

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023.



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

Avenida del Conscripto 360, Planta baja, Interior SA002,
Naucalpan de Juárez, C.P. 53900,
Estado de México

El número de acciones en circulación de Planigrupo LATAM, S.A.B. de C.V. (indistintamente “Planigrupo”, la “Emisora”, la “Compañía” o la “Sociedad”) al 31 de diciembre de 2023, es de 331,151,874 acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, de las cuales 39,582,014 corresponden a la parte fija y 291,569,860 corresponden a la parte variable.

Las acciones de Planigrupo se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores (el “RNV”) que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “CNBV”) y cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la “BMV”) bajo la clave de pizarra: “PLANI”.

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de dichos valores, la solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, se hubieren realizado en contravención de las leyes aplicables.

ÍNDICE

PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA	i
1) INFORMACIÓN GENERAL	vi
a) GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES.....	vi
b) RESUMEN EJECUTIVO	1
c) FACTORES DE RIESGO.....	26
d) OTROS VALORES	54
e) CAMBIOS SIGNIFICATIVOS A LOS DERECHOS DE VALORES INSCRITOS EN EL RNV	55
f) DESTINO DE LOS FONDOS	55
g) DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO	56
2) LA EMISORA	57
a) HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA	57
b) DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO	66
(i) Actividad principal.....	66
(ii) Canales de distribución	79
(iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos.....	79
(iv) Principales clientes.....	80
(v) Legislación aplicable y situación tributaria.....	81
(vi) Recursos humanos.....	86
(vii) Desempeño ambiental	86
(viii) Información del mercado	87
(ix) Estructura corporativa	98
(x) Descripción de los principales activos	98
(xi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	159
(xii) Acciones representativas del capital social	159
(xiii) Dividendos y política de dividendos	172
3) INFORMACIÓN FINANCIERA	174
a) INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	174
b) INFORMACIÓN FINANCIERA POR LÍNEA DE NEGOCIO, ZONA GEOGRÁFICA Y VENTAS DE EXPORTACIÓN	179
c) INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES	179
d) COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y LA SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA	180
(i) Resultados de la operación.....	183
(ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital	192
(iii) Control interno	207

e)	POLÍTICAS CONTABLES CRÍTICAS	207
4)	ADMINISTRACIÓN.....	226
a)	AUDITORES EXTERNOS	226
b)	OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS	226
c)	ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS	227
d)	ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS	236
5)	MERCADO DE CAPITALES.....	237
a)	ESTRUCTURA ACCIONARIA.....	237
b)	COMPORTAMIENTO DE LA ACCIÓN EN EL MERCADO DE VALORES.....	237
c)	FORMADOR DE MERCADO	238
6)	PERSONAS RESPONSABLES.....	239
7)	ANEXOS	242
	Anexo A Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, y por los años terminados en esas fechas	243
	Anexo B Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, y por los años terminados en esas fechas	244
	Anexo C Estados financieros anuales del Fideicomiso F/1002 al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y por los años terminados a esas fechas.....	245
	Anexo D Opinión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad por los ejercicios sociales terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.....	246

PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN

A menos que se indique lo contrario o que el contexto exija algo distinto, los términos Planigrupo, la Compañía y la Emisora se utilizan indistintamente para referirse a Planigrupo LATAM, S.A.B. de C.V., y sus subsidiarias, incluyendo, hasta el 31 de octubre de 2022, los vehículos y sub-vehículos de inversión del fideicomiso irrevocable identificado con el número F/3095 (antes F/306606, el “Fondo de CKDs”) y cada uno de los fideicomisos a través de los cuales el Fondo de CKDs es propietario de ciertos inmuebles (los “Fideicomisos de Proyecto”), según se presenta en los estados financieros consolidados incluidos como anexos en este Reporte Anual.

Estados Financieros Consolidados

Los Estados Financieros Consolidados y la información financiera consolidada incluida en este Reporte Anual está preparada de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (las “NIIFs”, *International Financial Reporting Standards* o por sus siglas en inglés, las “IFRS”) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board* o por sus siglas en inglés, la “IASB”).

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

Con fecha efectiva del 31 de octubre de 2022, se concretó la separación de los activos que integran el patrimonio del Fondo de CKD. Como resultado de dicha separación, Planigrupo incrementó su participación al 100% en los fideicomisos que se mencionan en la tabla siguiente, al mismo tiempo, Planigrupo perdió su participación en los fideicomisos que se mencionan en la tabla siguiente y en el Fondo de CKD, los cuales pasaron a control de los Co-Inversionistas con los que se celebró la separación:

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

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 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

Los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha, incluidos como anexos en el presente Reporte Anual, consideran la información financiera de los centros comerciales de los cuales Planigrupo perdió participación hasta la fecha efectiva en que ocurrió la separación. Los efectos relacionados con la desconsolidación de dichas entidades se reconocieron en los resultados y capital de Planigrupo conforme a su naturaleza.

Inversiones en compañías y fideicomisos asociados

La Compañía prepara sus estados financieros en forma consolidada. No obstante, al 31 de diciembre de 2023, la Compañía reconoce en los Estados Financieros Consolidados la inversión en certificados del Vehículo de Proyecto no consolidable, que tiene a través del vehículo de inversión PG CKD N F/00979. Dichos certificados que se tienen a través del vehículo de inversión PG CKD N F/00979 representan el 40.0% de participación en el fideicomiso F/01002, el cual es propietario del centro comercial Macropalza Insurgentes. En virtud de que la inversión antes mencionada representa más del 10.0% de nuestras utilidades, los estados financieros anuales auditados del fideicomiso F/01002 al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los estados financieros anuales auditados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se adjuntan al presente Reporte Anual.

Los estados financieros anuales auditados del fideicomiso F/01002 incluidos como anexo en el presente Reporte Anual han sido preparados de conformidad con las NIIFs emitidas por la IASB.

Mediciones financieras no reconocidas por las NIIFs

Este Reporte Anual contiene mediciones financieras que no están calculadas de conformidad con las NIIFs ni están reconocidas por las mismas, incluyendo, principalmente, NOI, Margen de NOI, EBITDA, EBITDA Ajustado, Margen de EBITDA Ajustado, FFO y FFO Ajustado.

El término “NOI”, por sus siglas en inglés, significa ingreso neto de operación, el cual definimos como ingresos por rentas e ingresos por contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento, *menos* gastos de administración, mantenimiento y seguridad y salarios del personal operativo y prestaciones adicionales al salario. El “NOI” no debe ser considerado como un sustituto de la línea de utilidad de operación que se muestra en los Estados Financieros Consolidados. El término “Margen de NOI” se refiere al resultado expresado como un porcentaje, de dividir el NOI entre el total de ingresos.

El término “EBITDA”, por sus siglas en inglés, significa utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización e ingresos financieros (y que también es referido como UAFIDA por sus siglas en español), el cual definimos como la utilidad neta consolidada más gasto por intereses, impuestos a la utilidad y depreciación y amortización, menos el ingreso por intereses. El “EBITDA Ajustado” es calculado, restando al EBITDA el incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión, utilidad en precio de ganga en la adquisición de negocios, los gastos relacionados con la compra de activos, el efecto en la valuación de instrumentos

financieros, la (pérdida) utilidad cambiaria, neta y la participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes. El término “Margen de EBITDA Ajustado” se refiere al resultado, expresado como porcentaje, del EBITDA Ajustado dividido entre el total de ingresos. El EBITDA y EBITDA Ajustado se presentan porque son indicadores de los fondos disponibles para el servicio de la deuda ampliamente aceptados, aunque no son medidas de liquidez o rendimiento reconocidas por las NIIF, ni tampoco el NOI, el Margen de NOI, EBITDA o EBITDA Ajustado son medidas financieras reconocidas por las NIIF. Aunque proporcionan información útil, el EBITDA y el EBITDA Ajustado no deben considerarse en forma aislada ni como un sustituto de la utilidad neta consolidada como un indicador del desempeño operativo, ni como una alternativa al flujo de efectivo proveniente de actividades de operación como medida de la liquidez. Nuestros cálculos de EBITDA y EBITDA Ajustado pueden ser diferentes de los cálculos utilizados por otras compañías y, por lo tanto, su comparabilidad puede verse afectada.

El término “FFO”, por sus siglas en inglés, significa fondos provenientes de operaciones el cual definimos como: utilidad neta consolidada, *más* depreciación y amortización, *menos* incremento en el valor razonable de 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 diferidos. El “FFO” no debe ser considerado como un sustituto del efectivo proveniente de actividades de operación. Por su parte, el FFO Ajustado lo calculamos como FFO *menos* los gastos recurrentes de capital para el mantenimiento de nuestras propiedades de inversión (gastos de mantenimiento de capital).

NOI, Margen de NOI, EBITDA, EBITDA Ajustado, Margen de EBITDA Ajustado, FFO y FFO Ajustado 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, EBITDA Ajustado y FFO tienen limitaciones como herramientas analíticas y tales medidas no deben considerarse, ya sea en forma aislada o como un sustituto de otros métodos de análisis de nuestros resultados reportados conforme a las NIIF. Debido a que no todas las compañías utilizan cálculos idénticos, la presentación del NOI, EBITDA, EBITDA Ajustado y FFO puede no ser comparable a otras medidas similares de otras compañías. Además, otras compañías comparables pueden definir NOI, EBITDA, EBITDA Ajustado, FFO y FFO Ajustado de manera diferente, por lo que cualquier comparación entre dichas medidas financieras y las de otras compañías en la industria no es necesariamente una comparación precisa del desempeño.

Moneda y ajuste de ciertas cifras

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

El peso mexicano es nuestra moneda funcional. Mantenemos nuestros registros contables en pesos mexicanos. Al preparar los Estados Financieros de cada entidad individual, las operaciones en monedas distintas de la moneda funcional de la Sociedad (es decir, "monedas extranjeras") se reconocen inicialmente a los tipos de cambio vigentes en las fechas de cada operación. Al final de cada periodo de reporte, la conversión de partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se actualiza posteriormente con base en los tipos de cambio vigentes en el último día hábil del período del informe y, en el caso de partidas de ingresos y gastos, a los tipos de cambio promedios vigentes durante el período sobre el que se informa. La conversión de partidas no monetarias registradas a valor razonable denominadas en moneda extranjera se actualiza posteriormente con base en el tipo de cambio vigente en la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias que se miden en términos de costo histórico en moneda extranjera no se actualizan posteriormente.

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

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

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

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

Redondeo de cifras

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

Información estadística de la industria y del mercado

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

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

Descripción de los contratos

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

1) INFORMACIÓN GENERAL

a) GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Términos	Definiciones
Acción o Acciones	Significa las acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de Planigrupo.
Accionista Principal	Significa Grupo Inmobiliario UPAS, S.A. de C.V. Ver la sección “Accionista Principal”.
AMAI	Significa la Asociación Mexicana de Agencias de Investigación de Mercado y Opinión Pública.
ANTAD	Significa la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales, A.C.
Arcade Investments	Significa Arcade Investments, S. de R.L. de C.V.
Auditor Externo	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Auditor Externo Predecesor	Significa KPMG Cárdenas Dosal S.C.
BMV	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
CBRE	Significa CB Richard Ellis.
Centro comercial estabilizado	Significa un centro comercial que, después de 18 meses: ha probado su flujo continuo y creciente de afluencia; registra baja rotación de arrendatarios; o ha logrado una ocupación superior al 85% de su superficie rentable.
Circular Única de Emisoras	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicada en el DOF el 19 de marzo de 2003, según la misma haya sido reformada de tiempo en tiempo.
CKDs o CKDs PLANICK12	Significa los certificados bursátiles fiduciarios emitidos el 16 de mayo de 2012 por el Fondo de CKDs e identificados con la clave de pizarra “PLANICK12”.
CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
COFECE	Significa la Comisión Federal de Competencia Económica.
Comité de Interpretaciones de las NIIF o IFRIC	Significa el Comité de Interpretaciones de las NIIF (<i>International Financial Reporting Interpretations Committee</i>).
CONAPO	Significa el Consejo Nacional de Población de México.
Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad o IASB	Significa el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (<i>International Accounting Standards Board</i>).

CPI	Significa el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos (<i>U.S. consumer price index</i>).
día	Significa con mayúscula inicial o con minúscula inicial, día natural.
día hábil	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
DOF	Significa el Diario Oficial de la Federación.
dólares o EUA\$	Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos.
EBITDA	Significa, por sus siglas en inglés, utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización e ingresos financieros (y que también es referido como UAFIDA por sus siglas en español), el cual definimos como la utilidad neta consolidada más gasto por intereses, impuestos a la utilidad y depreciación y amortización, menos el ingreso por intereses.
EBITDA Ajustado	Significa el resultado de restar al EBITDA el incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión, utilidad en precio de ganga en la adquisición de negocios, los gastos relacionados con la compra de activos, el efecto en la valuación de instrumentos financieros, la (pérdida) utilidad cambiaria, neta y la participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes.
Estados Financieros o Estados Financieros Consolidados	Significa, de manera conjunta, los estados financieros consolidados de la Compañía y de las subsidiarias en las que tiene control al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 y por los años terminados en esas fechas. El control se obtiene cuando la Compañía tiene poder sobre la inversión, está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.
Estados Unidos	Significa los Estados Unidos de América.
FFO	Significa, por sus siglas en inglés, fondos provenientes de operaciones el cual definimos como: utilidad consolidada neta, <i>más</i> depreciación y amortización, <i>menos</i> el incremento en el valor razonable de las 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 la valuación de instrumentos financieros y más (menos) impuestos a la utilidad diferidos. Para mayor información en relación con el cálculo de los FFO ver “Mediciones financieras no reconocidas por las NIIFs”.
FFO Ajustado	Significa FFO <i>menos</i> los gastos recurrentes de capital para el mantenimiento de nuestras propiedades de inversión (gastos de mantenimiento de capital).
Fideicomiso de Coinversión de Walton	Significa el fideicomiso irrevocable número F/4310 (antes F/1577) constituido el 2 de mayo de 2012 originalmente con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario, sustituido actualmente por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.

Fideicomisos de Proyecto	Significa cada uno de los fideicomisos a través de los cuales el Fondo de CKDs y el Fideicomiso de Coinversión de Walton tienen sus inversiones en el Portafolio del Fondo de CKDs.
Fondo de CKDs	Significa el fideicomiso identificado con el número F/3095 (antes F/306606) constituido el 14 de mayo de 2012 con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (sustituido actualmente por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero), y por Planigrupo Management, como administrador.
Fusión	Significa la fusión de las Fusionadas por incorporación en Planigrupo en términos del convenio de fusión de fecha 10 de junio de 2016.
Fusionadas	Significa Glider Desarrollos, Glider Tenedora y Arcade Investments.
Glider Cancún	Significa Glider Cancún, S. de R.L. de C.V.
Glider Desarrollos	Significa Glider Desarrollos, S.A. de C.V.
Glider Monterrey	Significa Glider Monterrey, S. de R.L. de C.V.
Glider Pachuca	Significa Glider Pachuca, S. de R.L. de C.V.
Glider Saltillo	Significa Glider Saltillo, S. de R.L. de C.V.
Glider Tenedora	Significa Glider Tenedora, S. de R.L. de C.V. y sus subsidiarias.
HSBC México	Significa HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC.
IMPI	Significa el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial.
IMSS	Significa el Instituto Mexicano del Seguro Social.
Indeval	Significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
INEGI	Significa el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
INPC	Significa el Índice Nacional de Precios al Consumidor que da a conocer el Instituto Nacional de Estadística y Geografía y que se publica en el DOF.
ISR	Significa el impuesto sobre la renta previsto por la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
IVA	Significa el impuesto al valor agregado previsto por la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
Leyes Ambientales	Significa la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamento, Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y su Reglamento, Ley de Aguas Nacionales y su Reglamento, el Reglamento para la Protección del Ambiente contra la Contaminación Originada por la Emisión de Ruido, Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, Ley General de Vida Silvestre, Ley General de Cambio Climático, numerosas NOMs y otras leyes y reglamentos federales, estatales

y municipales en material ambiental y los acuerdos en materia ambiental en donde nuestros proyectos y/o instalaciones se ubican o podrían desarrollarse.

LGTOC	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
LTV	Significa, por sus siglas en inglés, el término financiero utilizado por las entidades financieras para expresar la razón que guarda un préstamo en relación con el valor de un activo adquirido. El término es comúnmente utilizado por bancos y sociedades hipotecarias para representar el valor que se posee de una propiedad y el porcentaje que se tiene en préstamo. Esta razón se obtiene dividiendo el monto de la deuda neta <i>entre</i> el valor de los activos totales.
m²	Significa metros cuadrados.
Margen de EBITDA Ajustado	Significa el resultado, expresado como porcentaje, de dividir el EBITDA Ajustado entre el monto total de ingresos.
Margen de EBITDA	Significa el resultado, expresado como porcentaje, de dividir el EBITDA entre el monto total de ingresos.
Margen de NOI	Significa el resultado, expresado como porcentaje, de dividir el NOI entre el monto total de ingresos.
Metlife México	Significa Metlife México, S.A.
México	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
NOI	Significa, por sus siglas en inglés, ingreso neto de operación, el cual definimos como ingresos por rentas e ingresos por contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento, menos gastos de administración, mantenimiento y seguridad y salarios del personal operativo y prestaciones adicionales al salario.
NOMs	Significa Normas Oficiales Mexicanas.
Normas Internacionales de Información Financiera o NIIFs	Significa las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (<i>International Accounting Standards Board</i> o IASB).
Oferta	Significa la oferta pública primaria de suscripción de Acciones en México llevada a cabo por la Emisora el 28 de junio de 2016.
Pesos, Ps. o M.N.	Significa la moneda de curso legal en México.
PIB	Significa producto interno bruto.
Planigrupo Management	Significa Planigrupo Management, S. de R.L. de C.V.
Planigrupo Real Estate	Significa Planigrupo Real Estate, S. de R.L. de C.V.
Portafolio del Fondo de CKDs	Significa los inmuebles de cada uno de los Fideicomisos de Proyecto que forman parte del Fondo de CKDs, los cuales son: Paseo Puebla, Plaza Bella

Anáhuac, Plaza Las Haciendas, Plaza Bella Mexiquense, Mall Plaza Lincoln, Plaza Real Saltillo, Plaza Monumental, Plaza Real Reynosa y Plaza Palmira.

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

b) RESUMEN EJECUTIVO

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

Información General

Somos una empresa desarrolladora propietaria y operadora completamente integrada, con más de 48 años de experiencia en el diseño, construcción, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales en México. Desde nuestra creación en 1975, hemos participado en la adquisición y desarrollo de 70 centros comerciales. A esta fecha tenemos participaciones controladoras en 26 centros comerciales y participación no controladora en un centro comercial, también administramos y operamos el Portafolio del Fondo de CKDs que está compuesto por nueve plazas comerciales. Entre los centros comerciales, propios y administrados, tenemos presencia en 18 entidades federativas en México. Esto nos posiciona como uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México.

Nuestros 27 centros comerciales en operación y estabilizados tienen un GLA Total de aproximadamente 580,000 m², adicionales a las nueve plazas comerciales del CKD, los cuales suman 200,000 m². Nuestros centros comerciales tienen una edad promedio de 15 años, cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o los principales operadores de salas de cine en México. Más del 59% de GLA, propio y administrado, está arrendado a empresas o arrendatarios que prestan bienes o servicios, como supermercados, bancos, farmacias, laboratorios, entre otros, negocios considerados como esenciales. Al 31 de diciembre de 2023, nuestro portafolio, propio y el administrado, estaba arrendado en un 93.7%, contábamos con más de 2,500 contratos de arrendamiento, distribuidos entre aproximadamente 1,200 arrendatarios de diversos sectores, respecto a nuestro portafolio propio, el mismo estaba arrendado en un 95.3%. 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. Nuestros centros comerciales y oficinas administrativas tanto en el Estado de México como en Monterrey continúan cumpliendo cabalmente los lineamientos y normativas tanto a nivel municipal, estatal y federal.

Creemos que nuestros centros comerciales son reconocidos como referentes para adquirir bienes y servicios y como una opción de entretenimiento en las diferentes regiones en las que operamos, y que nuestro enfoque al cliente y ubicaciones estratégicas nos hacen una plataforma inmejorable para servir al segmento de ingreso medio de la población en México.

Al 31 de diciembre de 2023, éramos propietarios de una participación de control respecto de 26 propiedades y manteníamos participación no controladora en una propiedad adicional, todas las cuales operamos. La totalidad de nuestras propiedades, están estabilizadas. De nuestras 27 propiedades en operación y estabilizadas, 25 corresponden a centros comerciales con múltiples arrendatarios y 2 son propiedades arrendadas a Walmart bajo el formato de tienda única (*stand-alone*). La gran mayoría de los centros comerciales que operamos tienen un GLA de entre 7,500 y 55,000 m².

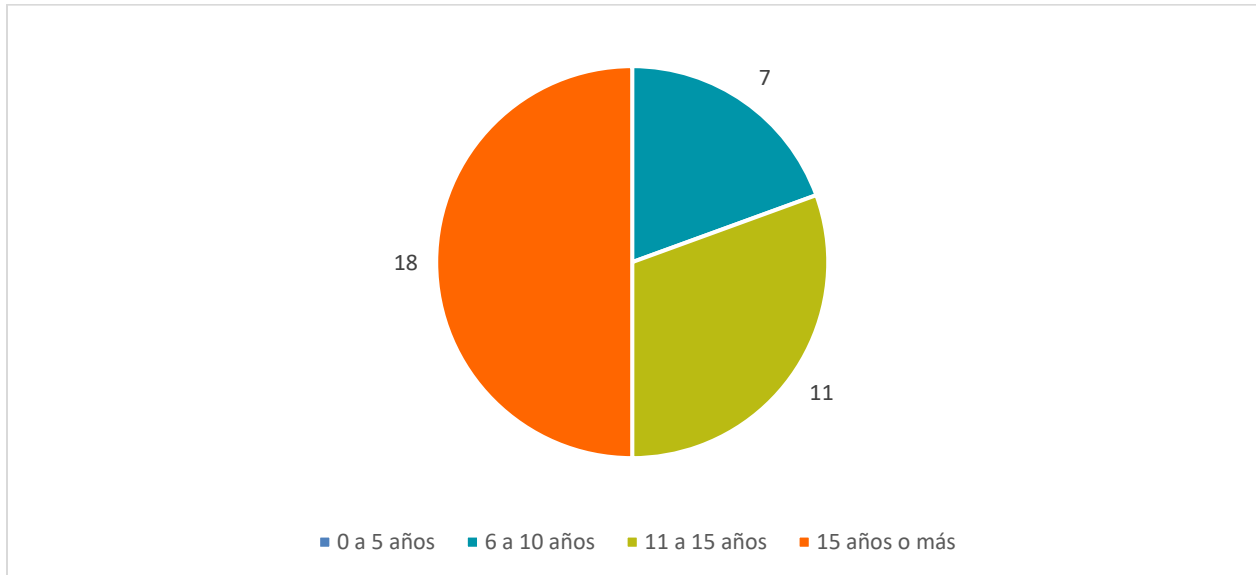
Nuestros centros comerciales se enfocan en el segmento de ingreso medio de la población (los segmentos de mercado D+, C- y C, como se definen por la AMAI). Nuestros centros comerciales están diversificados por el tipo de negocio de nuestros arrendatarios y por el tipo de tiendas. Aproximadamente el 60% de nuestro GLA está arrendado a tiendas ancla, que típicamente tienen periodos de arrendamiento mayores a 5 años, proporcionando predictibilidad y estabilidad a nuestros flujos de efectivo en situaciones normales de mercado.

El siguiente mapa destaca la ubicación de las propiedades en operación, propias y administradas, a lo largo de 18 estados en México:

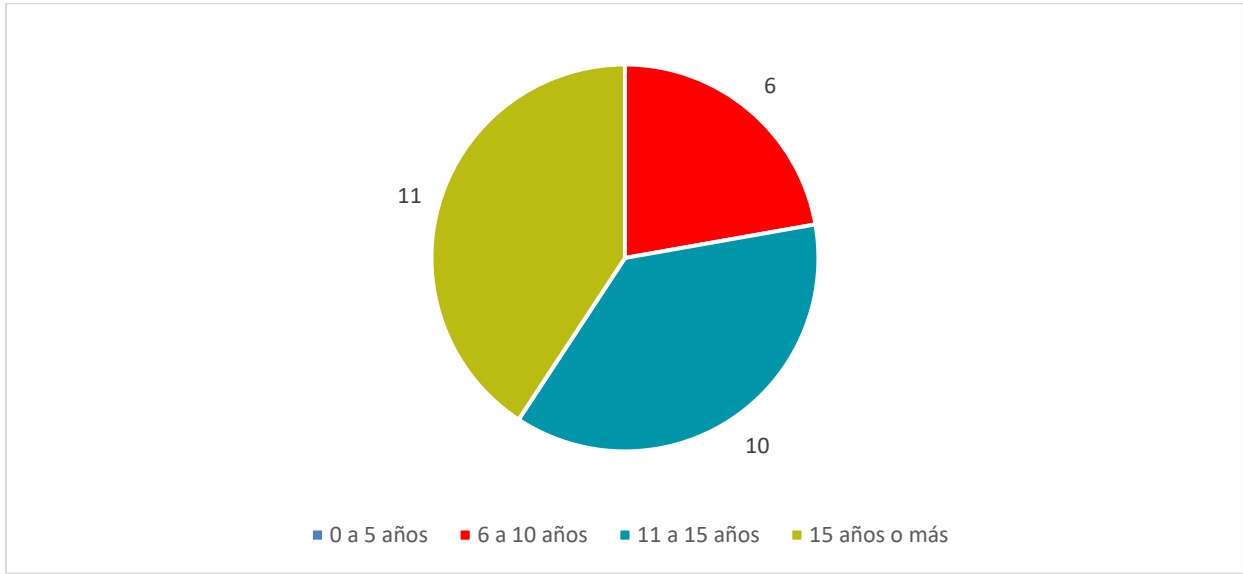


1) 26 plazas con propiedad 100%, unas plazas al 40% de participación y nueve plazas administradas
 2) 580,000 m2 de plazas propias y 200,000 m2 en plazas administradas

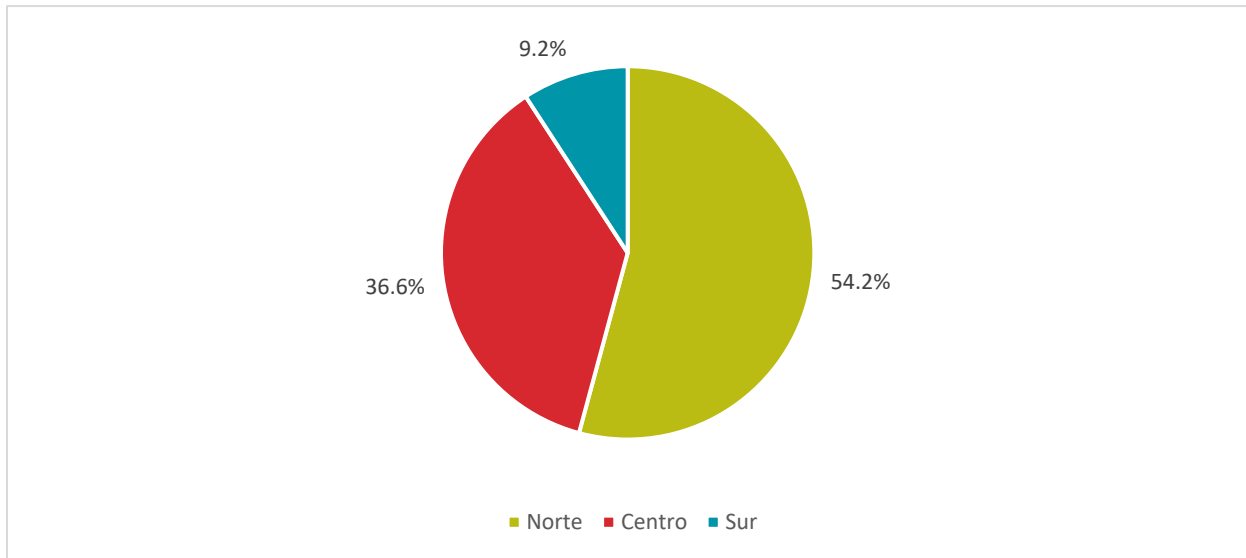
Edad Promedio (propias y administradas)



Edad promedio Centros Comerciales Propios



GLA Propio



Durante nuestros más de 48 años de experiencia, hemos desarrollado fuertes relaciones con una base de arrendatarios diversificada, de alta calidad crediticia y en crecimiento, muchos de los cuales han sido tiendas ancla en repetidas ocasiones en nuestras propiedades. Nuestros arrendatarios acceden a un amplio espectro de la población y ofrecen bienes de consumo necesario, tales como alimentos y artículos al menudeo, mismos que generalmente resisten a las desaceleraciones del mercado. De los 27 centros comerciales en operación, propios, actualmente contamos con 18 centros comerciales tienen ancla de algún formato de tienda Walmart y 3 centros comerciales en operación de algún formato de tienda HEB. Por otra parte, tenemos complejos Cinemex en 9 centros comerciales en operación y complejos Cinépolis en 9 centros comerciales en operación. Nuestros arrendatarios de tiendas ancla o sus compañías matrices suelen ser arrendatarios con alta calidad crediticia. Los arrendatarios ancla considerados clave para la Compañía incluyen a Walmart, HEB, Chedraui, Soriana, The Home Depot, Casa Ley y sus respectivas afiliadas. Los arrendatarios sub-ancla clave para la Compañía incluyen a Sanborns, Suburbia, Coppel, Elektra, Office Depot, BBVA, HSBC, Santander, Scotiabank, McDonald's y sus respectivas afiliadas. Ningún arrendatario representa más del 10.0% del GLA

propio o de nuestros ingresos, a excepción de Walmart y sus diferentes formatos de tiendas (incluyendo Walmart Super Center, Bodega Aurrera, y Sam's), los cuales representan el 28.9% del GLA Total de nuestros contratos de arrendamiento al 31 de diciembre de 2023. Durante nuestros más de 48 años de historia, creemos que hemos desarrollado una experiencia difícil de igualar dentro de la industria, la cual nos ha permitido identificar ubicaciones adecuadas para realizar proyectos rentables.

Hemos logrado adquirir y desarrollar exitosamente 70 centros comerciales a lo largo del país, con aproximadamente 1.6 millones de m² de GLA. A través de nuestra experiencia, hemos mejorado y fortalecido nuestras capacidades de desarrollo y de operación habiendo entregado desarrollos de alta calidad a nuestros arrendatarios clave y convirtiéndonos en el desarrollador predilecto para algunas de las tiendas comerciales más grandes de México, como Wal-Mart y HEB.

Consideramos que la excelente ubicación y la alta calidad de construcción de nuestras propiedades, la cercana colaboración con nuestros arrendatarios clave en la etapa de construcción y nuestra importante experiencia en la administración de activos, nos han permitido desarrollar y mantener relaciones sólidas y duraderas con muchos de nuestros arrendatarios, como nuestra relación de más de 30 años con Walmart, HEB, Coppel, entre otros. Nuestro historial probado también se demuestra con nuestra alta tasa de retención de arrendatarios. A lo largo de nuestros 48 años de historia hemos sido capaces de mantener una tasa de retención del 100% con nuestros arrendatarios ancla clave y un 90% sobre la tasa de retención de nuestros arrendatarios previo a la pandemia del COVID-19. Nuestra tasa promedio de ocupación al 31 de diciembre de 2023, fue 95.3%.

Al 31 de diciembre de 2023, el 91.0% de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en Pesos y aproximadamente el 9.0% de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en dólares. Nuestros contratos de arrendamiento prevén un ajuste anual en la renta para reflejar la inflación en México con referencia al INPC para aquéllos que están denominados en Pesos, con referencia al CPI para aquéllos que están denominados en dólares, o con base en una tasa de incremento anual acordada en el contrato.

El plazo inicial de vigencia para la mayoría de los contratos con nuestras tiendas ancla es de 5 a 10 años forzosos para ambas partes, prorrogables por al menos un periodo adicional de la misma duración (en función del plazo máximo permitido por la legislación local). Adicionalmente, el plazo de vigencia para la mayoría de nuestros contratos de arrendamiento con tiendas que no son ancla es de 2 a 5 años. Al 31 de diciembre de 2023, el plazo promedio de arrendamiento restante (promedio ponderado por GLA) era de 4.5 con nuestras tiendas ancla y de 3.5 años para nuestros arrendatarios sub-ancla. A la misma fecha, el plazo promedio de arrendamiento restante (promedio ponderado por GLA) de nuestros arrendamientos era de 2.5 años.

La siguiente tabla resume nuestro portafolio inmobiliario de las compañías o fideicomisos en los cuales tenemos una participación controladora al 31 de diciembre de 2023.

