurrió el cambio.

Las siguientes notas incluyen información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables:

- Nota 9 - Instrumentos financieros derivados;
- Nota 13 - Propiedades de inversión;
- Nota 19 - Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes;

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

20. Préstamos

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|------|------|--------------|
| <p>Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos por \$1,649,500 con Metlife México que devenga intereses a razón de la tasa TIIIE de 28 días, más dos puntos porcentuales pagaderos desde la fecha del 24 de mayo de 2018 (fecha de desembolso) y hasta el vencimiento incluyendo un pago final que será por la totalidad del saldo insoluto del crédito existente a la fecha del vencimiento de cinco años contados a partir de la fecha de desembolso por \$1,649,500 tendiendo como co-acreditados solidarios a los Fideicomisos F/0976 Juárez, F/0937 Reynosa, F/0972 Anáhuac, F/0973 Saltillo, F/0974 Palmira, F/0976 Juárez, F/0977 Huehuetoca y F/0978 Mexiquense con porciones de \$337,750, \$308,752, \$233,787, \$170,722, \$194,933, \$177,385, \$125,075 y \$101,096, respectivamente, que podrán ser dispuestas única y exclusivamente por la co-acreditada respectiva (1) (13).</p> | \$ - | \$ - | \$ 1,593,536 |
| <p>Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos por \$85,000 con Sabadell que devenga intereses a la tasa TIIIE de 28 días, más dos punto treinta puntos porcentuales, pagadero en 60 exhibiciones mensuales a partir de enero 2020 que incluyen un pago final de \$74,078, con vencimiento en febrero de 2024. (2) (13)</p> | - | - | 80,328 |
| <p>Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos por \$75,610 con HSBC, que devenga intereses a partir del día 31 de julio de 2019 (fecha de desembolso) a razón de la tasa TIIIE de 28 días, más dos punto diez puntos porcentuales, pagadero en una sola exhibición después de 60 pagos mensuales de interés a partir de agosto de 2019, con vencimiento en agosto de 2024. (3) (13)</p> | - | - | 74,922 |

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|------|--------|---------|
| Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos por \$139,290 con HSBC México que devenga intereses a partir del día 31 de julio de 2019 (fecha de desembolso) a razón de la tasa TIIE de 28 días, más dos punto diez puntos porcentuales, pagadero en una sola exhibición después de 60 pagos mensuales de interés, a partir de agosto de 2019, con vencimiento en agosto de 2024. (3) (13) | - | - | 138,022 |
| Crédito simple en pesos por \$100,000, de los cuales se han dispuesto \$50,000 con BanBajío que devenga intereses a la tasa TIIE de 28 días más 300 puntos base, a partir de octubre de 2021 con vencimiento en octubre de 2024. (14) | - | 50,000 | 50,000 |
| Crédito simple en pesos por \$80,000 con HSBC que devenga intereses a la tasa TIIE de 28 días más 180 puntos base, pagadero en 36 exhibiciones a partir de julio de 2020 con vencimiento en julio de 2023. (11) | - | - | 60,537 |
| Contrato de crédito con BanBajío a un plazo de 36 meses contados a partir de la fecha de disposición, por una cantidad de \$5,000,000, celebrado el 29 de noviembre de 2019. El contrato se pactó comuna tasa TIIE más trescientos puntos base. (12) | - | 25,000 | 25,048 |
| Disposición de línea de crédito simple con garantía fiduciaria en pesos por \$139,427 con HSBC México, S. A., mismo que devenga intereses ordinarios sobre saldos insolutos a la tasa TIIE de 28 días más doscientos diez puntos pase con vencimiento al 31 de octubre de 2022 (4) | - | - | 138,427 |
| Disposición de línea de crédito simple con garantía fiduciaria en pesos por \$316,000 con HSBC México S. A., mismo que devenga intereses ordinarios sobre saldos insolutos a la tasa TIIE de 28 días más doscientos diez puntos base con vencimiento en octubre de 2022 (4) | - | - | 313,596 |

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---------|---------|---------|
| <p>Contrato de crédito simple con MetLife México, S. A. por un monto principal de hasta \$993,500, celebrado el 30 de agosto de 2017, con el fin de obtener los recursos necesarios para amortizar de manera anticipada el crédito celebrado el 10 de diciembre de 2014 con el mismo acreditante; el contrato de crédito prevé una tasa de interés fija del 9.00% y un plazo de cinco años para su desembolso. Este crédito vence en septiembre de 2022 (5)</p> | - | - | 923,588 |
| <p>Contrato de crédito con Metlife por un monto total principal de hasta \$769,500, celebrado el 30 de agosto de 2018, con el fin de obtener los recursos necesarios para amortizar de manera anticipada el crédito celebrado el 2 de junio de 2015 con BBVA Bancomer, S. A., Institución de Banca Múltiple; el contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más doscientos veinticinco puntos base y un plazo de cinco años para su desembolso, con opción a dos extensiones de un año. Este crédito vence en septiembre de 2024. (6) (13)</p> | 747,096 | 750,984 | 740,590 |
| <p>Contrato de crédito con Metlife México, por una cantidad principal total de hasta \$843,600, celebrado el 25 de septiembre de 2017. Los recursos de este crédito fueron usados para prepagar todas las cantidades debidas a MetLife México bajo contrato de crédito de fecha 30 de agosto de 2013 (modificado y reexpresado el 30 de septiembre de 2013). El contrato de crédito prevé una tasa de interés fija del 9.00% y un plazo de cinco años para el desembolso. Este crédito vence en septiembre de 2023. (7) (13)</p> | - | - | 814,117 |
| <p>Contrato de crédito con MetLife México, como acreditante, por una cantidad total de hasta \$340 millones, celebrado el 7 de septiembre de 2017. Los recursos de este crédito serán usados para prepagar todas las cantidades debidas a MetLife México bajo el crédito de fecha 21 de noviembre de 2022, con opción a dos extensiones de un año. Este crédito vence en septiembre de 2024. (9) (13)</p> | 321,084 | 325,214 | 329,444 |

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|--------|--------|---------|
| <p>Contrato de crédito celebrado el 26 de septiembre de 2017, con un plazo de 5 años con HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como acreditante, por una cantidad principal total de hasta \$1,630 millones en dos tramos, "A" y "B". Los recursos del tramo A (aproximadamente \$805,000) serán usados para prepagar las cantidades \$103,000, \$348,000, \$131,000 y \$223,000 debdas a HSBC. Los recursos del tramo B (aproximadamente \$825,000) serán usados para prepagar las cantidades debidas a HSBC México. El contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más doscientos diez puntos base y un plazo de cinco años contados a partir de la celebración del contrato. (8) (13)</p> | - | - | 799,347 |
| <p>Contrato de crédito con un plazo de 5 años con Banco Nacional de México, S. A., Institución integrante de Grupo Financiero Banamex como acreditante, por una cantidad principal total de hasta \$200 millones, celebrado el 29 de noviembre de 2017. Los recursos de este crédito serán utilizados para la adquisición de los inmuebles y los gastos, costos, comisiones y honorarios derivados de dicha adquisición del inmueble Punto Oriente y Punto San Isidro. Este crédito vence el 29 de noviembre de 2022. (10)</p> | - | - | 183,564 |
| <p>Crédito dispuesto de \$45,000,000 con BBVA Bancomer, Sociedad Anonima, el cual devenga intereses a una tasa TIIE a 28 días más 1.80 puntos porcentuales pagaderos mensualmente con vencimiento al 2 de diciembre del 2024, comenzando a pagar a partir de 31 de diciembre de 2024. (14)</p> | 22,292 | 23,549 | - |

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|-----------|-----------|------|
| <p>Contrato de crédito celebrado el 27 de abril de 2022, con un plazo de 7 años con BBVA Bancomer México, S. A., como acreditante, por una cantidad principal total de hasta \$1,476 millones. Los recursos serán usados para prepagar las cantidades \$352,000, \$134,000, \$115,000, \$353,000, \$66,000, \$127,000, \$223,000, \$106,000 debidas a HSBC. El contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más doscientos diez puntos base y un plazo de siete años contados a partir de la celebración del contrato. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (13)).</p> | 1,441,850 | 1,469,235 | - |
| <p>El 19 de abril de 2022, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria por un monto de principal de Ps. 240.0 millones con BBVA México como acreditante. A esta fecha, el saldo insoluto de este crédito ascendió a la cantidad de \$240.0 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.10% y una vigencia de 7 años contados a partir de su desembolso (13)).</p> | 226,326 | 234,574 | - |
| <p>El 23 de junio de 2022 se firmaron los nuevos contratos de crédito simple con interés y garantía prendaria e hipotecaria entre la institución financiera y las coacreditadas de los portafolios "S3", por un monto de principal de \$951.8 millones. A esta fecha, el saldo insoluto de estos créditos ascendió a \$951.8 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija anual de 11.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso. (13)</p> | 937,466 | 942,889 | - |
| <p>El 23 de junio de 2022 se firmaron los nuevos contratos de crédito simple con interés y garantía prendaria e hipotecaria entre la institución financiera y las coacreditadas de los portafolios "K4", por un monto de principal de \$809.2 millones. A esta fecha, el saldo insoluto de estos créditos ascendió a \$809.2 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija anual de 11.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso. (13)</p> | 797,329 | 803,054 | - |

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Disposición de línea de crédito simple con garantía fiduciaria en pesos por \$160,590 con BBVA Bancomer, S. A., mismos que devengan intereses ordinarios sobre saldos insolutos a la tasa TIIE de 28 días más doscientos diez puntos base, con vencimiento en octubre 2029 (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (13)). | 146,677 | 154,301 | - |
| Pagaré sencillo que devenga intereses a la tasa TIIE de 28 días más ciento noventa y cinco puntos base por \$50,000 con HSBC, con renovación automática cada 3 meses a partir de septiembre de 2022 con vencimiento en septiembre de 2024. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (13)). | 100,000 | 50,000 | - |
| Intereses devengados por pagar | <u>49,376</u> | <u>47,796</u> | <u>102,104</u> |
| Total de deuda | 4,789,496 | 4,876,596 | 6,367,170 |
| Menos vencimientos circulantes | <u>1,315,204</u> | <u>1,213,545</u> | <u>3,304,158</u> |
| Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes | <u>\$ 3,474,292</u> | <u>\$ 3,663,050</u> | <u>\$ 3,063,012</u> |

Los vencimientos de las porciones a corto y largo plazo de este pasivo, incluyendo intereses, al 31 de diciembre de 2023 son:

| Año | Importe |
|-------------------------|---------------------|
| 2024 | \$ 1,315,204 |
| 2025 | 110,086 |
| 2026 | 129,985 |
| 2027 | 1,801,918 |
| 2028 y años posteriores | <u>1,432,303</u> |
| | <u>\$ 4,789,496</u> |

El gasto por intereses sobre préstamos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, fue de \$546,662, \$642,620 y \$494,221, respectivamente.

Todos los créditos, excepto aquellos celebrados con HSBC, se encuentran garantizados por una hipoteca sobre las propiedades de inversión.

Los créditos celebrados se encuentran garantizados por un fideicomiso de garantía al cual se le transmitieron: a) el inmueble y cualesquiera construcciones, accesiones y mejoras al mismo, b) los derechos de cobro presentes y futuros de los arrendamientos, c) las cantidades necesarias para la constitución de fondos de reserva (Nota 6).

- (1) Estas líneas 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 de los primeros 15 días naturales de junio y diciembre; mantener libros y registros contables; presentación de presupuesto operativo anual, contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignorados; cumplimiento de los índices financieros; mantener una razón LTV (obtenida de dividir el monto total del préstamo entre el valor de mercado del inmueble, determinado en el avalúo correspondiente) que no exceda del 45%; mantener el índice de cobertura mayor o igual a 1.5 veces; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos de los fideicomisos ni modificar éstos en la medida que se requiera la autorización del acreditante. Dicho préstamo está garantizado mediante una garantía fiduciaria de la propiedad de inversión.
- (2) Esta línea de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros auditados dentro de los 120 días naturales al cierre fiscal, así como información trimestral dentro de los 30 días naturales siguientes al cierre; reportes de rentas de marzo, junio, septiembre y diciembre; mantener libros y registros contables; contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignorados; cumplimiento de los índices financieros; mantener una razón LTV (obtenida de dividir el monto total del préstamo entre el valor de mercado del inmueble, determinado en el avalúo correspondiente) que no exceda del 75%; mantener el índice de cobertura mayor o igual a 1.5 veces; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos de los fideicomisos ni modificar éstos en la medida que se requiera la autorización del acreditante. Dicho préstamo está garantizado mediante una garantía fiduciaria de la propiedad de inversión.
- (3) Esta línea de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros auditados dentro de los 180 días naturales al cierre fiscal, así como información trimestral dentro de los 20 días naturales siguientes al cierre; calendario mensual de rentas y reporte de cobranza del mes anterior; mantener libros y registros contables; contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignorados; mantener el índice de cobertura del servicio de la deuda menor o igual a 1.20; cumplimiento de los índices financieros; mantener una razón LTV (obtenida de dividir el monto total del préstamo entre el valor de mercado del inmueble, determinado en el avalúo correspondiente) que no exceda del 70%; mantener el índice de cobertura mayor o igual a 1.5 veces; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos de los fideicomisos ni modificar éstos en la medida que se requiera la autorización del acreditante. Dicho préstamo está garantizado mediante una garantía fiduciaria de la propiedad de inversión.
- (4) Esta línea de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros auditados, presentación de información financiera y calendario de rentas trimestral, destinar el crédito a los fines para los cuales fue otorgado, cumplir con las obligaciones legales que le sean aplicables, cumplir con las obligaciones fiscales que le sean aplicables, no contratar deuda adicional sin el consentimiento del banco, no establecer hipotecas o gravámenes sobre los activos en garantía sin el consentimiento del banco.
- (5) Esta línea de crédito establecen ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros internos y auditados; reportes de rentas a junio y diciembre; mantener libros y registros contables; contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignorados; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; mantener una razón LTV (obtenida de dividir el monto total del préstamo entre el valor de mercado del inmueble, determinado en el avalúo correspondiente) que no exceda del 56%; mantener el índice de cobertura mayor o igual a 1.5 veces; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; 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.

- (6) Esta línea de crédito establecen ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros internos y auditados; reportes de rentas a junio y diciembre; mantener libros y registros contables; contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignorados; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; mantener una razón LTV (obtenida de dividir el monto total del préstamo entre el valor de mercado del inmueble, determinado en el avalúo correspondiente) que no exceda del 53%; mantener el índice de cobertura mayor o igual a 1.4 veces; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; 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.
- (7) Esta línea de crédito establecen ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros internos y auditados; reportes de rentas a junio y diciembre; mantener libros y registros contables; contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignorados; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; mantener una razón LTV (obtenida de dividir el monto total del préstamo entre el valor de mercado del inmueble, determinado en el avalúo correspondiente) que no exceda del 46%; mantener el índice de cobertura mayor o igual a 1.71 veces; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; 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.
- (8) Esta 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 auditados; presentación de información financiera y calendario de rentas trimestral, mantener libros y registros contables; contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignorados; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; mantener una razón LTV (obtenida de dividir el monto total del préstamo entre el valor de mercado del inmueble, determinado en el avalúo correspondiente) que no exceda del 70%; índice de ingresos contra saldo insoluto de crédito, igual o mayor al 13%; mantener el índice de cobertura mayor o igual a 1.2 veces; no contratar deuda adicional sin el consentimiento del banco, no establecer hipotecas o gravámenes sobre los activos en garantía sin el consentimiento del banco, dicho préstamo está garantizado mediante una garantía fiduciaria de la propiedad de inversión.
- (9) Esta línea de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y de no hacer, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros internos; contratar seguros sobre los inmuebles incluyendo el seguro por interrupción de rentas endosadas; cumplimiento de los índices financieros; mantener una razón LTV (obtenida de dividir el monto total del préstamo entre el valor de mercado del inmueble, determinado en el avalúo correspondiente) que no exceda del 66%. Dicho préstamo está garantizado mediante una garantía fiduciaria de la propiedad de inversión.
- (10) Esta 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 (trimestralmente) y auditados (anualmente); reporte de rentas, mantener libros y registros contables; presentación de presupuesto para mejoras de activo fijo anual, contratar seguros sobre los inmuebles; mantener el índice de cobertura del servicio de la deuda menor o igual a 1.25 a 1.00; mantener una razón LTV (obtenida de dividir el monto total del préstamo entre el valor de mercado del inmueble, determinado en el avalúo correspondiente) que no exceda del 60%; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos u operaciones fuera de los lineamientos, no extinguir total o parcialmente los contratos de los fideicomisos ni modificar éstos en la medida que se requiera la autorización del acreditante. Dicho préstamo está garantizado mediante una garantía fiduciaria de la propiedad de inversión.

- (11) Esta línea de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros auditados dentro de los 180 días naturales al cierre fiscal, así como la información trimestral dentro de los 20 días naturales siguientes al cierre; calendario mensual de rentas y reporte de cobranza del mes anterior; mantener libros y registros contables; contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignorados; mantener el índice de cobertura del servicio de la deuda menor o igual a 1.20; cumplimiento de los índices financieros; mantener una razón LTV (obtenida de dividir el monto total del préstamo entre el valor de mercado del inmueble, determinado en el avalúo correspondiente) que no exceda del 70%; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos u operaciones fuera de los lineamientos, no extinguir el total o parcialmente los contratos de los fideicomisos ni modificar éstos en la medida que se requiera la autorización del acreditante. Dicho préstamo está garantizado mediante una garantía fiduciaria de la propiedad de inversión.
- (12) Esta línea de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros internos con una antigüedad no mayor a 180 días, dentro de los 60 días naturales y auditados dentro de los doscientos diez días naturales; 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.
- (13) Estas líneas 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 auditados, presentación de información financiera y calendario de rentas trimestral, destinar el crédito a los fines para los cuales fue otorgado, cumplir con las obligaciones legales que le sean aplicables, cumplir con las obligaciones fiscales que le sean aplicables, no contratar deuda adicional sin el consentimiento del banco, no establecer hipotecas o gravámenes sobre los activos en garantía sin el consentimiento del banco.
- (14) Esta 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 auditados, presentación de información financiera y calendario de rentas trimestral, destinar el crédito a los fines para los cuales fue otorgado, cumplir con las obligaciones legales que le sean aplicables, cumplir con las obligaciones fiscales que le sean aplicables, y no invertir en otras entidades que no sean subsidiarias, o afiliadas del acreditado, o que no pertenezcan al Grupo.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

La integración del efectivo y sus equivalentes se presenta a continuación:

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Efectivo en bancos | \$ 171,802 | \$ 294,321 | \$ 480,176 |
| Inversión en valores | <u>2,108</u> | <u>26,254</u> | <u>45,987</u> |
| Total de efectivo y equivalentes de efectivo | 173,910 | 320,575 | 526,049 |
| Efectivo restringido (1) | <u>100,256</u> | <u>88,989</u> | <u>99,848</u> |
| Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido | <u>\$ 274,166</u> | <u>\$ 409,564</u> | <u>\$ 625,897</u> |

- (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 de principal e intereses de los préstamos (ver Nota 18); el fondo de reserva podrá utilizarse para aplicarlo al pago de las obligaciones garantizadas y una vez que éstas se hayan cumplido y pagado, cualquier cantidad no utilizada será devuelta a la Entidad.

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

27. Compromisos-

La Entidad se encuentra involucrada en varios juicios y reclamaciones derivados del curso normal de sus operaciones que se espera no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operación futuros.

La Entidad tiene celebrados contratos de servicios otorgados de administración inmobiliaria de un año renovable con partes relacionadas; por el cual se presentan de manera mensual los costos incurridos por dicha administración; mismo que son aprobados y facturados de manera mensual.

La subsidiaria Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V. tiene celebrado un contrato de administración con el PG CKD Fideicomiso Emisor Número F/3095. Por este contrato se presentan de manera trimestral los ingresos devengados por la administración, que para los ejercicios 2021 y 2022 fue de 1.50% anual sobre el total de los recursos netos a invertir por el Fideicomiso mismos que son aprobados y facturados trimestralmente por el comité Técnico del Fideicomiso y que a partir del cuarto trimestre de 2023 es del 0.75% sobre el total de los recursos netos a invertir por el Fideicomiso, así también, se acordó ya no pagar a Walton el honorario de administración que anteriormente se le compartía. Asimismo, tienen derechos en ciertas circunstancias a cobrar una comisión adicional por desempeño, conforme a lo establecido en dicho contrato.

Hasta el 31 de agosto de 2021, el Fideicomiso tenía compromisos con Operaciones Planigrupo, S. A. de C. V., derivados del contrato de Administración del Fideicomiso firmado el 17 de mayo de 2013, por concepto de honorario de administración, que será del 4% sobre los ingresos por renta efectivamente cobradas mismo que se determina sobre el total de rentas cobradas. Asimismo, debía pagar una comisión por comercialización por aquellos nuevos contratos de arrendamiento que se celebren en relación con el centro comercial. Dicha comisión será de un porcentaje sobre los ingresos por rentas, de acuerdo a lo establecido en el contrato. A partir del 1 de septiembre de 2021, mediante contrato de cesión de derechos celebrado en esa fecha, todos los derechos y obligaciones relativos al contrato de Administración del Fideicomiso se transfieren a Servicios de Asistencia PG, S. de R. L. de C. V.

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

28. Contingencias

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

De acuerdo con la Ley del ISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

10. Instrumentos financieros derivados

La Entidad 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 suscribe 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 Instrumentos Financieros Derivados (IFDs) para realizar coberturas económicas, no obstante, la Administración de la Entidad, optó por cambiar la designación de coberturas económicas a contables durante el primer trimestre de 2021, manteniendo el mismo propósito de protegerse ante un incremento en la tasa de interés.

Designación de contabilidad de coberturas

La Entidad designa sus instrumentos financieros derivados Caps como de cobertura con respecto al riesgo de tasa de interés, ya sea como coberturas de valor razonable o coberturas de flujo de efectivo.

Al inicio de la cobertura, la Entidad 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 Entidad 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 los requisitos de efectividad de cobertura mostrados a continuación:

- 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 Entidad cubre realmente y la cantidad del instrumento de cobertura que la Entidad 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, la Entidad ajusta la relación de cobertura de la relación de cobertura (es decir, rebalancea la cobertura) para que cumpla los criterios de calificación de nuevo.

Coberturas de valor razonable

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.

La Entidad 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 flujo de efectivo

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 los "otros ingresos y gastos".

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 la Entidad 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.

La Entidad 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.

Al 31 de diciembre de 2023, se detallan como sigue:

| No. | Entidad | ID | Contraparte | Prima Carta | Instrumento | Strike Cap | Fecha Inicio | Fecha Fin | Devengamiento | Valor de mercado |
|------|---|---------------------------------|-------------|--------------|-------------|------------|--------------|------------|---------------|------------------|
| 1 | PG OKD A F0027 SANTA CATARINA | 322000003 | Activer | \$919,000 | CAP | 12.75% | 07/10/2023 | 01/10/2024 | \$226,603 | \$66 |
| 2 | AP PLANGRUPO RAMOS ARIZPE, S. DE R.L. DE CV | CAP-9449-MN25666913393956 | BBVA | \$133,062 | CAP | 12.75% | 01/09/2023 | 01/09/2024 | \$43,997 | \$12 |
| 3 | GLIDER REYNOSA S DE RL DE CV | CAP-6967-MN25666913393954 | BBVA | \$67,458 | CAP | 12.75% | 01/09/2023 | 01/09/2024 | \$29,914 | \$8 |
| 4 | GLIDER GUDALAJARA S DE RL DE CV | CAP-6964-MN25666913393945 | BBVA | \$831,177 | CAP | 12.75% | 01/09/2023 | 01/09/2024 | \$274,798 | \$73 |
| 5 | GLIDER HIDALGO S DE RL DE CV | CAP-6965-MN4715431310793660 | BBVA | \$101,902 | CAP | 12.75% | 01/09/2023 | 01/09/2024 | \$33,404 | \$9 |
| 6 | GLIDER OJADO JUAREZ S DE RL DE CV | CAP-6963-MN25666913393943 | BBVA | \$175,416 | CAP | 12.75% | 01/09/2023 | 01/09/2024 | \$57,993 | \$15 |
| 7 | GLIDER SAN JUAN DEL RIO S DE RL DE CV | CAP-6966-MN25666913393958 | BBVA | \$67,932 | CAP | 12.75% | 01/09/2023 | 01/09/2024 | \$28,070 | \$8 |
| 8 | FDEICOMISO PG OB 2100 | COLLAR-7036-MN457096959967325 | BBVA | \$1,860,254 | COLLAR | 7.90% | 19/05/2022 | 30/04/2025 | \$581,811 | \$881 |
| 8.1 | FDEICOMISO PG OB 2100 | COLLAR-7036-MN454437659917067 | BBVA | \$3,594,342 | COLLAR | 7.90% | 03/05/2022 | 30/04/2025 | \$1,979,465 | \$2,642 |
| 9 | PG OKD C F 0829 | COLLAR-7034-MN457096959967326 | BBVA | \$3,380,010 | COLLAR | 7.90% | 19/05/2022 | 30/04/2025 | \$1,654,769 | \$2,808 |
| 9.1 | PG OKD C F 0829 | COLLAR-7034-MN4544362099617061 | BBVA | \$12,230,172 | COLLAR | 7.90% | 03/05/2022 | 30/04/2025 | \$6,792,853 | \$8,892 |
| 10 | PG OKD D F 0830 | COLLAR-7035-MN457096959967327 | BBVA | \$2,144,514 | COLLAR | 7.90% | 19/05/2022 | 30/04/2025 | \$1,176,795 | \$1,782 |
| 10.1 | PG OKD D F 0830 | COLLAR-7035-MN4544338499617071 | BBVA | \$2,633,754 | COLLAR | 7.90% | 03/05/2022 | 30/04/2025 | \$1,573,732 | \$2,672 |
| 11 | PG OKD E F 0836 | COLLAR-7031-MN457096959967332 | BBVA | \$680,165 | COLLAR | 7.90% | 19/05/2022 | 30/04/2025 | \$378,726 | \$573 |
| 11.1 | PG OKD E F 0836 | COLLAR-7031-MN4544351999617066 | BBVA | \$5,843,428 | COLLAR | 7.90% | 03/05/2022 | 30/04/2025 | \$3,245,161 | \$3,249 |
| 12 | PG OKD P F 0891 | COLLAR-7038-MN457096959967329 | BBVA | \$2,110,507 | COLLAR | 7.90% | 19/05/2022 | 30/04/2025 | \$1,162,523 | \$1,760 |
| 12.1 | PG OKD P F 0891 | COLLAR-7038-MN45443465199617065 | BBVA | \$15,246,260 | COLLAR | 7.90% | 03/05/2022 | 30/04/2025 | \$8,467,949 | \$9,973 |
| 13 | PG OKD Q F 0167 | COLLAR-7033-MN457096959967324 | BBVA | \$924,221 | COLLAR | 7.90% | 19/05/2022 | 30/04/2025 | \$507,163 | \$768 |
| 13.1 | PG OKD Q F 0167 | COLLAR-7033-MN4544323699617060 | BBVA | \$1,911,381 | COLLAR | 7.90% | 03/05/2022 | 30/04/2025 | \$1,085,954 | \$1,426 |
| 14 | PG OKD R F 0168 | COLLAR-7035-MN457096959967331 | BBVA | \$1,524,365 | COLLAR | 7.90% | 19/05/2022 | 30/04/2025 | \$836,400 | \$1,266 |
| 14.1 | PG OKD R F 0168 | COLLAR-7035-MN4544333399617070 | BBVA | \$3,421,543 | COLLAR | 7.90% | 03/05/2022 | 30/04/2025 | \$1,900,162 | \$2,955 |
| 15 | PG OKD S F 0169 | COLLAR-7037-MN457096959967332 | BBVA | \$2,498,198 | COLLAR | 7.90% | 19/05/2022 | 30/04/2025 | \$1,370,677 | \$2,075 |
| 15.1 | PG OKD S F 0169 | COLLAR-7037-MN4544371099617065 | BBVA | \$6,910,681 | COLLAR | 7.90% | 03/05/2022 | 30/04/2025 | \$3,837,962 | \$5,797 |
| 16 | CIBANCO SA BM FID PG OB 2165 | COLLAR-8365-MN452714309720967 | BBVA | \$5,596,850 | COLLAR | 7.80% | 21/04/2022 | 30/04/2025 | \$3,695,430 | \$4,485 |
| 17 | CIBANCO SA BM FID PG OB 2164 | COLLAR-8364-MN452715749720966 | BBVA | \$5,130,881 | COLLAR | 7.80% | 21/04/2022 | 30/04/2025 | \$2,674,222 | \$3,488 |
| 18 | WALPG MEXI, S DE RL DE CV | COLLAR-4610-MN44143393266807 | BBVA | \$689,993 | COLLAR | 7.80% | 25/02/2022 | 29/02/2025 | \$423,162 | \$737 |
| 19 | PLANGRUPO REAL ESTATE S DE RL DE CV | COLLAR-8316-MN441466393266811 | BBVA | \$4,536,466 | COLLAR | 7.80% | 25/02/2022 | 29/02/2025 | \$2,783,986 | \$4,947 |
| | | | | | | | | | | \$62,665 |

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, el movimiento en instrumentos financieros derivados es como sigue:

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|------------------|------------------|-----------------|
| Saldo inicial | \$ 93,288 | \$ 6,958 | \$ 42 |
| Más adquisición de instrumentos financieros en el año | 2,335 | 107,340 | 8,971 |
| Menos efectos de valuación, no realizada | (41,392) | (19,420) | (4,104) |
| Más (menos) efectos de valuación, ORI | 8,434 | (1,590) | 2,050 |
| Total de instrumentos financieros derivados | \$ 62,665 | \$ 93,288 | \$ 6,959 |

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

25. Utilidad por acción-

El cálculo de la utilidad básica por acción al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 se basó en la utilidad atribuible a los accionistas ordinarios, y en un promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación.

Utilidad atribuible a accionistas ordinarios

La utilidad atribuible a los accionistas controladores de la Entidad al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, fue por \$381,756, \$562,028 y \$170,338, respectivamente.

Promedio ponderado del número de acciones ordinarias

| 2023 | Número de acciones | Factor de equivalencia | Promedio ponderado de acciones |
|--|--------------------|------------------------|--------------------------------|
| Acciones en circulación de 1o. de enero al 31 de diciembre de 2023 | <u>331,151,874</u> | <u>1.0000</u> | <u>331,151,874</u> |
| 2022 | Número de acciones | Factor de equivalencia | Promedio ponderado de acciones |
| Acciones en circulación de 1o. de enero al 31 de diciembre de 2022 | <u>331,151,874</u> | <u>1.0000</u> | <u>331,151,874</u> |
| 2021 | Número de acciones | Factor de equivalencia | Promedio ponderado de acciones |
| Acciones en circulación de 1o. de enero al 31 de diciembre de 2021 | <u>331,151,874</u> | <u>1.0000</u> | <u>331,151,874</u> |

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, no se realizaron ventas de acciones recompradas. No se tienen acciones no incluidas en la utilidad básica por acción.

Utilidad por acción

La Utilidad por acción al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, se determina como sigue:

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Utilidad atribuible a accionistas ordinarios | \$ 381,756 | \$ 562,028 | \$ 170,338 |
| Entre: | | | |
| Promedio ponderado del número de acciones ordinarias | 331,151,874 | 331,151,874 | 331,151,874 |
| Utilidad por acción (en pesos) | \$ 1.15 | \$ 1.70 | \$ 0.51 |

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

22. Beneficios a empleados

El costo de las obligaciones y otros elementos de los planes de primas de antigüedad, se determinaron con base en cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

A continuación, se detalla el valor de las obligaciones por los beneficios de los planes componentes al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, y el valor presente de las obligaciones por los beneficios de los planes a esas fechas:

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|------------------|------------------|-------------------|
| Pasivo neto reconocido: | \$ 10,728 | \$ 24,857 | \$ 17,049 |
| (a) <i>Movimientos en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (OBD)-</i> | | | |
| Obligación neta al inicio del año | 24,857 | 17,049 | 21,608 |
| Remediaciones | (2,049) | 3,547 | (6,438) |
| Costo neto del periodo | 5,847 | 5,628 | 3,895 |
| Pagos directos al personal | <u>(17,927)</u> | <u>(1,367)</u> | <u>(2,016)</u> |
| OBD al 31 de diciembre | <u>\$ 10,728</u> | <u>\$ 24,857</u> | <u>\$ 17,049</u> |
| (b) <i>Gasto reconocido en resultados</i> | | | |
| Costo laboral | \$ 4,503 | \$ 4,284 | \$ 2,563 |
| Costo financiero | 1,344 | 1,344 | 1,332 |
| Remediaciones | <u>(2,049)</u> | <u>3,547</u> | <u>(6,438)</u> |
| Costo (beneficio) neto del periodo al 31 de diciembre | <u>\$ 3,797</u> | <u>\$ 9,175</u> | <u>\$ (2,543)</u> |

El valor de las obligaciones por los beneficios de los planes, y el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (OBD) reconocidas al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 ascendieron a \$10,728, \$24,857 y \$17,049, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, la tasa de descuento utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones es de 9.20%, 8.25% y 7.00%, respectivamente; a la misma fecha la tasa nominal de incremento en los niveles de sueldos futuros es de 5.20% en 2023, 5.20% en 2022 y 5% en 2021; para efectos del reconocimiento de los beneficios al retiro, la vida laboral promedio remanente de los empleados que tienen derecho a los beneficios del plan es aproximadamente de 16 años.

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

29. Hechos posteriores

Con fecha 23 de enero 2024, en el Consejo de Administración de Planigrupo Latam, autorizó presentar una carta oferta, para la adquisición de los Fideicomisos PG CKD M F/00972, PG CKD M F/00973, PG CKD M F/00974, PG CKD M F/00975, PG CKD M F/00976, PG CKD M F/00977, PG CKD M F/00978, PG CKD M F/00937 y PG CKD PUEBLA CIB/2013, (en adelante lo llamaremos Portafolio K8 y Puebla), incluyendo el contrato de cesión de los derechos fideicomisarios de los fideicomisos titulares del Portafolio K8 y Puebla, los cuales, estarán sujetos a la aprobación por parte de la Comisión Federal de Competencia Económica ("COFECE").

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

26. Administración de riesgos

a. *Riesgo de crédito o contraparte-*

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Entidad si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales. Dicho riesgo proviene principalmente de las cuentas por cobrar de la Entidad, y de sus inversiones en instrumentos financieros. Para mitigar este riesgo la Entidad estima la exposición por riesgo de crédito de los instrumentos financieros.

b. *Exposición al riesgo de crédito-*

La Entidad reconoce una provisión para pérdidas por deterioro que representa su mejor estimación de las pérdidas por deterioro respecto a cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar. Los principales factores de esta provisión son un componente de pérdidas específicas que corresponde a exposiciones importantes en lo individual.

El movimiento en la estimación por deterioro respecto de cuentas por cobrar a clientes durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, se muestra a continuación:

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo inicial | \$ 119,863 | \$ 118,733 | \$ 77,248 |
| (Disminución) incrementos en el año | <u>(17,870)</u> | <u>1,130</u> | <u>41,485</u> |
| Saldo final | <u>\$ 101,993</u> | <u>\$ 119,863</u> | <u>\$ 118,733</u> |

c. *Riesgo de liquidez-*

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Entidad no cuente con los fondos suficientes disponibles para cumplir con sus obligaciones relacionadas a sus pasivos financieros. La Entidad busca, en la medida de lo posible, monitorear estas obligaciones, tanto bajo condiciones normales como en escenarios estresados, a fin de no incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación de la Entidad.