Al 31 de diciembre de 2023

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha de apertura	Fecha de adquisición	No. de locales	GLA Total (m ²)	Porcentaje del portafolio GLA Total	Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento (Ps.) ⁽²⁾	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	NOI (Ps.)
Urban Village Ciudadela	Jalisco	2006	2010	dic-14	87	32,571	6.20%	95.9%	82,313,754	7.0%	52,904,080
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	155	34,518	6.57%	96.3%	108,326,799	9.2%	83,278,150
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	207	37,846	7.21%	88.8%	86,259,459	7.3%	68,638,531
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	135	41,991	7.99%	94.9%	73,205,862	6.2%	61,500,239
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	143	26,956	5.13%	95.8%	89,246,439	7.6%	68,221,637
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	169	40,413	7.69%	96.8%	84,568,561	7.2%	68,737,074
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	138	26,610	5.07%	98.0%	67,175,508	5.7%	56,502,423
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	105	17,398	3.31%	98.5%	40,861,054	3.5%	31,144,318
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	104	22,210	4.23%	90.2%	33,786,976	2.9%	25,240,084
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	100	26,408	5.03%	98.2%	79,096,577	6.7%	67,894,694
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	38	7,499	1.43%	92.4%	16,080,981	1.4%	11,695,079
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	78	15,615	2.97%	92.4%	20,977,168	1.8%	16,083,360
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	21	16,299	3.10%	100.0%	20,179,577	1.7%	16,585,357
Walmart San José del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	1	9,891	1.88%	100.0%	24,827,127	2.1%	23,736,146
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	1	9,939	1.89%	100.0%	13,389,830	1.1%	12,313,491
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	12	8,748	1.67%	83.6%	9,639,407	0.8%	6,075,571
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	83	15,924	3.03%	93.8%	27,590,981	2.3%	22,396,814
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	42	12,269	2.34%	94.8%	27,717,952	2.3%	22,208,333
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	48	13,319	2.54%	94.7%	22,642,457	1.9%	16,061,270
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	65	19,038	3.62%	93.2%	44,617,826	3.8%	35,319,133
Paseo Hipódromo	Edo. México	2014	2017	nov-14	34	7,510	1.43%	86.7%	20,175,839	1.7%	18,561,683
Urban Village en Garza Sada	Nuevo León	2015	2017	sep-15	73	28,680	5.46%	91.3%	81,474,465	6.9%	68,565,368
San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	25	8,390	1.60%	100.0%	24,184,470	2.1%	20,946,432
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	24	18,560	3.53%	98.8%	27,860,271	2.4%	23,525,023
Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	2011	dic-11	58	17,558	3.34%	98.5%	40,778,786	3.5%	35,241,362
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	dic-11	40	9,056	1.72%	85.3%	12,566,008	1.1%	9,168,580

TOTAL	525,216	100.00%	94.86%	1,179,544,131	100%	942,544,234
--------------	----------------	----------------	---------------	----------------------	-------------	--------------------

- (1) Centros comerciales en proceso de estabilización. Ver sección "Descripción del Negocio – Propiedades en Proceso de Estabilización"
(2) No se incluyen los ingresos derivados de la Operadora de Estacionamientos, únicamente se muestra los ingresos de arrendamientos de nuestras plazas.

La siguiente tabla resume nuestro portafolio inmobiliario del fideicomiso en el cual tenemos una participación no controladora al 31 de diciembre de 2023.

Al 31 de diciembre de 2023										
Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha de apertura	No. de locales	GLA Total (m²)	Porcentaje del portafolio GLA Total	Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento (Ps.)⁽²⁾	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	NOI (Ps.)
Macroplaza Insurgentes	Baja California	2006	2007	238	55,024	9.48%	99.5%	116,272,466	100.00%	100,183,465

- (1) Centros comerciales en proceso de estabilización. Ver sección "Descripción del Negocio – Propiedades en Proceso de Estabilización"
(2) No se incluyen los ingresos derivados de la Operadora de Estacionamientos, únicamente se muestra los ingresos de arrendamientos de nuestras plazas.

El 25 de febrero de 2022, Planigrupo completó exitosamente la adquisición de la totalidad del capital social de WALPG MEX I, S. de R.L. de C.V., la cual es propietaria de los centros comerciales conocidos como Macroplaza Estadio Morelia y Plaza Bella Frontera. Antes de concluir la adquisición, Planigrupo ya era titular de una participación minoritaria en dicha sociedad y como resultado de la adquisición, dicha sociedad es una subsidiaria 100% propiedad de Planigrupo. Los resultados de las operaciones de Planigrupo por el año terminado al 31 de diciembre de 2023, muestran las operaciones de WALPG MEX I, S. de R.L. de C.V., a partir del 25 de febrero de 2022.

Los estados financieros de Planigrupo al 31 de diciembre de 2023 muestra las operaciones de los fideicomisos separados hasta el 31 de octubre de 2022, fecha en la que se cerró la separación del Fondo de CKD's.

En los últimos 6 años, Planigrupo ha adquirido con recursos propios 5 centros comerciales, que, al 31 de diciembre de 2023, suman un valor de 1,172.2 millones de pesos. Es importante mencionar que desde 2017 se administran 36 propiedades (26 con 100% de participación, una con participación no controladora y 9 restantes producto de la desinversión administrados únicamente).

Resultados y Desempeño

Con base en nuestro historial de crecimiento sostenido, creemos que nuestro negocio es sólido. Hemos desarrollado y/o adquirido un total de 20 propiedades comerciales en los últimos 10 años y durante el último trimestre de 2022, producto de la separación de los activos del Fondo de CKDs que se describe más adelante, dejamos de participar en 9 propiedades del Fondo de CKDs, dicha separación también tuvo como consecuencia que aumentáramos nuestra participación en 10 propiedades restantes, en las cuales el Fondo de CKDs dejó de participar como producto de la separación antes mencionada. Nuestros ingresos, NOI y EBITDA Ajustado por el año terminado al 31 de diciembre de 2023, incrementaron 13.6%, 14.8% y 19.3%, respectivamente, lo anterior comparado con los mismos periodos al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

Con respecto a la información financiera por el año terminado al 31 de diciembre de 2023, al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, registramos ingresos totales por arrendamiento, mantenimiento, contratos de administración de Ps. 1,267.8 millones, Ps. 1,504.0 millones y Ps. 1,332.5 millones, respectivamente, ingresos por arrendamiento, que forman parte del total de ingresos de Ps. 1,179.5 millones, Ps. 1,471.7 millones y Ps. 1,310.5 millones, respectivamente, y una utilidad (pérdida) neta consolidada de Ps. 381.7 millones, Ps. 562.0 millones y Ps. 186.6 millones, respectivamente.

Nuestro NOI durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, fue de Ps. 1,058.7 millones, el cual representa un Margen de NOI sobre ingresos totales de 83.5%. De manera similar, nuestro EBITDA Ajustado y el Margen de EBITDA Ajustado sobre ingresos totales por el mismo periodo fue de Ps. 632.2 millones y 49.9%, respectivamente.

Con respecto a nuestro NOI durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora, la cual administramos y operamos, fue de Ps. 1,140.3 millones, el cual representa un Margen de NOI sobre ingresos totales de 83%. De manera similar, nuestro EBITDA Ajustado y el Margen de EBITDA Ajustado sobre ingresos totales por el mismo periodo fue de Ps. 875.6 millones y 63.7%, respectivamente. Las tablas que se señalan a continuación muestran información comparativa:

La siguiente tabla presenta un resumen de nuestros principales indicadores por los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, respectivamente, de la información financiera consolidada que incluye los resultados tanto de nuestras plazas con participación controladora, así como de aquellas en las que tenemos participación no controladora.

	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022⁽⁵⁾	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
Ingresos totales por arrendamiento	1,380,630	1,676,745	1,461,133
NOI ⁽¹⁾	1,140,303	1,352,619	1,134,045
Margen de NOI	83.00%	82.60%	81.00%
EBITDA Ajustado ⁽²⁾	875,616	1,053,193	832,276
Margen de EBITDA Ajustado ⁽²⁾	63.70%	64.30%	59.40%
FFO ⁽³⁾	284,932	323,337	170,389
FFO Ajustado ⁽⁴⁾	224,548	278,693	135,635
Utilidad (pérdida) neta consolidada	381,756	562,028	186,556

(1) NOI significa ingreso neto de operación, el cual definimos como los ingresos por rentas, ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento, *menos* los gastos de administración, mantenimiento y seguridad, y salarios del personal operativo y prestaciones adicionales al salario. El término "Margen de NOI" se refiere al resultado, expresado como porcentaje, del NOI dividido entre el total de ingresos netos de la estimación para cuentas incobrables.

(2) El "EBITDA Ajustado" es calculado, restando al EBITDA el incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión, utilidad en precio de ganga en la adquisición de negocios, los gastos relacionados con la compra de activos, el efecto en la valuación de instrumentos financieros, la (pérdida) utilidad cambiaria, neta y la participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes. El término "Margen de EBITDA Ajustado" se refiere al resultado, expresado como porcentaje, del EBITDA Ajustado dividido entre el total de ingresos netos de la estimación para cuentas incobrables. El EBITDA Ajustado se presentan porque son indicadores de los fondos disponibles para el servicio de la deuda ampliamente aceptados, aunque no son medidas de liquidez o rendimiento reconocidas por las NIIF, ni tampoco el NOI, el Margen de NOI, EBITDA o EBITDA Ajustado son medidas financieras reconocidas por las NIIF. Aunque proporcionan información útil, el EBITDA y el EBITDA Ajustado no deben considerarse en forma aislada ni como un sustituto de la utilidad neta consolidada como un indicador del desempeño operativo, ni como una alternativa al flujo de efectivo

proveniente de actividades de operación como medida de la liquidez. Nuestros cálculos de EBITDA y EBITDA Ajustado pueden ser diferentes de los cálculos utilizados por otras compañías y, por lo tanto, su comparabilidad puede verse afectada.

- (3) El término “FFO”, por sus siglas en inglés, significa fondos provenientes de operaciones el cual definimos como: utilidad neta consolidada, *más* depreciación y amortización, *menos* incremento en el valor razonable de 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 diferidos. El “FFO” no debe ser considerado como un sustituto del efectivo proveniente de actividades de operación.
- (4) El FFO Ajustado lo calculamos como FFO *menos* los gastos recurrentes de capital para el mantenimiento de nuestras propiedades de inversión (gastos de mantenimiento de capital).
- (5) Las métricas financieras al 31 de diciembre de 2022 incluyen los resultados de las 9 propiedades separadas en el evento de desinversión del 31 de octubre de 2022, las cuales continúan siendo administradas por Planigrupo.

La siguiente tabla presenta un resumen de información financiera consolidada por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

	<u>Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022⁽⁴⁾</u>
Ingresos totales ⁽¹⁾	1,267,813	1,504,026
Ingresos por arrendamiento, mantenimiento y estacionamiento	1,179,544	1,471,686
Ingresos por contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	88,269	32,340
NOI ⁽²⁾	1,058,735	1,248,770
Margen de NOI	83.5%	83.0%
EBITDA Ajustado ⁽³⁾	632,270	908,226
Margen de EBITDA Ajustado ⁽³⁾	49.9%	60.5%
Utilidad neta consolidada	381,756	562,028

- (1) Ingresos totales se refiere a la suma de los ingresos por arrendamiento, mantenimiento y estacionamiento, así como los ingresos por contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento, excluyendo otros ingresos.
- (2) NOI significa ingreso neto de operación, el cual definimos como los ingresos por rentas, ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento, menos los gastos de administración, mantenimiento y seguridad, y salarios del personal operativo y prestaciones adicionales al salario.
- (3) El “EBITDA Ajustado” es calculado, restando al EBITDA el incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión, utilidad en precio de ganga en la adquisición de negocios, los gastos relacionados con la compra de activos, el efecto en la valuación de instrumentos financieros, la (pérdida) utilidad cambiaria, neta y la participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes. El término “Margen de EBITDA Ajustado” se refiere al resultado, expresado como porcentaje, del EBITDA Ajustado dividido entre el total de ingresos. El EBITDA y EBITDA Ajustado se presentan porque son indicadores de los fondos disponibles para el servicio de la deuda ampliamente aceptados, aunque no son medidas de liquidez o rendimiento reconocidas por las NIIF, ni tampoco el NOI, el Margen de NOI, EBITDA o EBITDA Ajustado son medidas financieras reconocidas por las NIIF. Aunque proporcionan información útil, el EBITDA y el EBITDA Ajustado no deben considerarse en forma aislada ni como un sustituto de la utilidad neta consolidada como un indicador del desempeño operativo, ni como una alternativa al flujo de efectivo proveniente de actividades de operación como medida de la liquidez. Nuestros cálculos de EBITDA y EBITDA Ajustado pueden ser diferentes de los cálculos utilizados por otras compañías y, por lo tanto, su comparabilidad puede verse afectada.
- (4) Las cifras al 31 de diciembre de 2022 incluyen los resultados de las 9 propiedades separadas como consecuencia de la separación del Fondo de CKDs hasta el 31 de octubre de 2022.

Nuestras Fortalezas Competitivas

Consideramos que nuestras fortalezas principales son las siguientes:

Portafolio diverso y de alta calidad crediticia

Con participaciones en 27 centros comerciales en operación representando un GLA Total de aproximadamente 580,000 m², somos uno de los propietarios con mayor superficie rentable de centros comerciales en México. Nuestra tasa promedio de ocupación al 31 de diciembre de 2023, fue de 95.3%. Nuestros centros comerciales están enfocados en los segmentos D+, C- y C, según dichos términos han sido definidos por la AMAI. Nuestro portafolio inmobiliario se encuentra bien diversificado en nuestras propiedades, sin que algún centro comercial represente más del 10% de nuestro GLA Total. Nuestros centros comerciales en operación están localizados en 16 estados dentro de la República mexicana y en 25 ciudades primarias y secundarias, incluyendo la Zona Metropolitana del Valle de México, Monterrey, Guadalajara, Puebla, Tijuana, Ciudad Juárez y Cancún. Nuestro portafolio está geográficamente bien diversificado,

solo un estado representa más del 11% de nuestro GLA Total al 31 de diciembre de 2023 que es Baja California. Dentro de estos mercados, nuestros centros comerciales están generalmente localizados en áreas urbanas primarias caracterizadas por una alta densidad de población, así como un alto tráfico peatonal. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 nuestras propiedades registraron aproximadamente 74.4 millones de visitantes. Nuestra experiencia técnica acumulada y nuestra presencia geográfica diversificada nos han dado una presencia a nivel nacional con experiencia local, una función clave para desarrollar y expandir con éxito nuestros activos a lo largo del país.

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

Ofrecemos una propuesta de valor diferenciada en el mercado mexicano debido a nuestro modelo de negocios integrado, acceso a capital y capacidades técnicas y de desarrollo, lo cual se ha traducido en una base sólida y atractiva de arrendatarios. Hemos desarrollado una base de arrendatarios que se caracteriza por tener el carácter de multinacionales, nacionales o tiendas regionales especializadas. Al 31 de diciembre de 2023, nuestros arrendatarios de tiendas ancla y subancla que representaban el 81.9% de GLA Total, generalmente son arrendatarios de alta calidad crediticia con trayectorias reconocidas, que incluyen grupos tales como Walmart, HEB, Home Depot, Office Depot, y Coppel.

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

Fuerte perfil de crecimiento incorporado

En los últimos diez años, hemos desarrollado o adquirido 20 centros comerciales, con un incremento promedio de propiedad de 4.4% para cada año.

Al tener una estructura operativa integrada verticalmente desde la búsqueda de terrenos hasta la administración de las propiedades, creemos que somos capaces de desarrollar la mayoría de nuestras propiedades con un rendimiento objetivo atractivo. Creemos que la mayoría de los participantes del mercado en el segmento de desarrollos comerciales no están completamente integrados y, aunque pueden ser fuertes en ciertas áreas específicas de la etapa de desarrollo, consideramos que su necesidad de servicios externos otorgados por terceros (por ejemplo, para cubrir actividades de diseño, construcción, arrendamiento y operación) los hace menos capaces de desarrollar propiedades que ofrezcan rendimientos esperados similares a los que nosotros estimamos para nuestras propiedades.

Además de los proyectos anteriormente mencionados, siempre estamos buscando formas de incrementar el tráfico de personas y, en última instancia, los ingresos por arrendamiento, mediante la evaluación de oportunidades de inversión en nuestro portafolio y adoptar todas las medidas necesarias para alcanzar nuestros objetivos de retorno, ya sea mediante planes de remodelación o mediante nuevos espacios y mejoras físicas. Tenemos capacidades significativas con respecto a todos los aspectos de desarrollo, diseño y construcción, complementando aún más nuestra capacidad de tomar ventaja de diferentes tipos de oportunidades de crecimiento. Aunque generalmente no invertimos en terrenos, actualmente contamos con una reserva de terrenos dentro de nuestras propias propiedades, lo cual es relevante para poder alcanzar nuestras expectativas de crecimiento. Hemos celebrado opciones (en la generalidad de los casos con costo) sobre terrenos a lo largo del país, que proveen la disponibilidad necesaria de proyectos para cumplir con nuestros objetivos de crecimiento de mediano plazo.

Adicionalmente, durante 2023 se comenzó la integración de servicios compartidos “back office” entre la Emisora y Grupo México Infraestructura, división a la cual pertenece nuestro Accionista Principal, lo que se espera potencialice la escalabilidad, capacidad y habilidades operativas para el crecimiento de la Emisora.

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

Tenemos un portafolio joven de propiedades estabilizadas con una edad promedio de 14 años que resulta en propiedades modernas y funcionales con necesidades mínimas de inversión en remodelación, permitiéndonos dirigir nuestra generación de flujos de efectivo a futuras oportunidades de expansión. Nuestros activos están en muy buena condición físicamente y contamos con un enfoque disciplinado en relación con gastos de capital, mismo que se refleja en nuestras inversiones proactivas y continuas en nuestras propiedades para mantener nuestra posición líder en los mercados que servimos. Nuestras capacidades y experiencia como desarrolladores nos permiten identificar oportunidades de expansión en centros comerciales nuevos y ya existentes, ampliar y remodelar nuestros activos para generar ingresos adicionales y agregar valor a nuestra empresa y arrendatarios. El desarrollo de Macroplaza Oaxaca, Paseo Alcalde, Macroplaza San Luis, Paseo Solidaridad, Urban Village en Garza Sada y Paseo Hipódromo, y la remodelación de Paseo Santa Catarina, Gran Plaza Cancún y Ciudadela Urban Village (antes Centro Comercial La Ciudadela) son ejemplos de proyectos que posicionan a nuestro portafolio para un crecimiento adicional.

Plataforma completamente integrada que maximiza el valor para los accionistas

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

La administración directa de nuestras propiedades nos permite ejercer una mayor disciplina, visibilidad y control sobre la operación de las propiedades, reduciendo así el costo del desarrollo y posibles excedentes respecto de montos presupuestados. Creemos que la mayoría de los participantes del mercado mexicano en el segmento de desarrollo inmobiliario comercial no están completamente integrados y aunque pueden ser fuertes en ciertas áreas de desarrollo, su necesidad de servicios externos (por ejemplo, subcontratación de diseño, construcción, arrendamiento y operaciones) podría hacerlos menos capaces de desarrollar las propiedades con rendimientos estabilizados, comparables con aquellos que hemos logrado históricamente. A diferencia de otros participantes en el mercado, que utilizan los servicios de terceros para operar su negocio, somos capaces de aprovechar nuestros recursos humanos y materiales y de *know-how* en todas las etapas del desarrollo de propiedades, remodelación y adquisiciones sin la necesidad de contratar servicios de terceros con nuestra plataforma internalizada. Creemos que este factor, es un importante diferenciador que brinda una ventaja competitiva a nuestra plataforma, permitiéndonos optimizar costos de desarrollo y realizar mejores adquisiciones, lo que esperamos que en última instancia mantenga y mejore nuestros resultados y rentabilidad. Nuestra plataforma internalizada elimina los pagos de comisiones a administradores externos, así como comisiones recurrentes por la administración de la propiedad a terceras personas.

Nuestra plataforma internalizada está también dedicada a administrar plenamente nuestras propiedades, lo que creemos que nos colocará en una mejor posición en comparación con nuevos participantes que pueden carecer de experiencia sustancial y otros participantes del mercado que generalmente administran su portafolio a través de terceros, al aprovechar nuestras capacidades superiores, adquiridas en los últimos 48 años, en el desarrollo, diseño, construcción, administración de propiedades y arrendamiento. Nuestra presencia en todas las etapas de desarrollo también nos permite supervisar, de manera eficiente, a los proveedores de servicios que ocasionalmente nos ayudan en tareas muy específicas de desarrollo de centros comerciales.

Nuestra plataforma está diseñada para ser escalable, permitiéndonos desarrollar nuevas propiedades y administrar propiedades adicionales sin incurrir en costos generales y administrativos sustanciales adicionales. Creemos que tenemos la capacidad de desarrollar simultáneamente hasta 10 nuevos centros comerciales con tiendas ancla y locales, o hasta 15 tiendas nuevas bajo el formato *stand-alone*; cada uno de dichos formatos puede llegar a representar aproximadamente 180,000 m² de GLA. Hemos desarrollado siete centros comerciales de manera simultánea en el pasado, lo que confirma nuestra capacidad de desarrollo, y podemos administrar varios centros comerciales adicionales. Adicionalmente, creemos que nuestra avanzada infraestructura de IT (incluyendo el software SAP), tecnología de punta para la locación y el análisis para nuevos proyectos y procesos internos organizados nos darán la capacidad para escalar eficientemente nuestro negocio. Todas estas capacidades destacan las ventajas operativas y significativas de nuestra plataforma y su dificultad de replicar, creando barreras a la entrada para competidores y un modelo operativo más rentable y simple para nuestros inversores.

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

Siempre estamos buscando formas de incrementar el tráfico de personas y, en última instancia, los ingresos por arrendamiento, mediante la evaluación de oportunidades de inversión en nuestro portafolio y adoptar todas las medidas necesarias para alcanzar nuestros objetivos de retorno, ya sea mediante planes de remodelación o mediante nuevos espacios y mejoras físicas. Nuestro portafolio en operación contiene terrenos que pueden ser remodelados para albergar hasta más de 50,000 m² de expansión en GLA y otros tipos de giro inmobiliario. Tenemos capacidades significativas con respecto a todos los aspectos de desarrollo, diseño y construcción, complementando aún más la capacidad de tomar ventaja de diferentes oportunidades de crecimiento. Aunque generalmente no invertimos en terrenos y actualmente no contamos con una reserva de terrenos, hemos celebrado opciones para poder alcanzar nuestras expectativas de crecimiento (en la generalidad de los casos con costo) sobre terrenos a lo largo del país, que proveen la disponibilidad necesaria de proyectos para cumplir con nuestros objetivos de crecimiento de mediano plazo. Con el propósito de mantener nuestro enfoque regional y maximizar nuestros objetivos de retorno, esperamos seguir centrándonos en áreas geográficas donde veamos el mayor potencial de crecimiento, como son las regiones del Bajío y del Pacífico.

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

Equipo de administración con experiencia e historial establecido

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

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

Como muestra de nuestro conocimiento y experiencia del mercado comercial mexicano, hemos tenido asociaciones exitosas con inversionistas institucionales reconocidos incluyendo Kimco Realty Corporation, GE Capital Real Estate, AREA, Walton Street Capital, fondos mexicanos de ahorro para el retiro y Southern Cross Group.

Consideramos que la Emisora ha integrado servicios compartidos con Grupo México Infraestructura, división a la cual pertenece nuestro Accionista Principal, por lo que actualmente nos apoyamos en un equipo extendido de administración y finanzas que contempla áreas sustantivas como sistemas, abastecimiento, contraloría, recursos humanos, control interno, finanzas, jurídico, nuevos negocios, entre otros.

Gobierno corporativo de alto nivel

Creemos que contamos con políticas transparentes de gobierno corporativo, las cuales nos permiten supervisar y regular de forma efectiva la toma de decisiones. Contamos con un Consejo de Administración que incorpora miembros independientes e institucionales, fortaleciendo nuestro objetivo de implementar mejores prácticas corporativas. La experiencia acumulada a raíz de nuestra asociación con inversionistas institucionales y, en su momento, la participación en el Fondo de CKDs nos ha ayudado a atraer profesionales calificados y con experiencia para participar en nuestro Consejo de Administración y equipo de administración. Nuestro Consejo de Administración está integrado por 7 consejeros, 3 de los cuales son consejeros independientes de conformidad con la LMV. Según lo dispuesto por la LMV, hemos establecido un comité de auditoría y de prácticas societarias en el que participan nuestros consejeros independientes.

Creemos que el organizarnos como una empresa (en comparación con otras formas de organización corporativa, tales como, las FIBRAS (fideicomisos de inversión en bienes raíces en México) que requieren la realización de distribuciones de manera periódica) no estamos obligados a realizar el pago de dividendos de manera obligatoria, lo que nos brinda mayor flexibilidad para retener más ganancias para los proyectos de crecimiento y expansión. En comparación con muchas FIBRAS, nuestra administración es interna, por lo que no estamos obligados a pagar gastos de administración externos que no estén alineados con nuestro desempeño.

Nuestra Estrategia

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

Continuar siendo un desarrollador clave para nuestros arrendatarios ancla

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

Hemos desarrollado fuertes relaciones bilaterales con nuestros socios con el objetivo de alinear nuestros intereses en la generación de proyectos de desarrollo con base en los planes geográficos y estratégicos de expansión de nuestros arrendatarios. Nuestro equipo de desarrollo mantiene un diálogo abierto con nuestros arrendatarios clave y en conjunto con ellos podemos identificar y analizar ubicaciones potenciales y nos aseguramos de que cubran tanto las necesidades de nuestros clientes, así como nuestros umbrales de retorno de inversión. Nos reunimos dos veces al mes con los arrendatarios de tiendas ancla clave para discutir las condiciones de mercado, planes de expansión y propiedades de

interés. Una vez que nosotros identificamos una ubicación de interés, nuestros equipos de desarrollo y de operaciones trabajarán de manera conjunta con el arrendatario de la tienda ancla interesado para desarrollar un proyecto hecho a la medida para esa ubicación. Creemos que este proceso hecho a la medida y de colaboración refuerza nuestras relaciones, de beneficio mutuo y de largo plazo con los arrendatarios clave de tiendas ancla, lo que nos provee con una base estable de arrendatarios con altas tasas de retención.

Acelerar el crecimiento orgánico para capturar demanda no satisfecha

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

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

Dada nuestra experiencia en desarrollo y administración, esperamos continuar generando una parte importante de nuestro crecimiento a partir del desarrollo orgánico y recuperación económica de México, así como las oportunidades que ha generado el *nearshoring*, especialmente en el norte del país. Tenemos un equipo de profesionales que está dedicado a identificar y adquirir propiedades ubicadas en lugares estratégicos en donde futuros proyectos puedan desarrollarse. Analizamos tendencias demográficas, así como el resultado de inversiones nacionales y extranjeras en regiones específicas para identificar oportunidades que puedan surgir a corto, mediano y largo plazo. Llevamos a cabo un análisis de tipo GIS (*Geographic Information System*) que nos proporciona información relacionada con los sistemas de población, densidad, poder adquisitivo y sistemas de transporte presentes en los potenciales sitios de desarrollo. Nos enfocamos en identificar poblaciones estables con infraestructura existente, con una baja o mediana penetración de propiedades comerciales, una alta densidad de población y un potencial de crecimiento en ingresos disponibles. Planeamos utilizar nuestra experiencia única y entendimiento de la industria de centros comerciales para potencialmente desarrollar nuevas propiedades y expandir nuestra cobertura geográfica con el objetivo de capitalizar en el espacio comercial que se espera surja derivado del incremento en la actividad económica, la creación de nuevos empleos y la mejora en la integración demográfica de las comunidades en esas regiones.

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

Como parte de nuestra estrategia, planeamos consolidar nuestra postura como emisora del mercado de valores, buscando recursos de capital adicional para continuar con su crecimiento y generar mayor valor para sus accionistas en el corto o mediano plazo. De igual forma, sujeto a nuestra capacidad para obtener financiamiento, podremos tomar en préstamo y utilizar los recursos de ofertas de valores subsecuentes para consolidar nuestra posición y, en su caso, para reducir y/o mejorar nuestro perfil de endeudamiento bajo nuestras líneas de crédito existentes a efecto de mantener un nivel de apalancamiento óptimo.

Capitalización de oportunidades de adquisición en mercados atractivos

Creemos que existen oportunidades atractivas de adquisición en México y en otros mercados para inversionistas, que, como nosotros, cuentan con conocimientos especializados y la capacidad de identificar y generar valor agregado significativo. Aunque creemos que nuestro crecimiento mediante adquisiciones será una estrategia secundaria,

esperamos mantener un acercamiento oportunista a estas adquisiciones. Nuestra intención es utilizar el profundo conocimiento de nuestra administración para perseguir estas oportunidades de manera activa.

Esperamos enfocarnos en adquirir propiedades comerciales que sean atractivas y estables en mercados con por lo menos 100,000 habitantes, sin embargo, a fin de mantener un ingreso base estable mediante altas tasas de ocupación, igualmente consideramos analizar adquisiciones potenciales de propiedades en ubicaciones estratégicas que tengan un bajo nivel de ocupación debido a malos manejos o falta de mantenimiento e inversiones, así como donde se presenten oportunidades generadas por las condiciones económicas actuales. Podemos adquirir esos activos a un precio atractivo y generar un valor mediante la implementación de nuestros procesos de administración, así como invirtiendo en la entrega de activos conforme a nuestros estándares de calidad.

Progresivamente hemos avanzado en la creación e implementación de estrategia bajo los principios Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG), lo anterior con la finalidad de integrar a las oportunidades de inversión un enfoque social y ambiental, siempre bajo las mejores prácticas internacionales, lo cual crea vínculos con la sociedad y permiten mejorar indicadores financieros y operativos.

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


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

Históricamente, hemos atendido a los segmentos de mercado D+, C- y C, sin embargo, actualmente estamos desarrollando propiedades en los segmentos de mercado B y B+, expandiendo nuestra experiencia y cobertura de mercado, lo que nos permitirá adquirir más de estos tipos de propiedades en el futuro.

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

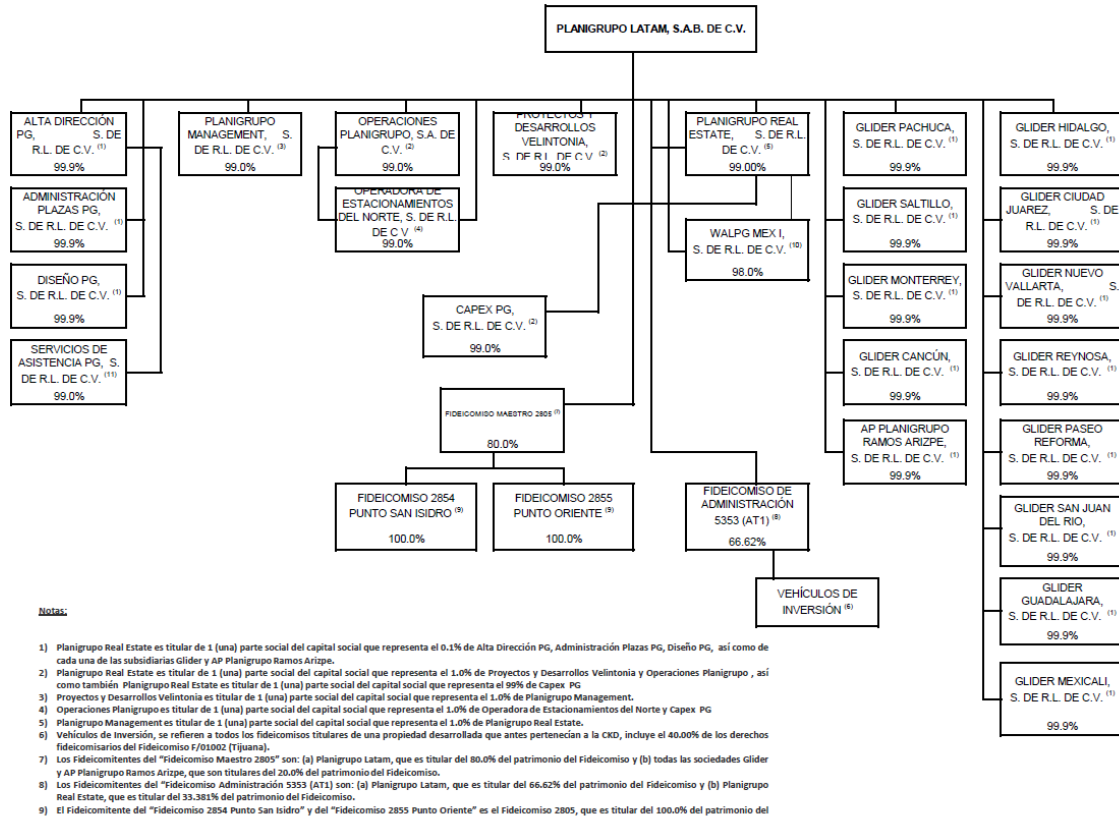
Estrategia para determinar el mercado objetivo y la ubicación de las propiedades

La siguiente gráfica muestra nuestra estrategia para decidir las ubicaciones de las propiedades y el mercado objetivo. Inicialmente consideramos la población, el ingreso, y ubicaciones demográficas para determinar el mercado objetivo. Posteriormente tomamos en consideración las relaciones con tiendas anclas, tierras disponibles, densidad urbana y acceso para determinar la ubicación específica.

Mercado objetivo:	Zona Poblacional	Demográficos	Ingreso Per Cápita	Ubicación
				
	> 100K habitantes	~45% de la población	MX\$140,000 anual	Estados con operaciones
	<hr/>			
Ubicación:	Relaciones Anclas	Densidad Urbana	Acceso	Oportunidad de Terrenos
				
	Relaciones con anclas importantes en México	87.7 Pop / ha	La mayor accesibilidad	Mejor opción MX\$ / m ²
	<hr/>			
Ventajas competitivas:	<ul style="list-style-type: none"> Relación de largo plazo con inquilinos; destacando Grupo Walmart (41 años), Coppel (41 años), HEB (26 años), Cinemex (15 años) y Cinépolis (+30 años), entre otros Plataforma operativa verticalmente integrada 			

Nuestra Estructura Corporativa

Al 31 de diciembre de 2023, nuestra estructura corporativa es la siguiente:



Acontecimientos Recientes

Oferta Pública de Adquisición

El 14 de marzo de 2023, Grupo Inmobiliario UPAS, S.A. de C.V. (el "Oferente"), una subsidiaria de México Proyectos y Desarrollos, S.A. de C.V., quien a su vez es una subsidiaria sub-controladora de Grupo México, S.A.B. de C.V., lanzó una oferta pública de adquisición forzosa por hasta el 100% (cien por ciento) de las acciones representativas del capital social de la Compañía a un precio de \$14.20 (catorce Pesos 20/100) por acción.

El Consejo de Administración de la Emisora aprobó la oferta por unanimidad de votos de los asistentes, mediante sesión celebrada el 6 de octubre de 2022, a la cual asistieron 10 de los 11 consejeros de la Emisora.