A continuación se muestra los vencimientos contractuales al final del periodo de reporte de los pasivos financieros, incluyendo pagos de intereses estimados. Los flujos de la deuda a corto y largo plazo, cuentas por pagar, pasivos acumulados y provisiones se encuentran no descontados y no toman en consideración posibles acuerdos de neteo. Las bandas de vencimiento que se presentan fueron determinadas por la Entidad como las más representativas de su exposición. No se prevé que los flujos de efectivo que se incluyen en el análisis de vencimiento pudieran presentarse significativamente antes, o por montos sensiblemente diferentes.

| 2023 | Valor en libros | Flujos de efectivo contractuales | Menos de un año | 1-2 años | 2-3 años | Más de 3 años |
|--------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| Pasivos financieros no derivados: | | | | | | |
| Deuda a corto y largo plazo | \$ 4,789,496 | \$ 6,459,667 | \$ 1,790,358 | \$ 475,467 | \$ 483,002 | \$ 3,710,840 |
| Cuentas por pagar | 169,446 | 169,446 | 169,446 | - | - | - |
| Pasivos acumulados y provisiones | | | | | | |
| Pasivo por arrendamiento | 229,695 | 229,695 | 229,695 | - | - | - |
| | 59,226 | 59,226 | 5,850 | 53,376 | - | - |
| | <u>\$ 5,247,863</u> | <u>\$ 6,918,034</u> | <u>\$ 2,195,349</u> | <u>\$ 528,843</u> | <u>\$ 483,002</u> | <u>\$ 3,710,840</u> |
| Pasivos financieros no derivados: | | | | | | |
| Deuda a corto y largo plazo | \$ 4,876,596 | \$ 6,994,378 | \$ 952,169 | \$ 530,876 | \$ 546,039 | \$ 4,965,293 |
| Cuentas por pagar | 243,271 | 243,271 | 243,271 | - | - | - |
| Flujos de efectivo contractuales | | | | | | |
| 2022 | Valor en libros | Flujos de efectivo contractuales | Menos de un año | 1-2 años | 2-3 años | Más de 3 años |
| Pasivos acumulados y provisiones | | | | | | |
| Pasivo por arrendamiento | 356,108 | 356,108 | 356,108 | - | - | - |
| Honorario por desempeño inmobiliario | 52,024 | 56,012 | 3,555 | 48,469 | - | - |
| | 49,662 | 49,662 | 49,662 | - | - | 49,662 |
| | <u>\$ 5,577,661</u> | <u>\$ 7,699,431</u> | <u>\$ 1,604,765</u> | <u>\$ 579,345</u> | <u>\$ 546,039</u> | <u>\$ 5,014,955</u> |
| Flujos de efectivo contractuales | | | | | | |
| 2021 | Valor en libros | Flujos de efectivo contractuales | Menos de un año | 1-2 años | 2-3 años | Más de 3 años |
| Pasivos financieros no derivados: | | | | | | |
| Deuda a corto y largo plazo | \$ 6,367,170 | \$ 6,964,315 | \$ 4,838,923 | \$ 1,773,543 | \$ 351,849 | \$ - |
| Cuentas por pagar | 90,466 | 90,466 | 90,466 | - | - | - |

| 2021 | Valor en libros | Flujos de efectivo contractuales | Menos de un año | 1-2 años | 2-3 años | Más de 3 años |
|--------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|------------------|
| Pasivos acumulados y provisiones | 251,044 | 251,044 | 251,044 | - | - | - |
| Pasivo por arrendamiento | 39,922 | 39,922 | - | - | - | 39,922 |
| Honorario por desempeño inmobiliario | 93,000 | 93,000 | 93,000 | - | - | - |
| | <u>\$ 6,841,602</u> | <u>\$ 7,438,747</u> | <u>\$ 5,237,433</u> | <u>\$ 1,773,543</u> | <u>\$ 351,849</u> | <u>\$ 39,922</u> |

La NIIF 13 utiliza una jerarquía de valores que prioriza los supuestos de valuación utilizados para medir valor razonable en tres niveles. Debido a los modelos de valuación utilizados para estimar el valor razonable (utilizando el modelo de precios basados en otros insumos observables, distintos a los precios cotizados en un mercado activo) la deuda a largo plazo es categorizada dentro del nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

Valor razonable de deuda a largo plazo

La tabla de la hoja siguiente muestra el valor contable reconocido sin intereses y el valor razonable estimado de la deuda al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

Pesos mexicanos:

| | 2023 | | 2022 | | 2021 | | Nivel |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------|
| | Valor en libros | Valor Razonable | Valor en libros | Valor razonable | Valor en libros | Valor razonable | |
| Deuda a largo plazo con Metife México, S. A. | \$ 2,861,484 | \$ 2,894,489 | \$ 2,833,609 | \$ 2,303,125 | \$ 4,492,414 | \$ 4,410,329 | 2 |
| Deuda con HSBC, S. A. | - | - | 50,000 | 50,000 | 1,533,860 | 1,463,226 | 2 |
| Deuda a largo plazo con Citi Banamex, S. A. | - | - | - | - | 184,976 | 187,562 | 2 |
| Deuda a largo plazo con Sabadell | - | - | - | - | 80,872 | 76,441 | 2 |
| Deuda con BanBajío, S. A. | - | - | 75,000 | 75,000 | 75,048 | 75,048 | 2 |
| Deuda a largo plazo con BBVA, S. A. | <u>1,858,308</u> | <u>1,904,858</u> | <u>1,920,191</u> | <u>1,204,580</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | 2 |
| | <u>\$ 4,719,792</u> | <u>\$ 4,799,347</u> | <u>\$ 4,828,800</u> | <u>\$ 3,632,705</u> | <u>\$ 6,367,170</u> | <u>\$ 6,212,606</u> | |

d. Riesgo de mercado-

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, tasas de interés, precios de las acciones y tipos de cambio, afecten los ingresos de la Entidad o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar la exposición al riesgo de la posición, causada por los movimientos en el valor de los factores de riesgo de mercado, manteniéndolo dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

e. *Riesgo de tipo de cambio-*

La Entidad se encuentra expuesta a los movimientos en la cotización del dólar, debido a la falta de correspondencia entre sus pasivos denominados en dólares y la moneda funcional de la Entidad (peso mexicano).

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera dólares, convertidos a la moneda de informe, al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 se indican a continuación:

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Activos a corto plazo | \$ 5,138 | \$ 9,346 | \$ 7,149 |
| Pasivos a largo plazo | <u>1,358</u> | <u>3,197</u> | <u>2,479</u> |
| Posición monetaria activa, neta | <u>\$ 3,780</u> | <u>\$ 6,149</u> | <u>\$ 4,670</u> |

El tipo de cambio del peso en relación con el dólar, al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, fue de \$16.9190, \$19.3615 y \$ 20.5157, respectivamente. Al 5 de abril de 2024, el tipo de cambio del peso en relación con el dólar era de \$16.6052.

f. *Análisis de sensibilidad de tipo de cambio-*

El fortalecimiento del dólar, como se indica más adelante, respecto al peso mexicano al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, habría incrementado/disminuido las ganancias o pérdidas por los montos que se muestran más adelante. Este análisis se basa en las variaciones en el tipo de cambio que la Entidad consideró razonablemente posibles al final del período de presentación. El análisis supone que el resto de las variables permanecen constantes, en particular, las tasas de interés.

Las variaciones del tipo de cambio fueron como se indica a continuación:

| | 2023 |
|---|-----------------|
| 31 de diciembre de 2023: | |
| Dólares americano (2.91% de debilitamiento) | <u>\$ (110)</u> |
| 31 de diciembre de 2022: | |
| Dólares americano (2.91% de debilitamiento) | <u>\$ (345)</u> |
| 31 de diciembre de 2021 | |
| Dólares americano (2.91% de debilitamiento) | <u>\$ 13</u> |

Un debilitamiento del dólar frente al peso mexicano al 31 de diciembre de 2023, 2021 y 2020 habría tenido el mismo efecto, pero en sentido opuesto, sobre la base de que las demás variables permanecen constantes.

Al 31 de diciembre de 2023, la Entidad no tenía instrumentos financieros derivados como protección contra riesgos cambiarios.

g. *Riesgo de la tasa 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. 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 el Grupo durante el plazo previsto, hasta su vencimiento.

Con la finalidad de mitigar sus riesgos de mercado relativos a tasa de interés, el Grupo tiene autorizado por su Consejo de Administración la contratación de instrumentos financieros derivados designados para fines de cobertura; las características de estos instrumentos a la fecha de reporte se encuentran detalladas en la nota 9.

Con base en análisis de la Administración, una fluctuación de 100 puntos base en las tasas de interés al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, hubiera incrementado o disminuido el resultado por los montos que se muestran a continuación:

| | Utilidad de (pérdida) | |
|-----------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| | Incremento de 100 puntos base | Disminución de 100 puntos base |
| | 2023 | |
| Deuda a tasa variable | <u>\$ (52,165)</u> | <u>\$ 52,165</u> |

| | Utilidad de (pérdida) | |
|-----------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| | Incremento de 100 puntos base | Disminución de 100 puntos base |
| | 2022 | |
| Deuda a tasa variable | <u>\$ (47,224)</u> | <u>\$ 47,224</u> |

| | Utilidad de (pérdida) | |
|-----------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| | Incremento de 100 puntos base | Disminución de 100 puntos base |
| | 2021 | |
| Deuda a tasa variable | <u>\$ (42,382)</u> | <u>\$ 42,382</u> |

h. *Análisis de sensibilidad de instrumentos financieros*

En relación a la tasa de retorno de inversión o "Cap Rate" de las valuaciones en las propiedades de inversión de los vehículos en que se mantiene la inversión en certificados de Fideicomisos de Proyecto no consolidables, una variación 0.5% en el Cap Rate incrementaría o disminuiría el valor como se muestra a continuación:

| % de Variaciones | 2023 |
|-------------------|---------------------|
| 0.5% hacia arriba | <u>\$ (128,014)</u> |
| 0.5% hacia abajo | <u>\$ 128,014</u> |

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

2. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas

a. *Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas ("IFRS" ("NIIF" o "NIC") que son obligatorias para el año en curso*

En el año, la Entidad implementó una serie de NIIF nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2023. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

b. *Normas NIIF nuevas y modificadas que aún no son efectivas*

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, La Entidad no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

| | |
|-----------------------------------|--|
| Modificaciones a NIC 1 | <i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i> |
| Modificaciones a NIIF 10 e IAS 28 | <i>Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto</i> |
| Enmiendas a IAS 7 | <i>Acuerdos de proveedores de financiamiento</i> |

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en periodos futuros.

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

23. Impuestos a la utilidad (impuesto sobre la renta (ISR))

La Entidad y sus subsidiarias que tienen personalidad jurídica propia y tienen obligaciones fiscales, determinan en forma individual los impuestos que causan. Estos estados financieros consolidados muestran la suma de dichos impuestos. Derivado de lo anterior, los importes incluidos en esta nota representan la suma de los montos determinados para cada Entidad.

La Ley de ISR vigente a partir del 1o. de enero de 2014, establece una tasa de ISR del 30%.

a. *Impuestos a la utilidad-*

El beneficio (gasto) por impuestos a la utilidad se integra como se muestra a continuación:

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| En los resultados del periodo: | | | |
| ISR corriente | \$ (75,538) | \$ (80,922) | \$ 84,643 |
| ISR diferido | <u>(29,972)</u> | <u>(124,316)</u> | <u>66,095</u> |
| | <u>\$ (105,510)</u> | <u>\$ (205,238)</u> | <u>\$ (18,548)</u> |

El beneficio (gasto) de impuestos atribuible a la (pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad, fue diferente del que resultaría de aplicar la tasa de 30% de ISR a la (pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad, como resultado de las partidas que se mencionan en la hoja siguiente.

b. *Conciliación de la tasa efectiva de impuesto-*

| | 2023 | % | 2022 | % | 2021 | % |
|---|---------------------|----------------|---------------------|----------------|--------------------|---------------|
| Utilidad (pérdida) neta consolidada | \$ 381,756 | - | \$ 562,028 | - | \$ 186,556 | - |
| (Gasto) beneficio por impuestos a la utilidad | <u>(105,510)</u> | <u>(21.65)</u> | <u>(205,238)</u> | <u>(26.75)</u> | <u>(18,548)</u> | <u>(9.04)</u> |
| Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad | 487,266 | - | 767,266 | - | 205,104 | - |
| Tasa legal | (146,180) | (30.00) | (230,180) | (30.00) | 61,531 | 30.00 |
| Efecto fiscal de la inflación, neto | 18,483 | 3.79 | (22,510) | (2.93) | (95,227) | (46.42) |
| Gastos no deducibles | 104,554 | 21.45 | 25,321 | 3.30 | 15,148 | 7.38 |
| Otros* | <u>(82,368)</u> | <u>(16.90)</u> | <u>22,131</u> | <u>2.88</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| (Beneficio) gasto por impuestos a la utilidad | <u>\$ (105,510)</u> | <u>(21.65)</u> | <u>\$ (205,238)</u> | <u>(26.75)</u> | <u>\$ (18,548)</u> | <u>(9.04)</u> |

*El rubro de Otros está conformado principalmente por Ingresos no acumulables

c. *Activos y pasivos por impuestos diferidos-*

Los efectos de impuestos de las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y pasivos de impuestos diferidos, al 31 de diciembre de 2022, 2022 y 2021, se detallan a continuación:

| | 2023 | | | | |
|--|------------------------------|-----------------------------|---------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| | Saldo neto al 1. de Enero | Reconocido en Resultados | Neto | Activos por impuesto diferidos | Pasivos por impuestos diferidos |
| Estimación para cuentas incobrables | \$ 27,243 | \$ 481 | \$ 27,724 | \$ 27,724 | \$ - |
| Anticipos de clientes | 5,360 | 547 | 5,907 | 5,907 | - |
| Mobiliario, equipo y mejoras | (3,877) | (3,343) | (7,220) | 11,984 | (19,204) |
| Provisiones pasivos | 168,223 | (101,672) | 66,551 | 66,551 | - |
| Provisiones de obligaciones laborales | 2,339 | (2,339) | - | - | - |
| PTU deducible | 64 | 254 | 318 | - | 318 |
| Pérdidas fiscales por amortizar | 19,925 | (14,828) | 5,097 | 5,097 | - |
| Propiedad de inversión | (347,237) | (66,860) | (414,097) | 297,169 | (711,266) |
| Pagos anticipados | (22,672) | 9,603 | (13,069) | - | (13,069) |
| Efecto fiscal de inversiones | (209,582) | 147,969 | (61,613) | - | (61,613) |
| Efecto de desconsolidación | (41,106) | (25,175) | (66,281) | - | (66,280) |
| Efecto de adquisición de nuevos negocios | (25,391) | 25,391 | - | - | - |
| Activo (pasivo) por impuestos, neto | \$ (426,711) | \$ (29,972) | \$ (456,683) | \$ 414,432 | \$ (871,114) |
| Estimación para cuentas incobrables | \$ 28,147 | \$ (904) | \$ 27,243 | \$ 27,243 | \$ - |
| Anticipos de clientes | 44,299 | (38,939) | 5,360 | 5,360 | - |
| Mobiliario, equipo y mejoras | 6,717 | (10,594) | (3,877) | 19,526 | (23,403) |
| Gastos acumulados | 88,492 | 79,731 | 168,223 | 168,223 | - |
| Provisiones de obligaciones laborales | 9,419 | (7,080) | 2,339 | 2,339 | - |
| PTU deducible | 61 | 3 | 64 | 64 | - |
| Pérdidas fiscales por amortizar | 82,511 | (62,586) | 19,925 | 19,925 | - |
| Propiedad de inversión | (509,829) | 162,592 | (347,237) | 235,040 | (582,277) |
| Marcas Pagos anticipados | (33,605) | 10,934 | (22,672) | - | (22,672) |
| Efecto fiscal de inversiones | (18,363) | (191,219) | (209,582) | - | (209,582) |
| Efecto de desconsolidación | - | (40,863) | (40,863) | - | (40,863) |
| Efecto de adquisición de nuevos negocios | - | (25,391) | (25,391) | - | (25,391) |
| Activo (pasivo) por impuestos, neto | \$ (302,151) | \$ (124,316) | \$ (426,468) | \$ 477,720 | \$ (904,188) |

| | 2021 | | | | |
|---|-------------------------------|-----------------------------|---------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| | Saldo neto al 1o. de enero | Reconocido en resultados | Neto | Activos por impuesto diferidos | Pasivos por impuestos diferidos |
| Estimación para cuentas incobrables | \$ 19,168 | \$ 8,979 | \$ 28,147 | \$ 28,147 | \$ - |
| Anticipos de clientes | 44,001 | 298 | 44,299 | 44,299 | - |
| Mobiliario, equipo y mejoras | 199 | 6,518 | 6,717 | 21,917 | (15,200) |
| Gastos acumulados | 73,568 | 14,924 | 88,492 | 88,492 | - |
| Provisiones de obligaciones laborales | 6,482 | 2,937 | 9,419 | 9,419 | - |
| PTU deducible | 687 | (626) | 61 | 61 | - |
| Pérdidas fiscales por amortizar | 77,757 | 4,754 | 82,511 | 82,511 | - |
| Propiedad de inversión | (564,464) | 54,634 | (509,829) | 202,272 | (712,101) |
| Pagos anticipados | (46,396) | 12,792 | (33,605) | - | (33,605) |
| Efecto fiscal de inversiones | 20,752 | (39,115) | (18,363) | - | (18,363) |
| Activo (pasivo) por impuestos, neto | <u>\$ (368,246)</u> | <u>\$ 66,095</u> | <u>\$ (302,151)</u> | <u>\$ 477,118</u> | <u>\$ (779,269)</u> |

Los activos y pasivos por impuestos a la utilidad diferidos se han presentado en el estado consolidado de situación financiera, con base en la agrupación de cada entidad legal que se incluye en la consolidación, debido a que los impuestos no pueden netearse o compensarse entre las distintas entidades, por no existir ningún mecanismo legal que lo permita.

d. *Activos por impuestos diferidos no reconocidos*

No se han reconocido activos por impuestos diferidos respecto de las pérdidas mencionadas en el inciso e, ya que no es probable que existan ganancias fiscales futuras contra las que el Grupo pueda utilizar el beneficio correspondiente.

Para evaluar la recuperación de los activos diferidos, la Administración considera la probabilidad de que una parte de ellos no se recupere. La realización final de los activos diferidos depende de la generación de utilidad gravable en los periodos en que son deducibles las diferencias temporales. Al llevar a cabo esta evaluación, la Administración considera la reversión esperada de los pasivos diferidos, las utilidades gravables proyectadas y las estrategias de planeación.

e. *Pérdidas fiscales por amortizar-*

Al 31 de diciembre de 2023, las pérdidas fiscales por amortizar expiran como se muestra a continuación:

| 2023 | |
|---------------------|---------------------|
| 2025 ⁽¹⁾ | \$ 113,596 |
| 2026 ⁽²⁾ | 72,523 |
| 2027 ⁽²⁾ | 416,582 |
| 2028 ⁽¹⁾ | 316,887 |
| 2029 ⁽²⁾ | 105,287 |
| 2030 ⁽¹⁾ | 71,929 |
| 2031 ⁽¹⁾ | 14,195 |
| 2032 ⁽¹⁾ | 121,752 |
| 2033 ⁽¹⁾ | 221,161 |
| | <u>\$ 1,453,912</u> |

- (1) Corresponde a los vencimientos de las pérdidas fiscales por las que no se ha reconocido activos por impuestos diferidos.
- (2) Corresponde a los vencimientos de las pérdidas fiscales por las que no se ha reconocido en su totalidad activos por impuestos diferidos.

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

12. Transacciones con personal clave de la gerencia

i. Compensación recibida por el personal clave de la gerencia.

Durante 2023, 2022 y 2021, la Entidad realizó pagos por beneficios de corto plazo y otros pagos, así como pagos basados en acciones para ejecutivos y empleados de alto rango, los cuales se integran como se muestra en la hoja siguiente.

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Beneficios a los empleados a corto plazo | \$ 238,025 | \$ 98,741 | \$ 76,494 |
| Pagos basados en acciones liquidables en acciones | <u>2,791</u> | <u>1,539</u> | <u>34,040</u> |
| Compensación recibida por personal clave | <u>\$ 240,816</u> | <u>\$ 100,280</u> | <u>\$ 110,534</u> |

Los beneficios a corto plazo del personal clave de la gerencia incluyen sueldos, beneficios distintos del efectivo y aportaciones a un plan de beneficios definidos post-empleo.

El personal clave de la Entidad también participa en el programa de pagos basados en acciones que se menciona en la nota 22d. Al 31 de diciembre de 2022, los Directores de la Entidad poseen un 0.2% de las acciones con poder de voto de la Entidad. Al 31 de diciembre de 2023, los Directores que poseían el porcentaje antes mencionado ya no forman parte de la Entidad, ni tienen acciones de la misma. El plan se encuentra en proceso de cancelación.