La oferta estaba sujeta a ciertas condiciones suspensivas, las cuales se encontraban descritas en el Folleto Informativo de la oferta, el cual fue publicado oportunamente a través de la CNBV y la BMV, incluyendo que el número mínimo de acciones que los accionistas estuvieran dispuestos a vender fuera por lo menos equivalente al 53.004015% de las acciones en circulación de la Compañía (excluyendo acciones en tesorería). El plazo de la oferta expiró el 13 de abril de 2023 y se liquidó el 19 de abril del mismo año. Como consecuencia de la oferta, el Oferente adquirió 316,144,238 (trescientos dieciséis millones, ciento cuarenta y cuatro mil, doscientos treinta y ocho) acciones totalmente suscritas y pagadas representativas del capital social de la Emisora, que equivale al 95.47% (noventa y cinco punto cuarenta y siete por ciento) del capital social suscrito y pagado de la Compañía.

En virtud de que el Oferente ha adquirido un porcentaje superior al 95% del capital social de la Compañía, y de conformidad con el derecho que le otorga la LMV, el Oferente podría causar (sometiendo a consideración del Consejo de Administración de la Compañía) la cancelación de la inscripción de las acciones representativas del capital social de la Compañía en el RNV, así como la cancelación del listado de valores autorizados para cotizar en la BMV, siempre y cuando satisfaga o cumpla con los requisitos establecidos en la legislación y regulación aplicable.

Los accionistas de la Compañía, mediante asamblea general extraordinaria de accionistas celebrada el 22 de febrero de 2023 acordaron, entre otros, sujeto al cumplimiento de la condición suspensiva consistente en que se cerrara y consumara la oferta pública de adquisición realizada por el Oferente, reformar integralmente los estatutos de la Compañía, remover y designar nuevos miembros del Consejo de Administración, del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y del Comité de Compensaciones.

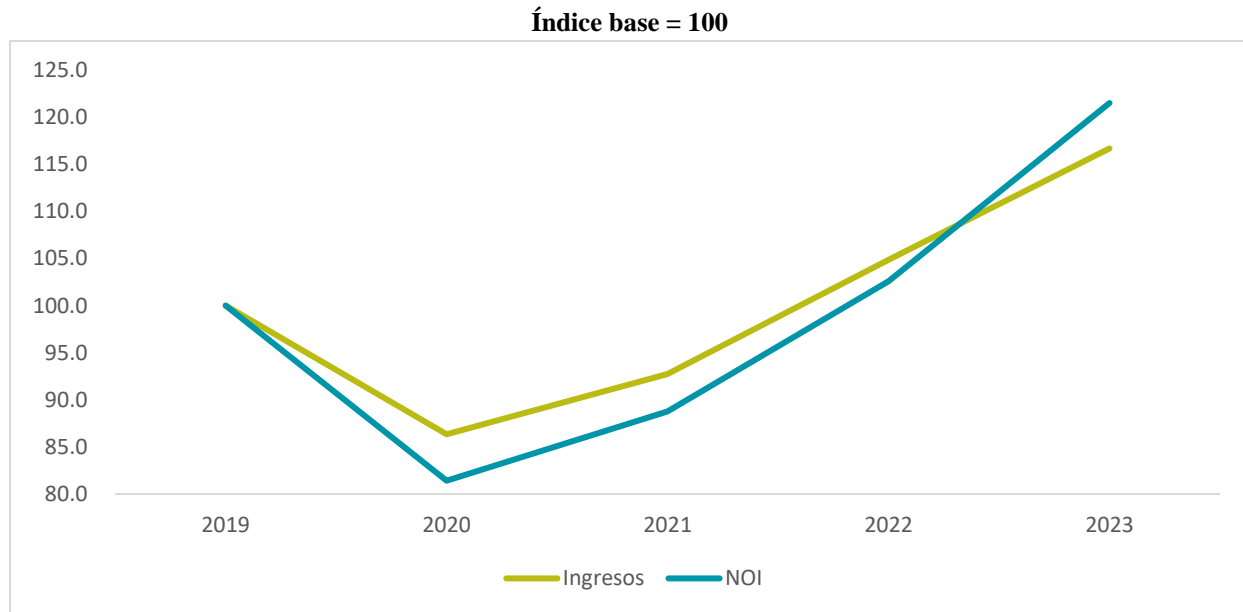
En virtud de que la oferta pública de adquisición forzosa se consumó de manera exitosa y como consecuencia de los acuerdos adoptados por los accionistas, a partir del 19 de abril de 2023 los siguientes actos surtieron plenos efectos:

- La renuncia del señor Eduardo Bross Tatz, como presidente y miembro propietario del Consejo de Administración de la Sociedad; de los señores Elliott Mark Bross Umann, Benjamín Asher Bross Umann, Sebastián Agustín Villa, César Pérez Barnés, Marcos Alfredo Mulcahy, Diego Acevedo Rehbein, Gonzalo Hernán Alende Serra, Miguel Ángel Everardo Malaquías Castro González, Luis Héctor Rodríguez Navarro Oliver y Salomón Joseph Woldenberg Russell todos ellos, como miembros propietarios del Consejo de Administración;
- La renuncia de los señores Marco Antonio Sotomayor Melo, Jaime Juan Besa Bandeira, David Moisés Broitman Bross, y Teodoro González Garza, todos ellos, como miembros suplentes del Consejo de Administración;
- La designación de Francisco Javier García de Quevedo Topete como Presidente y Consejero Propietario del Consejo de Administración; de Francisco Manuel Zinser González, Ricardo Arce Castellanos y Mario Fernando Chávez Galas como Consejeros Propietarios del Consejo de Administración y de Manuel Romano Mijares, José Mauricio Castilla Martínez y Carlos Alberto Sámano Cruz como Consejeros Independientes del Consejo de Administración de la Sociedad;
- La renuncia de José Ignacio Moreno Ortiz y Claudia Ríos Gallegos como Secretario no miembro del Consejo de Administración y Secretario Suplente no miembro del Consejo de Administración, respectivamente y la designación de Javier Raymundo Gómez Aguilar como Secretario No Miembro del Consejo de Administración;
- La renuncia del señor Miguel Ángel Everardo Malaquías Castro González, como presidente y miembro propietario del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad; de los señores Luis Héctor Rodríguez Navarro Oliver y Salomón Joseph Woldenberg Russell todos ellos, como miembros propietarios del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias; de Teodoro González Garza como miembro suplente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y la designación de Manuel Romano Mijares, José Mauricio Castilla Martínez y Carlos Alberto Sámano Cruz como miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias;
- La renuncia del señor Marcos Alfredo Mulcahy, como presidente y miembro propietario del Comité de Compensaciones de la Sociedad; de los señores César Pérez Barnes y Elliott Mark Bross Umann como miembros propietarios del Comité de Compensaciones, y la designación de Francisco Javier García de Quevedo Topete, Francisco Manuel Zinser González, Ricardo Arce Castellanos y Mario Fernando Chávez Galas como miembros del Comité de Compensaciones;
- La designación de Francisco Javier García de Quevedo Topete, Francisco Manuel Zinser González y Ricardo Arce Castellanos como miembros del Comité de Nominación de Miembros Independientes.

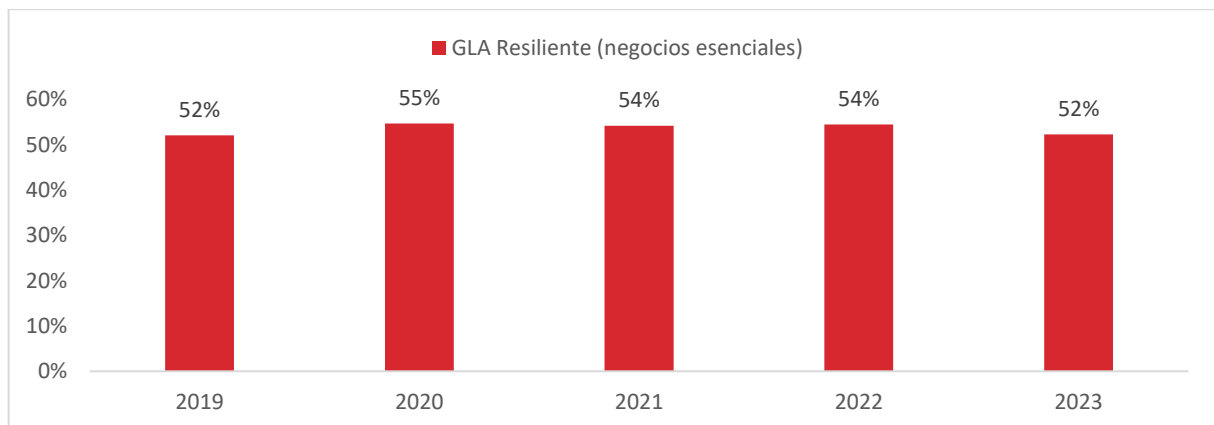
Pandemia COVID-19

Nuestras estrategias de mitigación nos han permitido mantener una situación de liquidez favorable, honrando el servicio de deuda en tiempo y forma, y respetando los términos y condiciones de cada uno de nuestros créditos.

Hay que destacar, que las 27 plazas comerciales de Planigrupo cuentan con establecimientos comerciales clasificados como actividad esencial, lo cual permitió la apertura de todas las plazas sin importar el color del semáforo epidemiológico del estado durante toda la pandemia, en contraste con otros centros comerciales de nuestros pares que permanecieron cerrados por más de 18 semanas.



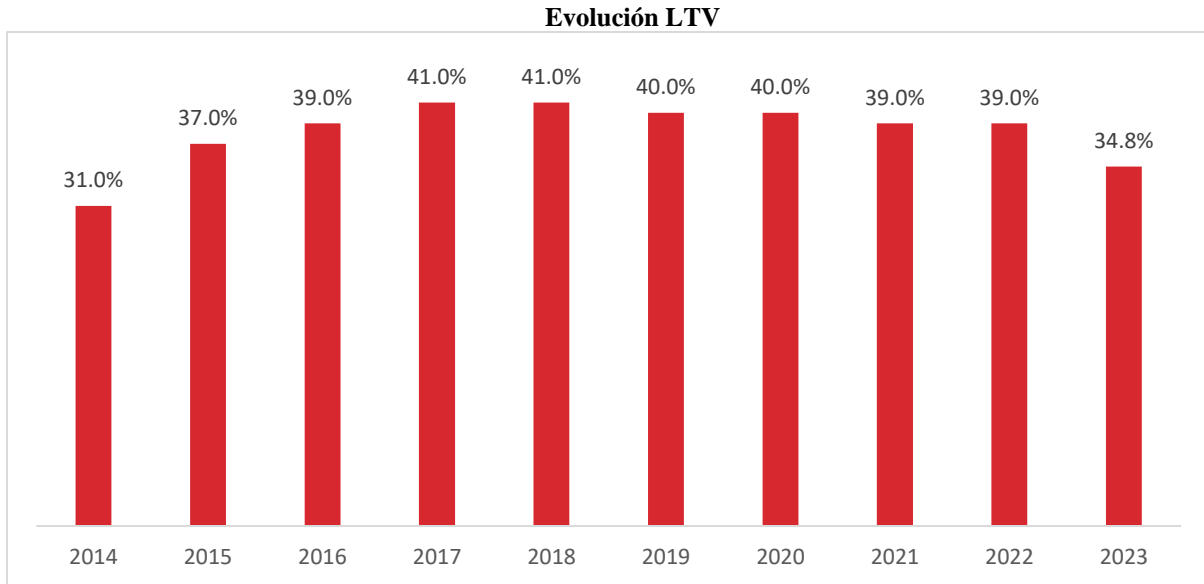
A pesar de una ligera caída durante enero y febrero de 2021, en agosto superamos la cifra de enero alcanzando en diciembre 9.5% a la registrada en enero. Lo anterior, debido a que ninguna plaza cerró en su totalidad por tener negocios considerados como actividades esenciales. El resultado actual es que, a partir del tercer trimestre de 2022, alcanzamos los ingresos prepandemia.



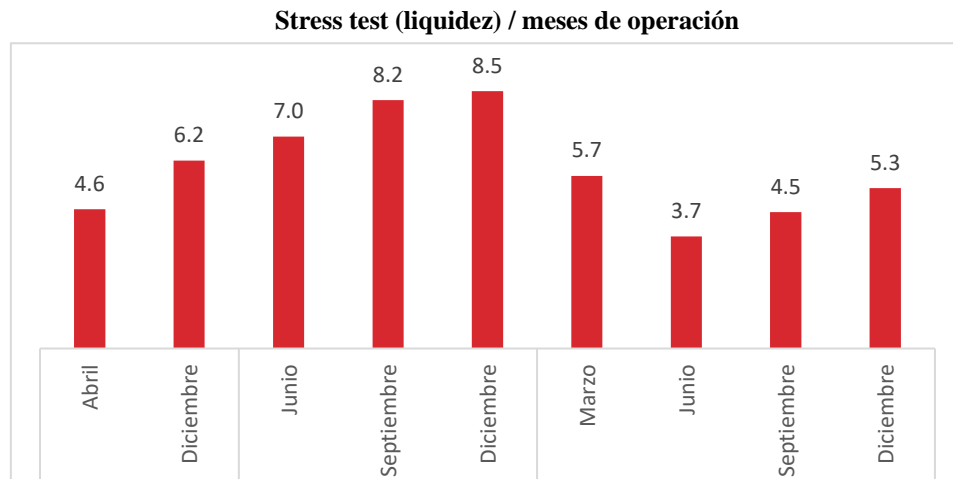
Nota: Durante 2023 la información de cálculo sobre las 27 plazas propias.

En materia financiera, derivado de la incertidumbre y volatilidad derivadas por la pandemia, de forma proactiva y voluntaria, en una co-iniciativa entre acreedores financieros y Planigrupo, se continuaron negociaciones exitosas

con inquilinos normalizando prácticamente todas las condiciones contractuales. Durante 2021, el servicio de deuda se restableció al 100%.



Otra métrica que revela el esfuerzo en materia de fortalecimiento del flujo de efectivo es el indicador de liquidez, el cual se le dio seguimiento puntual durante la pandemia y midió el número de meses que podríamos soportar al contrastar todas nuestras obligaciones de gasto en comparación al flujo de efectivo en caja. Al principio de la pandemia se realizó un Stress test, con la premisa inicial de qué pasaría si no se reciben ingresos, pero con el requerimiento de cubrir el 100% de las obligaciones. Este análisis arrojó inicialmente una ratio de 4.6 meses.

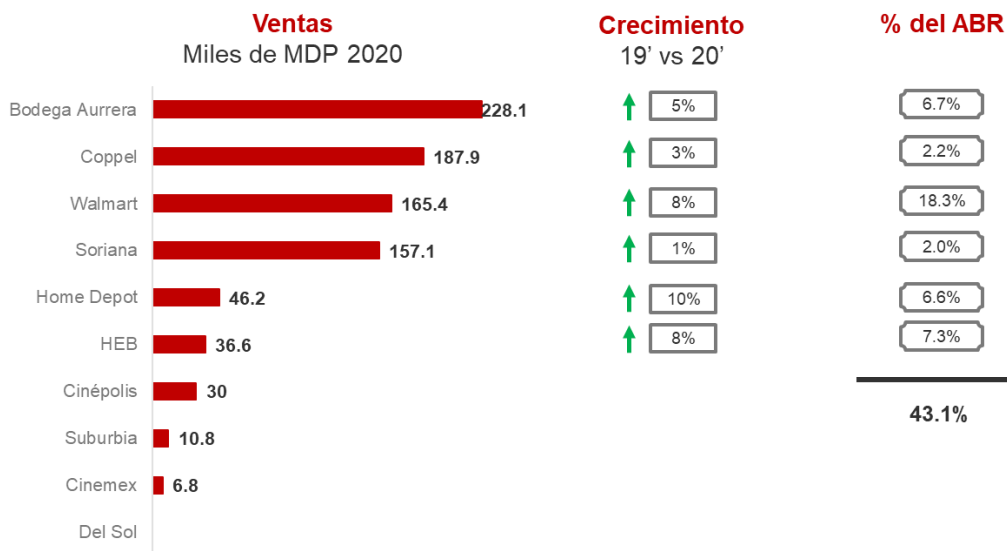


Desde que comenzaron las restricciones en la operación por cierres parciales e imposibilidad de apertura de negocios no esenciales, se buscó privilegiar la relación de largo plazo con nuestros arrendatarios, ofreciendo descuentos en arrendamientos. Las negociaciones con los inquilinos se acordaron caso por caso dependiendo del giro del negocio. No se negociaron descuentos en las cuotas de mantenimiento de las propiedades con el objetivo de mantener el valor de los inmuebles y el buen estado de las plazas comerciales.

Planigrupo cumplió y ha estado al tanto de decretos, regulaciones y prohibiciones publicadas a nivel municipal, estatal y federal en cada una de las plazas comerciales. Cada una cuenta con todos los registros, medidas sanitarias y de sana distancia. Este es un compromiso que se mantendrá para brindar soporte a los inquilinos y un ambiente de seguridad e higiene a nuestros visitantes.

Se colocaron en nuestras plazas dispensadores de gel antibacterial, y se toma la temperatura a los visitantes. Se tiene señalización referente a medidas de higiene y lineamientos dentro de cada centro comercial. Se incrementó el servicio de limpieza y seguridad en nuestras plazas. Se vigiló que los inquilinos cumplan con dichas medidas de limpieza y mantenimiento para garantizar la correcta higiene y desinfección de las instalaciones, así como el aforo autorizado.

Derivado del confinamiento, se provocó un cambio en los hábitos de consumo de las familias mexicanas, orientados a la adquisición de productos básicos y de sanidad.¹



La mezcla actual de establecimientos comerciales en el portafolio de Planigrupo, contiene supermercados, farmacias, tiendas de conveniencia, bancos y locales diversos considerados esenciales. Con ello se logra una generación de ingresos estables sin riesgo a cierres por cualquier rebrote u otros virus pandémicos.

Evaluación de la Administración sobre la habilidad de la Sociedad para continuar como negocio en marcha

Dentro de la Administración de Planigrupo, el equipo directivo se encuentra debidamente preparado para vigilar el adecuado funcionamiento de la compañía como un negocio en marcha. Dicho equipo, junto con los Accionistas de la Compañía y la estructura de Gobierno Corporativo, de forma muy constante supervisan la operación de los centros comerciales y las entidades de la plataforma corporativa con el objetivo de detectar situaciones que pudieran afectar el logro de sus objetivos.

Plan de acciones futuras de la Administración con base en la evaluación sobre la habilidad de la Sociedad para continuar como negocio en marcha

La Administración, a través de sus órganos de Gobierno Corporativo, mantiene de forma permanente un estrecho monitoreo, a nivel de cada subsidiaria y en lo agregado, de las relaciones que existen entre los términos y condiciones

¹ Información del estudio *Insight Retail* marzo 2021 de CBRE.

de los acuerdos comerciales del Grupo, sus plazos y obligaciones asociadas, la capacidad de las unidades de negocio para generar ingresos, las oportunidades de expansión, los términos y condiciones contractuales de los financiamientos obtenidos y todas las obligaciones asociadas con la operación de las subsidiarias con la finalidad de alcanzar la optimización financiera y asegurar la continuidad del Grupo como negocio en marcha.

Tendencias negativas

En los últimos años, la Compañía no ha obtenido pérdidas, posiciones negativas de capital de trabajo, flujos netos de efectivo deficientes ni deterioro en sus activos de larga duración.

Aspectos internos

En los últimos años, la Compañía no ha sufrido paros laborales, no ha tenido dependencias significativas del éxito de un proyecto ni cambios en la alta Dirección que sugieran dudas sobre la capacidad del Grupo de continuar como negocio en marcha.

Aspectos externos

En los últimos años, la Compañía no ha sido objeto de procesos legales, legislaciones o resoluciones judiciales, pérdidas de activos tangibles o intangibles ni ruptura de relaciones comerciales que por su importancia pudieran poner en riesgo la habilidad de la Compañía para continuar operando bajo el supuesto de negocio en marcha.

Otros factores externos

Si bien en los últimos años, la Compañía no ha sufrido daños sustanciales por causa de desastres naturales, sismos, accidentes laborales, daños por terceros o cualquier otro que pudiera afectar materialmente esta evaluación, el impacto económico del estado de emergencia sanitaria ocasionada por el brote de enfermedad por coronavirus “COVID-19”, ha representado una amenaza para que el Grupo continúe operando bajo la premisa de negocio en marcha.

Separación del Portafolio del CKD PLANICK12.

Con fecha 11 de noviembre de 2020, los accionistas de Planigrupo, mediante asamblea general ordinaria de accionistas, aprobaron mecanismo para llevar a cabo la separación de los activos que integran el patrimonio del Fondo de CKDs, emisor de los CKDs, y la eventual desinversión de los activos que integran el patrimonio del Fondo de CKDs (la “Separación”), el cual contempla, además, los actos jurídicos, contratos y demás documentos o convenios necesarios para llevar a cabo la Separación (los “Actos Jurídicos”), dentro de los cuales se incluye, de manera enunciativa, más no limitativa, la suscripción de: (a) el cuarto convenio modificatorio al Fondo de CKDs (el “Cuarto Convenio Modificatorio al Fondo de CKDs”) a fin de reflejar los ajustes necesarios derivados de la celebración de cierto convenio de desinversión (el “Contrato de Desinversión”), (b) el quinto convenio modificatorio al Fondo de CKDs, a fin de reflejar las modificaciones necesarias derivadas de la Separación cuando la misma surta efectos, (c) el segundo convenio modificatorio al contrato de administración celebrado entre Planigrupo Management, como administrador y el fiduciario del Fondo de CKDs, (d) el primer convenio modificatorio al contrato de prestación de servicios celebrado entre Planigrupo Management y Walton Street Capital México, S. de R.L. de C.V. como prestador de servicios, (e) el convenio de terminación al contrato de coinversión celebrado entre Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciaria del Fideicomiso F/1577, como coinversionista (el “Coinversionista Walton”), Planigrupo Management, como coinversionista y el fiduciario del Fondo de CKDs, (f) un convenio de reembolso y cancelación de certificados bursátiles, (g) un convenio de redención y cancelación de certificados bursátiles, (h) convenios modificatorios a los contratos de fideicomiso de los vehículos de inversión, (i) ciertos convenios de compensación, y (j) ciertos pagarés de remanentes para pago y pagarés para compensación. Asimismo, la celebración del contrato de desinversión, así como de los Actos Jurídicos contemplados en el mismo han sido aprobadas por el Consejo de Administración de Planigrupo y de la Asamblea de Tenedores de los CKDs celebrada el 16 de diciembre de 2019 y ratificada mediante Resoluciones Unánimes Adoptadas Fuera de Asamblea de Tenedores de fecha 30 de abril de 2020.

El 15 de enero de 2021, el fiduciario del Fondo de CKDs, Planigrupo, Planigrupo Management, el Coinversionista Walton y el representante común de los tenedores de los CKDs celebraron el Contrato de Desinversión y el Cuarto Convenio Modificatorio al Fondo de CKDs.

El 31 de octubre de 2022 se suscribieron los documentos en virtud de los cuales se concretó la separación de los activos que integran el Patrimonio del Fondo de CKDs. Como resultado de dicha separación, a partir de esa fecha, Planigrupo, incrementó su participación al 100% en los siguientes Fideicomisos de Proyecto:

- PG CKD A F/00927, el cual es titular del centro comercial Paseo Santa Catarina
- PG CKD C F/00929 el cual es titular del centro comercial Macroplaza Oaxaca
- PG CKD D F/00930 el cual es titular del centro comercial Paseo Alcalde
- PG CKD E F/00936 el cual es titular del centro comercial Paseo Hipódromo
- PG CKD P F/00981 el cual es titular del centro comercial Urban Village en Garza Sada
- PG CKD Q F/01067 el cual es titular de Walmart Ensenada
- PG CKD R F/01068 el cual es titular de Walmart San José del Cabo
- PG CKD S F/01069 el cual es titular del centro comercial Macroplaza San Luis
- Fideicomiso PG CIB/2100 el cual es titular del centro comercial Paseo Solidaridad

De igual forma, como resultado de la separación, Planigrupo consolidó la participación no controladora del 40% en el fideicomiso PG CKD N F/00979 Tijuana el cual es titular del centro comercial denominado Macroplaza Insurgentes.

A efecto de garantizar la continuidad de la administración y operación del Fondo de CKDs, Planigrupo Management, S. de R.L. de C.V., continuará actuando como Administrador del Fondo de CKDs y de las propiedades que continuarán formando parte de su patrimonio. El Portafolio del Fondo de CKDs está integrado a partir de la separación por los inmuebles de cada uno de los Fideicomisos de Proyecto, los cuales son: Paseo Puebla, Plaza Bella Anáhuac, Plaza Las Haciendas, Plaza Bella Mexiquense, Mall Plaza Lincoln, Plaza Real Saltillo, Plaza Monumental, Plaza Real Reynosa, Plaza Palmira.

Asamblea Anual 2023

El pasado 22 de abril de 2024, Planigrupo celebró su Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas en la que, entre otros temas, se resolvió aprobar entre otros puntos:

- I. Se aprobó (i) el informe preparado por el Presidente del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias de la Sociedad por el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2023; (ii) el informe del Director General de la Sociedad por el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2023, acompañado del dictamen del auditor externo de la Sociedad; (iii) la opinión del Consejo de Administración de la Sociedad sobre el contenido del informe del Director General de la Sociedad, incluyendo el informe sobre las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera y sobre las operaciones y actividades en las que haya intervenido el Consejo de Administración de la Sociedad, incluyendo el cumplimiento de las obligaciones fiscales de la Sociedad por el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2023; y (iv) los estados financieros auditados de la Sociedad, dictaminados sin salvedades por los auditores externos, correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023. Asimismo, se ratificó todos y cada uno de los actos realizados por el Consejo de Administración en representación de la Sociedad durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2023.
- II. Se tomó nota de que la Sociedad obtuvo una utilidad en la participación controladora de conformidad con los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2023, la cual será mantenida en la Cuenta de Utilidades Retenidas.
- III. Se ratificó: (i) al Presidente, a los Consejeros Patrimoniales y a los Consejeros Independientes del Consejo de Administración de la Sociedad; (ii) al Presidente y a los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas

Societarias de la Sociedad; (iii) al Secretario No Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad. Se hizo constar que, conforme a la información proporcionada a la Asamblea, las personas ratificadas como Consejeros Independientes cumplen con los requisitos de independencia establecidos en el artículo 26 de la LMV.

- IV. Se resolvió que a partir de la fecha de la asamblea y hasta la fecha en que se celebre la próxima Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas, la Sociedad pague a todos los miembros del Consejo de Administración los siguientes emolumentos: (i) \$75,000.00 por cada sesión del Consejo de Administración a la que asistan así como \$75,000.00 por cada sesión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, y (ii) el pago retroactivo de dichos emolumentos a los Miembros Patrimoniales del Consejo por sus servicios prestados durante el ejercicio que concluyó el 31 de diciembre de 2023 conforme a su asistencia a cada una de dichas sesiones.
- V. Se aprobó: (i) el informe del Consejo de Administración sobre los procedimientos y acuerdos relacionados con la adquisición y colocación de acciones propias correspondiente al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2023 preparado en términos del artículo 56 y demás aplicables de la LMV; (ii) que el monto máximo de recursos que la Sociedad podrá destinar a la adquisición de acciones propias durante el ejercicio social 2024 sea hasta por un importe que no exceda la cantidad de Ps 140 millones de pesos, misma que no excede el monto de las utilidades netas distribuibles acumuladas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023.
- VI. Se ratificó el manual normativo de procedimientos aplicables a las operaciones con valores que realicen consejeros, directivos y empleados de la Sociedad.
- VII. Se aprobó la terminación del Plan de Acciones y se delegó en el Consejo de Administración la facultad para ejecutar dicha terminación, los convenios y acuerdos que correspondan.
- VIII. Se designó a los delegados especiales para la formalización de los acuerdos adoptados en la Asamblea.

Oficinas Principales

Somos una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida conforme a las leyes de México. Nuestras oficinas corporativas principales están ubicadas en Avenida del Conscripto 360, Planta baja, Interior SA002, Naucalpan de Juárez, C.P. 53900, Estado de México. Nuestro número telefónico es +52 (55) 9177-0870. Nuestra página de internet es www.planigrupo.com.mx. La información contenida en, o aquella a la que se tiene acceso a través de nuestra página de internet no se incorpora por referencia y no será considerada como parte del presente Reporte Anual.

Resumen de información financiera

El capital social de la Compañía al 31 de diciembre de 2023 está representado por 698,305,393 acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, inscritas en el RNV de la CNBV, de las cuales 39,582,014 corresponden a la parte fija y 658,723,379 corresponden a la parte variable.

En la fecha de la Oferta, el número de acciones en circulación (antes de la Oferta y aquéllas a ser ofrecidas en la Oferta) ascendía a 331,151,874 acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, de las cuales 39,582,014 corresponden a la parte fija y 291,569,860 corresponden a la parte variable.

Con motivo de la Oferta llevada a cabo el 29 de junio de 2016, de las 166,319,603 Acciones ofrecidas en la misma, únicamente 92,827,903 Acciones se colocaron entre el público inversionista y, en consecuencia, la Compañía llevó a cabo la cancelación de las 73,491,700 Acciones restantes que no fueron suscritas ni pagadas.

Asimismo, el 21 de diciembre de 2017, bajo el plan de acciones para directivos y funcionarios de Planigrupo, se asignaron 226,103 acciones que se conservaban en tesorería, las cuales se adjudicaron en favor de los directivos y funcionarios de la Compañía, en los términos previstos por dicho plan. En consecuencia, el número de acciones en circulación de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 fue de 318,054,006 acciones, de las cuales 39,582,014 correspondían a la parte fija y 278,824,588 correspondían a la parte variable.

Del mismo modo, al 31 de diciembre de 2018, de conformidad al plan antes descrito se adjudicaron 357,596 acciones que se encontraban en tesorería las cuales equivalen a 4.0 millones y que se adjudicaron en favor de los directivos y funcionarios de la Compañía, en los términos previstos por dicho plan. Al 31 de diciembre de 2020 y 2021, de conformidad al plan antes descrito se adjudicaron 562,176 acciones en favor de los directivos y funcionarios de la Compañía, en los términos previstos por dicho plan. Al diciembre de 2023, se adjudicaron 27,452 acciones en favor de los directivos y funcionarios de la Compañía.

El número de Acciones en circulación de la Compañía al 31 de diciembre de 2023 era de 331,151,874 Acciones, de las cuales 39,582,014 corresponden a la parte fija, y 291,569,860 corresponden a la parte variable. A la fecha de presentación de este reporte, las acciones en circulación son de 330,180,821 acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, de las cuales 39,582,014 corresponden a la parte fija y 290,598,807 corresponden a la parte variable.

Indicadores relevantes de la Acción

Serie	TRIMESTRE		
	Junio 2023	Septiembre 2023	Diciembre 2023
Precio Max.	14.20	14.20	14.20
Precio Min.	14.20	14.20	14.20
Precio Cierre	14.20	14.20	14.20

Fuente: Elaboración propia con información de Bloomberg. Precio en Pesos por Acción.

Indicadores relevantes de la Acción

Serie	MES					
	Octubre 2023	Noviembre 2023	Diciembre 2023	Enero 2024	Febrero 2024	Marzo 2024
Precio Max.	14.20	14.20	14.20	14.20	14.20	14.20
Precio Min.	14.20	14.20	14.20	14.20	14.20	14.20
Precio Cierre	14.20	14.20	14.20	14.20	14.20	14.20
Volumen	0	0	0	0	0	0

Fuente: Elaboración propia con información de Yahoo Finance. Precio en Pesos por Acción.

La Compañía, no ha tenido variación alguna en el precio de sus Acciones.

c) FACTORES DE RIESGO

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

El presente Reporte Anual contiene cierta información basada en estimaciones o aproximaciones, relacionadas con acontecimientos y expectativas futuras. Las declaraciones a futuro que contiene este Reporte Anual pueden ser identificadas por el uso de terminología tal como “puede”, “será”, “creer”, “continuar”, “debería”, “objetivo”, “proyecto”, “anticipar”, “valuación”, “calcular”, “esperar”, “estimar”, “intención” o el negativo de estas palabras u otras variaciones de las mismas, así como terminología similar. En virtud de que no puede asegurarse que dichas estimaciones o aproximaciones se materialicen, se advierte a los posibles inversionistas que los resultados reales pueden diferir sustancialmente de los esperados y, por lo tanto, el motivo determinante de invertir en las Acciones no debe ser sustentado en la información sobre estimaciones que se contemplan en el presente Reporte Anual.

Los posibles inversionistas deberán hacer y basarse en su propio análisis independiente de las consideraciones legales, fiscales, financieras y de otra naturaleza, de realizar una inversión en las Acciones de la Compañía, incluyendo las ventajas de invertir, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión, lo que puede incluir consultas con asesores. Los potenciales inversionistas no deben considerar el contenido de este Reporte Anual como una recomendación legal, fiscal o de inversión y se aconseja que consulten con sus propios asesores respecto de la adquisición, participación o venta de su inversión en las Acciones.

Riesgos relacionados con nuestro Negocio

Ataques cibernéticos u otras violaciones a nuestra red de seguridad o sistemas de información podrían causar un efecto adverso en el negocio de la Emisora.

La operación del negocio de la Emisora depende de tecnologías cibernéticas. En consecuencia, la Emisora está justo a los riesgos que dichos sistemas presentan como resultado de acciones disruptivas, principalmente realizadas por terroristas o criminales, o de otra manera afectada por hechos involuntarios.

Las acciones preventivas tomadas por la Emisora para reducir el riesgo de sufrir incidentes cibernéticos y proteger nuestra red e información podrían ser insuficientes para detener un ataque cibernético masivo en el futuro. Los costos asociados con un posible ataque cibernético masivo en nuestros sistemas incluyen el incremento en los gastos asociados con el reforzamiento de medidas de seguridad cibernética y la disminución de pérdidas relacionadas con la interrupción de nuestros servicios, litigios y daños a nuestra reputación.

Ataques cibernéticos u otras afectaciones a nuestra red de seguridad o sistemas de información podrían causar fallas en nuestros equipos o interrumpir nuestras operaciones. Dichas fallas, incluso cuando se presenten durante un periodo de tiempo breve podrían causar pérdidas significativas o caídas en el precio de mercado de nuestras acciones. No obstante lo anterior, consideramos que la Emisora cuenta con sistemas de respaldo de información y con la tecnología necesaria para la continuidad de sus operaciones.

Adicionalmente, los ataques cibernéticos podrían causar la distribución, sin nuestro consentimiento, de información de nuestro negocio, provocando fallas en la protección de privacidad del negocio.

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

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

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

Si se repitieran condiciones económicas y de mercado similares a aquellas que prevalecieron durante periodos de crisis, como en su momento durante 2008, 2009, 2010, 2020 y 2021, el desempeño y la rentabilidad de nuestro negocio podrían disminuir. Si esto ocurriera, podríamos incumplir con nuestra obligación de mantener ciertas razones financieras al amparo de nuestros contratos de crédito, que nos forzarían a buscar dispensas o modificaciones de nuestros acreedores. No podemos asegurar que obtendremos las dispensas o modificaciones necesarias o que podamos refinanciar nuestra deuda en condiciones favorables, en su caso. Adicionalmente, si nuestro negocio se ve afectado, no tendremos la liquidez suficiente para cubrir nuestra deuda conforme vaya siendo exigible en años futuros, lo cual podría afectar en forma adversa y significativa nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera, y el valor y liquidez de nuestras Acciones.

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

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

En periodos de crisis económica como el 2008 y 2009, los mercados financieros sufrieron una crisis sin precedentes. Esta crisis redujo la disponibilidad de financiamiento e incrementó significativamente el costo de la mayoría de las fuentes de financiamiento. En algunos casos, durante dichas crisis estas fuentes de financiamiento desaparecieron. Adicionalmente, aún y cuando hubiere fuentes de financiamiento disponibles, podríamos no ser capaces de refinanciar nuestra deuda actual en términos más favorables. Lo anterior aunado a que desde finales de 2018 la economía mundial mostró signos de desaceleración, presentándose un menor dinamismo en la mayoría de las economías avanzadas y en algunas emergentes. En el caso de México, las previsiones de crecimiento para los próximos años se han venido revisando a la baja. Dicha incertidumbre podría inducir a los participantes de los mercados financieros a actuar de manera más conservadora, lo cual pudiera derivar en disminuciones en la demanda y el precio en los mercados en los que operamos. Como resultado de lo anterior, podríamos no ser capaces de recuperar el valor actual de nuestras propiedades, terrenos, inversiones en o pagos adelantados a nuestras subsidiarias.

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

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

contrato de arrendamiento y en la pérdida del ingreso derivado del pago de las rentas que pudieran provenir del contrato de arrendamiento terminado.

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

Al 31 de diciembre de 2023, nuestros 10 principales arrendatarios, con base en SBA ocupaban, en su conjunto, aproximadamente 59.4% de la SBA Total de nuestra cartera inmobiliaria y representaban aproximadamente 39.7% de los ingresos por arrendamiento de nuestra cartera inmobiliaria comercial. Adicionalmente, Walmart, considerando todos sus formatos de tienda, representaba el 28.9% de nuestro SBA Total por arrendamiento y el 18.0% de nuestros ingresos por arrendamiento a dicha fecha. En la medida en que cualquiera de nuestros principales arrendatarios sufra una desaceleración en su negocio o se debilite su condición financiera, podría afectarse asimismo su capacidad para pagar las rentas puntualmente o podría caer en un incumplimiento al amparo de su contrato de arrendamiento con nosotros, lo cual podría resultar en un efecto adverso y significativo en nuestro desempeño, negocio, resultados de operaciones y condición financiera.

Un retraso en nuestra capacidad para desalojar a algún arrendatario puede impactar adversamente nuestros ingresos y resultados de operación.

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

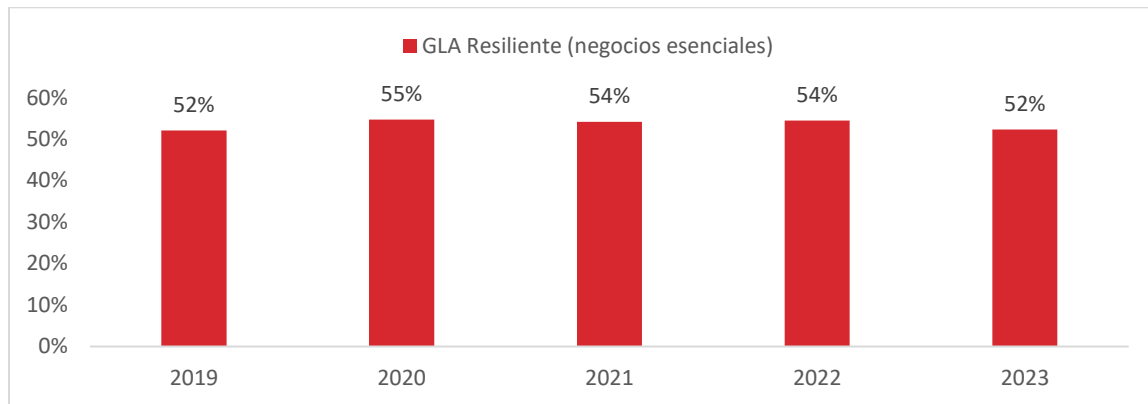
Los ingresos provenientes de los contratos de arrendamiento de los centros comerciales están sujetos a diversos factores.

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

expropiación de los inmuebles y otros actos de autoridad o cambios regulatorios que afecten los inmuebles; y (xii) caso fortuito o fuerza mayor.

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

Los clientes que integran nuestra cartera inmobiliaria se concentran principalmente en los sectores de tiendas de autoservicio, ropa, cines, comida, bancos y otros sectores, sin embargo, más del 50% se consideró como giró esencial durante la pandemia, de nuestro GLA Total por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023. Nuestra exposición a dichos sectores nos sujeta al riesgo de desaceleraciones económicas en cualquiera de estos sectores. Si dicho riesgo se materializara, nuestro negocio, los resultados de operaciones, la condición financiera y las perspectivas podrían verse afectados en forma adversa y significativa.



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

Diecisiete de nuestros centros comerciales están anclados por algún formato de tienda Walmart. Los formatos de tienda Walmart representan el 28.9% de nuestro SBA Total por arrendamiento y el 18.0% de nuestros ingresos por arrendamiento al y por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023.

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

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

Nuestra participación en la utilidad neta del Fideicomiso F/1002 que se contabiliza de conformidad con el método de participación, y que es el fideicomiso propietario de Macroplaza Insurgentes, representa el 29.5% de nuestra utilidad neta consolidada en 2023, lo cual es una porción significativa sin que podamos ejercer control sobre dicha entidad.

Aun cuando tenemos una participación no controladora en el Fideicomiso F/1002, vehículo a través del cual se mantiene la propiedad del centro comercial Macroplaza Insurgentes en Tijuana, este centro comercial contribuyó 32.1%, 29.5% y 35.6% de nuestras utilidades consolidadas por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022, y 2021, respectivamente. A pesar de que somos operadores de Macroplaza Insurgentes, no contamos con una participación controladora y ciertos eventos o acciones pueden estar fuera de nuestro control. En caso de que este

centro comercial dejara de generar las utilidades que históricamente ha generado y la Emisora no encuentre un sustituto inmediato para dichos ingresos, nuestras utilidades y condición financiera podrían verse afectadas en forma adversa.

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

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

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

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

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

La industria comercial es altamente competitiva. Nuestros arrendatarios compiten contra una gran variedad de competidores globales y locales. La evolución de los canales de ventas y los modelos de negocio, mismos que, por ejemplo, pueden verse en la creciente preferencia de los consumidores en los Estados Unidos por las compras en línea, pueden afectar las preferencias de los clientes y consumidores, así como la dinámica del mercado y, en consecuencia, a nuestros arrendatarios. La penetración de internet y la frecuencia de las ventas electrónicas son menores en nuestros mercados objetivo, pero podrían aumentar gradualmente, incluso como se ha observado de manera más reciente a consecuencia de la pandemia del COVID-19. Si la industria comercial mexicana sigue la tendencia mundial de las ventas electrónicas, cualquier falla de nuestra parte para responder con éxito a las tendencias cambiantes, en particular al comercio electrónico, podría tener un impacto negativo en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación o perspectivas.

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

MetLife México, S.A. (“MetLife México”) ha sido nuestra principal fuente de financiamiento para la adquisición de propiedades y HSBC México ha sido nuestra principal fuente de financiamiento para préstamos para la construcción. Durante 2022 completamos el proceso de refinanciamiento de la mayoría de nuestros proyectos con BBVA. No podemos asegurar que en un futuro BBVA o cualquiera de los otros acreedores con quienes incurrimos en deuda estará dispuesto o en posición de continuar otorgándonos financiamiento, o que seremos capaces de continuar recibiendo financiamientos por parte de ellos, o que los financiamientos que recibamos sean en los mismos términos o en términos más favorables que aquellos de nuestros contratos de crédito y líneas de crédito existentes. Tampoco podemos asegurar que otros acreedores estarán dispuestos a refinanciar los créditos existentes o a otorgarnos crédito adicional. El vencimiento de los créditos otorgados al amparo de nuestros contratos de crédito con MetLife México ha sido extendido. Ver “*Comentarios y Análisis de la Administración sobre la Situación Financiera y Resultados de Operación – Contratos de Crédito*”. Varios factores podrían afectar la liquidez del sistema financiero mexicano y, por ende, la disponibilidad de financiamiento. En el caso que BBVA o cualquier de los otros acreedores con quienes incurrimos en deuda no estuviere dispuesto o no fuera capaz de continuar otorgándonos financiamiento podríamos ser incapaces de obtener otras fuentes de financiamiento, lo que podría afectar en forma adversa y significativa nuestra condición financiera y resultados de operaciones. En el caso de no poder cumplir con nuestras obligaciones financieras conforme a los contratos de crédito vigentes, nuestros acreedores tienen el derecho de retener todo o una parte de los flujos derivados del pago de rentas y cuotas de mantenimiento que hagan los arrendatarios y aplicar dichos flujos de efectivo al prepago de los créditos; la retención de dichos flujos de efectivo afectará nuestras operaciones y nuestra capacidad para operar eficientemente nuestras propiedades. Adicionalmente, dado que prácticamente hemos creado hipotecas y otros derechos de garantía sobre la totalidad de nuestro portafolio inmobiliario para garantizar el pago de los contratos de crédito, un incumplimiento al amparo de uno o más de nuestros créditos podría derivar en la ejecución total o parcial de las garantías constituidas respecto de una o más de nuestras propiedades, por parte de nuestros acreedores.

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

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

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

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

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

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

- incurrir en deuda adicional;
- pagar nuestros créditos antes de su vencimiento;
- realizar adquisiciones, inversiones o en general aprovechar oportunidades corporativas;
- constituir o crear gravámenes adicionales;
- transferir o enajenar ciertos activos o fusionarnos o consolidarnos con o en otras sociedades;
- realizar escisiones o reorganizar nuestro negocio;
- celebrar ciertas transacciones con afiliadas;
- vender participaciones en nuestras subsidiarias; y
- de cualquier otra manera realizar el pago de dividendos.

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

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

Hemos otorgado ciertas garantías sobre nuestras propiedades y los flujos generados por las mismas en favor de nuestros acreedores, así como hipotecas y otros derechos de garantía sobre la totalidad de nuestro portafolio inmobiliario. Un incumplimiento bajo ciertos de los contratos de crédito que tenemos celebrados con MetLife que otorgan financiamiento a más de una propiedad puede derivar en el ejercicio parcial o completo de las garantías otorgadas en una o más de las propiedades sujetas a dichos créditos debido a que hemos otorgado gravámenes sobre ciertas propiedades en favor de MetLife a efecto de garantizar obligaciones de las entidades propietarias de nuestros centros comerciales.

Para más información, ver Nota 20 de nuestros Estados Financieros Consolidados.

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

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

Adicionalmente, si nuestros arrendatarios no mantienen una cobertura de seguros suficiente o adecuada, podríamos resultar responsables y no contar con cobertura suficiente para cubrir las pérdidas que de otro modo serían atribuibles a nuestros arrendatarios o a su negocio. De actualizarse una pérdida relacionada con una o más de nuestras propiedades que no estuvieren aseguradas o de exceder la pérdida los límites de la cobertura del seguro (como consecuencia de nuestro incumplimiento o el de nuestros arrendatarios de contratar y mantener vigente una póliza de seguro), podríamos sufrir una pérdida significativa de capital invertido y de ingresos potenciales en relación con dichas propiedades y podríamos continuar, no obstante, obligados al pago de cualquier deuda que estuviere garantizada con la propiedad afectada. En caso de estar cubierta cualquier pérdida relacionada con nuestras propiedades que se encuentran aseguradas, podríamos estar obligados a pagar una cantidad significativa por concepto de deducible a efecto de poder recuperar al amparo de la póliza respectiva o la cantidad de la pérdida podría exceder nuestra cobertura por la pérdida. Si nuestros arrendatarios no cumplen con las leyes aplicables en materia ambiental, de salud, de seguridad o cualesquiera otras leyes, esto podría afectarlos o afectarnos adversamente. Cualquiera de los anteriores podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y perspectivas.

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

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

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

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

Nuestros contratos de arrendamiento se rigen por la legislación mexicana. De conformidad con la ley aplicable a nuestros arrendamientos, si todas o una parte de nuestras propiedades arrendadas se destruyera o de otra manera fuera

afectada, total o parcialmente, los arrendatarios no estarían obligados a pagar las rentas o podrían reducir proporcionalmente las rentas pendientes (incluyendo pagos resultantes de reclamaciones respecto de pólizas de seguro) al porcentaje de la propiedad dañada. Aun cuando nuestros contratos de arrendamiento obligan a los arrendatarios a continuar pagando las rentas en estas circunstancias, un tribunal mexicano podría determinar que las disposiciones aplicables al llamado *triple-net* no son exigibles. En dicho caso, nuestros ingresos se verían afectados adversamente lo cual, a su vez, podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas.

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

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

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

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

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

- que no seamos capaces de arrendar a precios redituables, el espacio disponible en nuestros centros comerciales recientemente desarrollados y aquellos en etapa de construcción y pre-construcción;
- las oportunidades de desarrollo que exploramos podrían ser abandonadas y la inversión relacionada a la investigación y valoración de dichas oportunidades de desarrollo no serían capitalizadas;
- podríamos no ser capaces de obtener, o podríamos retrasarnos en la obtención de, todos los permisos y autorizaciones gubernamentales de zonificación, construcción, ambientales, ocupación y otros permisos necesarios;
- los estudios de viabilidad para el desarrollo de las nuevas propiedades podrían demostrar que son incorrectos una vez que se haya iniciado el desarrollo;
- debido a los altos costos de las reservas territoriales, nuestras actividades podrían no ser tan rentables;
- que los costos reales de construcción de una propiedad excedan los costos originalmente estimados, o que

- la construcción pudiera no terminarse a tiempo, haciendo que el proyecto sea menos rentable de lo estimado o que no sea en absoluto rentable, incluyendo un retraso derivado de un incumplimiento de contrato, escasez laboral, de los efectos de las condiciones climáticas locales, desastres naturales, crisis de salud pública, epidemias o pandemias, de la posibilidad de huelgas locales o nacionales y de la escasez de materiales, materiales de construcción o energía y combustible para el equipo; y
- que existan defectos en el diseño de la construcción que pudieran resultar en costos adicionales para corregirlos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- podríamos desarrollar o adquirir propiedades que, una vez desarrolladas o adquiridas, no aumenten nuestros resultados, y podríamos no ser capaces de administrar y arrendar exitosamente dichas propiedades para cumplir con expectativas;
- podríamos no ser capaces de generar suficiente flujo de efectivo de nuestras operaciones o levantar el capital o de obtener el financiamiento en condiciones satisfactorias o en lo absoluto para completar un desarrollo o una adquisición;
- podríamos no ser capaces de adquirir las propiedades deseadas debido a la competencia de otros inversionistas inmobiliarios con mayores recursos financieros o de otro tipo de recursos, incluyendo otras sociedades operadoras de inmuebles y fondos de inversión, particularmente en los mercados en los que no operamos actualmente;
- podríamos necesitar incurrir en gastos adicionales a los presupuestados para el desarrollo de propiedades o para hacer mejoras o remodelaciones necesarias a las propiedades adquiridas;
- podríamos entrar en nuevos mercados en los que inicialmente no tenemos el mismo nivel de familiaridad con la dinámica y las condiciones del mercado que en nuestros mercados actuales;

- podríamos adquirir propiedades sin recurso, o con recurso limitado, por pasivos, conocidos o desconocidos, tales como de limpieza por contaminación ambiental, reclamaciones de arrendatarios, vendedores u otras personas contra los antiguos dueños de las propiedades y reclamaciones por indemnizaciones de socios generales, directores, funcionarios y demás personas indemnizadas por los antiguos dueños de las propiedades;
- los contratos para la adquisición de propiedades generalmente están sujetos a ciertas condiciones para el cierre incluyendo la terminación de manera satisfactoria de las investigaciones de auditoría, por lo que podríamos invertir grandes cantidades de capital y tiempo en posibles adquisiciones que seamos incapaces de consumir;
- el proceso de desarrollo o adquisición o posible desarrollo o adquisición de una nueva propiedad podría desviar la atención de nuestros directores del resto de las operaciones de nuestro negocio; y
- podríamos no ser capaces de integrar las nuevas adquisiciones de manera rápida y eficiente a nuestra cartera y operaciones existentes, particularmente las adquisiciones de carteras completas.

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

La adquisición de propiedades que no están terminadas o que necesitan remodelaciones o renovaciones importantes presenta riesgos, particularmente, el riesgo de sobreestimar el valor de la propiedad, el riesgo de errar en el cálculo de los costos y tiempos necesarios para completar la remodelación o renovación y el riesgo de que la propiedad nunca sea desarrollada. Dichos retrasos o excesos en los costos o la incapacidad para lograr nuestras expectativas de inversión podrían derivar de:

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

Ciertas adquisiciones o ventas de negocios y participaciones pueden requerir autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica (“COFECE”) y/o de otros organismos regulatorios. No podemos asegurar que la COFECE u otras autoridades similares autorizarán nuestras adquisiciones o inversiones en el futuro, o las ventas que tengamos a terceros, o que autoricen dichas transacciones sin imponer condiciones o requieran que desinvertamos

parte de nuestro negocio, lo cual podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones.

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

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

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

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

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

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

autorizarán las inversiones propuestas o adquisiciones futuras, o que autorizarán las transacciones sin imponer condiciones o requerir que desinvertamos parte de nuestro negocio, cuestión que podría afectar adversamente nuestro negocio, resultados de operación y condición financiera.

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

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

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

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

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

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

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

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

Los retrasos en la construcción de nuevos edificios o en las mejoras a nuestros edificios existentes podrían afectar en forma adversa nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas. Si experimentamos retrasos en la entrega de los trabajos de construcción y en los servicios de diseño e ingeniería para nuestros edificios nuevos o en las mejoras para nuestros edificios existentes, o si los constructores o contratistas incumplen con sus obligaciones conforme a los contratos respectivos, no seremos capaces de empezar a recibir pagos de renta hasta en tanto se termine la construcción o se hagan las mejoras. Además, esto podría tener un impacto en nuestro negocio en

la medida en que puede afectar la reputación de nuestro servicio. Por lo tanto, nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas podrían verse afectados en forma adversa. Por otra parte, algunos de nuestros contratos de arrendamiento con tiendas ancla prevén la imposición de penalidades en caso de retraso en la entrega del local de que se trate. En el pasado, hemos acordado en transferir dichas sanciones por retraso a nuestros constructores; sin embargo, no podemos asegurar que seremos capaces de transferir de manera exitosa dichos costos a nuestros constructores en el futuro. Si no somos capaces de hacerlo, nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas podrían verse afectados en forma adversa.

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

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

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

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

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

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

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

Podríamos estar sujetos a los riesgos comúnmente asociados al financiamiento de deuda, incluyendo la insuficiencia en el flujo de efectivo necesario para pagar el servicio de la deuda, y la imposibilidad de refinanciar la deuda existente sobre nuestras propiedades en absoluto o en términos favorables, así como que nuestro apalancamiento incremente nuestra susceptibilidad a condiciones desfavorables en la economía en general y en nuestra industria o las

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

Para más información en relación con nuestra deuda existente, ver Nota 20 y Nota 5(l) de nuestros Estados Financieros Consolidados.

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

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

Los activos inmobiliarios no son líquidos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El presente Reporte Anual contiene ciertas medidas financieras no definidas por las NIIF, incluyendo el NOI, Margen de NOI, EBITDA, EBITDA Ajustado, Margen de EBITDA Ajustado, FFO y FFO Ajustado para nosotros.

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

Si no tenemos éxito en mantener los controles de negocio apropiados, nuestros resultados de operación podrían ser afectados y podríamos incumplir con nuestras obligaciones de presentación de información al mercado.

Si no tenemos éxito en mantener e implementar los controles de negocio apropiados, nuestros resultados de operación podrían ser afectados y podríamos incumplir con nuestras obligaciones de presentación de información al mercado. Además, si identificamos debilidades materiales en nuestro control interno sobre la presentación de información financiera periódica que no podamos remediar en una forma oportuna, o ser sujetos de una investigación por la CNBV o a sanciones civiles o inclusive penales. Dichas debilidades, incluyendo cualquier debilidad en adecuar nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que pueda ocurrir en el futuro, podría dar como resultado errores en nuestros estados financieros que podrían requerirnos rehacer nuestros estados financieros, nos podrían hacer incumplir con las obligaciones de presentación de informes y podrían hacer que los accionistas pierdan confianza en nuestra información financiera reportada, lo que podría resultar en una percepción negativa de la Compañía, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de nuestras acciones, o podría afectar significativamente y de forma adversa nuestro negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez.

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

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

La reciente introducción de nuevas normas contables bajo NIIF podría resultar en una falta de comparabilidad de nuestra información financiera más reciente con nuestra información financiera previamente revelada.

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2023 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por Planigrupo en la preparación de estos estados financieros consolidados.

(a) **Aplicación de NIIF nuevas y revisadas que son obligatorias para el año en curso**

En el año, la Emisora 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 los estados financieros de Planigrupo.

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

Planigrupo no ha aplicado las siguientes Normas NIIF nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

<i>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.

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

Riesgos relacionados con México

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

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

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

Las condiciones económicas, políticas y sociales pueden afectar adversamente nuestro negocio.

Nos constituimos conforme a las leyes de México y, a esta fecha, todos nuestros activos y operaciones están localizados en esta jurisdicción. Como resultado, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo las condiciones generales de la economía mexicana, la devaluación del Peso en comparación con el Dólar de los Estados Unidos, inflación, variaciones en las tasas de interés, reglamentos, impuestos, expropiación, inestabilidad social y política, falta de desarrollo social y económico. Muchos países de Latinoamérica, incluyendo a México, han sufrido significativas crisis económicas, políticas y sociales en el pasado, y estos eventos pueden ocurrir de nuevo. La inestabilidad en la región ha sido producida por muchos factores diferentes, incluyendo:

- (i) influencia gubernamental significativa sobre la economía;
- (ii) fluctuaciones sustanciales en el crecimiento económico;

- (iii) altos niveles de inflación;
- (iv) cambios en los valores de la moneda;
- (v) control de cambio o restricciones en la expatriación de ganancias;
- (vi) altas tasas de interés domésticas;
- (vii) control de salarios y de precios;
- (viii) cambios en la legislación ambiental y su ejecución, así como la presión de grupos ambientalistas;
- (ix) el no contar con un suministro de agua;
- (x) cambios en las políticas económicas o fiscales gubernamentales;
- (xi) imposición de barreras comerciales;
- (xii) cambios inesperados en la reglamentación;
- (xiii) tasas de delincuencia; e
- (xiv) inestabilidad política, social y económica general.

No es posible garantizar que el desarrollo futuro del entorno económico, político o social mexicano, sobre el cual no puede ejercerse control alguno, no tendrá un efecto material adverso en nuestro negocio, en los resultados de nuestras operaciones, en nuestra condición financiera o de que no afectarán negativamente el precio de nuestras Acciones.

Los eventos políticos en México podrían afectar adversamente nuestras operaciones.

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

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

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

La economía mexicana podría verse afectada en distinta medida, por las condiciones económicas, políticas, de los mercados de capitales y otras condiciones en otros países. Aún y cuando las condiciones económicas y políticas en otros países podrían variar en forma significativa de las condiciones económicas en México, la reacción de los

inversionistas a eventos negativos en otros países podría tener un efecto negativo en su apreciación de México y en el valor de mercado de los valores de emisores mexicanos, incluyéndonos.

Las condiciones de la economía en México están fuertemente vinculadas con las condiciones de la economía de Estados Unidos en virtud del Tratado T-MEC, y la gran actividad económica que existe entre ambos países. Durante el 2023, la actividad económica mundial continuó mostrando debilidad, mientras que la inflación a nivel global tuvo una tendencia al alza. La incertidumbre sobre el inicio y normalización de la política monetaria en Estados Unidos, en combinación con una política monetaria más relajada en otras economías avanzadas, el comportamiento de los precios de las mercancías básicas, el precio del petróleo y la situación económica en Europa, condujeron a que los mercados financieros internacionales continuaron exhibiendo una elevada volatilidad, la cual ha impactado en el comportamiento del mercado financiero nacional. No es posible garantizar que en el futuro no se presente un nuevo incremento en la volatilidad de los mercados internacionales y que dicha volatilidad no afecte la economía mexicana.

Las condiciones económicas adversas en Estados Unidos y en los mercados financieros internacionales, el impacto de la pandemia global del COVID-19, la velocidad de recuperación respecto de los efectos de dicha pandemia u otros eventos relacionados o que afectaran la relación económica entre ambos países podrían tener un efecto adverso en la economía mexicana, lo cual a su vez podría afectar nuestro negocio, posición financiera y resultados de operaciones. No podemos asegurar que los eventos que ocurran en otros mercados emergentes, en Estados Unidos o en otros países, no afectarán de manera adversa nuestro negocio, posición financiera y resultados de operaciones.

No podemos asegurar que los acontecimientos en otros países con mercados emergentes, en los Estados Unidos, en Europa o en cualquier otro lugar no afectarán adversamente nuestro negocio, condición financiera o resultados de operación.

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

La economía mexicana podría verse afectada en distinta medida, por las condiciones económicas, políticas, de los mercados de capitales y otras condiciones en otros países. Aún y cuando las condiciones económicas y políticas en otros países podrían variar en forma significativa de las condiciones económicas en México, la reacción de los inversionistas a eventos negativos en otros países podría tener un efecto negativo en su apreciación de México y en el valor de mercado de los valores de emisores mexicanos, incluyéndonos.

Las condiciones de la economía en México están fuertemente vinculadas con las condiciones de la economía de Estados Unidos en virtud del Tratado T-MEC, y la gran actividad económica que existe entre ambos países. Durante el 2023, la actividad económica mundial continuó mostrando debilidad, mientras que la inflación a nivel global tuvo una tendencia al alza. La incertidumbre sobre el inicio y normalización de la política monetaria en Estados Unidos, en combinación con una política monetaria más relajada en otras economías avanzadas, el comportamiento de los precios de las mercancías básicas, el precio del petróleo y la situación económica en Europa, condujeron a que los mercados financieros internacionales continuaron exhibiendo una elevada volatilidad, la cual ha impactado en el comportamiento del mercado financiero nacional. No es posible garantizar que en el futuro no se presente un nuevo incremento en la volatilidad de los mercados internacionales y que dicha volatilidad no afecte la economía mexicana.

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

No podemos asegurar que los acontecimientos en otros países con mercados emergentes, en los Estados Unidos, en Europa o en cualquier otro lugar no afectarán adversamente nuestro negocio, condición financiera o resultados de operación.

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

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

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

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

Las altas tasas de inflación pueden afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones. Si México experimenta tasas de inflación altas en el futuro, o la tendencia al alza en la inflación continua podríamos no ser capaces de ajustar los precios que cobramos a nuestros arrendatarios para compensar los efectos negativos de la inflación.

Altos niveles de inflación como los que se han observado recientemente podrían afectar de manera adversa nuestras operaciones y desempeño financiero. Un incremento sustancial en las tasas de inflación podría afectar adversamente las condiciones macroeconómicas y resultar en desempleo lo que llevaría a una crisis económica que podría afectar significativamente el poder adquisitivo de los clientes que frecuentan nuestros centros comerciales, lo cual, a su vez, podría resultar en una reducción en el tráfico de nuestras propiedades y por ende una disminución en el valor de las mismas.

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

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

El gobierno federal mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales federales mexicanas en empresas estatales, financiadas o con influencia gubernamental podrían tener un impacto significativo sobre entidades del sector privado en general y sobre nosotros en particular, así como sobre las condiciones del mercado, precios y retornos en valores mexicanos. En el pasado, el gobierno mexicano ha intervenido en la economía nacional y ocasionalmente ha efectuado cambios significativos en las políticas y reglamentos, lo cual podría suceder en el futuro. Estas acciones para controlar la inflación y otras reglamentaciones y políticas han involucrado, entre otras medidas, aumentos en tasas de interés, cambios en políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones de la moneda, controles de capital, límites a importaciones y otras acciones. Nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación se pueden ver

afectados negativamente por los cambios en las políticas o reglamentaciones gubernamentales que involucren o afecten nuestro patrimonio, administración, operaciones y régimen impositivo. No es posible garantizar que los cambios en las políticas gubernamentales federales no afectarán negativamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y perspectivas. La legislación fiscal en México está sujeta a cambios constantes y no se puede garantizar que el gobierno mexicano no realice cambios a esta o a cualquiera de sus políticas existentes en el ámbito político, social, económico u otro, mismos que pudieran tener un efecto material adverso sobre nuestro negocio, resultados de operación, condición financiera o el precio de las Acciones.

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

La violencia en México ha impactado negativamente, y puede continuar impactando negativamente, a la economía mexicana y puede tener un efecto material adverso sobre nosotros.

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

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

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

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

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

Además, regulación de prevención de lavado de dinero más detallada e integral ha sido promulgada en México, acompañada de un incremento en la supervisión de dichas actividades por los reguladores mexicanos y extranjeros. Esto ha impactado la forma en la que nosotros conducimos nuestro negocio que implica pagos en efectivo de monedas extranjeras y podría resultar en aumento de costos. Nuestra incapacidad para detectar o reportar actividades de prevención de lavado de dinero podría resultar en multas y sanciones que pueden tener un efecto adverso en nuestro negocio y resultados de operación.

El 2 de junio de 2024 se llevarán a cabo las elecciones presidenciales en México y se votará por nuevos senadores y diputados al Congreso de la Unión.

El 2 de junio de 2024 se llevará a cabo la votación para elegir al nuevo presidente México, senadores y diputados al Congreso de la Unión y nueve gubernaturas locales para los estados de Chiapas, Guanajuato, Jalisco, Morelos, Puebla, Tabasco, Veracruz, Yucatán, así como la Ciudad de México, entre varios otros cargos de elección popular a nivel federal y local.

Como resultado del proceso electoral, México tendrá un nuevo presidente por los próximos 6 años y la integración del poder legislativo cambiará por completo. El titular del poder ejecutivo tiene facultades para dictar políticas públicas e implementar ciertas acciones gubernamentales de fundamental trascendencia para el destino del país, incluyendo su economía. En caso de que alguna de las fuerzas políticas contendientes en la elección alcance la mayoría simple en las cámaras que integran el Congreso de la Unión, dichos partidos tendrán la posibilidad de implementar cambios sustanciales a leyes federales, reglamentos, políticas y regulaciones vigentes en México y de alcanzar mayorías calificadas podrían inclusive promover y aprobar reformas a nivel constitucional.

La implementación de cambios a la constitución y a la legislación actual, podrían generar incertidumbre, lo que a su vez podría afectar la situación económica del país y la estabilidad del Peso, entre otras variables macroeconómicas. Las decisiones y políticas que adopte la nueva administración después de las elecciones, tanto a nivel federal como local, y la incertidumbre asociada al resultado de las mismas podría afectar significativamente y de forma adversa nuestras actividades, situación financiera, resultados de operación, flujos de efectivo y, por lo tanto, el desempeño de nuestros certificados.

Riesgos relacionados con nuestras Acciones y con nuestro Accionista Principal

Podría no desarrollarse un mercado activo para nuestras Acciones y el precio de mercado de nuestras Acciones podría disminuir en el futuro.

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

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

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

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

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

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

Accionista Principal

A esta fecha de publicación del reporte y con motivo de la reciente oferta pública de adquisición de acciones, Grupo Inmobiliario UPAS es nuestro Accionista Principal y ejerce el Control de la Compañía, incluyendo respecto de

nuestra estrategia de negocio, administración y operaciones. Asimismo, Grupo Inmobiliario UPAS tiene la facultad de elegir a la mayoría de los miembros del consejo de administración y determinar las resoluciones de dicho órgano colegiado, así como las resoluciones adoptadas por la asamblea de accionistas. Pudiera existir un riesgo de que la empresa sea deslistada de la BMV considerando que Grupo México es también una entidad pública.

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

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

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

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles, los dividendos sólo podrán ser pagados (i) con cargo a utilidades retenidas arrojadas por los estados financieros que hayan sido previamente aprobados por los accionistas, (ii) siempre y cuando la Compañía no tenga pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores (o dichas pérdidas hayan sido absorbidas o restituidas), y (iii) que se haya constituido la reserva legal o se mantenga aplicando a ésta cuando menos el 5.0% de las utilidades netas anuales hasta que el importe de dicha reserva legal (a la fecha del presente Reporte Anual, dicha reserva legal asciende a Ps. 95.8 millones, equivalente a un 1.4%). Dicha reserva legal deberá incrementarse anualmente, hasta que la misma alcance un valor equivalente de al menos el 20% de nuestro capital social.