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

17. Activos intangibles

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, el activo intangible con vida útil indefinida por \$35,739, incluye el valor de adquisición de la marca "Planigrupo". Se considera de vida útil indefinida debido a que no existe una fecha límite para la explotación que lleva el nombre de la marca, y está sujeta a pruebas de deterioro anual. El Grupo evalúa el valor neto en libros para determinar la existencia de indicios de que dicho valor excede su valor de recuperación. El valor de recuperación representa el monto de los ingresos netos potenciales que se espera razonablemente obtener como consecuencia de la utilización o realización de dichos activos.

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

15. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión incluyen diversos centros comerciales que se rentan a terceros; cada contrato de renta incluye un periodo inicial no cancelable que va de los 3 meses a 10 años, con rentas anuales actualizadas mediante el índice nacional de precios al consumidor; las renovaciones subsecuentes son negociadas con el arrendatario por periodos de renovación variables.

Los ingresos por arrendamiento reconocidos por el Grupo se incluyen en los "Ingresos por renta, mantenimiento y estacionamiento" en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales. Los gastos por mantenimiento y reparación de propiedades de inversión que generan ingresos por arrendamiento son reconocidos en los costos y gastos de operación en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los montos erogados por estos conceptos en 2023, 2022 y 2021 fueron \$57,641, \$40,015 y \$24,413, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 todas las propiedades de inversión del Grupo generan ingresos por arrendamiento.

Las propiedades de inversión garantizan los préstamos que se mencionan en la nota 18.

Medición del valor razonable

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 2023, 2022 y 2021.

| Valor razonable | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| Saldo inicial | \$ 10,181,801 | \$ 12,345,701 | \$ 12,534,089 |
| Inversiones en propiedades | 45,166 | - | 14,982 |
| Separación de activos Fideicomiso F/3095 (Nota 1) | - | (3,417,474) | - |
| Adquisiciones | - | 311,281 | - |
| Cambio en valor razonable de propiedades de inversión | <u>306,498</u> | <u>942,293</u> | <u>(203,370)</u> |
| | <u>\$ 10,533,465</u> | <u>\$ 10,181,801</u> | <u>\$ 12,345,701</u> |

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

18. Derechos de uso de arrendamiento*Arrendamiento como arrendatario (NIIF 16)*

El Grupo arrienda sus oficinas corporativas. Los arrendamientos normalmente son por un periodo de 3 años, con la opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha. Los pagos de arrendamiento se renegocian cada cinco años para reflejar el mercado de renta. Algunos arrendamientos prevén pagos de alquiler adicionales que se basan en cambios en los índices de precios locales.

A continuación, se presenta información sobre arrendamientos para los cuales el Grupo es el arrendatario.

I. Activo por derecho de uso:

El activo por derecho de uso relacionados con propiedades arrendadas se integra por lo siguiente:

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Arrendamiento bajo NIIF 16: | | | |
| Saldo inicial | \$ 56,866 | \$ 44,545 | \$ 5,377 |
| Cargo por depreciación del año | (4,394) | (4,481) | (6,596) |
| Incorporaciones de activos por derechos de uso | <u>10,627</u> | <u>16,803</u> | <u>45,764</u> |
| Saldo al 31 de diciembre | <u>\$ 63,099</u> | <u>\$ 56,867</u> | <u>\$ 44,545</u> |

II. Importes reconocidos en resultados:

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| Arrendamiento bajo NIIF 16: | | | |
| Intereses sobre pasivos por derecho de uso | <u>\$ 4,284</u> | <u>\$ 2,942</u> | <u>\$ 2,911</u> |
| Depreciación de derecho de uso | <u>\$ 4,394</u> | <u>\$ 4,481</u> | <u>\$ 6,596</u> |

III. Importes reconocidos en el flujo de efectivo:

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|-----------------|-----------------|------------------|
| Arrendamiento bajo NIIF 16: | | | |
| Total de salidas de efectivo por arrendamientos | <u>\$ 9,747</u> | <u>\$ 6,414</u> | <u>\$ 12,399</u> |

IV. Pasivo por arrendamientos:

Los términos y condiciones de los arrendamientos al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 son como se muestra a continuación:

| 2023 | Moneda | Tasa de interés implícita | Plazo del arrendamiento | Valor nominal | Valor presente |
|---|--------|---------------------------|-------------------------|---------------|----------------|
| Local comercial SA002 Y LA004 DE 1003.89 M2 Paseo Hipódromo 3 | Pesos | 7.28% | 2021-2030 | \$ 22,707 | \$ 18,819 |
| Local Comercial SA00 Paseo Hipódromo | Pesos | 7.28% | 2021-2030 | \$ 21,370 | \$ 16,495 |

| 2022 | Moneda | Tasa de interés implícita | Plazo del arrendamiento | Valor nominal | Valor presente |
|---|--------|---------------------------|-------------------------|---------------|----------------|
| Local comercial SA002 Y LA004 DE 1003.89 M2 Paseo Hipódromo 3 | Pesos | 7.28% | 2021-2030 | \$ 22,707 | \$ 19,549 |
| Local comercial SA00 Paseo Hipódromo | Pesos | 7.28% | 2021-2030 | \$ 21,370 | \$ 17,466 |
| 2021 | Moneda | Tasa de interés implícita | Plazo del arrendamiento | Valor nominal | Valor presente |
| Local comercial SA002 y LA004 DE 1003.89 M2 Paseo Hipódromo | Pesos | 7.28% | 2021-2030 | \$ 22,707 | \$ 21,104 |
| Local comercial SA003 Paseo Hipódromo | Pesos | 7.28% | 2021-2030 | \$ 21,370 | \$ 19,862 |
| Oficinas Mty | Pesos | 9.90% | 2019-2022 | \$ 2,962 | \$ 2,962 |

El pasivo por arrendamiento a largo plazo se integra como sigue:

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Arrendamiento bajo NIIF 16: | | | |
| Saldo inicial | \$ 52,024 | \$ 39,922 | \$ 1,810 |
| Pago de arrendamiento e intereses | (14,031) | (9,355) | (12,399) |
| Incorporaciones de pasivos por derechos de uso | <u>21,233</u> | <u>21,457</u> | <u>50,511</u> |
| Saldo al 31 de diciembre | <u>\$ 59,226</u> | <u>\$ 52,024</u> | <u>\$ 39,922</u> |
| Total del pasivo por arrendamiento a largo plazo | \$ 59,226 | \$ 52,024 | \$ 39,922 |
| Menos vencimientos circulares | <u>(5,850)</u> | <u>(3,555)</u> | <u>(11,454)</u> |
| Pasivo por arrendamiento, excluyendo vencimientos circulares | <u>\$ 53,376</u> | <u>\$ 48,469</u> | <u>\$ 28,468</u> |

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

21. 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, subsidiaria del Grupo y el Co-Inversionista Walton aportaron \$1,247 cada uno.

Con fecha efectiva del 31 de octubre de 2022, se concretó la separación de los activos que integran el patrimonio del Fideicomiso Irrevocable Número F/3095 (el "Fideicomiso Emisor"). Como resultado de dicha separación, Planigrupo incrementó su participación al 100% en los fideicomisos PG CKD A F/00927, PG CKD C F/00929, PG CKD C F/00930, PG CKD C F/00936, PG CKD C F/00981, PG CKD C F/01067, PG CKD C F/01068, PG CKD C F/01069, PG CIB /2100, PG CIB /2101 y PG CKD N F/00979, (ver Nota 1).

El 31 de diciembre de 2021, el monto total de la inversión de los Tenedores y Fideicomitentes era como se muestra a continuación:

| Descripción | Valor nominal | Certificados | Importe | % Participación |
|--|---------------|--------------|---------------------|-----------------|
| Certificados Bursátiles Fiduciarios (Certificados de Capital de Desarrollo) | \$ 100 | 24,752,000 | \$ 2,475,200 | 99.90 |
| Planigrupo Management (1) | - | - | 1,247 | 0.05 |
| Co-Inversionista Walton | - | - | 1,247 | 0.05 |
| Total | \$ - | - | \$ 2,477,694 | 100.00 |

La participación correspondiente a Planigrupo Management ha sido eliminada en la consolidación de estados financieros.

Al 31 de diciembre de 2021, la participación correspondiente al co-inversionista Walton, se presenta como participación no controladora.

Al 31 de diciembre de 2021, el monto de activos netos atribuibles a otros Tenedores y Fideicomitentes, se integra de la siguiente manera:

| | 2021 |
|---|-------------------|
| Activos netos atribuibles a tenedores y fideicomitentes | \$ 2,878,723 |
| Participación atribuible al Grupo | (1,878,185) |
| Honorario por desempeño inmobiliario atribuible a otros tenedores | <u>(43,338)</u> |
| Activos netos atribuibles a otros Tenedores y Fideicomitentes | <u>\$ 957,200</u> |

El movimiento de los activos netos atribuibles a otros Tenedores y Fideicomitentes al 31 de diciembre de 2021 fue como se muestra a continuación:

| | 2021 |
|---|-------------------|
| Activos netos atribuibles a tenedores y fideicomitentes | \$ 960,336 |
| Participación de los resultados del periodo | 56,010 |
| Distribuciones efectuadas durante el periodo | <u>(59,146)</u> |
| Activos netos atribuibles a otros Tenedores y Fideicomitentes | <u>\$ 957,200</u> |

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.

Las distribuciones se realizarán conforme a lo siguiente:

Cascada de pagos

Las distribuciones se hacen a los Tenedores los días 30 de cada mes de marzo, junio, septiembre y diciembre, del monto distribible, depositado en la cuenta de distribuciones, de acuerdo con la siguiente cascada de pagos. El monto distribible no podrá ser inferior a 30 millones de pesos, excepto por la última distribución que realice el Fideicomiso.

- i) **Primero: Retorno de capital:** El 100% prorata a los Tenedores hasta que hayan recibido distribuciones acumuladas equivalentes al monto total invertido.
- ii) **Segundo: Retorno preferente:** El 100% prorata a los Tenedores, hasta que hayan recibido distribuciones acumuladas que les otorguen un rendimiento anual compuesto de 10% respecto del monto total invertido.
- iii) **Tercero: Costo de la línea de liquidez:** El 100% prorata a los Tenedores hasta que hayan recibido distribuciones acumuladas por un monto equivalente a la diferencia de: a) el resultado de multiplicar una tasa de retorno anual de 10% por el saldo principal insoluto de cualquier préstamo que haya obtenido el fideicomiso, menos b) un monto equivalente al rendimiento que generaron las inversiones permitidas durante el tiempo en el que estuvo insoluto el préstamo del inciso a).
- iv) **Cuarto: Alcance:** El 80% al Fideicomisario en Segundo Lugar por distribución de desempeño y el 20% a los Tenedores, a prorata, hasta que el total de distribuciones por desempeño totales acumuladas que reciban los Fideicomisarios en Segundo Lugar conforme a este inciso, sean igual al 20% del total de distribuciones recibidas por los Tenedores en los incisos ii) y iii) anteriores y a este inciso, más las distribuciones por desempeño totales acumuladas que reciban los Fideicomisarios en Segundo Lugar conforme a este inciso.
- v) **Quinto: Excedente:** El 80% prorata a los Tenedores y 20% a los Fideicomisarios en Segundo Lugar, por concepto de distribución de desempeño.

Durante 2021, derivado de una remediación por parte de la Administración, el pasivo atribuible a Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. correspondiente a su participación controladora del 53.4% que ascendía a \$125,745, se disminuyó en \$76,083 y se reconoció en los otros ingresos dentro de los estados de resultados. Asimismo, el monto correspondiente a los otros tenedores se redujo en \$66,395 contra la participación no controladora y la atribuible a los tenedores y fideicomitentes en la proporción de su porcentaje de participación.

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, el honorario por desempeño inmobiliario queda integrado de la siguiente manera:

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. | \$ 49,662 | \$ 49,662 | \$ 49,662 |
| Otros tenedores | - | - | 43,338 |
| Honorario por desempeño inmobiliario | \$ 49,662 | \$ 49,662 | \$ 93,000 |

Como se menciona en la nota 3(I), el honorario por desempeño inmobiliario se determina conforme la "cascada de pagos" mencionada anteriormente, sobre la base del valor estimado de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomisarios al momento de desinversión, lo cual conforme el contrato de co-inversión y las cláusulas del Fideicomiso se estima sea en 7 años a partir de la creación del Fideicomiso, con opción a extenderlo 1 años más, esto es, 2021, según sea el caso; no obstante, si bien la provisión ha sido estimada conforme el valor de mercado de los certificados al 31 de diciembre de 2021, debido a la naturaleza de la inversión, dicho valor pudiera modificarse en el futuro y depende, entre otras variables, de las tasas de interés, tasas de capitalización y de descuento que estén vigentes al momento de desinversión, por lo que dicho honorario por desempeño inmobiliario es variable e incierto; sin embargo, el monto que eventualmente se liquide a los fideicomisarios en segundo lugar, será definitivo y no reembolsable.

Compromisos de Planigrupo y del Co-Inversionista Walton

La Entidad acuerda mantener directamente o a través de sus afiliadas una coinversión en el Fideicomiso por US\$28,000, que representan el 18.75% del monto total comprometido. El Co-Inversionista Walton mantendrá el 11.13% del monto total comprometido. El monto total comprometido es el monto destinado a inversiones en la fecha de emisión, más el compromiso de Planigrupo y del Co-Inversionista Walton.

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

13. Otras inversiones permanentes

Al 31 de diciembre de 2021, las otras inversiones permanentes ascendieron a \$14,550, y corresponden a la participación del 5% de Walpg Mex. I, S. de R. L. de C. V., cuyos principales activos son dos centros comerciales ubicados en Michoacan y Coahuila, y de CCI Planigrupo I, S. de R. L. de C. V. la cual tiene como principal activo un terreno. Dicha inversión se encuentra valuada a costo histórico.

Con fecha 25 de febrero de 2022, se realizó la adquisición de la totalidad de las partes sociales de la sociedad WALPG MEX I, S. de R. L. de C. V., por lo que a partir de esa fecha se reconoció como entidad Subsidiaria.

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

9. Impuestos por recuperar

La integración de las cuentas por cobrar se presenta a continuación:

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Impuesto al valor agregado por recuperar | \$ 223,836 | \$ 213,042 | \$ 212,431 |
| Impuesto sobre la renta por recuperar | 102,564 | 116,657 | 74,537 |
| Impuesto sobre la renta retenido bancario | <u>282</u> | <u>185</u> | <u>4,918</u> |
| | <u>\$ 326,682</u> | <u>\$ 329,884</u> | <u>\$ 291,886</u> |

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

16. Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto

| | Saldo inicial | Altas | Bajas | Gasto por depreciación | Diciembre 2023 |
|--------------------------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------------|------------------|
| Inversión: | | | | | |
| Mobiliario y equipo de oficina | \$ 15,619 | \$ - | \$ - | \$ - | \$ 15,618 |
| Equipo de cómputo | 17,237 | 8 | (168) | - | 17,078 |
| Mejoras y adaptaciones | 47,855 | 703 | - | - | 48,558 |
| Software | 15,580 | 573 | - | - | 16,152 |
| Equipo de transporte | 10,699 | 79 | (128) | - | 10,650 |
| | <u>106,990</u> | <u>1,364</u> | <u>(296)</u> | <u>-</u> | <u>108,056</u> |
| Depreciación: | | | | | |
| Mobiliario y equipo de oficina | (11,400) | - | - | (962) | (12,362) |
| Equipo de cómputo | (15,505) | - | - | (104) | (15,609) |
| Mejoras y adaptaciones | (32,511) | - | - | (3,415) | (35,926) |
| Software | (13,637) | - | - | (2,915) | (16,552) |
| Equipo de transporte | (11,299) | - | - | (10) | (11,309) |
| | <u>(84,352)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(7,407)</u> | <u>(91,759)</u> |
| Sistemas ERP | <u>19,769</u> | <u>1,705</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>21,474</u> |
| Total | <u>\$ 42,407</u> | <u>\$ 7,359</u> | <u>\$ (296)</u> | <u>\$ (7,407)</u> | <u>\$ 37,771</u> |

| | Saldo inicial | Altas | Bajas | Gasto por depreciación | Diciembre 2022 |
|--------------------------------|------------------|-----------------|-------------------|------------------------|------------------|
| Inversión: | | | | | |
| Mobiliario y equipo de oficina | \$ 15,564 | \$ 55 | \$ - | \$ - | \$ 15,619 |
| Equipo de cómputo | 17,069 | 168 | - | - | 17,237 |
| Mejoras y adaptaciones | 49,842 | - | (1,987) | - | 47,855 |
| Software | 12,143 | 3,437 | - | - | 15,580 |
| Equipo de transporte | 10,620 | 79 | - | - | 10,699 |
| | <u>105,238</u> | <u>3,739</u> | <u>(1,987)</u> | <u>-</u> | <u>106,990</u> |
| Depreciación: | | | | | |
| Mobiliario y equipo de oficina | (10,091) | - | - | (1,309) | (11,400) |
| Equipo de cómputo | (15,260) | - | - | (245) | (15,505) |
| Mejoras y adaptaciones | (27,303) | - | - | (5,208) | (32,511) |
| Software | (11,250) | - | - | (2,387) | (13,637) |
| Equipo de transporte | (11,283) | - | - | (16) | (11,299) |
| | <u>(75,187)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(9,165)</u> | <u>(84,352)</u> |
| Sistemas ERP | 22,417 | - | - | (2,648) | 19,769 |
| Total | \$ 52,468 | \$ 3,739 | \$ (1,987) | \$ (11,813) | \$ 42,407 |
| | Saldo inicial | Altas | Bajas | Gasto por depreciación | Diciembre 2021 |
| Inversión: | | | | | |
| Mobiliario y equipo de oficina | \$ 15,305 | \$ 259 | \$ - | \$ - | \$ 15,564 |
| Equipo de cómputo | 16,686 | 383 | - | - | 17,069 |
| Mejoras y adaptaciones | 44,125 | 5,717 | - | - | 49,842 |
| Software | 10,922 | 2,282 | (1,061) | - | 12,143 |
| Equipo de transporte | 13,536 | 100 | (3,016) | - | 10,620 |
| | <u>100,574</u> | <u>8,741</u> | <u>(4,077)</u> | <u>-</u> | <u>105,238</u> |
| Depreciación: | | | | | |
| Mobiliario y equipo de oficina | (11,005) | - | 2,348 | (1,434) | (10,091) |
| Equipo de cómputo | (14,914) | - | - | (346) | (15,260) |
| Mejoras y adaptaciones | (25,170) | - | - | (2,133) | (27,303) |
| Software | (8,804) | - | - | (2,446) | (11,250) |
| Equipo de transporte | (10,784) | - | - | (499) | (11,283) |
| | <u>(70,677)</u> | <u>-</u> | <u>2,348</u> | <u>(6,858)</u> | <u>(75,187)</u> |
| Sistemas ERP | 29,740 | - | (2,500) | (4,823) | 22,417 |
| Total | \$ 59,637 | \$ 8,741 | \$ (4,229) | \$ (11,681) | \$ 52,468 |

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

II. Operaciones y saldos con partes relacionadas-

Las operaciones realizadas con partes relacionadas en los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, se muestran a continuación:

| | Ingreso por: | | |
|-------------------------------------|--|------------------|------------------|
| | Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento (1) 2023 | 2022 | 2021 |
| F/01002 Tijuana | \$ 25,998 | \$ 22,701 | \$ 16,910 |
| PG CKD M F/00937 | 8,459 | 1,052 | - |
| PG CKD M F/00972 | 6,707 | - | - |
| PG CKD M F/00975 | 6,663 | 1,014 | - |
| PG CKD M F/00973 | 5,522 | 755 | - |
| PG CKD M F/00977 | 5,036 | 591 | - |
| PG CKD M F/00974 | 4,969 | 677 | - |
| PG CKD M F/00976 | 4,615 | 685 | - |
| PG CKD M F/00978 | 4,254 | 636 | - |
| PG CKD PUEBLA CIB/2013 | 2,843 | 468 | - |
| Walpg Mex I, S. de R.L. de C.V. (2) | - | 858 | 5,068 |
| PG CKD Fideicomiso Emisor 3095 | - | 2,524 | - |
| Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V. | - | 379 | - |
| | <u>\$ 75,066</u> | <u>\$ 32,340</u> | <u>\$ 21,978</u> |

- (1) La Entidad tiene celebrados contratos de administración inmobiliaria por periodos de 1 a 10 años renovables con sus partes relacionadas. Los contratos prevén el pago de comisiones por arrendamiento por la celebración de contratos de renta por cuenta de los propietarios por periodo de 3 a 10 años, los términos pactados en dichos contratos cumplen con el principio de valor de mercado.
- (2) Como se describe en la Nota 1, con fecha 25 de febrero de 2022, se realizó la adquisición de la totalidad de acciones de la Entidad, por lo que las operaciones descritas son por el periodo comprendido del 1 de enero al 24 de febrero de 2022.