Dicha reserva legal debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo.

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

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

Nuestro Accionista Principal tiene actualmente una influencia significativa en el resultado de todo lo relativo a la aprobación de una política de dividendos y la aprobación del pago de dividendos.

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

Somos una sociedad controladora sin operaciones independientes o activos materiales distintos a las acciones del capital social de nuestras subsidiarias operativas. Por lo tanto, dependemos de los resultados de operación de nuestras subsidiarias. Nuestra capacidad para pagar dividendos, pagar nuestras deudas, entre otras obligaciones, depende de la generación de flujo de efectivo de nuestras subsidiarias y su capacidad de poner dicho efectivo a nuestra disposición en la forma de pago de intereses, pago de deuda o dividendos, entre otros. Cada una de nuestras subsidiarias es una

persona moral distinta y, bajo ciertas circunstancias, restricciones legales o contractuales (incluyendo restricciones derivadas de contratos) podrían limitar nuestra capacidad de obtener efectivo y recibir distribuciones de nuestras subsidiarias. Además, bajo ley mexicana nuestras subsidiarias constituidas en México únicamente pueden pagar dividendos de las utilidades retenidas y sólo si dichos dividendos y los estados financieros que reflejan la utilidad neta distribuable han sido aprobados en su asamblea de accionistas después de haber creado la reserva legal y se hayan absorbido todas las pérdidas de ejercicios anteriores. En caso de que no recibamos distribuciones de nuestras subsidiarias, podríamos no ser capaces de pagar el principal e intereses de nuestros financiamientos o cumplir con nuestras obligaciones. Cualquier cambio material en la situación financiera o resultados de operación de nuestras subsidiarias podría afectar nuestra situación financiera.

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

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

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

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

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

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

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

d) OTROS VALORES

Acciones

La Emisora obtuvo la inscripción de las acciones representativas de su capital social mediante el oficio número 153/105712/2016 expedido por la CNBV el 27 de junio de 2016. La totalidad de las acciones representativas del capital social de la Emisora han quedado registradas en el RNV que mantiene la CNBV con el número 3531-1.00-2016-001.

Fondo de CKDs

Planigrupo Management es administrador del fideicomiso identificado con el número F/3095 (antes fideicomiso F/306606) constituido el 14 de mayo de 2012 con HSBC México, en su carácter de fiduciario. A través del Fondo de CKDs, el 16 de mayo de 2012 se llevó a cabo la oferta pública a través de la BMV de 24,752,000 (veinticuatro millones setecientos cincuenta y dos mil) certificados bursátiles fiduciarios colocados por un monto total de Ps. 2,475.2 millones. La oferta pública de los certificados bursátiles fiduciarios antes mencionados fue autorizada por la CNBV mediante el oficio número 153/8428/2012 de fecha 11 de mayo de 2012, y se encuentran inscritos en el RNV bajo el número 0173-1.80-2012-016 y cotizan en el listado de la BMV bajo la clave de pizarra “PLANICK12”.

Planigrupo Management, con respecto al Fondo de CKDs, ha cumplido oportunamente con sus obligaciones de divulgación y presentado en tiempo y forma, la información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica requerida en cumplimiento con la LMV y la Circular Única de Emisoras, de forma trimestral y anual, durante los ejercicios 2021, 2022 y 2023.

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

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

e) CAMBIOS SIGNIFICATIVOS A LOS DERECHOS DE VALORES INSCRITOS EN EL RNV

La Emisora no ha realizado modificaciones a los derechos de las Acciones que se encuentran inscritas en el RNV que mantiene la CNBV.

f) DESTINO DE LOS FONDOS

El 28 de junio de 2016 la Compañía llevó a cabo la Oferta, consistente en una oferta pública inicial primaria de suscripción de acciones en México. Los recursos netos que la Compañía obtuvo como resultado de la Oferta ascendieron a aproximadamente Ps. 1,820,792,257.33 después de deducir los descuentos por intermediación, las comisiones y otros gastos pagados por la Oferta.

De manera simultánea con la Oferta, la Compañía utilizó el 89.7% de los recursos netos obtenidos como resultado de la Oferta para llevar a cabo simultáneamente la oferta pública de adquisición en México de los CKDs PLANICK12.

Asimismo, a la fecha del presente Reporte Anual la Compañía ha utilizado el 7.5% de los recursos netos obtenidos como resultado de la Oferta para la adquisición del 89.7% remanente del capital social de la sociedad propietaria del centro comercial Plaza Bella Ramos Arizpe y el 2.8% para la adquisición de las propiedades Punto San Isidro y Punto Oriente.

g) DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO

La documentación presentada por la Compañía a la CNBV y a la BMV a efecto de obtener y mantener la inscripción de las acciones en el RNV y su listado en la BMV, respectivamente, se encuentra disponible para su consulta en la página de Internet de la CNBV, www.cnbv.gob.mx; la página de Internet de la BMV, www.bmv.com.mx; y la página de Internet de la Compañía, www.planigrupo.com.mx.

Los inversionistas podrán obtener copia de la documentación referida en el párrafo anterior, incluyendo del presente Reporte Anual, solicitándola por escrito a la atención de Adrián Araujo, quien es la persona encargada de las relaciones con los inversionistas y podrá ser localizada en las oficinas de la Emisora ubicadas en Avenida del Conscripto 360, Planta baja, Interior SA002, Naucalpan de Juárez, C.P. 53900, Estado de México, en el teléfono +52 (55) 9177-0870 o mediante correo electrónico a la dirección jaaraujo@planigrupo.com.

2) LA EMISORA

a) HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA

Nuestra Historia

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

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

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

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

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

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

Oferta Pública de Adquisición

El 14 de marzo del 2023, Grupo Inmobiliario UPAS, S.A. de C.V. (el “Oferente”), una subsidiaria de México Proyectos y Desarrollos, S.A. de C.V., quien a su vez es una subsidiaria sub-controladora de Grupo México, S.A.B. de C.V., lanzó una oferta pública de adquisición forzosa por hasta el 100% (cien por ciento) de las acciones representativas del capital social de la Compañía a un precio de \$14.20 (catorce Pesos 20/100) por acción.

El Consejo de Administración de la Emisora aprobó por unanimidad de votos la oferta, mediante sesión celebrada el 6 de octubre de 2022, a la cual asistieron 10 de los 11 consejeros de la Emisora.

La oferta estaba sujeta a ciertas condiciones suspensivas, las cuales se encontraban descritas en el Folleto Informativo de la oferta, el cual fue publicado oportunamente a través de la CNBV y la BMV, incluyendo que el número mínimo de acciones que los accionistas estuvieran dispuestos a vender fuera por lo menos equivalente al

53.004015% de las acciones en circulación de la Compañía (excluyendo acciones en tesorería). El plazo de la oferta expiró el 13 de abril de 2023 y se liquidó el 19 de abril del mismo año. Como consecuencia de la oferta, el Oferente adquirió 316,144,238 (trescientos dieciséis millones, ciento cuarenta y cuatro mil, doscientos treinta y ocho) acciones totalmente suscritas y pagadas representativas del capital social de la Emisora, que equivale al 95.47% (noventa y cinco punto cuarenta y siete por ciento) del capital social suscrito y pagado de la Compañía.

En virtud de que el Oferente ha adquirido un porcentaje superior al 95% del capital social de la Compañía, y de conformidad con el derecho que le otorga la LMV, el Oferente podría causar (sometiendo a consideración del Consejo de Administración de la Compañía) la cancelación de la inscripción de las acciones representativas del capital social de la Compañía en el RNV, así como la cancelación del listado de valores autorizados para cotizar en la BMV, siempre y cuando satisfaga o cumpla con los requisitos establecidos en la legislación y regulación aplicable.

Los accionistas de la Compañía, mediante asamblea general extraordinaria de accionistas celebrada el 22 de febrero de 2023 acordaron, entre otros, sujeto al cumplimiento de la condición suspensiva consistente en que se cerrara y consumara la oferta pública de adquisición realizada por el Oferente, reformar integralmente los estatutos de la Compañía, remover y designar nuevos miembros del Consejo de Administración, del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y del Comité de Compensaciones.

En virtud de que la oferta pública de adquisición forzosa se consumó de manera exitosa y como consecuencia de los acuerdos adoptados por los accionistas, a partir del 19 de abril de 2023 los siguientes actos surtieron plenos efectos:

- La renuncia del señor Eduardo Bross Tatz, como presidente y miembro propietario del Consejo de Administración de la Sociedad; de los señores Elliott Mark Bross Umann, Benjamín Asher Bross Umann, Sebastián Agustín Villa, César Pérez Barnés, Marcos Alfredo Mulcahy, Diego Acevedo Rehbein, Gonzalo Hernán Alende Serra, Miguel Ángel Everardo Malaquías Castro González, Luis Héctor Rodríguez Navarro Oliver y Salomón Joseph Woldenberg Russell todos ellos, como miembros propietarios del Consejo de Administración;
- La renuncia de los señores Marco Antonio Sotomayor Melo, Jaime Juan Besa Bandeira, David Moisés Broitman Bross, y Teodoro González Garza, todos ellos, como miembros suplentes del Consejo de Administración;
- La designación de Francisco Javier García de Quevedo Topete como Presidente y Consejero Propietario del Consejo de Administración; de Francisco Manuel Zinser González, Ricardo Arce Castellanos y Mario Fernando Chávez Galas como Consejeros Propietarios del Consejo de Administración y de Manuel Romano Mijares, José Mauricio Castilla Martínez y Carlos Alberto Sámano Cruz como Consejeros Independientes del Consejo de Administración de la Sociedad;
- La renuncia de José Ignacio Moreno Ortiz y Claudia Ríos Gallegos como Secretario no miembro del Consejo de Administración y Secretario Suplente no miembro del Consejo de Administración, respectivamente y la designación de Javier Raymundo Gómez Aguilar como Secretario No Miembro del Consejo de Administración;
- La renuncia del señor Miguel Ángel Everardo Malaquías Castro González, como presidente y miembro propietario del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad; de los señores Luis Héctor Rodríguez Navarro Oliver y Salomón Joseph Woldenberg Russell todos ellos, como miembros propietarios del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias; de Teodoro González Garza como miembro suplente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y la designación de Manuel Romano Mijares, José Mauricio Castilla Martínez y Carlos Alberto Sámano Cruz como miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias;
- La renuncia del señor Marcos Alfredo Mulcahy, como presidente y miembro propietario del Comité de Compensaciones de la Sociedad; de los señores César Pérez Barnes y Elliott Mark Bross Umann como miembros propietarios del Comité de Compensaciones, y la designación de Francisco Javier García de

Quevedo Topete, Francisco Manuel Zinser González, Ricardo Arce Castellanos y Mario Fernando Chávez Galas como miembros del Comité de Compensaciones;

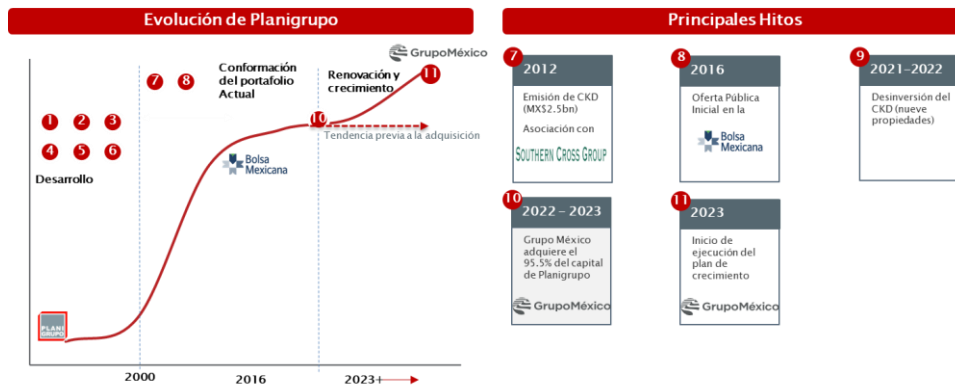
- La designación de Francisco Javier García de Quevedo Topete, Francisco Manuel Zinser González y Ricardo Arce Castellanos como miembros del Comité de Nominación de Miembros Independientes.

La designación de Francisco Javier García de Quevedo Topete, Francisco Manuel Zinser González y Ricardo Arce Castellanos como miembros del Comité de Nominación de Miembros Independientes.

Los siguientes diagramas se muestra el desarrollo histórico de Planigrupo y el de sus centros comerciales:



Experiencia en construcción y adquisición de plazas comerciales propias y de terceros					
Concepto Periodo	1975 - 1995	1996 - 2005	2006 - 2015	2016 - 2023	Total
Construidas	4	16	32	1	53
Adquiridas	0	1	14	2	17
Total	4	17	46	3	70



Evolución del portafolio actual (propias y administradas):					
Concepto Periodo	1975 - 1995	1996 - 2005	2006 - 2015	2016 - 2023	Total
Construidas	2	3	14	0	19
Adquiridas	0	1	14	2	17
Total acumuladas	2	6	34	36	36 (27*)

Información Corporativa

Somos una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida y organizada conforme a las leyes de México. Nuestras oficinas principales están ubicadas en Avenida del Conscripto 360, Planta baja, Interior SA002, Naucalpan de Juárez, C.P. 53900, Estado de México. Nuestro número telefónico es +52 (55) 9177-0870. Nuestra página de internet es www.planigrupo.com.mx. La información contenida en, o aquella a la que se tiene acceso a través de nuestra página de internet no se incorpora por referencia y no será considerada como parte del presente Reporte Anual.

Plataforma Integral de Desarrollo y crecimiento

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

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

- *Desarrollo*

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

- a) Cuando el área de búsqueda encuentra un terreno que cuente con características que pudieran interesarles a una o más tiendas ancla;
- b) Cuando una tienda ancla solicita a Planigrupo el desarrollo de un centro comercial en un terreno específico;
- c) Cuando un ancla solicita a Planigrupo buscar e identificar un terreno con ciertas características; y
- d) Cuando los propietarios de los terrenos se acercan a Planigrupo a fin de ofrecer sus propiedades para el desarrollo de centros comerciales. En estos casos, Planigrupo presenta estas posibilidades a las potenciales anclas, para determinar la viabilidad de un proyecto.

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

- *Diseño*

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

- *Construcción*

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

- *Inversiones*

La división de inversiones es responsable de buscar activos inmobiliarios congruentes con el modelo de negocio de la Emisora, en coordinación con distintas áreas sustantivas de la Emisora para poder tener una evaluación adecuada de la oportunidad.

- *Comercialización*

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

- *Administración de las propiedades*

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

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

Proceso de búsqueda y selección de proyectos

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

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

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

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

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

Contratos de arrendamiento con tiendas ancla

El plazo inicial de vigencia para la mayoría de los contratos con nuestras tiendas ancla es de 5 a 10 años forzados para ambas partes, prorrogables por al menos un periodo adicional de la misma duración (en función del plazo máximo permitido por la legislación local). Adicionalmente, el plazo de vigencia para la mayoría de nuestros contratos de arrendamiento con tiendas que no son ancla es de 2 a 5 años. Al 31 de diciembre de 2023, el plazo promedio de arrendamiento restante (promedio ponderado por GLA) era de 4.5 con nuestras tiendas ancla y de 3.0 años para nuestros arrendatarios sub-ancla. A la misma fecha, el plazo promedio de arrendamiento restante (promedio ponderado por GLA) de nuestros arrendamientos era de 2.5 años.

Al 31 de diciembre de 2023, el 91.0% de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en Pesos y aproximadamente el 9.0% en dólares. Las rentas son generalmente pagaderas en forma mensual, y se ajustan

anualmente conforme al INPC en México o al CPI de Estados Unidos, en el caso de los contratos con rentas denominadas en dólares. En general, dichos contratos prevén que nosotros somos responsables de realizar el mantenimiento estructural y responder por los vicios ocultos de los inmuebles arrendados.

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

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

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

Todos nuestros contratos de arrendamiento se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2023, la mayoría de nuestros contratos de arrendamiento con arrendatarios de tiendas ancla, otorgaban al arrendatario de una tienda ancla la opción para adquirir el espacio arrendado ante una potencial venta del centro comercial. Este derecho está sujeto a ciertas excepciones.

Cobranza de rentas

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

Nuestra administración ha adoptado procedimientos estándar para la cobranza de rentas y el cobro de rentas vencidas, tomando en consideración los montos por cobrar y el periodo en incumplimiento. Adicionalmente buscamos

establecer cláusulas en nuestros contratos de arrendamiento con el propósito de reducir la posibilidad de incumplimiento y mitigar sus consecuencias.

La mayoría de los contratos de arrendamiento que tenemos celebrados establecen que el pago de la renta debe hacerse en los primeros 10 días de cada mes calendario. El proceso de cobranza y la supervisión del pago puntual de las rentas se llevan a cabo de manera centralizada. Adicionalmente, contamos con una oficina de administración en cada uno de los centros comerciales que administramos, lo que nos permite mantener una relación cercana con cada uno de nuestros arrendatarios. Monitoreamos de cerca todas las cuentas por cobrar de arrendamientos con más de 30 días, pero menos de 90 días de vencimiento y adoptamos todas las medidas necesarias para cobrarlas.

Al 31 de diciembre de 2023, las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos netas de reservas con más de 60 días de vencimiento, pero menos de 90 días, representaban el 0.08% y 0.14% de nuestros ingresos por arrendamiento y del Total del Activo Circulante, respectivamente, mientras que aquéllas con más de 90 días de vencimiento representaban el 1.01% y 1.91% de nuestros ingresos por arrendamiento y del Total del Activo Circulante, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2022, las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos netas de reservas con más de 60 días de vencimiento, pero menos de 90 días, representaban el 0.14% y 0.20% de nuestros ingresos por arrendamiento y del Total del Activo Circulante, respectivamente, mientras que aquéllas con más de 90 días de vencimiento representaban el 0.58% y 0.84% de nuestros ingresos por arrendamiento y del Total del Activo Circulante, respectivamente.

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

Seguros

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

Diversificación Geográfica

Los centros comerciales operados por Planigrupo (27 propios y nueve administrados), se encuentran estratégicamente ubicadas en 18 estados dentro del territorio nacional.

Competencia

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

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

b) DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

(i) Actividad principal

Información General

Somos una empresa desarrolladora propietaria y operadora completamente integrada, con más de 48 años de experiencia en el diseño, construcción, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales en México. Desde nuestra creación en 1975, nuestro equipo ha participado en la adquisición y desarrollo de 70 centros comerciales. A esta fecha tenemos participaciones controladoras en 26 centros comerciales y participación no controladora en un centro comercial, también administramos y operamos el Portafolio del Fondo de CKDs que está compuesto por nueve plazas comerciales. Entre los centros comerciales, propios y administrados, tenemos presencia en 18 entidades federativas en México. Esto nos posiciona como uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México.

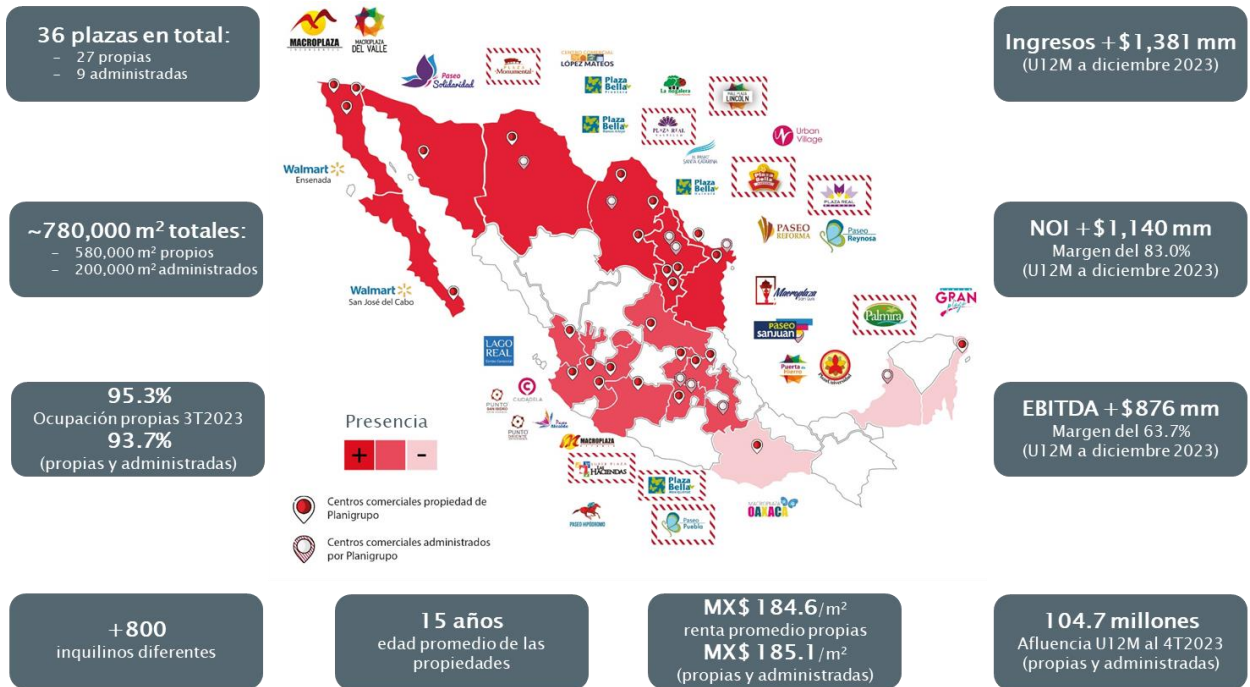
Nuestros 27 centros comerciales en operación y estabilizados tienen un GLA Total de aproximadamente 580,000 m², y adicionalmente administramos 9 plazas comerciales más del CKD, los cuales suman 200,000 m². Nuestros centros comerciales tienen una edad promedio de 15 años, cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o los principales operadores de salas de cine en México. Al 31 de diciembre de 2023, nuestro portafolio, estaba arrendado en un 93.7%, contábamos con más de 2,500 contratos de arrendamiento, distribuidos entre aproximadamente 1,200 arrendatarios de diversos sectores, respecto a nuestro portafolio propio, el mismo estaba arrendado en un 95.3%. 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. Nuestros centros comerciales y oficinas administrativas tanto en el Estado de México como en Monterrey continúan cumpliendo cabalmente los lineamientos y normativas tanto a nivel municipal, estatal y federal.

Creemos que nuestros centros comerciales son reconocidos como referentes para adquirir bienes y servicios y como una opción de entretenimiento en las diferentes regiones en las que operamos, y que nuestro enfoque al cliente y ubicaciones estratégicas nos hacen una plataforma inmejorable para servir al segmento de ingreso medio de la población en México.

Al 31 de diciembre de 2023, éramos propietarios de una participación de control respecto de 26 propiedades y manteníamos participación no controladora en una propiedad adicional, todas las cuales operamos. La totalidad de nuestras propiedades, están estabilizadas. De nuestras 26 propiedades en operación y estabilizadas, 25 corresponden a centros comerciales con múltiples arrendatarios y 2 son propiedades arrendadas a Walmart bajo el formato de tienda única (*stand-alone*). La gran mayoría de los centros comerciales que operamos tienen un GLA de entre 7,500 y 55,000 m².

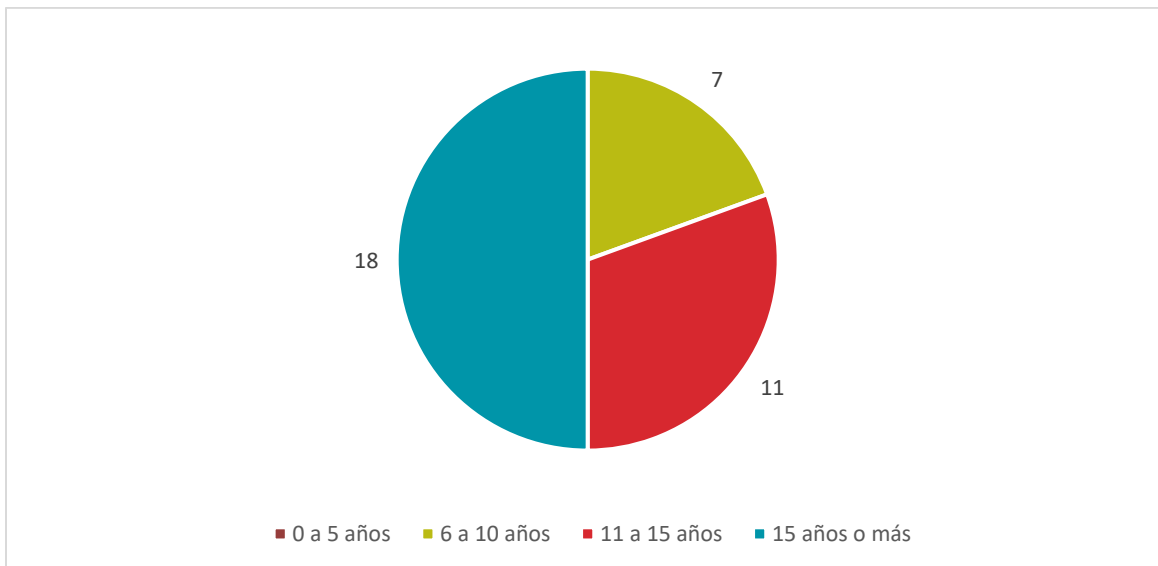
Nuestros centros comerciales se enfocan en el segmento de ingreso medio de la población (los segmentos de mercado D+, C- y C, como se definen por la AMAI). Nuestros centros comerciales están diversificados por el tipo de negocio de nuestros arrendatarios y por el tipo de tiendas. Aproximadamente el 60% de nuestro GLA está arrendado a tiendas ancla, que típicamente tienen periodos de arrendamiento mayores a 5 años, proporcionando predictibilidad y estabilidad a nuestros flujos de efectivo en situaciones normales de mercado

El siguiente mapa destaca la ubicación de nuestras propiedades en operación, propias y administradas, a lo largo 18 estados en México:

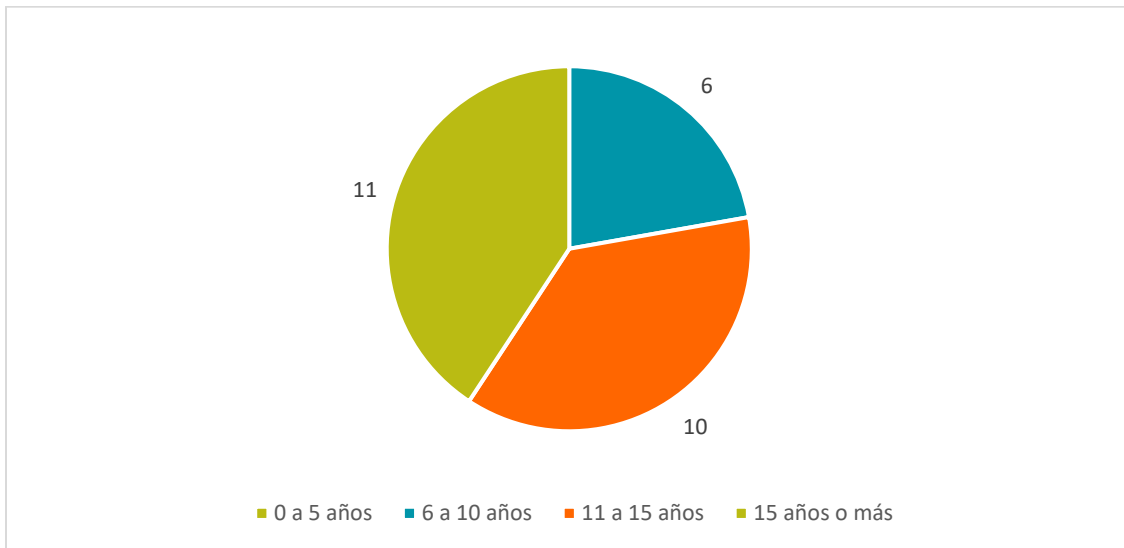


1) 26 plazas con propiedad 100%, unas plazas al 40% de participación y nueve plazas administradas
 2) 580,000 m² de plazas propias y 200,000 m² en plazas administradas

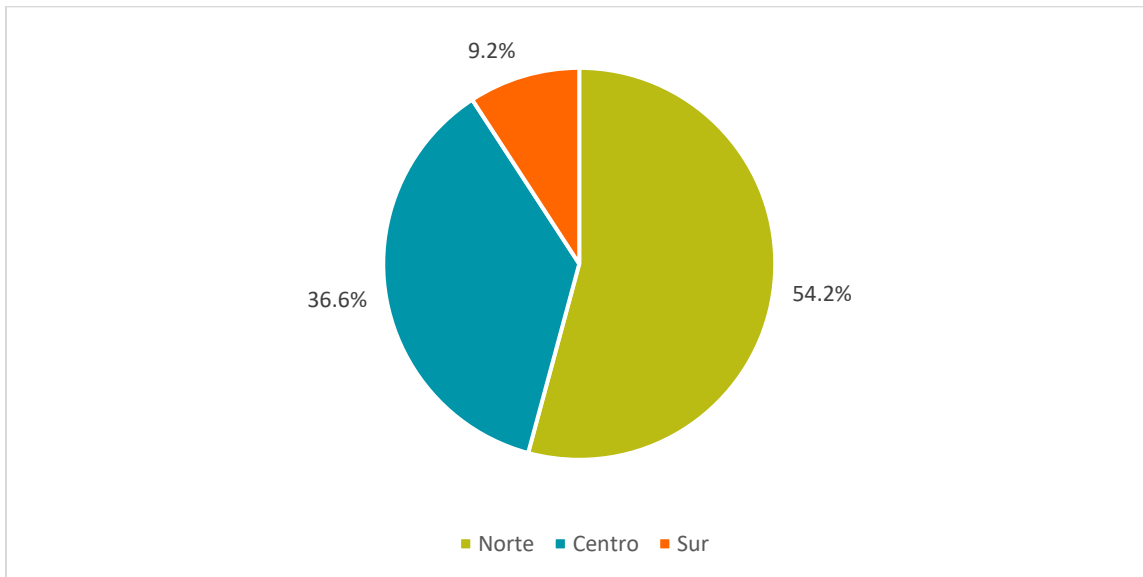
Edad Promedio (propias y administradas)



Edad promedio Centros Comerciales propios



GLA Propio



Durante nuestros más de 48 años de experiencia, hemos desarrollado fuertes relaciones con una base de arrendatarios diversificada, de alta calidad crediticia y en crecimiento, muchos de los cuales han sido tiendas ancla en repetidas ocasiones en nuestras propiedades. Nuestros arrendatarios acceden a un amplio espectro de la población y ofrecen bienes de consumo necesario, tales como alimentos y artículos al menudeo, mismos que generalmente resisten a las desaceleraciones del mercado. De los 27 centros comerciales en operación, actualmente contamos con 16 centros comerciales tienen como tienda ancla de algún formato de tienda Walmart y 2 centros comerciales en operación de algún formato de tienda HEB. Por otra parte, tenemos complejos Cinemex en 9 centros comerciales en operación y complejos Cinépolis en 9 centros comerciales en operación. Nuestros arrendatarios de tiendas ancla o sus compañías matrices suelen ser arrendatarios con alta calidad crediticia. Los arrendatarios ancla considerados clave para la Compañía incluyen a Walmart, HEB, Chedraui, Soriana, The Home Depot, Casa Ley y sus respectivas afiliadas. Los arrendatarios sub-ancla clave para la Compañía incluyen a Sanborns, Suburbia, Coppel, Elektra, Office Depot, BBVA, HSBC, Santander, Scotiabank, McDonald's y sus respectivas afiliadas. Ningún arrendatario representa más del 10.0% del GLA Total (propio y administrado) o de nuestros ingresos, a excepción de Walmart y sus diferentes formatos de

tiendas (incluyendo Walmart Super Center, Bodega Aurrera, Superama y Sam's), los cuales representan el 28.9% del GLA Total de nuestros contratos de arrendamiento al 31 de diciembre de 2023. Durante nuestros más de 48 años de historia, creemos que hemos desarrollado una experiencia difícil de igualar dentro de la industria, la cual nos ha permitido identificar ubicaciones adecuadas para realizar proyectos rentables.

Hemos logrado adquirir y desarrollar exitosamente 70 centros comerciales a lo largo del país, con aproximadamente 1.6 millones de m² de GLA. A través de nuestra experiencia, hemos mejorado y fortalecido nuestras capacidades de desarrollo y de operación habiendo entregado desarrollos de alta calidad a nuestros arrendatarios clave y convirtiéndonos en el desarrollador predilecto para algunas de las tiendas comerciales más grandes de México, como Wal-Mart y HEB.

Consideramos que la excelente ubicación y la alta calidad de construcción de nuestras propiedades, la cercana colaboración con nuestros arrendatarios clave en la etapa de construcción y nuestra importante experiencia en la administración de activos, nos han permitido desarrollar y mantener relaciones sólidas y duraderas con muchos de nuestros arrendatarios, como nuestra relación de más de 30 años con Walmart, HEB, Coppel, entre otros. Nuestro historial probado también se demuestra con nuestra alta tasa de retención de arrendatarios. A lo largo de nuestros 48 años de historia hemos sido capaces de mantener una tasa de retención del 100% con nuestros arrendatarios ancla clave y un 90% sobre la tasa de retención de nuestros arrendatarios previo a la pandemia del COVID-19. Nuestra tasa promedio de ocupación del portafolio total, propio y administrado, al 31 de diciembre de 2023, fue de 93.7%.

Al 31 de diciembre de 2023, el 91.0% de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en Pesos y aproximadamente el 9.0% de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en dólares. Nuestros contratos de arrendamiento prevén un ajuste anual en la renta para reflejar la inflación en México con referencia al INPC para aquéllos que están denominados en Pesos, con referencia al CPI para aquéllos que están denominados en dólares, o con base en una tasa de incremento anual acordada en el contrato.

El plazo inicial de vigencia para la mayoría de los contratos con nuestras tiendas ancla es de 5 a 10 años forzosos para ambas partes, prorrogables por al menos un periodo adicional de la misma duración (en función del plazo máximo permitido por la legislación local). Adicionalmente, el plazo de vigencia para la mayoría de nuestros contratos de arrendamiento con tiendas que no son ancla es de 2 a 5 años. Al 31 de diciembre de 2023, el plazo promedio de arrendamiento restante (promedio ponderado por GLA) era de 4.5 con nuestras tiendas ancla y de 3.5 años para nuestros arrendatarios sub-ancla. A la misma fecha, el plazo promedio de arrendamiento restante (promedio ponderado por GLA) de nuestros arrendamientos era de 2.5 años.

La siguiente tabla resume nuestro portafolio inmobiliario de las compañías o fideicomisos en los cuales tenemos una participación controladora al 31 de diciembre de 2023.

Al 31 de diciembre de 2023

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha de apertura	Fecha de adquisición	No. de locales	GLA Total (m ²)	Porcentaje del portafolio GLA Total	Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento (Ps.) ⁽²⁾	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	NOI (Ps.)
Urban Village Ciudadela	Jalisco	2006	2010	dic-14	87	32,571	6.20%	95.9%	82,313,754	7.0%	52,904,080
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	155	34,518	6.57%	96.3%	108,326,799	9.2%	83,278,150
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	207	37,846	7.21%	88.8%	86,259,459	7.3%	68,638,531
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	135	41,991	7.99%	94.9%	73,205,862	6.2%	61,500,239
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	143	26,956	5.13%	95.8%	89,246,439	7.6%	68,221,637
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	169	40,413	7.69%	96.8%	84,568,561	7.2%	68,737,074
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	138	26,610	5.07%	98.0%	67,175,508	5.7%	56,502,423
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	105	17,398	3.31%	98.5%	40,861,054	3.5%	31,144,318
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	104	22,210	4.23%	90.2%	33,786,976	2.9%	25,240,084
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	100	26,408	5.03%	98.2%	79,096,577	6.7%	67,894,694
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	38	7,499	1.43%	92.4%	16,080,981	1.4%	11,695,079
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	78	15,615	2.97%	92.4%	20,977,168	1.8%	16,083,360
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	21	16,299	3.10%	100.0%	20,179,577	1.7%	16,585,357
Walmart San José del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	1	9,891	1.88%	100.0%	24,827,127	2.1%	23,736,146
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	1	9,939	1.89%	100.0%	13,389,830	1.1%	12,313,491
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	12	8,748	1.67%	83.6%	9,639,407	0.8%	6,075,571
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	83	15,924	3.03%	93.8%	27,590,981	2.3%	22,396,814
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	42	12,269	2.34%	94.8%	27,717,952	2.3%	22,208,333
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	48	13,319	2.54%	94.7%	22,642,457	1.9%	16,061,270
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	65	19,038	3.62%	93.2%	44,617,826	3.8%	35,319,133
Paseo Hipódromo	Edo. México	2014	2017	nov-14	34	7,510	1.43%	86.7%	20,175,839	1.7%	18,561,683
Urban Village en Garza Sada	Nuevo León	2015	2017	sep-15	73	28,680	5.46%	91.3%	81,474,465	6.9%	68,565,368
San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	25	8,390	1.60%	100.0%	24,184,470	2.1%	20,946,432
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	24	18,560	3.53%	98.8%	27,860,271	2.4%	23,525,023
Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	2011	dic-11	58	17,558	3.34%	98.5%	40,778,786	3.5%	35,241,362
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	dic-11	40	9,056	1.72%	85.3%	12,566,008	1.1%	9,168,580

TOTAL	525,216	100.00%	94.86%	1,179,544,131	100%	942,544,234
--------------	----------------	----------------	---------------	----------------------	-------------	--------------------

- (1) Centros comerciales en proceso de estabilización. Ver sección "Descripción del Negocio – Propiedades en Proceso de Estabilización"
(2) No se incluyen los ingresos derivados de la Operadora de Estacionamientos, únicamente se muestra los ingresos de arrendamientos de nuestras plazas.

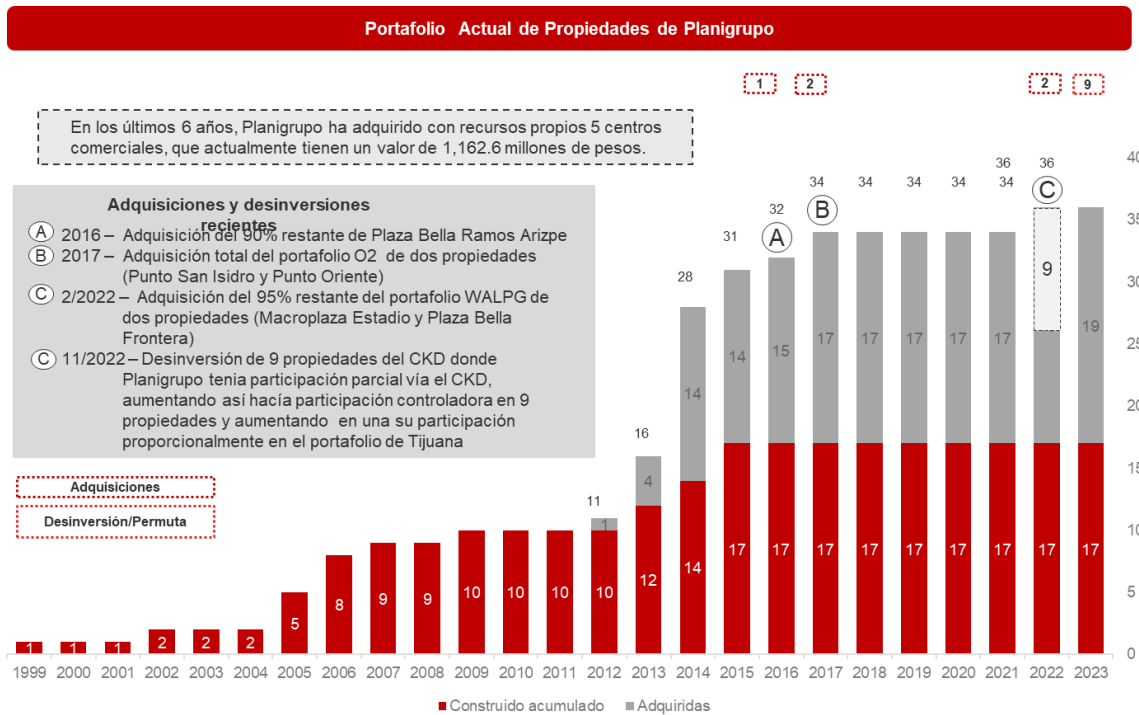
La siguiente tabla resume nuestro portafolio inmobiliario del fideicomiso en el cual tenemos una participación no controladora al 31 de diciembre de 2023.

Al 31 de diciembre de 2023										
Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha de apertura	No. de locales	GLA Total (m²)	Porcentaje del portafolio GLA Total	Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento (Ps.)⁽²⁾	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	NOI (Ps.)
Macroplaza Insurgentes	Baja California	2006	2007	238	55,024	9.48%	99.5%	116,272,466	100.00%	100,183,465

- (1) Centros comerciales en proceso de estabilización. Ver sección "Descripción del Negocio – Propiedades en Proceso de Estabilización"
(2) No se incluyen los ingresos derivados de la Operadora de Estacionamientos, únicamente se muestra los ingresos de arrendamientos de nuestras plazas.

El 25 de febrero de 2022, Planigrupo completó exitosamente la adquisición de la totalidad del capital social de WALPG MEX I, S. de R.L. de C.V., la cual es propietaria de los centros comerciales conocidos como Macroplaza Estadio Morelia y Plaza Bella Frontera. Antes de concluir la adquisición, Planigrupo ya era titular de una participación minoritaria en dicha sociedad y como resultado de la adquisición, dicha sociedad es una subsidiaria 100% propiedad de Planigrupo. Es importante mencionar que el NOI generado por dichos centros comerciales durante el primer trimestre de 2023 fue de Ps. 11.8 millones, dentro del cual se registró en el mes de marzo un NOI de Ps. 4 millones.

En los últimos 6 años, Planigrupo ha adquirido con recursos propios 5 centros comerciales, que, al 31 de diciembre de 2023, suman un valor de 1,172.6 millones de pesos. Es importante mencionar que desde 2017 se administran 36 propiedades (26 con 100% de participación, uno con participación no controladora y 9 restantes producto de la desinversión administrados únicamente).



Nuestras Fortalezas Competitivas.

Consideramos que nuestras fortalezas principales son las siguientes:

Portafolio diverso y de alta calidad crediticia

Con participaciones en 27 centros comerciales en operación representando un GLA Total de aproximadamente 580,000 m², somos uno de los propietarios con mayor superficie rentable de centros comerciales en México. Nuestra tasa promedio de ocupación al 31 de diciembre de 2023, fue de 95.3%. Nuestros centros comerciales están enfocados en los segmentos D+, C- y C, según dichos términos han sido definidos por la AMAI. Nuestro portafolio inmobiliario se encuentra bien diversificado en nuestras propiedades, sin que algún centro comercial represente más del 10% de nuestro GLA Total. Nuestros centros comerciales en operación están localizados en 16 estados dentro de la República mexicana y en 25 ciudades primarias y secundarias, incluyendo la Zona Metropolitana del Valle de México, Monterrey, Guadalajara, Puebla, Tijuana, Ciudad Juárez y Cancún. Nuestro portafolio está geográficamente bien diversificado, solo un estado representa más del 11% de nuestro GLA Total al 31 de diciembre de 2023 que es Baja California. Dentro de estos mercados, nuestros centros comerciales están generalmente localizados en áreas urbanas primarias caracterizadas por una alta densidad de población, así como un alto tráfico peatonal. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 nuestras propiedades registraron aproximadamente 74.4 millones de visitantes. Nuestra experiencia técnica acumulada y nuestra presencia geográfica diversificada nos han dado una presencia a nivel nacional con experiencia local, una función clave para desarrollar y expandir con éxito nuestros activos a lo largo del país.

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

Ofrecemos una propuesta de valor diferenciada en el mercado mexicano debido a nuestro modelo de negocios integrado, acceso a capital y capacidades técnicas y de desarrollo, lo cual se ha traducido en una base sólida y atractiva de arrendatarios. Hemos desarrollado una base de arrendatarios que se caracteriza por tener el carácter de multinacionales, nacionales o tiendas regionales especializadas. Al 31 de diciembre de 2023, nuestros arrendatarios de tiendas ancla y sub-ancla que representaban el 81.9% de GLA Total, generalmente son arrendatarios de alta calidad crediticia con trayectorias reconocidas, que incluyen grupos tales como Walmart, HEB, Chedraui, Home Depot, Office Depot, y Coppel.

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

Fuerte perfil de crecimiento incorporado

En los últimos diez años, hemos desarrollado o adquirido 20 centros comerciales, con un incremento promedio de propiedad de 4.4% para cada año.

Al tener una estructura operativa integrada verticalmente desde la búsqueda de terrenos hasta la administración de las propiedades, creemos que somos capaces de desarrollar la mayoría de nuestras propiedades con un rendimiento objetivo atractivo. Creemos que la mayoría de los participantes del mercado en el segmento de desarrollos comerciales no están completamente integrados y, aunque pueden ser fuertes en ciertas áreas específicas de la etapa de desarrollo, consideramos que su necesidad de servicios externos otorgados por terceros (por ejemplo, para cubrir actividades de

diseño, construcción, arrendamiento y operación) los hace menos capaces de desarrollar propiedades que ofrezcan rendimientos esperados similares a los que nosotros estimamos para nuestras propiedades.

Además de los proyectos anteriormente mencionados, siempre estamos buscando formas de incrementar el tráfico de personas y, en última instancia, los ingresos por arrendamiento, mediante la evaluación de oportunidades de inversión en nuestro portafolio y adoptar todas las medidas necesarias para alcanzar nuestros objetivos de retorno, ya sea mediante planes de remodelación o mediante nuevos espacios y mejoras físicas. Tenemos capacidades significativas con respecto a todos los aspectos de desarrollo, diseño y construcción, complementando aún más nuestra capacidad de tomar ventaja de diferentes tipos de oportunidades de crecimiento. Aunque generalmente no invertimos en terrenos, actualmente contamos con una reserva de terrenos dentro de nuestras propias propiedades, lo cual es relevante para poder alcanzar nuestras expectativas de crecimiento. Hemos celebrado opciones (en la generalidad de los casos con costo) sobre terrenos a lo largo del país, que proveen la disponibilidad necesaria de proyectos para cumplir con nuestros objetivos de crecimiento de mediano plazo.

Adicionalmente, durante 2023 se comenzó la integración de servicios compartidos “*back office*” entre la Emisora y Grupo México Infraestructura, división a la cual pertenece nuestro Accionista Principal, lo que se espera potencialice la escalabilidad, capacidad y habilidades operativas para el crecimiento de la Emisora.

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

Tenemos un portafolio joven de propiedades estabilizadas con una edad promedio de 14 años que resulta en propiedades modernas y funcionales con necesidades mínimas de inversión en remodelación, permitiéndonos dirigir nuestra generación de flujos de efectivo a futuras oportunidades de expansión. Nuestros activos están en muy buena condición físicamente y contamos con un enfoque disciplinado en relación con gastos de capital, mismo que se refleja en nuestras inversiones proactivas y continuas en nuestras propiedades para mantener nuestra posición líder en los mercados que servimos. Nuestras capacidades y experiencia como desarrolladores nos permiten identificar oportunidades de expansión en centros comerciales nuevos y ya existentes, ampliar y remodelar nuestros activos para generar ingresos adicionales y agregar valor a nuestra empresa y arrendatarios. El desarrollo de Macroplaza Oaxaca, Paseo Alcalde, Macroplaza San Luis, Paseo Solidaridad, Urban Village en Garza Sada y Paseo Hipódromo, y la remodelación de Paseo Santa Catarina, Gran Plaza Cancún y Ciudadela Urban Village (antes Centro Comercial La Ciudadela) son ejemplos de proyectos que posicionan a nuestro portafolio para un crecimiento adicional.

Plataforma completamente integrada que maximiza el valor para los accionistas

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

La administración directa de nuestras propiedades nos permite ejercer una mayor disciplina, visibilidad y control sobre la operación de las propiedades, reduciendo así el costo del desarrollo y posibles excedentes respecto de montos presupuestados. Creemos que la mayoría de los participantes del mercado mexicano en el segmento de desarrollo inmobiliario comercial no están completamente integrados y aunque pueden ser fuertes en ciertas áreas de desarrollo, su necesidad de servicios externos (por ejemplo, subcontratación de diseño, construcción, arrendamiento y operaciones) podría hacerlos menos capaces de desarrollar las propiedades con rendimientos estabilizados, comparables con aquellos que hemos logrado históricamente. A diferencia de otros participantes en el mercado, que utilizan los servicios de terceros para operar su negocio, somos capaces de aprovechar nuestros recursos humanos y materiales y de *know-how* en todas las etapas del desarrollo de propiedades, remodelación y adquisiciones sin la necesidad de contratar servicios de terceros con nuestra plataforma internalizada. Creemos que este factor, es un importante diferenciador que brinda una ventaja competitiva a nuestra plataforma, permitiéndonos optimizar costos de desarrollo y realizar mejores

adquisiciones, lo que esperamos que en última instancia mantenga y mejore nuestros resultados y rentabilidad. Nuestra plataforma internalizada elimina los pagos de comisiones a administradores externos, así como comisiones recurrentes por la administración de la propiedad a terceras personas.

Nuestra plataforma internalizada está también dedicada a administrar plenamente nuestras propiedades, lo que creemos que nos colocará en una mejor posición en comparación con nuevos participantes que pueden carecer de experiencia sustancial y otros participantes del mercado que generalmente administran su portafolio a través de terceros, al aprovechar nuestras capacidades superiores, adquiridas en los últimos 48 años, en el desarrollo, diseño, construcción, administración de propiedades y arrendamiento. Nuestra presencia en todas las etapas de desarrollo también nos permite supervisar, de manera eficiente, a los proveedores de servicios que ocasionalmente nos ayudan en tareas muy específicas de desarrollo de centros comerciales.

Nuestra plataforma está diseñada para ser escalable, permitiéndonos desarrollar nuevas propiedades y administrar propiedades adicionales sin incurrir en costos generales y administrativos sustanciales adicionales. Creemos que tenemos la capacidad de desarrollar simultáneamente hasta 10 nuevos centros comerciales con tiendas ancla y locales, o hasta 15 tiendas nuevas bajo el formato *stand-alone*; cada uno de dichos formatos puede llegar a representar aproximadamente 180,000 m² de GLA. Hemos desarrollado siete centros comerciales de manera simultánea en el pasado, lo que confirma nuestra capacidad de desarrollo, y podemos administrar varios centros comerciales adicionales. Adicionalmente, creemos que nuestra avanzada infraestructura de IT (incluyendo el software SAP), tecnología de punta para la locación y el análisis para nuevos proyectos y procesos internos organizados nos darán la capacidad para escalar eficientemente nuestro negocio. Todas estas capacidades destacan las ventajas operativas y significativas de nuestra plataforma y su dificultad de replicar, creando barreras a la entrada para competidores y un modelo operativo más rentable y simple para nuestros inversores.

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

Siempre estamos buscando formas de incrementar el tráfico de personas y, en última instancia, los ingresos por arrendamiento, mediante la evaluación de oportunidades de inversión en nuestro portafolio y adoptar todas las medidas necesarias para alcanzar nuestros objetivos de retorno, ya sea mediante planes de remodelación o mediante nuevos espacios y mejoras físicas. Nuestro portafolio en operación contiene terrenos que pueden ser remodelados para albergar hasta más de 50,000 m² de expansión en GLA y otros tipos de giro inmobiliario. Tenemos capacidades significativas con respecto a todos los aspectos de desarrollo, diseño y construcción, complementando aún más la capacidad de tomar ventaja de diferentes oportunidades de crecimiento. Aunque generalmente no invertimos en terrenos y actualmente no contamos con una reserva de terrenos, hemos celebrado opciones para poder alcanzar nuestras expectativas de crecimiento (en la generalidad de los casos con costo) sobre terrenos a lo largo del país, que proveen la disponibilidad necesaria de proyectos para cumplir con nuestros objetivos de crecimiento de mediano plazo. Con el propósito de mantener nuestro enfoque regional y maximizar nuestros objetivos de retorno, esperamos seguir centrándonos en áreas geográficas donde veamos el mayor potencial de crecimiento, como son las regiones del Bajío y del Pacífico.

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

Equipo de administración con experiencia e historial establecido

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

Nuestros directores y funcionarios han demostrado ser líderes en el mercado inmobiliario comercial en México durante décadas. Nuestro equipo tiene experiencia probada en todos los aspectos clave del desarrollo y administración

comercial, incluyendo: búsqueda y selección de proyectos, adquisición de terrenos y propiedades para el desarrollo, diseño, construcción, obtención de permisos, administración de proyectos, comercialización y negociación de contratos. Por lo tanto, tenemos una amplia experiencia en cada etapa de la cadena de valor de la industria, lo que nos permite tener una perspectiva única de la industria de bienes raíces. Asimismo, nos permite estar al frente en la creación de valor y atender de manera proactiva las necesidades de nuestros clientes y a las circunstancias económicas de la industria de bienes raíces. Nuestros accionistas se benefician en cada etapa de esta cadena de valor en virtud de que todas nuestras propiedades se administran internamente.

Como muestra de nuestro conocimiento y experiencia del mercado comercial mexicano, hemos tenido asociaciones exitosas con inversionistas institucionales reconocidos incluyendo Kimco Realty Corporation, GE Capital Real Estate, AREA, Walton Street Capital, fondos mexicanos de ahorro para el retiro y Southern Cross Group.

Consideramos que la Emisora ha integrado servicios compartidos con Grupo México Infraestructura, división a la cual pertenece nuestro Accionista Principal, por lo que actualmente nos apoyamos en un equipo extendido de administración y finanzas que contempla áreas sustantivas como sistemas, abastecimiento, contraloría, recursos humanos, control interno, finanzas, jurídico, nuevos negocios, entre otros.

Gobierno corporativo de alto nivel

Creemos que contamos con políticas transparentes de gobierno corporativo, las cuales nos permiten supervisar y regular de forma efectiva la toma de decisiones. Contamos con un Consejo de Administración que incorpora miembros independientes e institucionales, fortaleciendo nuestro objetivo de implementar mejores prácticas corporativas. La experiencia acumulada a raíz de nuestra asociación con inversionistas institucionales y, en su momento, la participación en el Fondo de CKDs nos ha ayudado a atraer profesionales calificados y con experiencia para participar en nuestro Consejo de Administración y equipo de administración. Nuestro Consejo de Administración está integrado por 7 consejeros, 3 de los cuales son consejeros independientes de conformidad con la LMV. Según lo dispuesto por la LMV, hemos establecido un comité de auditoría y de prácticas societarias en el que participan nuestros consejeros independientes.

Creemos que el organizarnos como una empresa (en comparación con otras formas de organización corporativa, tales como, las FIBRAS (fideicomisos de inversión en bienes raíces en México) que requieren la realización de distribuciones de manera periódica) no estamos obligados a realizar el pago de dividendos de manera obligatoria, lo que nos brinda mayor flexibilidad para retener más ganancias para los proyectos de crecimiento y expansión. En comparación con muchas FIBRAS, nuestra administración es interna, por lo que no estamos obligados a pagar gastos de administración externos que no estén alineados con nuestro desempeño.

Nuestra Estrategia

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

Continuar siendo un desarrollador clave para nuestros arrendatarios ancla

A lo largo de nuestras décadas de experiencia hemos desarrollado una fuerte relación con tiendas ancla, transnacionales y regionales. Creemos que tenemos un historial ejemplar de entregar consistentemente propiedades de alta calidad a tiempo y servicios de administración de alto nivel, lo que nos ha convertido en socios desarrolladores premier para dichos clientes. Nuestros centros comerciales proporcionan a nuestros arrendatarios un tráfico peatonal importante considerando su ubicación estratégica, la presencia de tiendas ancla, una eficiente administración y servicio

oportuno a los arrendatarios. Además, creemos que nuestras propiedades ofrecen una plataforma de crecimiento tanto para nuestros arrendatarios como para nosotros. A través de nuestro enfoque proactivo en la administración de activos, en el enfoque de valor añadido en las expansiones y remodelaciones, y la administración de propiedades enfocada a los arrendatarios, creemos que somos capaces de mejorar la eficiencia de nuestras operaciones, por lo tanto, aumentar el tráfico para nuestros arrendatarios mientras que nuestras operaciones de administración son más rentables.

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

Acelerar el crecimiento orgánico para capturar demanda no satisfecha

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

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

Dada nuestra experiencia en desarrollo y administración, esperamos continuar generando una parte importante de nuestro crecimiento a partir del desarrollo orgánico y recuperación económica de México, así como las oportunidades que ha generado la pandemia del COVID-19. Tenemos un equipo de profesionales que está dedicado a identificar y adquirir propiedades ubicadas en lugares estratégicos en donde futuros proyectos puedan desarrollarse. Analizamos tendencias demográficas, así como el resultado de inversiones nacionales y extranjeras en regiones específicas para identificar oportunidades que puedan surgir a corto, mediano y largo plazo. Llevamos a cabo un análisis de tipo GIS (*Geographic Information System*) que nos proporciona información relacionada con los sistemas de población, densidad, poder adquisitivo y sistemas de transporte presentes en los potenciales sitios de desarrollo. Nos enfocamos en identificar poblaciones estables con infraestructura existente, con una baja o mediana penetración de propiedades comerciales, una alta densidad de población y un potencial de crecimiento en ingresos disponibles. Planeamos utilizar nuestra experiencia única y entendimiento de la industria de centros comerciales para potencialmente desarrollar nuevas propiedades y expandir nuestra cobertura geográfica con el objetivo de capitalizar en el espacio comercial que se espera surja derivado del incremento en la actividad económica, la creación de nuevos empleos y la mejora en la integración demográfica de las comunidades en esas regiones.

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

Como parte de nuestra estrategia, planeamos consolidar nuestra postura como emisora del mercado de valores, buscando recursos de capital adicional para continuar con su crecimiento y generar mayor valor para sus accionistas en

el corto o mediano plazo. De igual forma, sujeto a nuestra capacidad para obtener financiamiento, podremos tomar en préstamo y utilizar los recursos de ofertas de valores subsecuentes para consolidar nuestra posición y, en su caso, para reducir y/o mejorar nuestro perfil de endeudamiento bajo nuestras líneas de crédito existentes a efecto de mantener un nivel de apalancamiento óptimo.

Capitalización de oportunidades de adquisición en mercados atractivos

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

Esperamos enfocarnos en adquirir propiedades comerciales que sean atractivas y estables en mercados con por lo menos 100,000 habitantes, sin embargo, a fin de mantener un ingreso base estable mediante altas tasas de ocupación, igualmente consideramos analizar adquisiciones potenciales de propiedades en ubicaciones estratégicas que tengan un bajo nivel de ocupación debido a malos manejos o falta de mantenimiento e inversiones, así como donde se presenten oportunidades generadas por las condiciones económicas actuales. Podemos adquirir esos activos a un precio atractivo y generar un valor mediante la implementación de nuestros procesos de administración, así como invirtiendo en la entrega de activos conforme a nuestros estándares de calidad.

Progresivamente hemos avanzado en la creación e implementación de estrategia bajo los principios Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG), lo anterior con la finalidad de integrar a las oportunidades de inversión un enfoque social y ambiental, siempre bajo las mejores prácticas internacionales, lo cual crea vínculos con la sociedad y permiten mejorar indicadores financieros y operativos.

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

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

Históricamente, hemos atendido a los segmentos de mercado D+, C- y C, sin embargo, actualmente estamos desarrollando propiedades en los segmentos de mercado B y B+, expandiendo nuestra experiencia y cobertura de mercado, lo que nos permitirá adquirir más de estos tipos de propiedades en el futuro.

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

Estrategia para determinar el mercado objetivo y la ubicación de las propiedades

La siguiente gráfica muestra nuestra estrategia para decidir las ubicaciones de las propiedades y el mercado objetivo. Inicialmente consideramos la población, el ingreso, y ubicaciones demográficas para determinar el mercado objetivo. Posteriormente tomamos en consideración las relaciones con tiendas anclas, tierras disponibles, densidad urbana y acceso para determinar la ubicación específica.



(ii) Canales de distribución

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

(iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

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

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

Marca	Tipo	Clase	Número de Registro	Fecha de Registro	Fecha de Renovación
PLANIGRUPO	MARCA	35/9	1078754	14/01/2009	04/07/2017
CREANDO VALOR	AVISO COMERCIAL	35/9	51082	23/01/2009	04/07/2017
PLAZA BELLA	MARCA	35/9	1097337	23/04/2009	04/07/2017
MACROPLAZA	MARCA	35/9	1089641	12/03/2009	04/07/2017

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

(iv) Principales clientes

Nuestros principales clientes

El éxito de Planigrupo está basado en el profundo conocimiento que nuestro equipo tiene sobre el sector y el constante análisis de las condiciones y tendencias macroeconómicas en México, así como de la búsqueda permanente por entender las necesidades básicas de nuestros arrendatarios y las de aquellos que visitan los centros comerciales. Las plazas que administra Planigrupo están diseñadas para satisfacer las necesidades comerciales de los clientes de nuestros arrendatarios, los cuales pertenecen a distintos grupos socioeconómicos, incluyendo aquellas personas que se ubican en el grupo socioeconómico “A” y aquellas que están dentro de los grupos socioeconómico “B-”, “C-” hasta “D+”.

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

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

La base de arrendatarios de los bienes inmuebles con los que cuenta la Compañía es una base diversificada de importantes tiendas ancla, así como demás minoristas. Dentro de los arrendatarios de los inmuebles destinados a operar como centros comerciales, Planigrupo se ha encargado de obtener a importantes tiendas ancla, comercios minoristas, compañías internacionales, nacionales, regionales y locales que representan a diversas industrias y sectores. La compañía considera las relaciones que mantiene con sus principales arrendatarios como pieza clave de su estrategia de negocio. Al 31 de diciembre de 2023, Planigrupo cuenta con una amplia base de arrendatarios con buena calidad crediticia, así como diversificada por industria y ubicación geográfica dentro de México, lo que nos ha permitido históricamente generar flujos de efectivo estables.

Durante nuestros más de 48 años de experiencia, hemos desarrollado fuertes relaciones con una base de arrendatarios diversificada, de alta calidad crediticia y en crecimiento, muchos de los cuales han sido tiendas ancla en repetidas ocasiones en nuestras propiedades. Nuestros arrendatarios acceden a un amplio espectro de la población y ofrecen bienes de consumo necesario, tales como alimentos y artículos al menudeo, mismos que generalmente resisten a las desaceleraciones del mercado. De los 27 centros comerciales propios en operación, actualmente contamos con 17 centros comerciales que tienen ancla de algún formato de tienda Walmart y 3 centros comerciales en operación de algún formato de tienda HEB. Por otra parte, tenemos complejos Cinemex en 9 centros comerciales en operación y complejos Cinépolis en 9 centros comerciales en operación. Nuestros arrendatarios de tiendas ancla o sus compañías matrices suelen ser arrendatarios con alta calidad crediticia. Los arrendatarios ancla considerados clave para la Compañía incluyen a Walmart, HEB, The Home Depot, Casa Ley y sus respectivas afiliadas. Los arrendatarios sub-ancla clave para la Compañía incluyen a Sanborns, Suburbia, Coppel, Elektra, Office Depot, BBVA, HSBC, Santander, Scotiabank, McDonald’s y sus respectivas afiliadas. Ningún arrendatario representa más del 10.0% del GLA Total (propio y administrado) o de nuestros ingresos, a excepción de Walmart y sus diferentes formatos de tiendas (incluyendo Walmart Super Center, Bodega Aurrera, Superama y Sam’s), los cuales representan el 28.9% del GLA Total de nuestros contratos de arrendamiento al 31 de diciembre de 2023. Durante nuestros más de 48 años de historia, creemos que hemos desarrollado una experiencia difícil de igualar dentro de la industria, la cual nos ha permitido identificar ubicaciones adecuadas para realizar proyectos rentables.

A continuación, se encuentra una lista de algunos de los principales clientes de Planigrupo en términos de SBA y total de ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2023:

Arrendatario ⁽¹⁾	SBA Total ⁽²⁾ m ²	Porcentaje de SBA Total ⁽²⁾	Ingresos por arrendamiento mensual (Ps. mm)	Porcentaje del total de ingresos por arrendamiento
WALMART ⁽³⁾	120,662	22.1%	14.8	14.5%
HOME DEPOT	38,375	7.0%	2.3	2.2%
CINEPOLIS	31,516	5.8%	5.5	5.4%
BODEGA AURRERA ⁽³⁾	25,514	4.7%	2.5	2.5%
CINEMEX	24,603	4.5%	3.1	3.0%
HEB	17,410	3.2%	3.4	3.3%
SUBURBIA	15,959	2.9%	2.4	2.4%
SORIANA	13,990	2.6%	1.1	1.1%
DEL SOL	13,553	2.5%	1.7	1.7%
COPPEL	13,522	2.5%	3.0	3.0%
SAM'S ⁽³⁾	8,939	1.6%	0.7	0.6%
Total	324,043	59.4%	40.6	39.7%

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

⁽²⁾ El SBA Total representa el área total del centro comercial con independencia de nuestro porcentaje de participación.

⁽³⁾ Formato de tienda Walmart.

(v) Legislación aplicable y situación tributaria

General

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

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

Regulación

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

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

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

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- Ley General de Sociedades Mercantiles;
- Ley del Mercado de Valores;
- Ley Federal de Competencia Económica;
- Códigos Civiles de los estados en que se ubican nuestras propiedades y en los que operamos;
- Ley de Protección Civil de los estados en que se ubican nuestras propiedades y en los que operamos;
- Ley General de Asentamientos Humanos;
- Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su reglamento;
- Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos;
- Ley de Expropiación;
- Ley Nacional de Extinción de Dominio;
- Ley de Aguas Nacionales;
- Reglamento para la Protección del Ambiente contra la Contaminación Originada por la Emisión de Ruido;
- Ley General de Bienes Nacionales;
- Reglamentos locales y municipales en materia de medio ambiente, uso de suelo, zonificación y la legislación tributaria y sus reglamentos; y
- Normas Oficiales Mexicanas (“NOMs”).

Arrendamientos

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

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

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

Reglamentos locales y municipales

Nuestras propiedades están sujetas a diversas legislaciones locales y requisitos regulatorios, incluyendo requisitos para la obtención de permisos y licencias. Las regulaciones locales, incluyendo disposiciones locales o municipales, restricciones de zonificación y otros convenios restrictivos impuestos por autoridades locales u organizaciones comunitarias privadas pueden restringir el uso de nuestras propiedades y podrían requerirnos para

obtener la aprobación de dichas entidades en cualquier tiempo respecto nuestras propiedades, incluyendo con anterioridad a adquirir o desarrollar dichas propiedades o al desarrollar o llevar a cabo remodelaciones de las propiedades. Como parte de nuestro proceso de desarrollo estamos obligados a obtener los certificados de uso de suelo aplicables, licencias de construcción, licencias de operación, así como aprobación en caso de incendio o medidas de seguridad por parte de la Oficina de Protección Civil.

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

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

Legislación Ambiental

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

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

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

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

La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente son las autoridades federales responsables de revisar, ejecutar, formular, e implementar las políticas ambientales federales en México, incluyendo las autorizaciones de impacto ambiental para la realización de ciertas actividades. La Comisión Nacional del Agua es la responsable de otorgar concesiones para el uso del agua directo por parte de

sociedades o personas físicas y para el desecho de aguas residuales, que sean de jurisdicción federal. Adicionalmente, los gobiernos estatales mexicanos están facultados para emitir Leyes Ambientales y reglamentos específicos sobre aquellas materias dentro de su jurisdicción que no estén expresamente reservadas a la jurisdicción federal. También pueden emitirse normas por los gobiernos municipales.