Al 31 de diciembre de 2023, se tiene un saldo por pagar y un gasto con México Proyectos y Desarrollos Servicios, S.A. de C.V. por \$32,016, correspondientes principalmente a servicios especializados de personal directivo.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Entidad no tiene cuentas por cobrar o por pagar a partes relacionadas, debido a que las mismas fueron eliminadas en la consolidación de estados financieros.

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

24. Capital contable

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, el capital social se encuentra integrado por 698,275,393 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor, las cuales se dividen en 39,582,014 acciones Clase I, que corresponden a la parte fija, y 658,693,379 acciones Clase II, que corresponden a la parte variable, de las cuales 14,813,090 están reservadas para el plan de acciones a empleados descritos en el inciso (d).

a) Estructura del capital social-

Número de acciones al 31 de diciembre:

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Capital suscrito: | | | |
| Clase I – Capital fijo | \$ 39,582,014 | \$ 39,582,014 | \$ 39,582,014 |
| Clase II – Capital variable | <u>658,723,379</u> | <u>658,723,379</u> | <u>658,723,379</u> |
| | <u>\$ 698,305,393</u> | <u>\$ 698,305,393</u> | <u>\$ 698,305,393</u> |

b) Utilidad (pérdida) neta consolidada

La utilidad (pérdida) neta consolidada se integra como se muestra a continuación:

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Accionistas de la Entidad | 381,756 | 562,028 | 170,338 |
| Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores | - | - | (24,337) |
| Participación no controladora | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>40,555</u> |
| Utilidad neta consolidada en estados consolidados de resultados | <u>381,756</u> | <u>562,028</u> | <u>186,556</u> |

c) Restricciones al capital contable-

La utilidad del ejercicio, neta de la participación de los activos netos a los tenedores y fideicomitentes, está sujeta a la separación de un 5%, para constituir la reserva legal, hasta que ésta alcance la quinta parte del capital social. Al 31 de diciembre de 2023 la reserva asciende a \$95,831, al 2022 a \$76,744 y al 2021 a \$52,842, cifra que no ha alcanzado el monto requerido.

El importe actualizado, sobre las bases fiscales, de las aportaciones efectuadas por los socios, puede reembolsarse a los mismos sin impuesto alguno, en la medida en que dicho monto sea igual o superior al capital contable. Las utilidades sobre las que no se ha cubierto el ISR, y las otras cuentas de capital, originarán un pago de ISR a cargo de la Entidad, en caso de distribución, a la tasa de 30%, por lo que los accionistas solamente podrán disponer del 70% restante.

d) Pagos basados en acciones-**i. Plan de acciones a empleados**

La Entidad cuenta con un esquema de pagos basados en acciones para ejecutivos y empleados de alto rango. De acuerdo a los términos del plan, tal como fue aprobado en una reunión del Consejo de Administración, los ejecutivos y empleados de alto rango, obtendrán acciones ordinarias de la Entidad. El beneficiario de las acciones no paga importe alguno al recibirlas. Las acciones pueden ser ejercidas en cualquier momento a partir de la fecha en que se adjudican, y no tienen fecha de expiración.

El número de acciones otorgadas deberá ser aprobado por el Consejo de Administración de la Entidad. La fórmula premia a los ejecutivos y empleados de alto rango con base en los logros individuales y de la Entidad, juzgado con criterios tanto cuantitativos como cualitativos provenientes de ciertas medidas financieras y de desempeño.

El plan se entregará mediante 8 (ocho) paquetes a devengarse en 7 (siete) años, con un número máximo de acciones, que serán entregados en forma gradual, y cada año habrá una fecha de otorgamiento para cada uno de los paquetes de acciones. Por lo que, cada paquete es independiente y existirá una fecha de otorgamiento para cada uno de ellos. Una vez entregado un paquete, dicho paquete madurará en 4 años para el personal clave de la gerencia y 5 años para el resto de los principales funcionarios.

Durante 2023, fueron devengadas y entregadas 2,791,7549 acciones correspondientes al personal clave de la gerencia, ya que, en los estatutos del plan, se establecía que, al existir cambio de control en la entidad, se le otorgaría la totalidad del plan que estuviera pendiente por devengar. El plan se encuentra en proceso de cancelación por lo que no se han hecho modificaciones adicionales.

Al 31 de diciembre de 2022, la Entidad modificó su política interna de devengo y pago de las acciones del plan, de manera que las acciones se devengarán y asignarán a valor de \$1 peso por acción. Durante 2022, se devengaron un total de 1,835,475 acciones equivalentes a \$1,835 que se componen como sigue: i) 233,242 acciones equivalentes a \$233 corresponden a la primer parcialidad del paquete 8 de acciones a devengar al 31 de diciembre de 2023, las cuales se entregan en un periodo máximo de cinco años, 25% para el personal clave de la gerencia y 20% para el resto de los funcionarios principales en cada uno de ellos, sujeto a la permanencia del beneficiario en la Entidad; ii) 466,484 acciones equivalentes a \$466 corresponden a la primer parcialidad del paquete 7 de acciones a devengado al 31 de diciembre de 2022, las cuales se entregan en los mismos planos y condiciones mencionadas en el punto anterior; iii) 466,484 acciones equivalentes a \$466 corresponden a la segunda parcialidad del paquete 6 de acciones relativa al segundo año de entrega de las acciones devengadas al 31 de diciembre de 2021, y que se han logrado por la permanencia del beneficiario en la Entidad; iv) 174,218 acciones equivalentes a \$174 corresponden a la tercera parcialidad del paquete 5 de acciones relativa al tercer año de entrega de las acciones devengadas al 31 de diciembre de 2020, y que se han logrado por la permanencia del beneficiario en la Entidad; v) 466,484 acciones equivalentes a \$466 corresponden a la cuarta parcialidad del paquete 4 de acciones relativa al cuarto año de entrega de las acciones devengadas al 31 de diciembre de 2019, y que se han logrado por la permanencia del beneficiario en la Entidad; y vi) 28,562 acciones equivalentes a \$28 corresponden a la quinta y última parcialidad del paquete 3 de acciones relativa al quinto año de entrega de las acciones devengadas al 31 de diciembre de 2018, y que se han logrado por la permanencia del beneficiario en la Entidad.

Durante 2021, se devengaron un total de 1,568,914 acciones equivalentes a \$29,809 que se componen como sigue: i) 466,484 acciones equivalentes a \$8,863 corresponden a la primer parcialidad del paquete 6 de acciones devengadas al 31 de diciembre de 2021, las cuales se entregan en un período máximo de cinco años, 25% para el personal clave de la gerencia y 20% para el resto de los funcionarios principales en cada uno de ellos, sujeto a la permanencia del beneficiario en la Entidad; ii) 174,218 acciones equivalentes a \$3,310 corresponden a la segunda parcialidad del paquete 5 de acciones relativa al segundo año de entrega de las acciones devengadas al 31 de diciembre de 2020, y que se han logrado por la permanencia del beneficiario en la Entidad; iii) 466,484 acciones equivalentes a \$8,863 corresponden a la tercera parcialidad del paquete 4 de acciones relativa al tercer año de entrega de las acciones devengadas al 31 de diciembre de 2019, y que se han logrado por la permanencia del beneficiario en la Entidad; iv) 433,165 acciones equivalentes a \$8,230 corresponden a la cuarta parcialidad del paquete 3 de acciones relativa al cuarto año de entrega de las acciones devengadas al 31 de diciembre de 2018, y que se han logrado por la permanencia del beneficiario en la Entidad; v) 28,563 acciones equivalentes a \$543 corresponden a la quinta parcialidad del paquete 2 de acciones relativa al quinto año de entrega de las acciones devengadas al 31 de diciembre de 2017, y que se han logrado por la permanencia del beneficiario en la Entidad.

Por los montos antes señalados, se reconoció un gasto como parte de los sueldos y salarios en el estado consolidado de resultado integral y se acreditó al rubro de pagos basados en acciones dentro del capital contable:

| | 2023 | | 2022 | | 2021 | |
|--|--------------------|---------------------------------|--------------------|---------------------------------|--------------------|---------------------------------|
| | Número de acciones | Provisión de acciones por pagar | Número de acciones | Provisión de acciones por pagar | Número de acciones | Provisión de acciones por pagar |
| Devengadas al inicio del año | 8,129,698 | \$ 106,331 | 6,294,223 | \$ 104,792 | 4,725,309 | \$ 70,782 |
| Devengadas durante el año | 2,791,759 | - | 1,835,475 | 1,540 | 1,568,914 | 34,009 |
| Bonos sobre acciones pagados en el año | - | (10,170) | - | - | - | - |
| Saldo al final del año | 10,921,457 | \$ 96,161 | 8,129,698 | \$ 106,331 | 6,294,223 | \$ 104,792 |

Se está analizando cancelar los fideicomisos asignados al plan de acciones ya que, el personal que tenía derecho a este beneficio, durante 2024 fue liquidado por la entidad.

ii. *Valor razonable de las acciones otorgadas en el año 2023*

El valor razonable promedio ponderado de las acciones otorgadas durante el ejercicio asciende a \$15.06, \$19.00 y \$19.07 al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, respectivamente. El precio de las acciones fue fijado utilizando el valor de mercado de la acción a la fecha de su otorgamiento y posterior valuación al 31 de diciembre de 2021, y considerando en su estimación la probabilidad de que sean ejercidos los criterios tanto cuantitativos como cualitativos provenientes de ciertas medidas financieras y de desempeño previamente establecidas y utilizadas para la asignación del plan.

La NIIF 2, establece que cuando las acciones son otorgadas a los empleados, el valor razonable de las acciones debe ser medido a su valor de mercado, siempre y cuando la entidad tenga acciones colocadas.

iii. *Movimientos en las acciones durante el periodo*

La tabla de la hoja siguiente concilia las opciones sobre las acciones en circulación al inicio y al final del año.

| Acciones | Número de acciones en 2023 | Precio de ejercicio promedio ponderado 2023 | Número de acciones 2022 | Precio de ejercicio promedio ponderado 2022 | Número de acciones 2021 | Precio de ejercicio promedio ponderado 2021 |
|-------------------------------|----------------------------|---|-------------------------|---|-------------------------|---|
| Existentes al 1o. de enero | 8,129,698 | \$ 1.00 | 6,294,223 | \$ 19.07 | 4,725,309 | \$ 19.07 |
| Otorgadas durante el año | <u>2,791,759</u> | <u>1.00</u> | <u>1,835,475</u> | <u>1.00</u> | <u>1,568,914</u> | <u>19.00</u> |
| Existentes al 31 de diciembre | <u>10,921,457</u> | <u>\$ 1.00</u> | <u>8,129,698</u> | <u>1.00</u> | <u>6,294,223</u> | <u>\$ 19.07</u> |

iv. *Acciones ejercidas durante el año*

No hubo acciones ejercidas durante 2023, 2022 y 2021.

e) *Otros resultados integrales (ORI).*

Los ORI incluyen un importe de \$8,435, \$21,613 y \$2,050 que corresponde a la valuación de cobertura de flujos de efectivo por la adopción de contabilidad de coberturas del Grupo al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

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

4. Políticas contables materiales

a. Bases de consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los de Planigrupo Latam, S. A.B. de C. V. y los de sus subsidiarias sobre las que ejerce control y que obtienen ingresos por el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración y arrendamiento de locales en centros comerciales. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, 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 incluyen los de la Entidad y los de sus subsidiarias. El control se obtiene cuando la Entidad:

- 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 Entidad 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 Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, la Entidad 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 Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo los puntos siguientes.

- El porcentaje de participación de la Entidad 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 Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que la Entidad 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 Entidad, 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 Entidades y subsidiarias han sido adecuadas cuando ha sido necesario para conformarlas con las políticas adoptadas por el Grupo.

La participación accionaria en su capital social al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, se muestra a continuación:

| Entidad | Participación | | | Actividad |
|---|---------------|------|------|---|
| | 2023 | 2022 | 2021 | |
| Diseño PG, S. de R.L. de C. V. Alta Dirección | | | | |
| PG S. de R. L. de C. V. Administración Plazas | 100% | 100% | 100% | Servicios de administración |
| PG, S. de R. L. de C. V. Servicios de Asistencia | 100% | 100% | 100% | Servicios de administración |
| PG, S. de R. L. de C. V. Proyectos y Desarrollo | 100% | 100% | 100% | Servicios de administración |
| Velintonia, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Construcción de centros comerciales e inmuebles |
| Entidad | Participación | | | Actividad |
| | 2023 | 2022 | 2021 | |
| Operaciones Planigrupo, S.A. de CV | 100% | 100% | 100% | Administración de centros comerciales |
| Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Inversión y administración de vehículos de proyecto, inmobiliaria y otros |
| Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Inversión en vehículos de proyectos, inmobiliaria y otros |
| Operadora de Estacionamientos del Norte, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Servicio de administración y operación de estacionamientos |
| Glider Saltillo, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Cancún, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Monterrey, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Pachuca, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Paseo Reforma, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Guadalajara, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Reynosa, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Mexicali, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Ciudad Juárez, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Nuevo Vallarta, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider San Juan del Río, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Hidalgo, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |

| Entidad | Participación | | | Actividad |
|--|---------------|------|------|---|
| | 2023 | 2022 | 2021 | |
| AP Planigrupo Ramos Arizpe, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Fideicomiso Maestro PG CIB/2805 | 100% | 100% | 100% | Inversión y administración de vehículos de inversión inmobiliaria y otros |
| PG CIB/2854 | 100% | 100% | 100% | Adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CIB/2855 | 100% | 100% | 100% | Adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |

- (1) Fideicomiso Irrevocable Número F/3095 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 vehículos de inversión hasta el 31 de octubre del 2022 que se muestran a continuación:

5. Inversiones en certificados de Vehículos de Proyecto del Fideicomiso CKD

- a. La participación en su patrimonio al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, se muestra a continuación:

| Entidad | Participación | | | Actividad |
|------------------|---------------|------|--------|--|
| | 2023 | 2022 | 2021 | |
| PG CKD A F/00927 | 100% | 100% | 56.19% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD B F/00928 | - | - | 56.19% | Inversión en el sub-vehículo CIB 2013 con una participación del 70% |
| PG CKD C F/00929 | 100% | 100% | 56.19% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD D F/00930 | 100% | 100% | 56.19% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD E F/00936 | 100% | 100% | 56.19% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD F F/00937 | - | - | 56.19% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD F/00938 | - | - | 56.19% | Gastos reembolsables |
| PG CKD G F/00972 | - | - | 56.19% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD H F/00973 | - | - | 56.19% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD I F/00974 | - | - | 56.19% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD J F/00975 | - | - | 56.19% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD K F/00976 | - | - | 56.19% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD L F/00977 | - | - | 56.19% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CKD M F/00978 | - | - | 56.19% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CKD N F/00979 | 100% | 100% | 56.19% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |

| Entidad | Participación | | | Actividad |
|------------------|---------------|------|--------|--|
| | 2023 | 2022 | 2021 | |
| PG CKD O F/00980 | - | - | 56.19% | Sin actividad |
| PG CKD P F/00981 | 100% | 100% | 56.19% | En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales |
| PG CKD O F/00980 | 100% | 100% | 56.19% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CKD Q F/1067 | 100% | 100% | 56.19% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CKD R F/1068 | 100% | 100% | 56.19% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CKD S F/1069 | 100% | 100% | 56.19% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CIB/2100 | 100% | 100% | 56.19% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CIB/2101 | 100% | 100% | 100% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |

i. *Adquisiciones de participaciones no controladoras-*

Las participaciones no controladoras se miden inicialmente a valor razonable 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.

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

Los saldos y operaciones entre las subsidiarias de la Entidad, 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.

Con fecha efectiva del 31 de octubre de 2022, se concretó la separación de los activos que integran el patrimonio del Fideicomiso Irrevocable Número F/3095 ("el Fideicomiso" o "Fideicomiso CKD"). Como resultado de dicha separación, Planigrupo incrementó su participación al 100% en los fideicomisos que se mencionan en la tabla siguiente, por medio de la obtención de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso F/5353; al mismo tiempo, Planigrupo perdió su participación los fideicomisos, los cuales pasaron a control de los Co-Inversionistas con los que se celebró la separación:

La Entidad tiene como finalidad primordial realizar inversiones a través de vehículos y subvehículos 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.

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

b. Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo consiste de efectivo disponible y depósitos bancarios en cuentas de cheques. Los equivalentes de efectivo son inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable.

Las inversiones en valores clasificadas como conservadas a vencimiento y disponibles para la venta están sujetas a pruebas de deterioro y ante la evidencia no temporal de que no serán recuperados en su totalidad, el deterioro esperado se reconoce en resultados.

c. Inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes

La Entidad ha tomado la opción de reconocer sus inversiones en el fideicomiso asociado F/01002 sobre el que no posee control, mediante método de participación, considerando el valor razonable de dichas inversiones. Hasta el 31 de diciembre de 2021, las otras inversiones permanentes correspondían a Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V. y CCI Planigrupo I, S. de R. L. de C. V., donde la Entidad solo era propietaria del 5% de su tenencia accionaria y no tenía influencia significativa. Derivado de que una determinación confiable del valor razonable de otras Inversiones Permanentes no podía ser efectuada, la Administración mantenía estas Inversiones reconocida a costo.

d. 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 Entidad 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 Entidad en relación con una combinación de negocios se registran en gastos cuando se incurren.

e. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (diferente a activos y pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados) se adicionan o se deducen del valor razonable de los activos y pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de la transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados se reconocen inmediatamente en la utilidad o pérdida del año.

Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

Costo amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito. Para los activos financieros que posteriormente se ha deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, La Entidad reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos en resultados y se incluyen en el rubro de Ingresos por intereses.

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

- Ha sido obtenido con el objetivo principal de venderse en el corto plazo; o
En el reconocimiento inicial es parte de un portafolio de instrumentos financieros identificados que se manejan juntos y tiene evidencia de un patrón reciente de obtención de ganancias en el corto plazo; o
- Es un derivado (excepto por derivados que son garantías financieras contractuales o un instrumento efectivo de cobertura).

Las inversiones en instrumentos de capital a valor razonable a través de otros resultados integrales se miden inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, se miden a valor razonable con ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable reconocidos en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones. La ganancia o pérdida acumulada no se puede reclasificar a utilidad o pérdida en la disposición de las inversiones de capital, sino que se transfiere a ganancias retenidas.

Los dividendos de estas inversiones en instrumentos de capital se reconocen en utilidad o pérdida de acuerdo con la NIIF 9, a menos que los dividendos representen claramente una recuperación de parte del costo de la inversión.

Activos financieros a valor razonable a través de resultados

- Las inversiones en instrumentos de capital se clasifican a valor razonable a través de resultados, a menos que se designe una inversión de capital que no se mantiene para negociar ni una contraprestación contingente que surja de una combinación de negocios a valor razonable a través de otros resultados integrales en el reconocimiento inicial.
- Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o con los criterios de valor razonable a través de otros resultados integrales se clasifican con valor razonable a través de resultados. Además, los instrumentos de deuda que cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios valor razonable a través de otros resultados integrales pueden designarse a valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento (denominada "disparidad contable") que surgiría de la medición activos o pasivos o el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre ellos en diferentes bases. La Entidad no ha designado ningún instrumento de deuda a valor razonable a través de resultados.

Ganancias y pérdidas cambiarias

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa.

Deterioro de activos financieros

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de La Entidad, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, La Entidad reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, La Entidad mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

i. Incremento significativo en el riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, se compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio. Al realizar esta evaluación, se considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores de La Entidad, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales de La Entidad.

En particular, la siguiente información se toma en cuenta al evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;

- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

ii. *Definición de incumplimiento*

La Entidad considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;
- La información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida La Entidad, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga La Entidad).

Independientemente del análisis anterior, La Entidad considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que La Entidad tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

iii. *Activos financieros con deterioro crediticio*

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido;
- Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- La extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

iv. *Política de bajas*

La Entidad da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de La Entidad, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión de La Entidad de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Baja de activos financieros

La Entidad deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, La Entidad reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, La Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconocen en resultados.

En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando se retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), La Entidad distribuye el importe en libros previo del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo en virtud de su involucramiento continuo, y la parte que ya no reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes en la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros imputable a la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte no reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que le sea asignada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en el resultado del ejercicio. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuirá entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que ya no se reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.

Pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican al valor razonable con cambios en resultados cuando el pasivo financiero es (i) la contraprestación contingente que sería pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica la NIIF 3, (ii) mantenido para negociación, o (iii) se designa a valor razonable con cambios a través de resultados.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido con fines de negociación si:

- Se adquiere principalmente con el objetivo de recomprarlo en un futuro cercano; o
- Es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que se administran conjuntamente, y para la cual existe evidencia de un patrón reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no ha sido designado como instrumento de cobertura y cumple las condiciones para ser efectivo.

Un pasivo financiero distinto a un pasivo financiero con fines de negociación o contraprestación contingente que sería pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios puede ser designado como a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con ello se elimina o reduce significativamente alguna inconsistencia en la valuación o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El rendimiento de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, se administre y evalúe sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de administración del riesgo que se tenga documentada, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- Forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y la IAS 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* permita que la totalidad del contrato híbrido (activo o pasivo) sea designado como a valor razonable.

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de la remediación en resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés pagado del pasivo financiero y se incluye en otros resultados integrales en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales y el valor razonable se determina de la forma descrita en la Nota 11.

Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, sus obligaciones se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

f. *Depreciación y amortización*

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

Las tasas anuales de depreciación y amortización 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 | Varias |
| Equipo de cómputo | 30% |

g. *Propiedades de inversión*

Las propiedades de inversión estabilizadas se miden a su valor razonable. Las revaluaciones de las propiedades de inversión se efectúan al menos una vez al año, de tal manera que el valor en libros no difiera en forma importante de lo que se habría calculado utilizando los valores razonables al final del periodo de reporte.

Las propiedades que están en proceso de construcción para fines de arrendamiento se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. El costo incluye honorarios profesionales y, en el caso de activos calificables, los costos por préstamos capitalizados conforme a la política contable de La Entidad, ver Nota 41. Dichas propiedades se clasifican a las categorías apropiadas de propiedades de inversión cuando estén completas para su uso planeado.

Para las propiedades en desarrollo la política de la Entidad consiste en registrarlas a valor de costo contable hasta que se cumpla la primera condición y al menos dos más de las siguientes: i) que se cumplan 12 meses de no haber realizado pagos significativos por el proyecto, ii) que se cumplan 12 meses de que le sea entregado el activo por parte del proveedor, iii) que se cumplan 12 meses del cobro de la primera renta de la propiedad o iv) que se alcance la estabilización de la propiedad, es decir, un 80% de su ocupación.

Un elemento de propiedad de inversión 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 propiedades de inversión 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 resultados.

La Administración de la Entidad utiliza su juicio para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión o de un portafolio de propiedades de inversión constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo. Particularmente, los siguientes criterios son utilizados:

- (i) El número de propiedades de terreno y edificios adquiridos.
- (ii) La medida en la cual procesos relevantes han sido adquiridos y en particular el alcance de servicios complementarios prestados por el ente adquirido (entre otros, administración estratégica de procesos, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo, pero no limitados a, actividades tales como administración financiera en relación con la propiedad, administración significativa sobre inversiones de capital asociadas con los inmuebles, manejo del tipo de contratos celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendamientos).
- (iii) El grado en que el ente adquirido haya incorporado su propio personal para administrar las propiedades y/o para implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo como en el caso de facturación, cobranzas, generación de información para los dueños en relación con la administración o respecto a los inquilinos).

h. *Inversiones en asociadas*

Una asociada es una entidad sobre la cual la Entidad tiene influencia significativa. La influencia significativa es el poder de participar en las políticas financieras y operativas sobre una entidad, pero no tiene el control o control conjunto sobre las mismas. Dada la naturaleza de ciertas inversiones en asociadas. La inversión se reconoce bajo método de participación considerando el valor razonable de las propiedades de inversión.

i. Otros activos**1. Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios**

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 la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada. La plataforma administrativa, es el activo intangible más significativo el cual fue adquirido en una combinación de negocios.

2. Baja de activos intangibles

Un activo intangible se da 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 sea dado de baja.

j. Deterioro activos tangibles e intangibles

Al final de cada periodo, La Entidad revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, La Entidad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan a la entidad más pequeña de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al menos cada año, y siempre que exista un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

k. 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, 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.

El honorario por desempeño inmobiliario se determina conforme la "cascada de pagos" mencionada anteriormente, sobre la base del valor estimado de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomisarios al momento de desinversión, lo cual conforme el contrato de coinversión y las cláusulas del Fideicomiso se estima sea en 7 años a partir de la creación del Fideicomiso, con opción a extenderlo 1 año más; no obstante, si bien la provisión ha sido estimada conforme el valor de mercado de los certificados al 31 de diciembre de 2022, debido a la naturaleza de la inversión, dicho valor pudiera modificarse en el futuro y depende, entre otras variables, de las tasas de interés, tasas de capitalización y de descuento que estén vigentes al momento de desinversión, por lo que dicho honorario por desempeño inmobiliario es variable e incierto; sin embargo, el monto que eventualmente se liquide a los fideicomisarios en segundo lugar, será definitivo y no reembolsable. Al 31 de diciembre de 2023 el Honorario por desempeño inmobiliario fue cancelado dado que no se cumplieron las condiciones para efectuar el pago.

l. Costos por préstamos

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, en este caso propiedades de inversión, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo substancial hasta que estén listos para su uso, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso. El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce del costo de las propiedades de inversión a ser capitalizadas. Todos los demás costos por préstamos se reconocen en resultados durante el periodo en que se incurran.

m. Obligaciones por beneficios**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 Entidad 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. Planes de beneficios definidos-

La obligación neta del Grupo correspondiente a los planes de beneficios definidos por prima de antigüedad, se calcula estimando el monto de los beneficios futuros que los empleados han ganado en el ejercicio actual y en ejercicios anteriores, descontando dicho monto. El cálculo de las obligaciones por los planes de beneficios definidos se realiza anualmente por actuarios certificados en pasivos laborales contingentes, utilizando el método de crédito unitario proyectado.

El costo laboral del servicio actual, el cual representa el costo del periodo de beneficios al empleado por haber cumplido un año más de vida laboral con base en los planes de beneficios, se reconoce en los sueldos y salarios dentro de los gastos de operación. El Grupo determina el gasto (ingreso) por intereses neto sobre el pasivo (activo) neto por beneficios definidos del periodo, multiplicando la tasa de descuento utilizada para medir la obligación de beneficio definido por el pasivo (activo) neto definido al inicio del periodo anual sobre el que se informa, tomando en cuenta los cambios en el pasivo (activo) neto por beneficios definidos durante el periodo como consecuencia de estimaciones de las aportaciones y de los pagos de beneficios.

Las remediones resultantes de diferencias entre las hipótesis actuariales proyectadas y reales al final del periodo, se reconocen en el periodo en que se incurren como parte de los sueldos y salarios dentro de los resultados del periodo.

iii. Otros beneficios a empleados de largo plazo-

La obligación neta del Grupo en relación con beneficios a los empleados a largo plazo es el importe del beneficio futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el periodo actual y en periodos anteriores. El beneficio es descontado para determinar su valor presente. Las nuevas mediciones se reconocen en resultados en el periodo en que surgen.

iv. Beneficios por terminación-

Los beneficios por terminación son reconocidos como gasto cuando la Entidad 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 Entidad 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.

v. *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 Entidad se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la nota 22(d).

El valor razonable a la fecha de concesión de los acuerdos de pagos basados en acciones otorgado en instrumentos de patrimonio por lo general se reconoce como gasto, con el correspondiente aumento en el patrimonio, durante el período de consolidación o irrevocabilidad de los incentivos. El importe reconocido como gasto es ajustado para reflejar la cantidad de incentivos para las que se espera se cumplan las condiciones de servicio y de rendimiento distintas de las condiciones referidas al mercado, de manera que el importe reconocido en último término se base en el número de incentivos que cumplen las condiciones de servicio y de rendimiento distintas de las condiciones referidas al mercado a la fecha de consolidación.

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 sueldos y salarios. En balance se registra como una cuenta por pagar hasta entregarse a los empleados.

o. *Provisiones*

Las provisiones se reconocen cuando La Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que La Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

p. *Depósitos de los arrendatarios*

La Entidad obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado.

q. *Ingresos por arrendamiento*

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios el control inherente a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como la renta variable), las cuales se reconocen cuando se originan. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la Administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación y otros, los cuales se reconocen en el periodo en que se prestan los servicios.

r. *Ingresos por intereses*

Los ingresos por intereses se reconocen como se devengan y existe la probabilidad que los beneficios económicos fluirán hacia La Entidad y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente.

Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al capital y a la tasa de interés efectiva aplicable.

s. *Impuestos a la utilidad*

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 Entidad 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 periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo 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.

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.

t. *Moneda extranjera*

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados, sin embargo, como se menciona en la Nota 41, La Entidad capitaliza costos por préstamos en sus propiedades de inversión en desarrollo.

u. *Estados de flujos de efectivo*

La Entidad presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses a favor se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses a cargo se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

v. *Instrumentos financieros derivados*

La Entidad utiliza una variedad de instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, incluyendo contratos forward de moneda extranjera, swaps de tasa de interés y swaps de tasas y divisas (cross currency swaps). En la Nota 9 se incluye una explicación más detallada sobre los instrumentos financieros derivados.

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

w. *Contingencias*

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

x. *Capital social-*

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

y. *Utilidad por acción -*

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada atribuible a la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La utilidad por acción diluida se determina ajustando la participación controladora y las acciones ordinarias por los efectos que resultarían de instrumentos con potencial dilutivo. La utilidad básica es igual a la utilidad diluida debido a que no existen transacciones que pudieran potencialmente diluir la utilidad por acción.

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

19. **Impuestos por pagar y pasivos acumulados**

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Pasivos acumulados | \$ 80,688 | \$ 264,404 | \$ 152,315 |
| Bono al personal | 3,566 | 24,093 | 25,095 |
| Impuestos por pagar | <u>145,441</u> | <u>67,611</u> | <u>73,634</u> |
| | <u>\$ 229,695</u> | <u>\$ 356,108</u> | <u>\$ 251,044</u> |

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

8. **Cuentas por cobrar, neto**

La integración de las cuentas por cobrar se presenta a continuación:

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Rentas por cobrar | \$ 112,357 | \$ 135,164 | \$ 170,182 |
| Estimación para cuentas de cobro dudoso | <u>(101,993)</u> | <u>(119,863)</u> | <u>(118,733)</u> |
| | <u>\$ 10,364</u> | <u>\$ 15,301</u> | <u>\$ 51,449</u> |

a. *Antigüedad de las cuentas por cobrar*

Actualmente, La Entidad mantiene niveles de cobranza mensual prácticamente iguales a su periodo de facturación mensual; las prácticas comerciales y de negociación permiten a La Entidad mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro promedio de 30 días al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

4. Políticas contables materiales

a. Bases de consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los de Planigrupo Latam, S. A.B. de C. V. y los de sus subsidiarias sobre las que ejerce control y que obtienen ingresos por el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración y arrendamiento de locales en centros comerciales. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, 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 incluyen los de la Entidad y los de sus subsidiarias. El control se obtiene cuando la Entidad:

- 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 Entidad 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 Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, la Entidad 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 Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo los puntos siguientes.

- El porcentaje de participación de la Entidad 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 Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que la Entidad 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 Entidad, 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 Entidades s subsidiarias han sido adecuadas cuando ha sido necesario para conformarlas con las políticas adoptadas por el Grupo.

La participación accionaria en su capital social al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, se muestra a continuación:

| Entidad | Participación | | | Actividad |
|---|---------------|------|------|---|
| | 2023 | 2022 | 2021 | |
| Diseño PG, S. de R.L. de C. V. Alta Dirección | | | | |
| PG S. de R. L. de C. V. Administración Plazas | 100% | 100% | 100% | Servicios de administración |
| PG, S. de R. L. de C. V. Servicios de Asistencia | 100% | 100% | 100% | Servicios de administración |
| PG, S. de R. L. de C. V. Proyectos y Desarrollo | 100% | 100% | 100% | Servicios de administración |
| Velintonia, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Construcción de centros comerciales e inmuebles |
| Entidad | Participación | | | Actividad |
| | 2023 | 2022 | 2021 | |
| Operaciones Planigrupo, S.A. de CV | 100% | 100% | 100% | Administración de centros comerciales |
| Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Inversión y administración de vehículos de proyecto, inmobiliaria y otros |
| Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Inversión en vehículos de proyectos, inmobiliaria y otros |
| Operadora de Estacionamientos del Norte, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Servicio de administración y operación de estacionamientos |
| Glider Saltillo, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Cancún, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Monterrey, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Pachuca, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Paseo Reforma, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Guadalajara, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Reynosa, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Mexicali, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Ciudad Juárez, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Nuevo Vallarta, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider San Juan del Río, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Hidalgo, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |

| Entidad | Participación | | | Actividad |
|--|---------------|------|------|---|
| | 2023 | 2022 | 2021 | |
| AP Planigrupo Ramos Arizpe, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Fideicomiso Maestro PG CIB/2805 | 100% | 100% | 100% | Inversión y administración de vehículos de inversión inmobiliaria y otros |
| PG CIB/2854 | 100% | 100% | 100% | Adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CIB/2855 | 100% | 100% | 100% | Adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |

- (1) Fideicomiso Irrevocable Número F/3095 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 vehículos de inversión hasta el 31 de octubre del 2022 que se muestran a continuación:

5. Inversiones en certificados de Vehículos de Proyecto del Fideicomiso CKD

- a. La participación en su patrimonio al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, se muestra a continuación:

| Entidad | Participación | | | Actividad |
|------------------|---------------|------|--------|--|
| | 2023 | 2022 | 2021 | |
| PG CKD A F/00927 | 100% | 100% | 56.19% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD B F/00928 | - | - | 56.19% | Inversión en el sub-vehículo CIB 2013 con una participación del 70% |
| PG CKD C F/00929 | 100% | 100% | 56.19% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD D F/00930 | 100% | 100% | 56.19% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD E F/00936 | 100% | 100% | 56.19% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD F F/00937 | - | - | 56.19% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD F/00938 | - | - | 56.19% | Gastos reembolsables |
| PG CKD G F/00972 | - | - | 56.19% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD H F/00973 | - | - | 56.19% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD I F/00974 | - | - | 56.19% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD J F/00975 | - | - | 56.19% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD K F/00976 | - | - | 56.19% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD L F/00977 | - | - | 56.19% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CKD M F/00978 | - | - | 56.19% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CKD N F/00979 | 100% | 100% | 56.19% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |

| Entidad | Participación | | | Actividad |
|------------------|---------------|------|--------|--|
| | 2023 | 2022 | 2021 | |
| PG CKD O F/00980 | - | - | 56.19% | Sin actividad |
| PG CKD P F/00981 | 100% | 100% | 56.19% | En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales |
| PG CKD O F/00980 | 100% | 100% | 56.19% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CKD Q F/1067 | 100% | 100% | 56.19% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CKD R F/1068 | 100% | 100% | 56.19% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CKD S F/1069 | 100% | 100% | 56.19% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CIB/2100 | 100% | 100% | 56.19% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CIB/2101 | 100% | 100% | 100% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |

i. *Adquisiciones de participaciones no controladoras-*

Las participaciones no controladoras se miden inicialmente a valor razonable 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.

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

Los saldos y operaciones entre las subsidiarias de la Entidad, 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.

Con fecha efectiva del 31 de octubre de 2022, se concretó la separación de los activos que integran el patrimonio del Fideicomiso Irrevocable Número F/3095 ("el Fideicomiso" o "Fideicomiso CKD"). Como resultado de dicha separación, Planigrupo incrementó su participación al 100% en los fideicomisos que se mencionan en la tabla siguiente, por medio de la obtención de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso F/5353; al mismo tiempo, Planigrupo perdió su participación los fideicomisos, los cuales pasaron a control de los Co-Inversionistas con los que se celebró la separación:

La Entidad tiene como finalidad primordial realizar inversiones a través de vehículos y subvehículos 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.

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

b. Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo consiste de efectivo disponible y depósitos bancarios en cuentas de cheques. Los equivalentes de efectivo son inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable.