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

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

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

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

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

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

Expropiación y Extinción de Dominio

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

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

Impuesto Predial

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

Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles

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

Impuesto Sobre la Renta

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

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

(vi) Recursos humanos

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía cuenta con dos subsidiarias especializadas en la prestación de servicios, Alta Dirección PG, S. de R.L. de C.V., y Servicios de Asistencia PG, S. de R.L. de C.V., a través de las cuales cubrimos parte de nuestras necesidades de personal especializado. Hasta el 31 de agosto de 2021, las subsidiarias Administración Plazas PG, S. de R.L. de C.V., y Diseño PG, S. de R.L. de C.V. contaban con parte del personal que prestaba sus servicios al resto de las sociedades del Grupo, sin embargo, a partir del 1 de septiembre de 2021, en atención a las reformas a la Ley Federal del Trabajo en materia de subcontratación, el personal fue transferido a las subsidiarias Glider Monterrey, S. de R.L. de C.V., Glider Saltillo, S. de R.L. de C.V., Glider Pachuca, S. de R.L. de C.V., Glider Cancún, S. de R.L. de C.V., Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C.V., Glider Guadalajara, S. de R.L. de C.V., Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V., Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V., Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V., Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V., Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V., Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C.V., AP Planigrupo Ramos Arizpe, S. de R.L. de C.V., Planigrupo Management, S. de R.L. de C.V., Operaciones Planigrupo, S.A. de C.V. y a la controladora Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V.

En conjunto, dichas subsidiarias agrupan aproximadamente 269 empleados, de los cuales 44 se encuentran en el Corporativo de CDMX, 104 forman parte del equipo de Monterrey y 121 se encuentran repartidos entre las distintas plazas. La Compañía y sus subsidiarias tienen celebrados distintos contratos colectivos con el Sindicato Mexicano de Trabajadores de la Industria del Transporte en General y Construcción de la República Mexicana (CTM). Creemos que mantenemos buenas relaciones con nuestros empleados y los sindicatos antes mencionados.

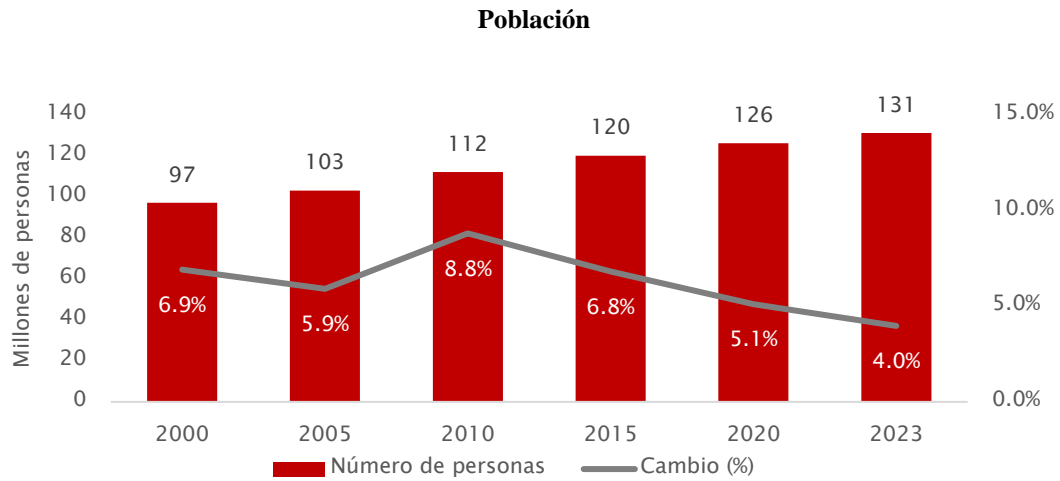
(vii) Desempeño ambiental

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

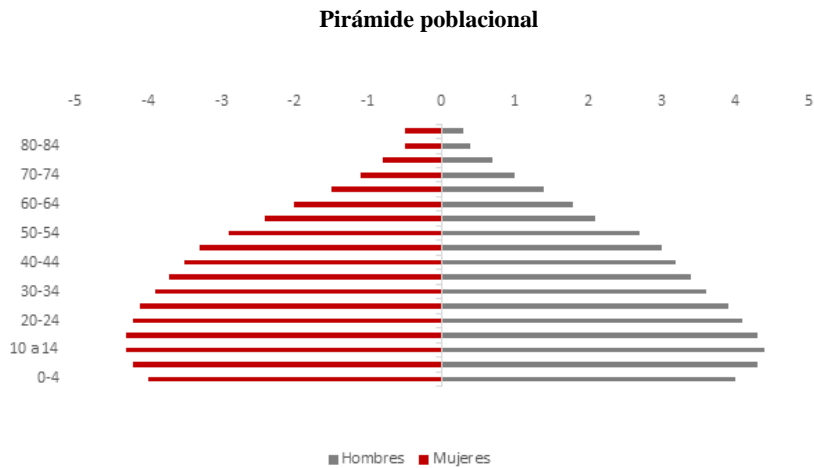
(viii) Información del mercado

Panorama Macroeconómico de México

De acuerdo con las características demográficas y la estructura de nuestra Sociedad de acuerdo con datos del INEGI, en México durante 2023 se estima hay 131.1 millones de personas. Crecimiento con crecimiento decreciente y un promedio anual 2023-2010 de 0.6% anual.



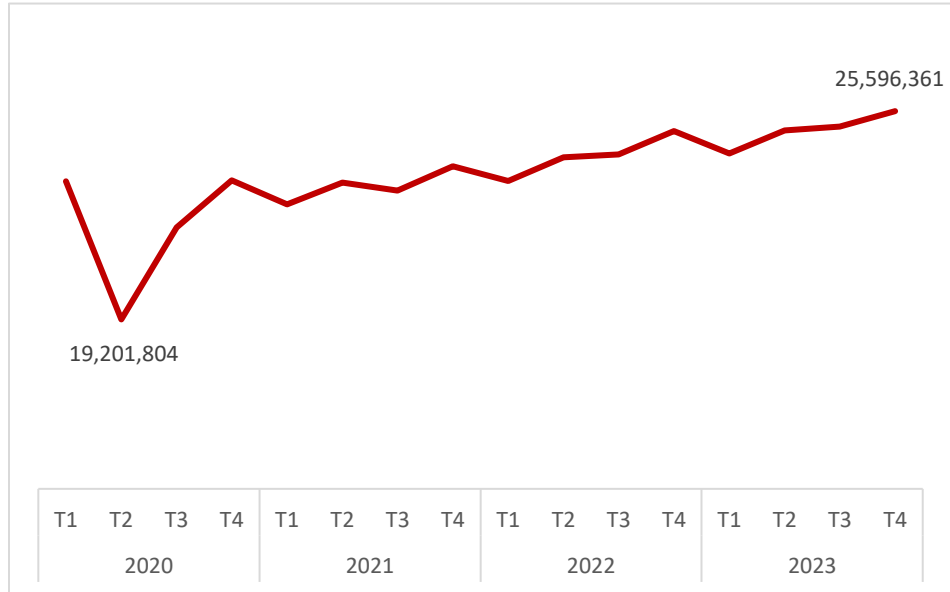
Fuente: Elaborado por PG con información del INEGI



Fuente: Elaborado por PG con información del INEGI

El crecimiento que se observó durante el 2023 respecto al Producto Interno Bruto (PIB) fue de manera sostenida. Durante el 2022 el PIB aumentó del 3.9% y es 1.3 veces mayor al nivel más bajo registrado en los últimos cuatro años por la pandemia. En cuanto al sector terciario hubo un crecimiento del 2.9% en el mismo período.

**PIB real (millones)
Precios constantes del 2018**

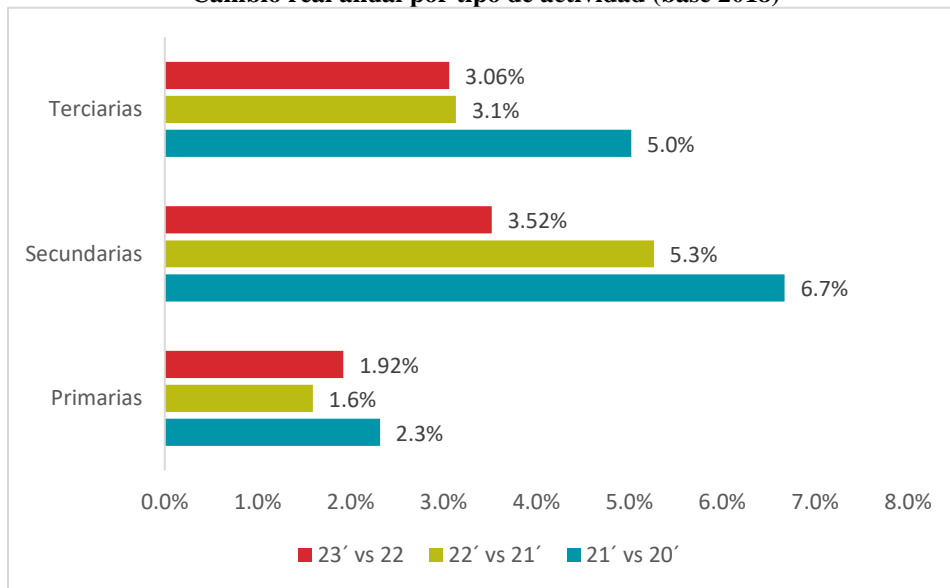


Fuente: Elaborado por PG con información del INEGI

A pesar de la inflación y los costos elevados de financiamientos, las actividades económicas han seguido aumentando.

En el último trimestre de 2023, destaca el incremento, durante segundo año consecutivo, en los tres principales sectores económicos. Los servicios de entretenimiento, culturales, deportivos y recreativos experimentaron un aumento del 4.31% trimestral. Además, los servicios de apoyo empresarial, gestión de residuos y remediación mostraron un incremento del 3.30%, mientras que los servicios de alojamiento temporal y preparación de alimentos y bebidas aumentaron en un 1.45%. Lo anterior, junto con otros incrementos, se tradujo en una aportación total del 3.23% al PIB del 2023.

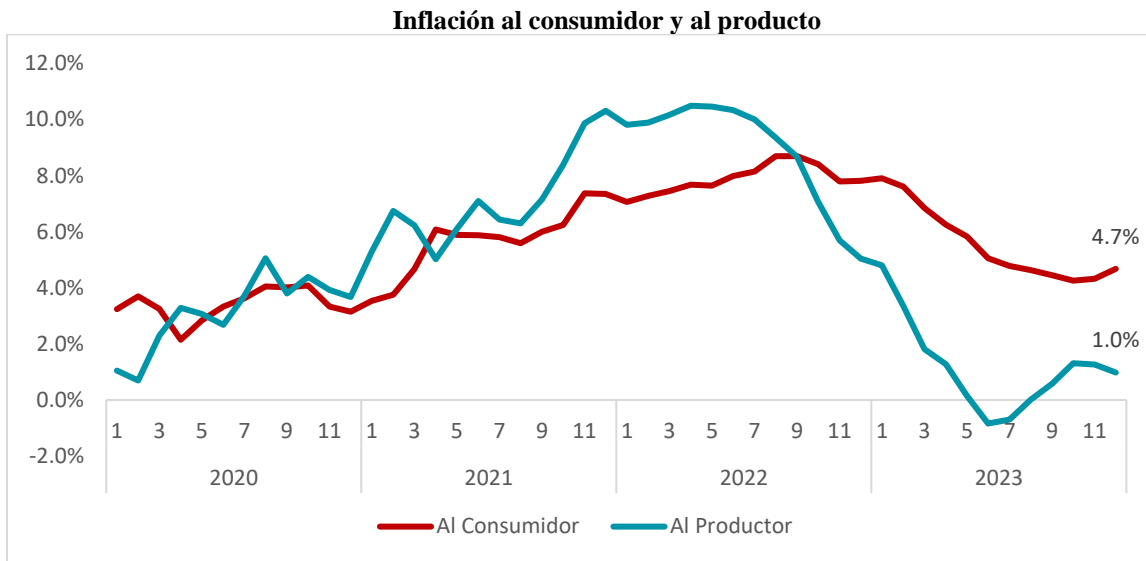
Cambio real anual por tipo de actividad (base 2018)



Fuente: Elaborado por PG con información del INEGI

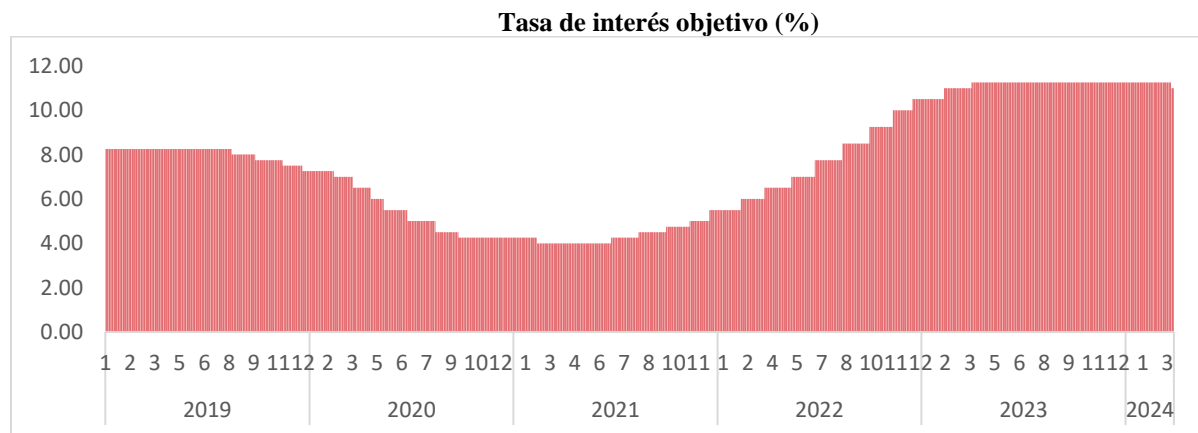
En el mes de febrero de 2024, el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) aumentó en un 0.09% en comparación con el mes anterior. Con este dato, la tasa de inflación anual general se situó en un 4.40%. En contraste, en febrero de 2023, la inflación mensual fue del 0.56%, mientras que la inflación anual alcanzó un 7.62%.

En diciembre del 2022, se observó que el INPC experimentó un aumento del 0.71% en comparación con el mes anterior, mientras que la inflación anual alcanzó el 4.66%, por lo que ha venido acercándose al objetivo del Banco de México (Banxico) y una tendencia a la baja. La brecha inflacionaria entre el Índice Nacional de Precios al Productor (INPP) y el INPC sugiere que seguirá la reducción de las presiones inflacionarias.



Fuente: Elaborado por PG con información del INEGI

A finales de septiembre, el Banco de México optó por mantener sin cambios, por cuarta vez consecutiva, la tasa de fondeo en un 11.25%, y se espera que durante 2024 comiencen las bajas en dicha tasa. Ya en la reunión de febrero de Banxico, por decisión mayoritaria, se tomó la decisión de reducir la tasa de interés en 25 puntos base, primera baja desde 2021.

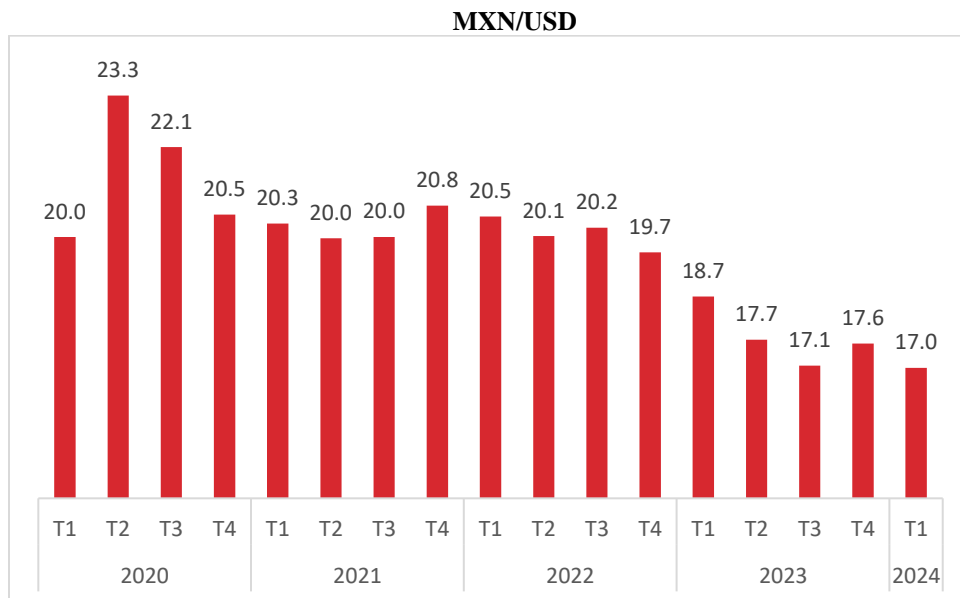


Fuente: Elaborado por PG con información de Banxico

El Peso se ha visto beneficiado, en gran medida por los anuncios por parte del Gobierno Estadounidense respecto a la apertura de empleos. Publicó que su economía generó 216,000 nóminas no agrícolas durante diciembre 2023, la cifra es más alta respecto al mes previo y muy superior a la expectativa de 170,000 registros previstos por los analistas.

En lo que respecta a las nóminas no agrícolas, EE. UU. generó en el último mes de 2023 cerca de 164,000 empleos.

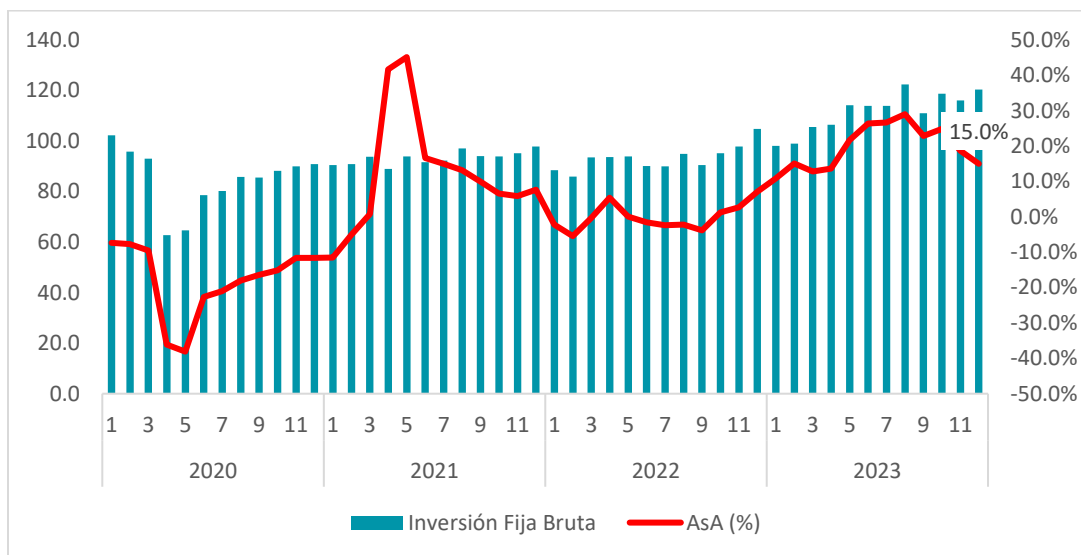
El año anterior, el peso mexicano mostró el segundo mejor rendimiento entre las monedas más utilizadas a nivel mundial, con una apreciación acumulada del 13%. Por lo anterior, se observa un comportamiento positivo del tipo de cambio en el mediano plazo, fortaleciendo al sector importador, aunque pone presión a las exportaciones y al “nearshoring”.



Fuente: Elaborado por PG con información de Banxico

Impulsado por el “nearshoring” y la ejecución de proyectos de infraestructura destacados, el aumento del gasto en inversión capital agregó un gran progreso en comparación con el año 2022. La inversión en construcción experimentó un aumento del 20.8%, con un enfoque notable en el sector no residencial, que registró un impresionante crecimiento del 39.2%, superando considerablemente el modesto avance del 1.8% en el segmento residencial.

Inversión Fija Bruta

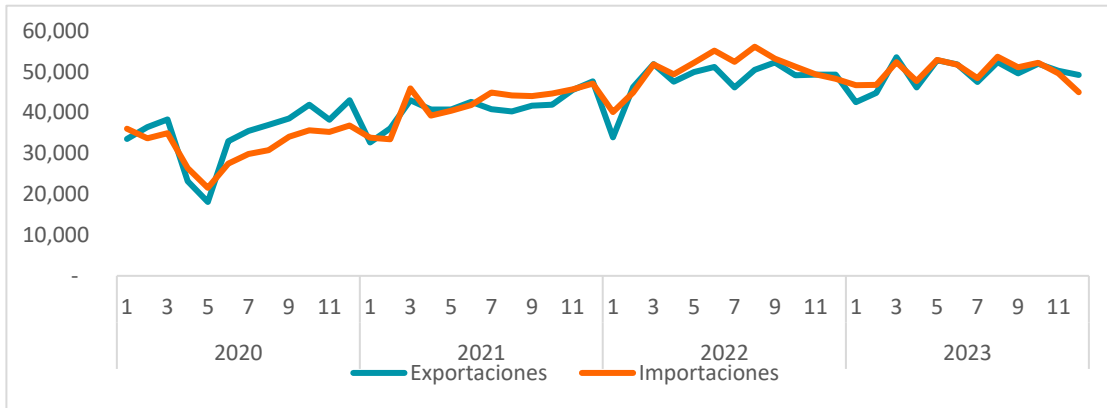


Fuente: Elaborado por PG con información del INEGI

En octubre de 2023, las exportaciones totales alcanzaron los 51,974 millones de dólares, con un aumento anual del 5.6%. Las exportaciones no petroleras ascendieron a 48,779 millones de dólares, mientras que las exportaciones petroleras alcanzaron los 3,195 millones de dólares. Las exportaciones no petroleras a Estados Unidos aumentaron un 5.4% anualmente, y las dirigidas al resto del mundo crecieron un 4%.

En octubre de 2023, las importaciones de mercancías totalizaron 52,226 millones de dólares, con un aumento anual del 1.8%. Este incremento se atribuye a un aumento del 5% en las importaciones no petroleras y una disminución del 25.2% en las importaciones de petróleo. Las importaciones de bienes de consumo aumentaron un 20.5%, las de bienes de capital un 19.4%, mientras que las importaciones de bienes de uso intermedio disminuyeron un 3.1% anualmente.

Exportaciones e Importaciones (millones de US)

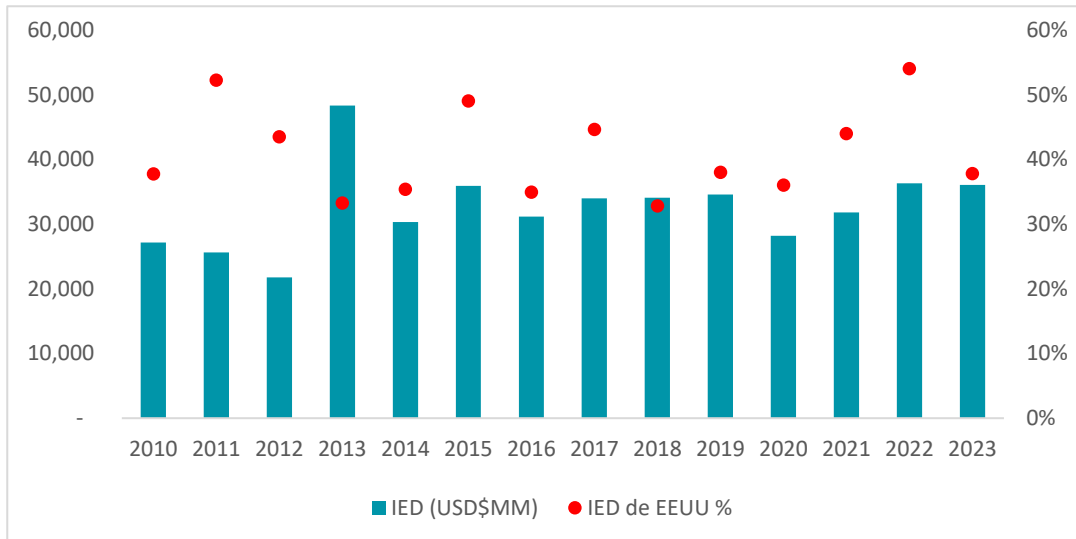


Fuente:

Elaborado por PG con información del INEGI

De enero a junio de 2023, la Inversión Extranjera Directa (IED) alcanzó 29,040.8 millones de dólares, aumentando un 5.56% respecto al mismo periodo de 2022. Del total, el 77.85% correspondió a reinversión de utilidades, el 14.80% a cuentas entre compañías y el 7.35% a nuevas inversiones.

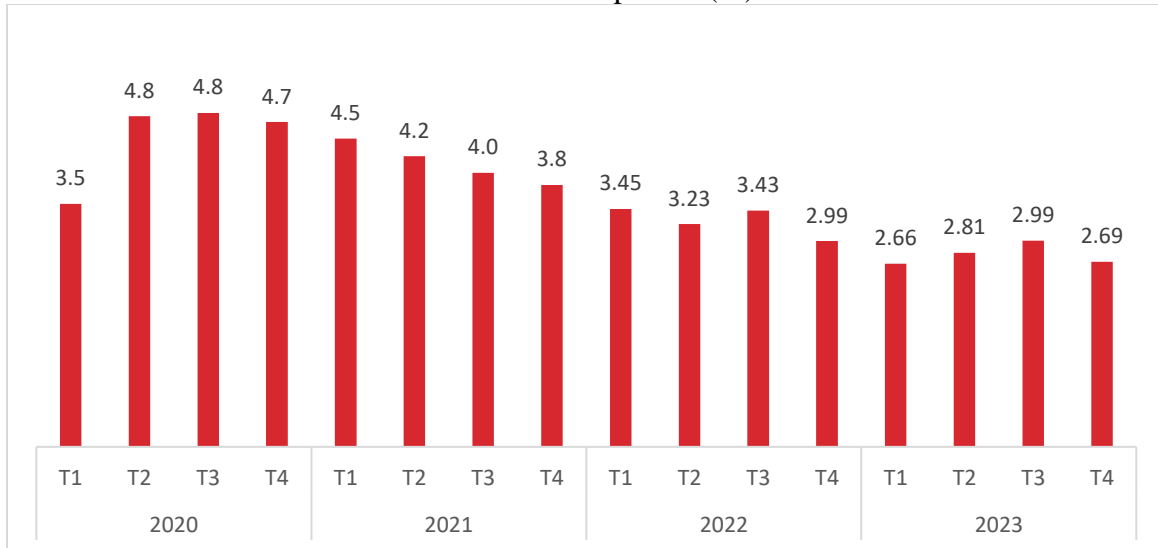
Inversión Extranjera Directa Total y Proporción de EEUU



Fuente: Elaborado por PG con información del MX GOB

En el cuarto trimestre de 2023, la tasa de participación en la fuerza laboral alcanzó el 60.5%, experimentando un ligero aumento de 0.1 puntos porcentuales en comparación con el año anterior. La tasa de desempleo abierta se situó en el 2.7% de la Población Económicamente Activa (PEA), reflejando una disminución anual de (-)0.3 puntos porcentuales.

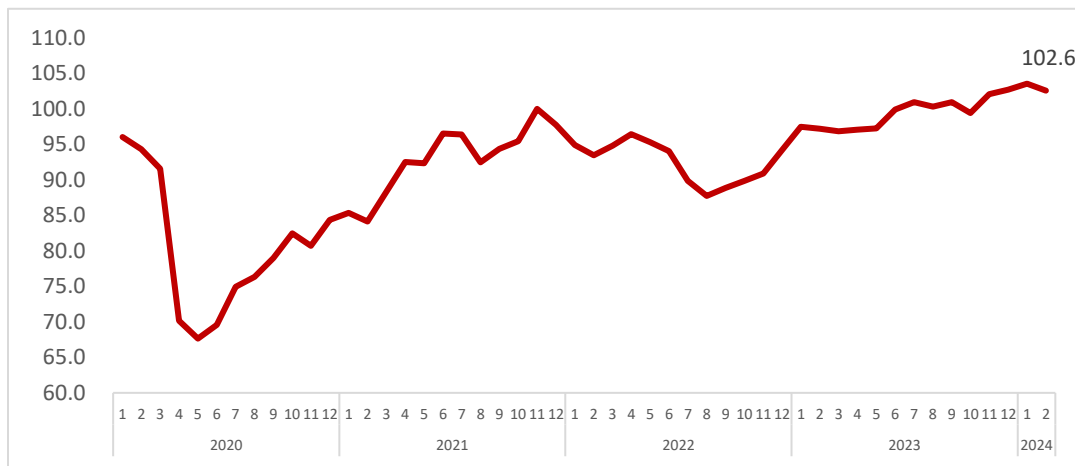
Tasa de desocupación (%)



Fuente: Elaborado por PG con información del INEGI

En octubre de 2023, el Indicador de Confianza del Consumidor (ICC), ajustado por estacionalidad, registró 46 puntos, indicando una caída mensual de 0.7 puntos en comparación con el mes anterior y en agosto de 2023, en comparación con el mismo mes del año anterior, aumentó en 5.9 puntos cuando se ajustaron los datos por estacionalidad.

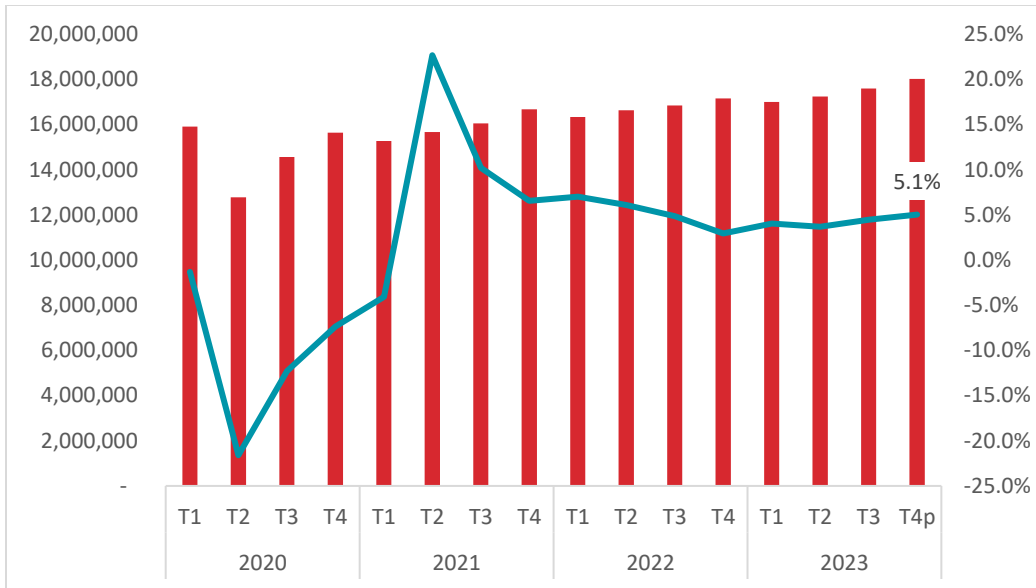
Confianza al Consumidor



Fuente: Elaborado por PG con información del INEGI

En mayo de 2023, los elementos del indicador mostraron los siguientes cambios mensuales: el gasto en bienes importados aumentó un 2.65% (frente al 3.26% del mes anterior); el consumo de bienes nacionales disminuyó un 0.88% (comparado con el descenso del 0.64% en el período anterior); y la demanda de servicios locales cayó un 1.14% (en contraste con el aumento del 0.96% del mes anterior).

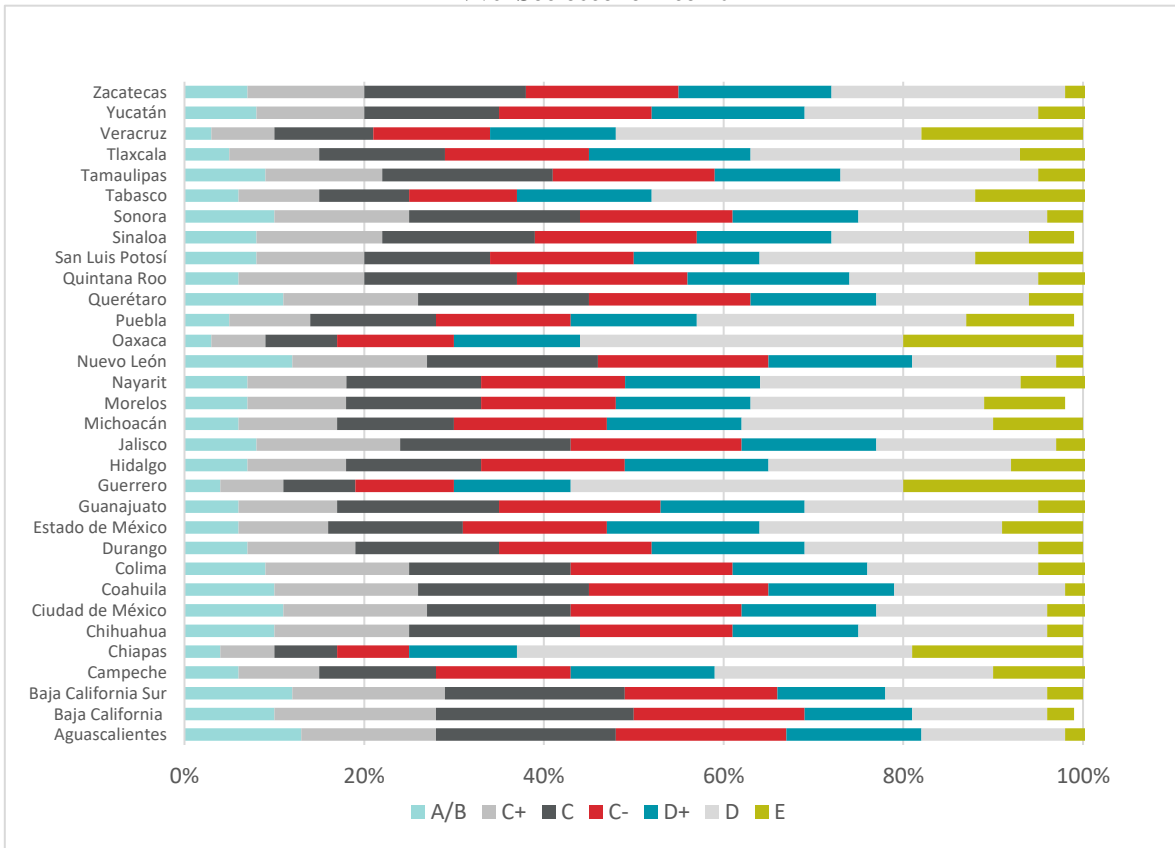
Consumo Privado (millones de pesos – Base 2018)



Fuente: Elaborado por PG con información del INEGI

La tasa anual de crecimiento acumulado en 2022 alcanzó el 3.1%, ligeramente por encima de la estimación inicial del PIB, que fue del 3.0%. Desde la contracción más severa de la pandemia en el segundo trimestre de 2020, la actividad económica trimestral del Producto Interno Bruto (PIB) en México ha mostrado trimestres de crecimiento intercalados con periodos de estancamiento.