Las inversiones en valores clasificadas como conservadas a vencimiento y disponibles para la venta están sujetas a pruebas de deterioro y ante la evidencia no temporal de que no serán recuperados en su totalidad, el deterioro esperado se reconoce en resultados.

c. Inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes

La Entidad ha tomado la opción de reconocer sus inversiones en el fideicomiso asociado F/01002 sobre el que no posee control, mediante método de participación, considerando el valor razonable de dichas inversiones. Hasta el 31 de diciembre de 2021, las otras inversiones permanentes correspondían a Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V. y CCI Planigrupo I, S. de R. L. de C. V., donde la Entidad solo era propietaria del 5% de su tenencia accionaria y no tenía influencia significativa. Derivado de que una determinación confiable del valor razonable de otras Inversiones Permanentes no podía ser efectuada, la Administración mantenía estas Inversiones reconocida a costo.

d. 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 Entidad 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 Entidad en relación con una combinación de negocios se registran en gastos cuando se incurren.

e. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (diferente a activos y pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados) se adicionan o se deducen del valor razonable de los activos y pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de la transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados se reconocen inmediatamente en la utilidad o pérdida del año.

Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

Costo amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito. Para los activos financieros que posteriormente se ha deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, La Entidad reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos en resultados y se incluyen en el rubro de Ingresos por intereses.

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

- Ha sido obtenido con el objetivo principal de venderse en el corto plazo; o
En el reconocimiento inicial es parte de un portafolio de instrumentos financieros identificados que se manejan juntos y tiene evidencia de un patrón reciente de obtención de ganancias en el corto plazo; o
- Es un derivado (excepto por derivados que son garantías financieras contractuales o un instrumento efectivo de cobertura).

Las inversiones en instrumentos de capital a valor razonable a través de otros resultados integrales se miden inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, se miden a valor razonable con ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable reconocidos en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones. La ganancia o pérdida acumulada no se puede reclasificar a utilidad o pérdida en la disposición de las inversiones de capital, sino que se transfiere a ganancias retenidas.

Los dividendos de estas inversiones en instrumentos de capital se reconocen en utilidad o pérdida de acuerdo con la NIIF 9, a menos que los dividendos representen claramente una recuperación de parte del costo de la inversión.

Activos financieros a valor razonable a través de resultados

- Las inversiones en instrumentos de capital se clasifican a valor razonable a través de resultados, a menos que se designe una inversión de capital que no se mantiene para negociar ni una contraprestación contingente que surja de una combinación de negocios a valor razonable a través de otros resultados integrales en el reconocimiento inicial.
- Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o con los criterios de valor razonable a través de otros resultados integrales se clasifican con valor razonable a través de resultados. Además, los instrumentos de deuda que cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios valor razonable a través de otros resultados integrales pueden designarse a valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento (denominada "disparidad contable") que surgiría de la medición activos o pasivos o el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre ellos en diferentes bases. La Entidad no ha designado ningún instrumento de deuda a valor razonable a través de resultados.

Ganancias y pérdidas cambiarias

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa.

Deterioro de activos financieros

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de La Entidad, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, La Entidad reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, La Entidad mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

i. Incremento significativo en el riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, se compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio. Al realizar esta evaluación, se considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores de La Entidad, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales de La Entidad.

En particular, la siguiente información se toma en cuenta al evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;

- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

ii. *Definición de incumplimiento*

La Entidad considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;
- La información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida La Entidad, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga La Entidad).

Independientemente del análisis anterior, La Entidad considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que La Entidad tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

iii. *Activos financieros con deterioro crediticio*

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido;
- Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- La extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

iv. *Política de bajas*

La Entidad da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de La Entidad, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión de La Entidad de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Baja de activos financieros

La Entidad deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, La Entidad reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, La Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconocen en resultados.

En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando se retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), La Entidad distribuye el importe en libros previo del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo en virtud de su involucramiento continuo, y la parte que ya no reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes en la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros imputable a la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte no reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que le sea asignada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en el resultado del ejercicio. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuirá entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que ya no se reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.

Pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican al valor razonable con cambios en resultados cuando el pasivo financiero es (i) la contraprestación contingente que sería pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica la NIIF 3, (ii) mantenido para negociación, o (iii) se designa a valor razonable con cambios a través de resultados.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido con fines de negociación si:

- Se adquiere principalmente con el objetivo de recomprarlo en un futuro cercano; o
- Es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que se administran conjuntamente, y para la cual existe evidencia de un patrón reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no ha sido designado como instrumento de cobertura y cumple las condiciones para ser efectivo.

Un pasivo financiero distinto a un pasivo financiero con fines de negociación o contraprestación contingente que sería pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios puede ser designado como a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con ello se elimina o reduce significativamente alguna inconsistencia en la valuación o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El rendimiento de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, se administre y evalúe sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de administración del riesgo que se tenga documentada, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- Forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y la IAS 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* permita que la totalidad del contrato híbrido (activo o pasivo) sea designado como a valor razonable.

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de la remediación en resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés pagado del pasivo financiero y se incluye en otros resultados integrales en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales y el valor razonable se determina de la forma descrita en la Nota 11.

Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, sus obligaciones se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

f. *Depreciación y amortización*

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

Las tasas anuales de depreciación y amortización 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 | Varias |
| Equipo de cómputo | 30% |

g. *Propiedades de inversión*

Las propiedades de inversión estabilizadas se miden a su valor razonable. Las revaluaciones de las propiedades de inversión se efectúan al menos una vez al año, de tal manera que el valor en libros no difiera en forma importante de lo que se habría calculado utilizando los valores razonables al final del periodo de reporte.

Las propiedades que están en proceso de construcción para fines de arrendamiento se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. El costo incluye honorarios profesionales y, en el caso de activos calificables, los costos por préstamos capitalizados conforme a la política contable de La Entidad, ver Nota 41. Dichas propiedades se clasifican a las categorías apropiadas de propiedades de inversión cuando estén completas para su uso planeado.

Para las propiedades en desarrollo la política de la Entidad consiste en registrarlas a valor de costo contable hasta que se cumpla la primera condición y al menos dos más de las siguientes: i) que se cumplan 12 meses de no haber realizado pagos significativos por el proyecto, ii) que se cumplan 12 meses de que le sea entregado el activo por parte del proveedor, iii) que se cumplan 12 meses del cobro de la primera renta de la propiedad o iv) que se alcance la estabilización de la propiedad, es decir, un 80% de su ocupación.

Un elemento de propiedad de inversión 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 propiedades de inversión 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 resultados.

La Administración de la Entidad utiliza su juicio para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión o de un portafolio de propiedades de inversión constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo. Particularmente, los siguientes criterios son utilizados:

- (i) El número de propiedades de terreno y edificios adquiridos.
- (ii) La medida en la cual procesos relevantes han sido adquiridos y en particular el alcance de servicios complementarios prestados por el ente adquirido (entre otros, administración estratégica de procesos, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo, pero no limitados a, actividades tales como administración financiera en relación con la propiedad, administración significativa sobre inversiones de capital asociadas con los inmuebles, manejo del tipo de contratos celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendamientos).
- (iii) El grado en que el ente adquirido haya incorporado su propio personal para administrar las propiedades y/o para implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo como en el caso de facturación, cobranzas, generación de información para los dueños en relación con la administración o respecto a los inquilinos).

h. *Inversiones en asociadas*

Una asociada es una entidad sobre la cual la Entidad tiene influencia significativa. La influencia significativa es el poder de participar en las políticas financieras y operativas sobre una entidad, pero no tiene el control o control conjunto sobre las mismas. Dada la naturaleza de ciertas inversiones en asociadas. La inversión se reconoce bajo método de participación considerando el valor razonable de las propiedades de inversión.

i. Otros activos**1. Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios**

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 la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada. La plataforma administrativa, es el activo intangible más significativo el cual fue adquirido en una combinación de negocios.

2. Baja de activos intangibles

Un activo intangible se da 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 sea dado de baja.

j. Deterioro activos tangibles e intangibles

Al final de cada periodo, La Entidad revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, La Entidad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan a la entidad más pequeña de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al menos cada año, y siempre que exista un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

k. 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, 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.

El honorario por desempeño inmobiliario se determina conforme la "cascada de pagos" mencionada anteriormente, sobre la base del valor estimado de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomisarios al momento de desinversión, lo cual conforme el contrato de coinversión y las cláusulas del Fideicomiso se estima sea en 7 años a partir de la creación del Fideicomiso, con opción a extenderlo 1 año más; no obstante, si bien la provisión ha sido estimada conforme el valor de mercado de los certificados al 31 de diciembre de 2022, debido a la naturaleza de la inversión, dicho valor pudiera modificarse en el futuro y depende, entre otras variables, de las tasas de interés, tasas de capitalización y de descuento que estén vigentes al momento de desinversión, por lo que dicho honorario por desempeño inmobiliario es variable e incierto; sin embargo, el monto que eventualmente se liquide a los fideicomisarios en segundo lugar, será definitivo y no reembolsable. Al 31 de diciembre de 2023 el Honorario por desempeño inmobiliario fue cancelado dado que no se cumplieron las condiciones para efectuar el pago.

l. Costos por préstamos

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, en este caso propiedades de inversión, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo substancial hasta que estén listos para su uso, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso. El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce del costo de las propiedades de inversión a ser capitalizadas. Todos los demás costos por préstamos se reconocen en resultados durante el periodo en que se incurran.

m. Obligaciones por beneficios**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 Entidad 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. Planes de beneficios definidos-

La obligación neta del Grupo correspondiente a los planes de beneficios definidos por prima de antigüedad, se calcula estimando el monto de los beneficios futuros que los empleados han ganado en el ejercicio actual y en ejercicios anteriores, descontando dicho monto. El cálculo de las obligaciones por los planes de beneficios definidos se realiza anualmente por actuarios certificados en pasivos laborales contingentes, utilizando el método de crédito unitario proyectado.

El costo laboral del servicio actual, el cual representa el costo del periodo de beneficios al empleado por haber cumplido un año más de vida laboral con base en los planes de beneficios, se reconoce en los sueldos y salarios dentro de los gastos de operación. El Grupo determina el gasto (ingreso) por intereses neto sobre el pasivo (activo) neto por beneficios definidos del periodo, multiplicando la tasa de descuento utilizada para medir la obligación de beneficio definido por el pasivo (activo) neto definido al inicio del periodo anual sobre el que se informa, tomando en cuenta los cambios en el pasivo (activo) neto por beneficios definidos durante el periodo como consecuencia de estimaciones de las aportaciones y de los pagos de beneficios.

Las remediones resultantes de diferencias entre las hipótesis actuariales proyectadas y reales al final del periodo, se reconocen en el periodo en que se incurren como parte de los sueldos y salarios dentro de los resultados del periodo.

iii. Otros beneficios a empleados de largo plazo-

La obligación neta del Grupo en relación con beneficios a los empleados a largo plazo es el importe del beneficio futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el periodo actual y en periodos anteriores. El beneficio es descontado para determinar su valor presente. Las nuevas mediciones se reconocen en resultados en el periodo en que surgen.

iv. Beneficios por terminación-

Los beneficios por terminación son reconocidos como gasto cuando la Entidad 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 Entidad 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.

v. *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 Entidad se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la nota 22(d).

El valor razonable a la fecha de concesión de los acuerdos de pagos basados en acciones otorgado en instrumentos de patrimonio por lo general se reconoce como gasto, con el correspondiente aumento en el patrimonio, durante el período de consolidación o irrevocabilidad de los incentivos. El importe reconocido como gasto es ajustado para reflejar la cantidad de incentivos para las que se espera se cumplan las condiciones de servicio y de rendimiento distintas de las condiciones referidas al mercado, de manera que el importe reconocido en último término se base en el número de incentivos que cumplen las condiciones de servicio y de rendimiento distintas de las condiciones referidas al mercado a la fecha de consolidación.

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 sueldos y salarios. En balance se registra como una cuenta por pagar hasta entregarse a los empleados.

o. *Provisiones*

Las provisiones se reconocen cuando La Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que La Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

p. *Depósitos de los arrendatarios*

La Entidad obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado.

q. *Ingresos por arrendamiento*

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios el control inherente a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como la renta variable), las cuales se reconocen cuando se originan. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la Administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación y otros, los cuales se reconocen en el periodo en que se prestan los servicios.

r. *Ingresos por intereses*

Los ingresos por intereses se reconocen como se devengan y existe la probabilidad que los beneficios económicos fluirán hacia La Entidad y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente.

Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al capital y a la tasa de interés efectiva aplicable.

s. *Impuestos a la utilidad*

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 Entidad 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 periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo 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.

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.

t. *Moneda extranjera*

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados, sin embargo, como se menciona en la Nota 41, La Entidad capitaliza costos por préstamos en sus propiedades de inversión en desarrollo.

u. *Estados de flujos de efectivo*

La Entidad presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses a favor se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses a cargo se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

v. *Instrumentos financieros derivados*

La Entidad utiliza una variedad de instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, incluyendo contratos forward de moneda extranjera, swaps de tasa de interés y swaps de tasas y divisas (cross currency swaps). En la Nota 9 se incluye una explicación más detallada sobre los instrumentos financieros derivados.

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

w. *Contingencias*

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

x. *Capital social-*

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

y. *Utilidad por acción –*

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada atribuible a la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La utilidad por acción diluida se determina ajustando la participación controladora y las acciones ordinarias por los efectos que resultarían de instrumentos con potencial dilutivo. La utilidad básica es igual a la utilidad diluida debido a que no existen transacciones que pudieran potencialmente diluir la utilidad por acción.

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

1. *Costos por préstamos*

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, en este caso propiedades de inversión, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo substancial hasta que estén listos para su uso, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso. El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce del costo de las propiedades de inversión a ser capitalizadas. Todos los demás costos por préstamos se reconocen en resultados durante el periodo en que se incurran.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

d. *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 Entidad 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 Entidad en relación con una combinación de negocios se registran en gastos cuando se incurren.

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

u. *Estados de flujos de efectivo*

La Entidad presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses a favor se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses a cargo se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

Descripción de la política contable para activos y pasivos contingentes [bloque de texto]

w. *Contingencias*

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

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

f. *Depreciación y amortización*

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

Las tasas anuales de depreciación y amortización 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 | Varias |
| Equipo de cómputo | 30% |

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

v. *Instrumentos financieros derivados*

La Entidad utiliza una variedad de instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, incluyendo contratos forward de moneda extranjera, swaps de tasa de interés y swaps de tasas y divisas (cross currency swaps). En la Nota 9 se incluye una explicación más detallada sobre los instrumentos financieros derivados.

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

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

y. *Utilidad por acción –*

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada atribuible a la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La utilidad por acción diluida se determina ajustando la participación controladora y las acciones ordinarias por los efectos que resultarían de instrumentos con potencial dilutivo. La utilidad básica es igual a la utilidad diluida debido a que no existen transacciones que pudieran potencialmente diluir la utilidad por acción.

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

m. Obligaciones por beneficios**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 Entidad 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. Planes de beneficios definidos-

La obligación neta del Grupo correspondiente a los planes de beneficios definidos por prima de antigüedad, se calcula estimando el monto de los beneficios futuros que los empleados han ganado en el ejercicio actual y en ejercicios anteriores, descontando dicho monto.

El cálculo de las obligaciones por los planes de beneficios definidos se realiza anualmente por actuarios certificados en pasivos laborales contingentes, utilizando el método de crédito unitario proyectado.

El costo laboral del servicio actual, el cual representa el costo del periodo de beneficios al empleado por haber cumplido un año más de vida laboral con base en los planes de beneficios, se reconoce en los sueldos y salarios dentro de los gastos de operación. El Grupo determina el gasto (ingreso) por intereses neto sobre el pasivo (activo) neto por beneficios definidos del periodo, multiplicando la tasa de descuento utilizada para medir la obligación de beneficio definido por el pasivo (activo) neto definido al inicio del periodo anual sobre el que se informa, tomando en cuenta los cambios en el pasivo (activo) neto por beneficios definidos durante el periodo como consecuencia de estimaciones de las aportaciones y de los pagos de beneficios.

Las remediciones resultantes de diferencias entre las hipótesis actuariales proyectadas y reales al final del periodo, se reconocen en el periodo en que se incurren como parte de los sueldos y salarios dentro de los resultados del periodo.

iii. Otros beneficios a empleados de largo plazo-

La obligación neta del Grupo en relación con beneficios a los empleados a largo plazo es el importe del beneficio futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el periodo actual y en periodos anteriores. El beneficio es descontado para determinar su valor presente. Las nuevas mediciones se reconocen en resultados en el periodo en que surgen.

iv. Beneficios por terminación-

Los beneficios por terminación son reconocidos como gasto cuando la Entidad 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 Entidad 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 periodo del balance, éstos son descontados a su valor presente.

v. *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 Entidad se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la nota 22(d).

El valor razonable a la fecha de concesión de los acuerdos de pagos basados en acciones otorgado en instrumentos de patrimonio por lo general se reconoce como gasto, con el correspondiente aumento en el patrimonio, durante el periodo de consolidación o irrevocabilidad de los incentivos. El importe reconocido como gasto es ajustado para reflejar la cantidad de incentivos para las que se espera se cumplan las condiciones de servicio y de rendimiento distintas de las condiciones referidas al mercado, de manera que el importe reconocido en último término se base en el número de incentivos que cumplen las condiciones de servicio y de rendimiento distintas de las condiciones referidas al mercado a la fecha de consolidación.

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 sueldos y salarios. En balance se registra como una cuenta por pagar hasta entregarse a los empleados.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

e. *Instrumentos financieros*

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (diferente a activos y pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados) se adicionan o se deducen del valor razonable de los activos y pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de la transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados se reconocen inmediatamente en la utilidad o pérdida del año.

Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

Costo amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el periodo relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito. Para los activos financieros que posteriormente se ha deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, La Entidad reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos en resultados y se incluyen en el rubro de Ingresos por intereses.

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

- Ha sido obtenido con el objetivo principal de venderse en el corto plazo; o
En el reconocimiento inicial es parte de un portafolio de instrumentos financieros identificados que se manejan juntos y tiene evidencia de un patrón reciente de obtención de ganancias en el corto plazo; o
- Es un derivado (excepto por derivados que son garantías financieras contractuales o un instrumento efectivo de cobertura).

Las inversiones en instrumentos de capital a valor razonable a través de otros resultados integrales se miden inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, se miden a valor razonable con ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable reconocidos en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones. La ganancia o pérdida acumulada no se puede reclasificar a utilidad o pérdida en la disposición de las inversiones de capital, sino que se transfiere a ganancias retenidas.

Los dividendos de estas inversiones en instrumentos de capital se reconocen en utilidad o pérdida de acuerdo con la NIIF 9, a menos que los dividendos representen claramente una recuperación de parte del costo de la inversión.

Activos financieros a valor razonable a través de resultados

- Las inversiones en instrumentos de capital se clasifican a valor razonable a través de resultados, a menos que se designe una inversión de capital que no se mantiene para negociar ni una contraprestación contingente que surja de una combinación de negocios a valor razonable a través de otros resultados integrales en el reconocimiento inicial.
- Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o con los criterios de valor razonable a través de otros resultados integrales se clasifican con valor razonable a través de resultados. Además, los instrumentos de deuda que cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios valor razonable a través de otros resultados integrales pueden designarse a valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento (denominada "disparidad contable") que surgiría de la medición activos o pasivos o el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre ellos en diferentes bases. La Entidad no ha designado ningún instrumento de deuda a valor razonable a través de resultados.

Ganancias y pérdidas cambiarias

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa.

Deterioro de activos financieros

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de La Entidad, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la provisión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, La Entidad reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, La Entidad mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

i. Incremento significativo en el riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, se compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio. Al realizar esta evaluación, se considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores de La Entidad, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales de La Entidad.

En particular, la siguiente información se toma en cuenta al evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;

- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

ii. *Definición de Incumplimiento*

La Entidad considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;
- La información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida La Entidad, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga La Entidad).

Independientemente del análisis anterior, La Entidad considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que La Entidad tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

iii. *Activos financieros con deterioro crediticio*

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido;
- Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- La extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

iv. *Política de bajas*

La Entidad da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de La Entidad, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión de La Entidad de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Baja de activos financieros

La Entidad deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, La Entidad reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, La Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconocen en resultados.

En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando se retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), La Entidad distribuye el importe en libros previo del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo en virtud de su involucramiento continuo, y la parte que ya no reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes en la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros imputable a la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte no reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que le sea asignada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en el resultado del ejercicio. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuirá entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que ya no se reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.

Pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican al valor razonable con cambios en resultados cuando el pasivo financiero es (i) la contraprestación contingente que sería pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica la NIIF 3, (ii) mantenido para negociación, o (iii) se designa a valor razonable con cambios a través de resultados.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido con fines de negociación si:

- Se adquiere principalmente con el objetivo de recomprarlo en un futuro cercano; o
- Es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que se administran conjuntamente, y para la cual existe evidencia de un patrón reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no ha sido designado como instrumento de cobertura y cumple las condiciones para ser efectivo.

Un pasivo financiero distinto a un pasivo financiero con fines de negociación o contraprestación contingente que sería pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios puede ser designado como a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con ello se elimina o reduce significativamente alguna inconsistencia en la valuación o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El rendimiento de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, se administre y evalúe sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de administración del riesgo que se tenga documentada, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- Forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y la IAS 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* permita que la totalidad del contrato híbrido (activo o pasivo) sea designado como a valor razonable.

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de la remediación en resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés pagado del pasivo financiero y se incluye en otros resultados integrales en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales y el valor razonable se determina de la forma descrita en la Nota 11.

Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, sus obligaciones se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

t. *Moneda extranjera*

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados, sin embargo, como se menciona en la Nota 41, La Entidad capitaliza costos por préstamos en sus propiedades de inversión en desarrollo.

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

5. Inversiones en certificados de Vehículos de Proyecto del Fideicomiso CKD

a. La participación en su patrimonio al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, se muestra a continuación:

| Entidad | Participación | | | Actividad |
|------------------|---------------|------|--------|--|
| | 2023 | 2022 | 2021 | |
| PG CKD A F/00927 | 100% | 100% | 56.19% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD B F/00928 | - | - | 56.19% | Inversión en el sub-vehículo CIB 2013 con una participación del 70% |
| PG CKD C F/00929 | 100% | 100% | 56.19% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD D F/00930 | 100% | 100% | 56.19% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD E F/00936 | 100% | 100% | 56.19% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD F F/00937 | - | - | 56.19% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD F/00938 | - | - | 56.19% | Gastos reembolsables |
| PG CKD G F/00972 | - | - | 56.19% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD H F/00973 | - | - | 56.19% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD I F/00974 | - | - | 56.19% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD J F/00975 | - | - | 56.19% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD K F/00976 | - | - | 56.19% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD L F/00977 | - | - | 56.19% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CKD M F/00978 | - | - | 56.19% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CKD N F/00979 | 100% | 100% | 56.19% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |

| Entidad | Participación | | | Actividad |
|------------------|---------------|------|--------|--|
| | 2023 | 2022 | 2021 | |
| PG CKD O F/00980 | - | - | 56.19% | Sin actividad |
| PG CKD P F/00981 | 100% | 100% | 56.19% | En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales |
| PG CKD O F/00980 | 100% | 100% | 56.19% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CKD Q F/1067 | 100% | 100% | 56.19% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CKD R F/1068 | 100% | 100% | 56.19% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CKD S F/1069 | 100% | 100% | 56.19% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CIB/2100 | 100% | 100% | 56.19% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CIB/2101 | 100% | 100% | 100% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |

i. *Adquisiciones de participaciones no controladoras-*

Las participaciones no controladoras se miden inicialmente a valor razonable 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.

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

Los saldos y operaciones entre las subsidiarias de la Entidad, 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.

Con fecha efectiva del 31 de octubre de 2022, se concretó la separación de los activos que integran el patrimonio del Fideicomiso Irrevocable Número F/3095 ("el Fideicomiso" o "Fideicomiso CKD"). Como resultado de dicha separación, Planigrupo incrementó su participación al 100% en los fideicomisos que se mencionan en la tabla siguiente, por medio de la obtención de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso F/5353; al mismo tiempo, Planigrupo perdió su participación los fideicomisos, los cuales pasaron a control de los Co-Inversionistas con los que se celebró la separación:

La Entidad tiene como finalidad primordial realizar inversiones a través de vehículos y subvehículos 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.

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

j. *Deterioro activos tangibles e intangibles*

Al final de cada periodo, La Entidad revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, La Entidad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan a la entidad más pequeña de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al menos cada año, y siempre que exista un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

j. *Deterioro activos tangibles e intangibles*

Al final de cada periodo, La Entidad revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, La Entidad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan a la entidad más pequeña de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al menos cada año, y siempre que exista un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

s. *Impuestos a la utilidad*

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 Entidad 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 periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo 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.

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.

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

i. *Otros activos*

1. *Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios*

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 la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada. La plataforma administrativa, es el activo intangible más significativo el cual fue adquirido en una combinación de negocios.

2. *Baja de activos intangibles*

Un activo intangible se da 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 sea dado de baja.

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

h. Inversiones en asociadas

Una asociada es una entidad sobre la cual la Entidad tiene influencia significativa. La influencia significativa es el poder de participar en las políticas financieras y operativas sobre una entidad, pero no tiene el control o control conjunto sobre las mismas. Dada la naturaleza de ciertas inversiones en asociadas. La inversión se reconoce bajo método de participación considerando el valor razonable de las propiedades de inversión.

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

c. Inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes

La Entidad ha tomado la opción de reconocer sus inversiones en el fideicomiso asociado F/01002 sobre el que no posee control, mediante método de participación, considerando el valor razonable de dichas inversiones. Hasta el 31 de diciembre de 2021, las otras inversiones permanentes correspondían a Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V. y CCI Planigrupo I, S. de R. L. de C. V., donde la Entidad solo era propietaria del 5% de su tenencia accionaria y no tenía influencia significativa. Derivado de que una determinación confiable del valor razonable de otras Inversiones Permanentes no podía ser efectuada, la Administración mantenía estas Inversiones reconocida a costo.

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

g. *Propiedades de inversión*

Las propiedades de inversión estabilizadas se miden a su valor razonable. Las revaluaciones de las propiedades de inversión se efectúan al menos una vez al año, de tal manera que el valor en libros no difiera en forma importante de lo que se habría calculado utilizando los valores razonables al final del periodo de reporte.

Las propiedades que están en proceso de construcción para fines de arrendamiento se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. El costo incluye honorarios profesionales y, en el caso de activos calificables, los costos por préstamos capitalizados conforme a la política contable de La Entidad, ver Nota 41. Dichas propiedades se clasifican a las categorías apropiadas de propiedades de inversión cuando estén completas para su uso planeado.

Para las propiedades en desarrollo la política de la Entidad consiste en registrarlas a valor de costo contable hasta que se cumpla la primera condición y al menos dos más de las siguientes: i) que se cumplan 12 meses de no haber realizado pagos significativos por el proyecto, ii) que se cumplan 12 meses de que le sea entregado el activo por parte del proveedor, iii) que se cumplan 12 meses del cobro de la primera renta de la propiedad o iv) que se alcance la estabilización de la propiedad, es decir, un 80% de su ocupación.

Un elemento de propiedad de inversión 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 propiedades de inversión 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 resultados.

La Administración de la Entidad utiliza su juicio para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión o de un portafolio de propiedades de inversión constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo. Particularmente, los siguientes criterios son utilizados:

- (i) El número de propiedades de terreno y edificios adquiridos.
- (ii) La medida en la cual procesos relevantes han sido adquiridos y en particular el alcance de servicios complementarios prestados por el ente adquirido (entre otros, administración estratégica de procesos, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo, pero no limitados a, actividades tales como administración financiera en relación con la propiedad, administración significativa sobre inversiones de capital asociadas con los inmuebles, manejo del tipo de contratos celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendamientos).
- (iii) El grado en que el ente adquirido haya incorporado su propio personal para administrar las propiedades y/o para implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo como en el caso de facturación, cobranzas, generación de información para los dueños en relación con la administración o respecto a los inquilinos).

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

x. *Capital social-*

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

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

p. *Depósitos de los arrendatarios*

La Entidad obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado.

q. *Ingresos por arrendamiento*

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios el control inherente a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como periodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como la renta variable), las cuales se reconocen cuando se originan. El plazo del arrendamiento es el periodo no cancelable del contrato, incluyendo periodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la Administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación y otros, los cuales se reconocen en el periodo en que se prestan los servicios.

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

o. *Provisiones*

Las provisiones se reconocen cuando La Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que La Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

k. 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, 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.

El honorario por desempeño inmobiliario se determina conforme la "cascada de pagos" mencionada anteriormente, sobre la base del valor estimado de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomisarios al momento de desinversión, lo cual conforme el contrato de coinversión y las cláusulas del Fideicomiso se estima sea en 7 años a partir de la creación del Fideicomiso, con opción a extenderlo 1 año más; no obstante, si bien la provisión ha sido estimada conforme el valor de mercado de los certificados al 31 de diciembre de 2022, debido a la naturaleza de la inversión, dicho valor pudiera modificarse en el futuro y depende, entre otras variables, de las tasas de interés, tasas de capitalización y de descuento que estén vigentes al momento de desinversión, por lo que dicho honorario por desempeño inmobiliario es variable e incierto; sin embargo, el monto que eventualmente se liquide a los fideicomisarios en segundo lugar, será definitivo y no reembolsable. Al 31 de diciembre de 2023 el Honorario por desempeño inmobiliario fue cancelado dado que no se cumplieron las condiciones para efectuar el pago.

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

q. Ingresos por arrendamiento

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios el control inherente a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como periodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como la renta variable), las cuales se reconocen cuando se originan. El plazo del arrendamiento es el periodo no cancelable del contrato, incluyendo periodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la Administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación y otros, los cuales se reconocen en el periodo en que se prestan los servicios.

r. Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen como se devengan y existe la probabilidad que los beneficios económicos fluirán hacia La Entidad y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente.

Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al capital y a la tasa de interés efectiva aplicable.

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

b. *Efectivo y equivalente de efectivo*

El efectivo consiste de efectivo disponible y depósitos bancarios en cuentas de cheques. Los equivalentes de efectivo son inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable.

Las inversiones en valores clasificadas como conservadas a vencimiento y disponibles para la venta están sujetas a pruebas de deterioro y ante la evidencia no temporal de que no serán recuperados en su totalidad, el deterioro esperado se reconoce en resultados.

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

a. *Bases de consolidación de estados financieros*

Los estados financieros consolidados incluyen los de Planigrupo Latam, S. A.B. de C. V. y los de sus subsidiarias sobre las que ejerce control y que obtienen ingresos por el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración y arrendamiento de locales en centros comerciales. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, 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 incluyen los de la Entidad y los de sus subsidiarias. El control se obtiene cuando la Entidad:

- 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 Entidad 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 Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, la Entidad 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 Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo los puntos siguientes.

- El porcentaje de participación de la Entidad 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 Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que la Entidad 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 Entidad, 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 Entidades y subsidiarias han sido adecuadas cuando ha sido necesario para conformarlas con las políticas adoptadas por el Grupo.

La participación accionaria en su capital social al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, se muestra a continuación:

| Entidad | Participación | | | Actividad |
|---|---------------|------|------|---|
| | 2023 | 2022 | 2021 | |
| Diseño PG, S. de R.L. de C. V. Alta Dirección PG S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Servicios de administración |
| Administración Plazas PG, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Servicios de administración |
| Servicios de Asistencia PG, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Servicios de administración |
| Proyectos y Desarrollo Velintonia, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Construcción de centros comerciales e inmuebles |
| Entidad | Participación | | | Actividad |
| | 2023 | 2022 | 2021 | |
| Operaciones Planigrupo, S.A. de CV | 100% | 100% | 100% | Administración de centros comerciales |
| Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Inversión y administración de vehículos de proyecto, inmobiliaria y otros |
| Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Inversión en vehículos de proyectos, inmobiliaria y otros |
| Operadora de Estacionamientos del Norte, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Servicio de administración y operación de estacionamientos |
| Glider Saltillo, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Cancún, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Monterrey, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Pachuca, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Paseo Reforma, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Guadalajara, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Reynosa, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Mexicali, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Ciudad Juárez, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Nuevo Vallarta, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider San Juan del Río, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Hidalgo, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |

| Entidad | Participación | | | Actividad |
|--|---------------|------|------|---|
| | 2023 | 2022 | 2021 | |
| AP Planigrupo Ramos Arizpe, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Fideicomiso Maestro PG CIB/2805 | 100% | 100% | 100% | Inversión y administración de vehículos de inversión inmobiliaria y otros |
| PG CIB/2854 | 100% | 100% | 100% | Adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CIB/2855 | 100% | 100% | 100% | Adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |

- (1) Fideicomiso Irrevocable Número F/3095 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 vehículos de inversión hasta el 31 de octubre del 2022 que se muestran a continuación:

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

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

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sus adecuaciones e interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board, IASB por sus siglas en inglés). Estos estados financieros consolidados incluyen toda la información requerida para la emisión completa de los estados financieros consolidados anuales. Por lo tanto, la presentación de información financiera intermedia requerida en este apartado no es aplicable. Véase información presentada en los anexos XBRL “[800500] - Lista de notas” y “[800600] - Lista de políticas contables”.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

PLANIGRUPO Resultados Consolidados del Tercer Trimestre de 2023

Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023 – Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (BMV: PLANI) (“PLANIGRUPO” o la “Sociedad”), empresa desarrolladora, constructora, operadora y propietaria de centros comerciales, con más de 48 años de experiencia en este sector en México, anuncia sus resultados correspondientes al tercer trimestre de 2023 (“3T23”) y al periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 (9M23).

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

HECHOS OPERATIVOS DESTACADOS

- El **Área Bruta Rentable (ABR)*** de centros comerciales (27 propias) al cierre del 3T23 fue de 580,000 m².
- Durante el 3T23, en nuestras plazas (propias y administradas) **se recibieron 26.3 millones de visitantes**, acumulando así en el 2023 77.7 millones.
- La **tasa de ocupación*** al cierre del 3T23 en nuestras plazas (propias y administradas) fue de 93.9%, 1.6 pp más que el 92.3% observado al cierre del 3T22. Respecto de las plazas propias, fue de 95.5%, 1.3 pp mayor que el mismo periodo del 2022.
- El **precio promedio contractual*** de arrendamiento por metro cuadrado al final del 3T23 fue de 180.7 pesos mexicanos, comparado con 174.3 pesos mexicanos en 3T22. Esto representa un incremento del 3.7%.
- La **cobranza** de los primeros nueve meses de 2023 fue de 94.9%** de la facturación total.

HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

- Los **ingresos netos consolidados**** correspondientes al 3T23 alcanzaron MXN\$ 346.5 millones y MXN\$ 1,027.4 para el periodo 9M23. Lo que resulta en un incremento del 10.1% y del 10.7% al compararse con los mismos periodos del año anterior.
- El **NOI consolidado**** para el 3T23 alcanzó MXN\$ 287.1 millones y MXN\$ 847.0 para el periodo 9M23. Lo que resulta en un incremento del 10.8% y del 12.0% al compararse con los mismos periodos del año anterior.
- El **EBITDA consolidado**** para el 3T23 alcanzó MXN\$ 218.3 millones y MXN\$ 648.0 para el periodo 9M23. Esto implica un incremento del 16.5% y del 19.9% al compararse con los mismos periodos del año anterior.
- Los **fondos disponibles para la operación**** (FFO) alcanzaron MXN\$ 86.1 millones para el 3T23 y MXN\$ 216.0 para el periodo 9M23. Esto representó un incremento del 50.4% contra el 3T22 y del 93.1% contra el periodo de 9M22, generado principalmente por un mejor desempeño financiero.
- Los **fondos de la operación ajustados**** (AFFO) fueron de MXN\$ 82.1 millones en el 3T23 y MXN\$ 204.7 para el periodo 9M23. Esto implica un incremento del 68.4% contra el 3T22 y de 109.1% contra 9M22, en línea con el aumento experimentado en el FFO.
- La **deuda financiera consolidada**** al 30 de septiembre de 2023 es de MXN\$ 4,808.8 millones. Considerando la plaza que administramos y operamos, en la cual tenemos participación no controladora, la deuda financiera total es de MXN\$ 5,108.8 millones.

* Cifras incluyen al 100% la plaza en la que tenemos participación minoritaria.

** Cifras incluyen 26 centros comerciales al 100% y uno equivalente a su participación.

SOBRE PLANIGRUPO

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y operadora con más de 48 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. Esto nos hace uno de los mayores propietarios de centros comerciales en el país. Desde la creación de nuestra primera empresa de construcción en 1975, nuestro equipo ha participado en la adquisición y desarrollo de 70 centros comerciales. Actualmente operamos 36 centros comerciales ubicados en 18 entidades federativas en México. Dentro de los mismos, tenemos 26 participaciones controladoras y una participación no controladora. También administramos 9 centros comerciales, en los que previamente teníamos participaciones controladoras.

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.

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.

Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V., (la “Emisora”), 06 de octubre de 2023, informa al público inversionista sobre el sensible fallecimiento el día de ayer del Ingeniero Xavier García de Quevedo Topete, Presidente del Consejo de Administración de la Emisora y Vicepresidente Ejecutivo de Grupo México.

La Emisora lamenta esta pérdida y se une a la pena que embarga a su familia y a sus colaboradores. Las operaciones de la Emisora se mantienen funcionando de manera normal.

| | |
|---|---|
| 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 consolidados adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sus adecuaciones e interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board, IASB por sus siglas en inglés). Estos estados financieros consolidados incluyen toda la información requerida para la emisión completa de los estados financieros consolidados anuales. Por lo tanto, la presentación de información financiera intermedia requerida en este apartado no es aplicable. Véase información presentada en los anexos XBRL “[800500] - Lista de notas” y “[800600] - Lista de políticas contables”.