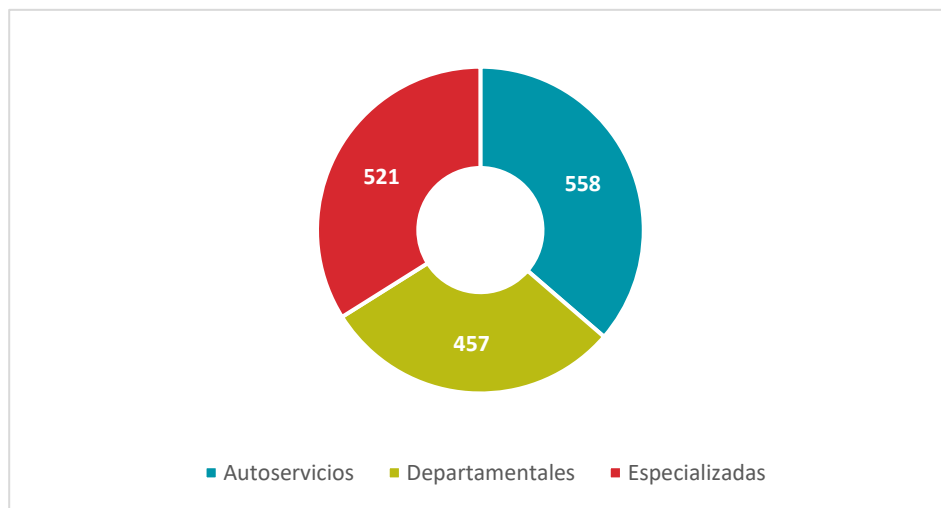
Nivel Socioeconómico 2022



Fuente: Elaborado por PG con información de la AMAI

De acuerdo con la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales, A.C. (ANTAD), durante 2023, sus afiliados registraron ventas por 1,536 millones de pesos, y un crecimiento total de 8.4%. Las tiendas de autoservicio representaron el 36% de todas las ventas.

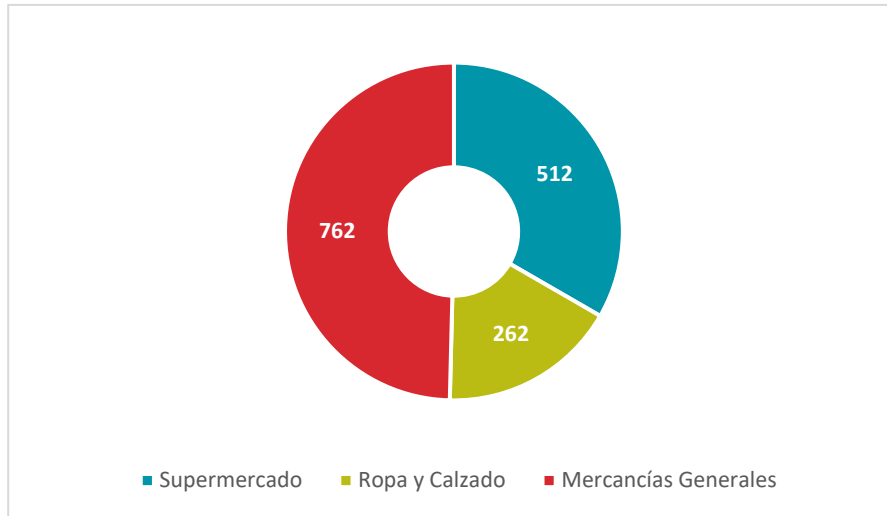
Ventas totales ANTAD por formato de tienda (mm)



Fuente: Elaborado por PG con información de la ANTAD

Los supermercados, como negocios esenciales, continúan con una alta participación en las ventas (33%; 2023), al igual que mercancías generales con una participación del 50% en 2023.

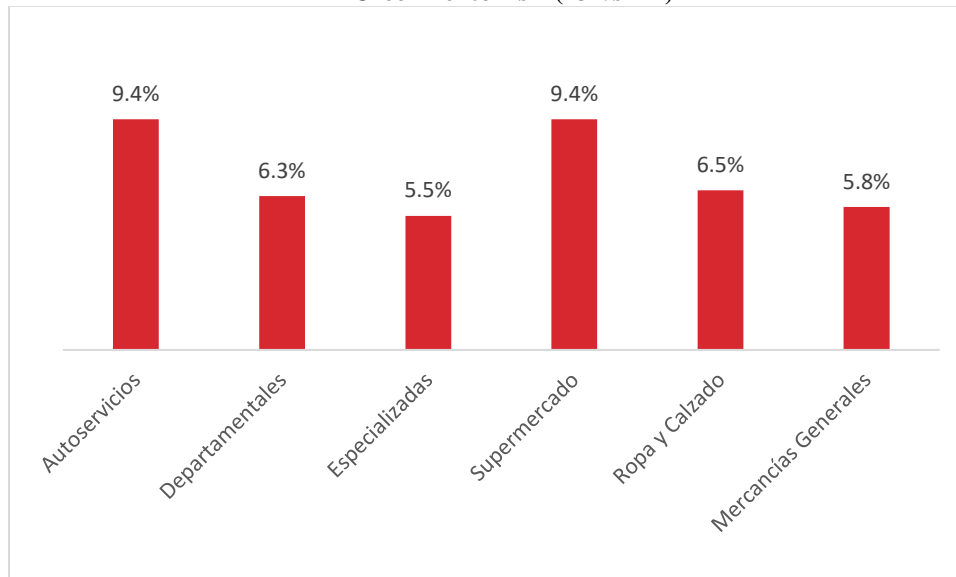
Ventas totales ANTAD por formato de tienda (mm)



Fuente: Elaborado por PG con información de la ANTAD

Todas las clasificaciones crecieron, siendo Autoservicios y supermercado las más elevadas. Se observa que las cuatro restantes crecieron en la misma proporción.

Crecimiento AsA (23'vs 22')

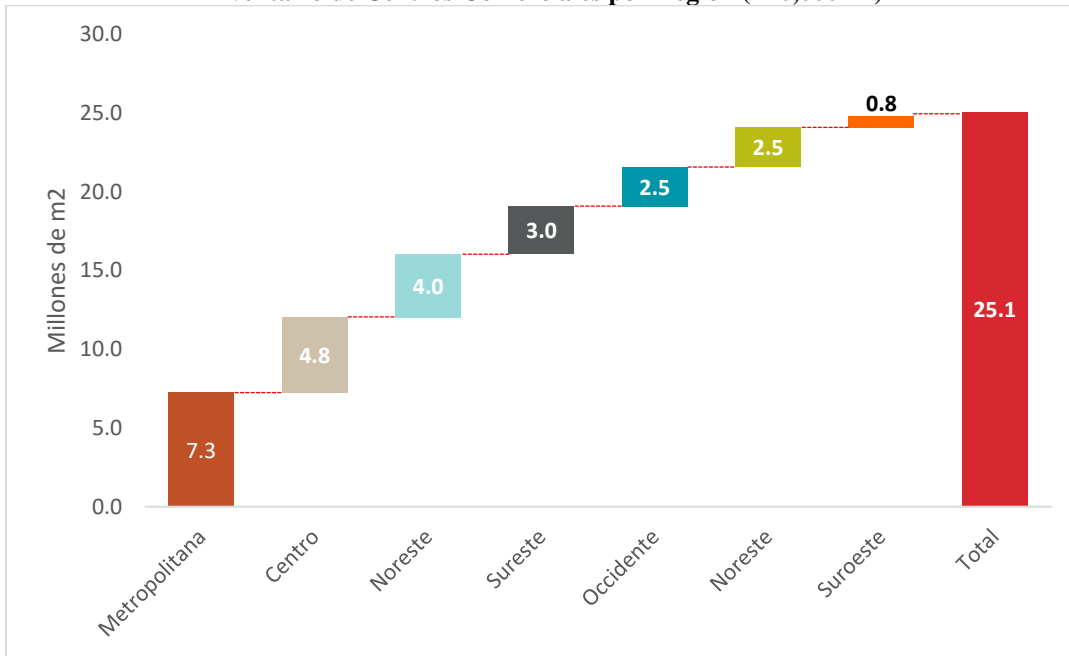


Fuente: Elaborado por PG con información de la ANTAD

La Industria de Centros Comerciales en México

De acuerdo con la consultora de servicios inmobiliarios CBRE, el inventario de centros comerciales con superficies mayores a 10,000 m2 tuvo un crecimiento aproximado del 10% desde el 2018, tomando en consideración que en 2023 se observó un total de 25.1 millones de m2 en centros comerciales.

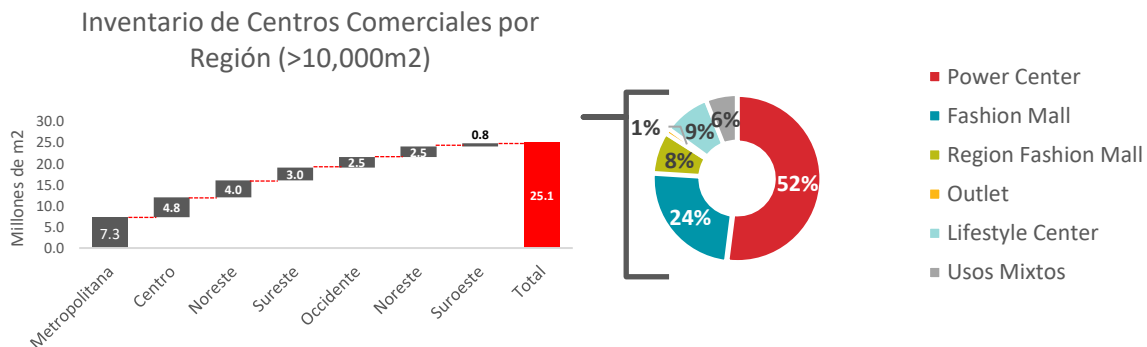
Inventario de Centros Comerciales por Región (>10,000m2)



Fuente: Elaborado por PG con información del estudio “Insight Retail marzo 2024” de CBRE

Se observa que de los 25.1 millones de m2 de los centros comerciales, durante el 2023 se dividieron de la siguiente forma, tomando en cuenta el tipo de plaza. Por lo que queda demostrado que la tendencia hacia Power Centers en México tiene tendencia positiva

Durante el 2023 la región Metropolitana conformada por la Ciudad de México y la Zona Metropolitana abarcaron el 29% del total de ABR del país, teniendo un decremento contra el 2022 del 6.8%, esto derivado de que proporcionalmente hubo crecimientos adicionales en distintas zonas del país en el 2023, por ejemplo, el caso de la región Centro, la cual es la que cuenta con mayor densidad de plazas. Esta región abarcó el 19% del total de ABR en 2023, lo que representó un incremento del 5% contra el 2022, esta región está representada por los estados de Aguascalientes, Estado de México, Guanajuato, Hidalgo, Morelos, Puebla, Querétaro, San Luis Potosí, Tlaxcala y Zacatecas.

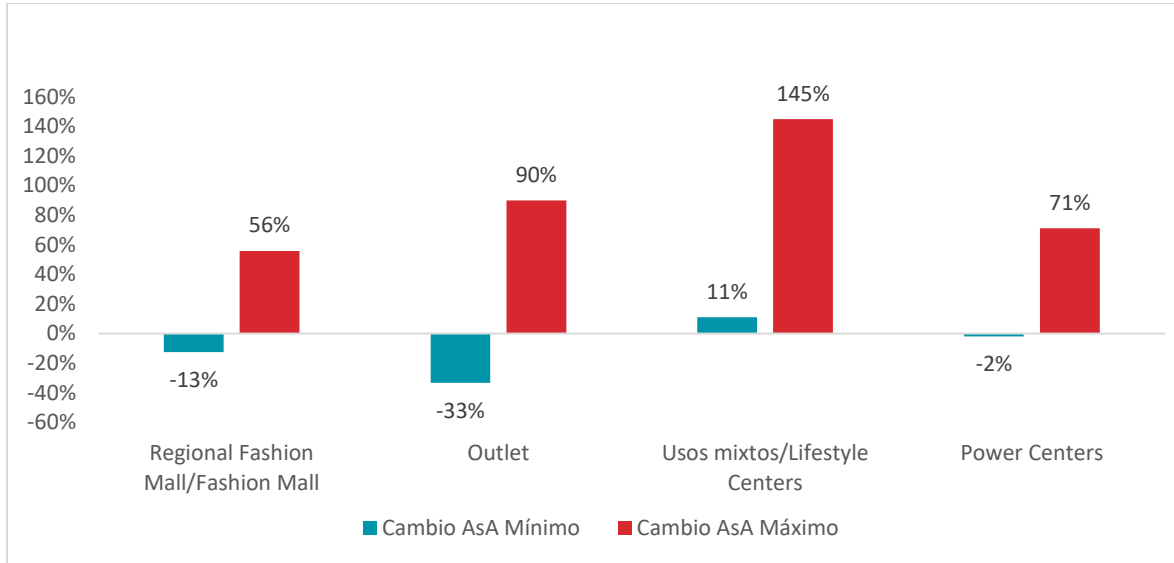


Fuente: Elaborado por PG con información del estudio “Insight Retail marzo 2024” de CBRE

A continuación, se presentan los cambios porcentuales de las rentas mínimas y máximas de los dos años más recientes con información que se obtuvo de CBRE al cierre del 2023. En el estudio se observó que los precios máximos incrementaron y que los mínimos bajaron en comparación de un año contra otro.

Con esto podemos concluir que, el mercado en general se ha enfrentado a una mayor competitividad en un corto periodo de tiempo y que la demanda por estos servicios tiende a subir.

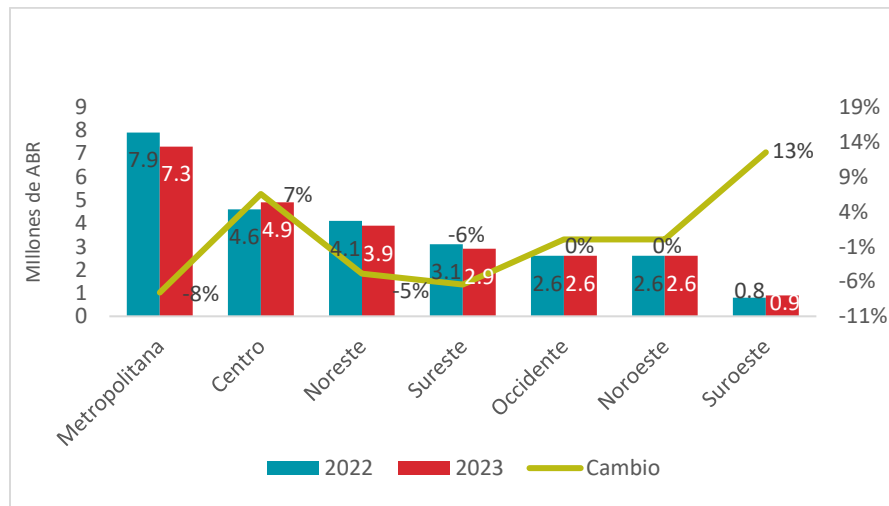
Cambio porcentual 2023 vs 2022 en renta por metro



Fuente: Elaborado por PG con información del estudio “*Insight Retail marzo 2024*” de CBRE

En cuanto al total de metros cuadrados rentables (ABR) por región, la distribución en 2022 del inventario *retail* se concentra en la zona metropolitana del Valle de México con 7.9 millones de metros cuadrados, al igual que en 2023 con un total de 7.3 millones. En general, el panorama de la comparativa de los dos años demuestra que en proporción se espera mayor crecimiento en el Centro y Suroeste del país y que el mercado se ha mantenido con un crecimiento estable.

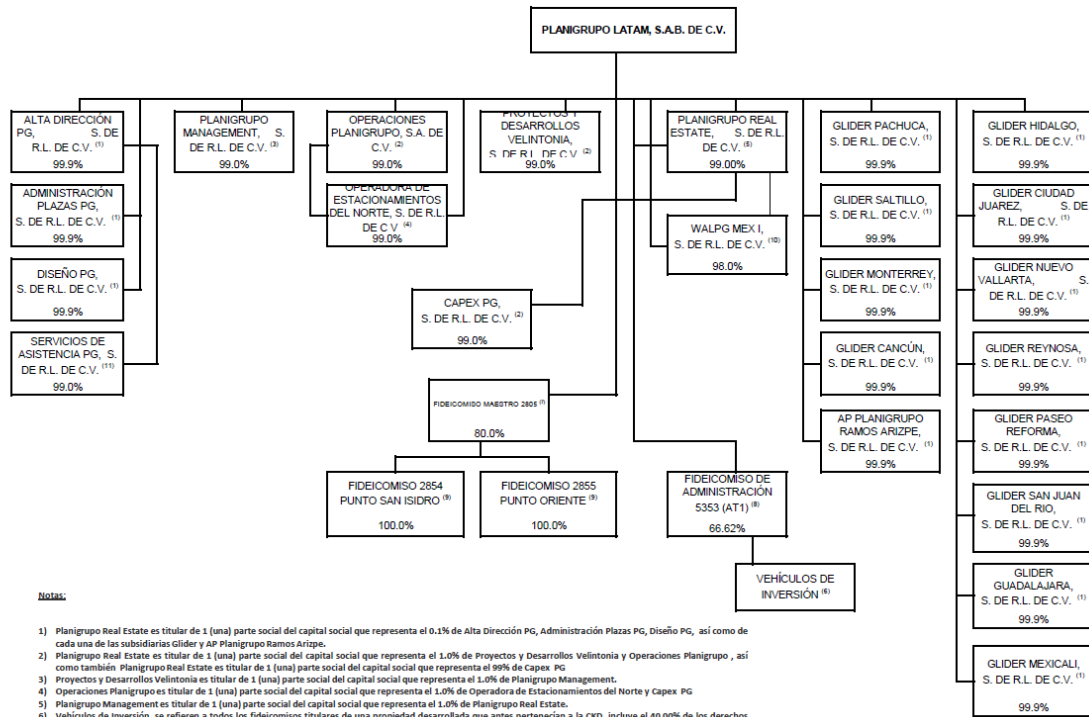
Crecimiento de ABR total por región (2022 vs 2023)



Fuente: Elaborado por PG con información del estudio “*Insight Retail marzo 2024*” de CBRE

(ix) Estructura corporativa

Al 31 de diciembre de 2023, nuestra estructura corporativa es la siguiente:



Notas:

- 1) Planigrupo Real Estate es titular de 1 (una) parte social del capital social que representa el 0.1% de Alta Dirección PG, Administración Plazas PG, Diseño PG, así como de cada una de las subsidiarias Glider y AP Planigrupo Ramos Arizpe.
- 2) Planigrupo Real Estate es titular de 1 (una) parte social del capital social que representa el 1.0% de Proyectos y Desarrollos Velintonia y Operaciones Planigrupo, así como también Planigrupo Real Estate es titular de 1 (una) parte social del capital social que representa el 99% de Capex PG.
- 3) Proyectos y Desarrollos Velintonia es titular de 1 (una) parte social del capital social que representa el 1.0% de Planigrupo Management.
- 4) Operaciones Planigrupo es titular de 1 (una) parte social del capital social que representa el 1.0% de Operadora de Estacionamientos del Norte y Capex PG.
- 5) Planigrupo Management es titular de 1 (una) parte social del capital social que representa el 1.0% de Planigrupo Real Estate.
- 6) Vehículos de Inversión, se refieren a todos los fideicomisos titulares de una propiedad desarrollada que antes pertenecían a la CXD, incluye el 40.00% de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso F/01902 (Tijana).
- 7) Los Fideicomitentes del "Fideicomiso Maestro 2805" son: (a) Planigrupo Latam, que es titular del 80.0% del patrimonio del Fideicomiso y (b) todas las sociedades Glider y AP Planigrupo Ramos Arizpe, que son titulares del 20.0% del patrimonio del Fideicomiso.
- 8) Los Fideicomitentes del "Fideicomiso Administración 5353 (AT1)" son: (a) Planigrupo Latam, que es titular del 66.62% del patrimonio del Fideicomiso y (b) Planigrupo Real Estate, que es titular del 33.381% del patrimonio del Fideicomiso.
- 9) El Fideicomitente del "Fideicomiso 2854 Punto San Isidro" y del "Fideicomiso 2855 Punto Oriente" es el Fideicomiso 2805, que es titular del 100.0% del patrimonio del

(x) Descripción de los principales activos

Nuestro Portafolio

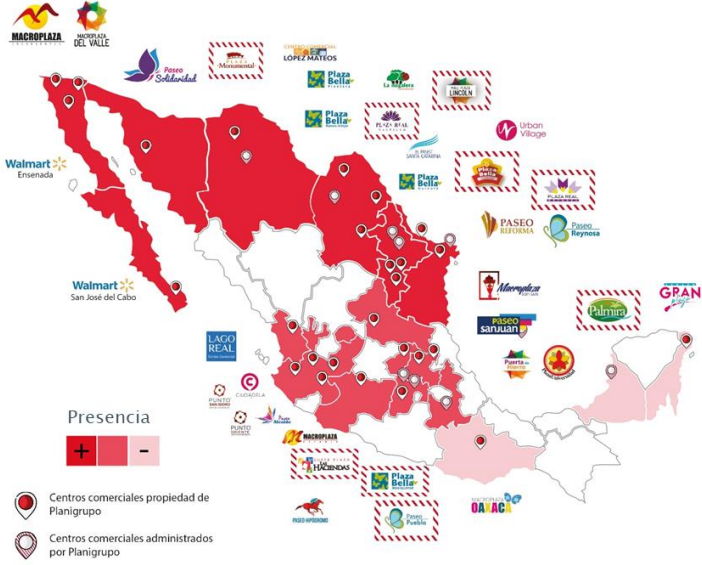
Nuestro equipo directivo ha desarrollado, o adquirido, colectivamente 70 centros comerciales con un GLA de aproximadamente 1.6 millones m². A la fecha del presente, somos propietarios de 27 propiedades con un ABR los 580,000 m² y administramos 9 propiedades con un ABR de 200,000 m² totalizando aproximadamente 780,000 m² de ABR Total.

36 plazas en total:
 - 27 propias
 - 9 administradas

~780,000 m² totales:
 - 580,000 m² propios
 - 200,000 m² administrados

95.3%
 Ocupación propias 3T2023
93.7%
 (propias y administradas)

+800
 inquilinos diferentes



Ingresos +\$1,381 mm
 (U12M a diciembre 2023)

NOI +\$1,140 mm
 Margen del 83.0%
 (U12M a diciembre 2023)

EBITDA +\$876 mm
 Margen del 63.7%
 (U12M a diciembre 2023)

15 años
 edad promedio de las propiedades

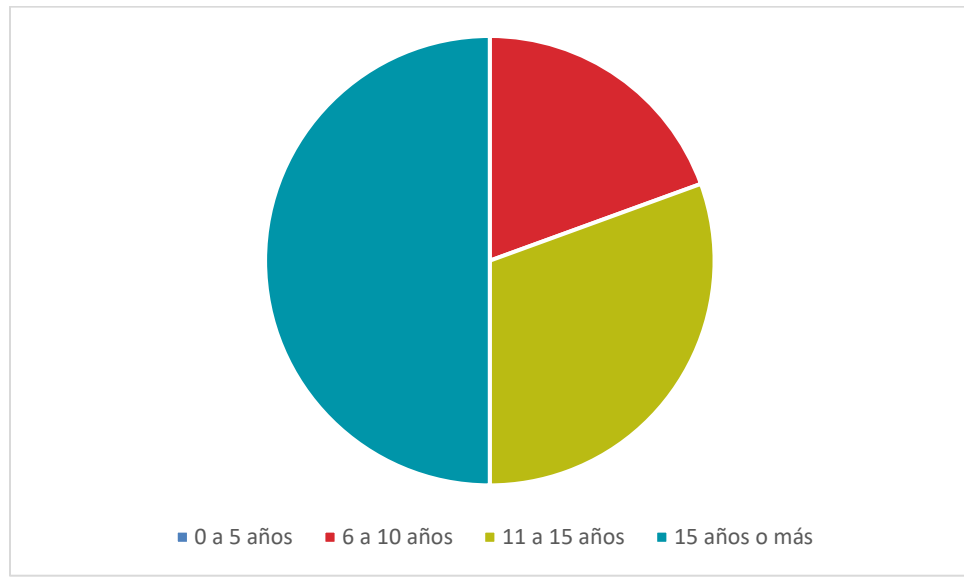
MX\$ 184.6/m²
 renta promedio propias
MX\$ 185.1/m²
 (propias y administradas)

104.7 millones
 Afluencia U12M al 4T2023
 (propias y administradas)

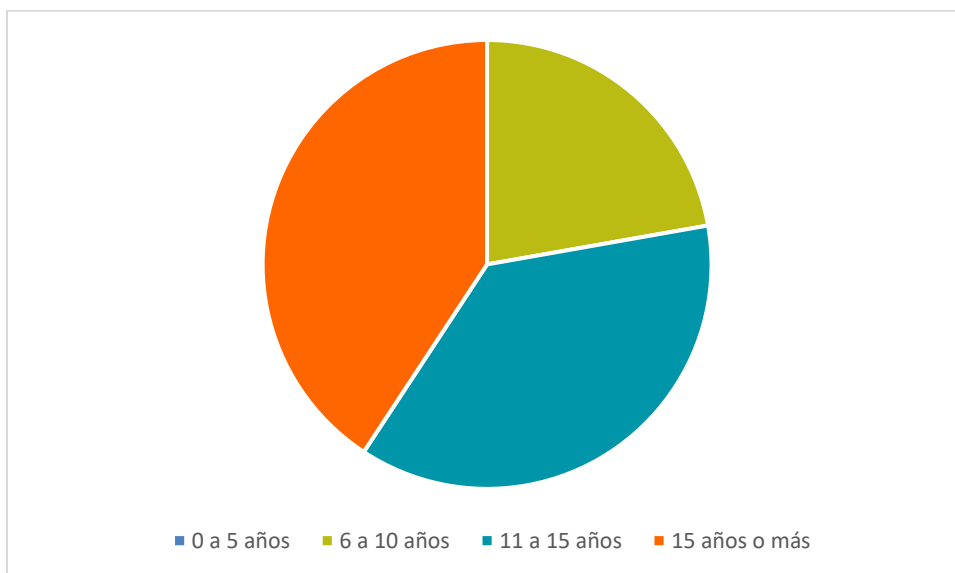
1) 26 plazas con propiedad 100%, unas plazas al 40% de participación y nueve plazas administradas
 2) 580,000 m² de plazas propias y 200,000 m² en plazas administradas

- 1) 1 propiedad en proceso de estabilización.
- 2) Considerando propiedades en remodelación y en construcción. Incluye propiedades con participación minoritaria y Ciudadela Urban Village.
- 3) Ingresos de Planigrupo más ingresos por arrendamiento en forma proporcional de las plazas con participación no controladora, las cuales administramos y operamos.
- 4) NOI de Planigrupo más NOI en forma proporcional de las plazas con participación no controladora, las cuales administramos y operamos.
- 5) Cifras al cierre de 2023.

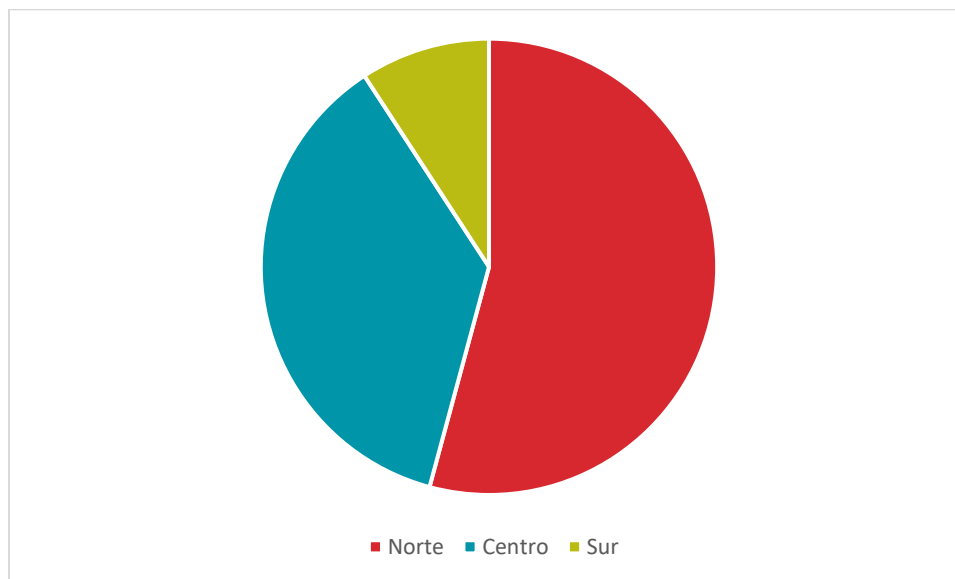
Edad Promedio (propias y administradas)



Edad promedio Centros Comerciales propios



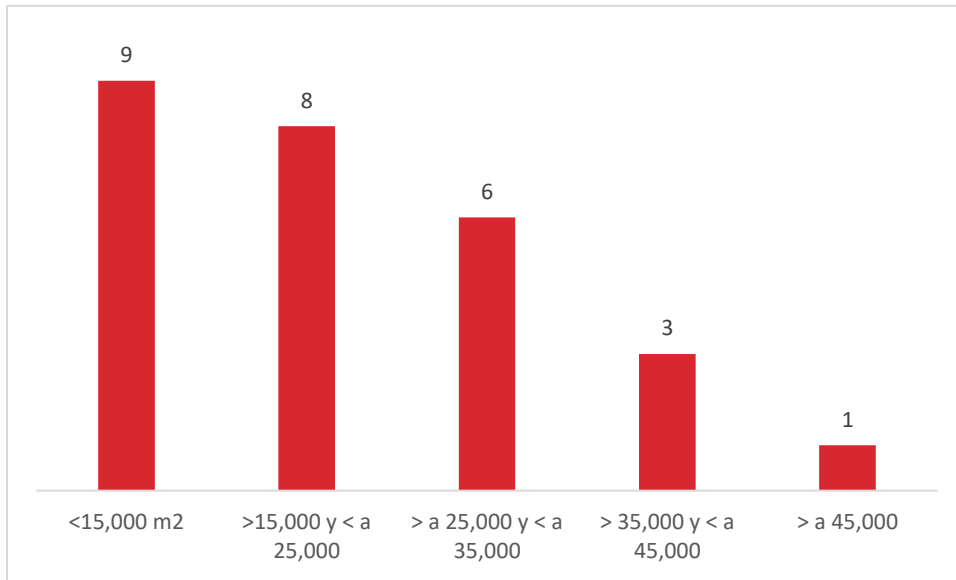
GLA Propio



Fuente: Planigrupo, INEGI.

La siguiente gráfica muestra el número de propiedades de las que somos propietarios y administramos, agrupadas por GLA:

Distribución de plazas por GLA (m2)



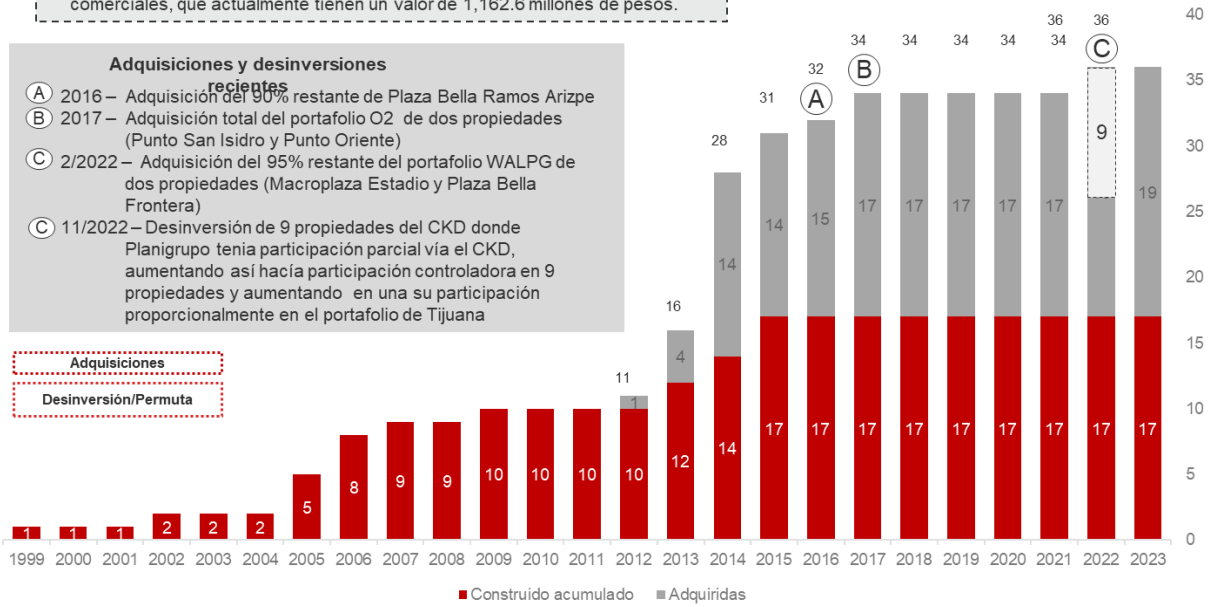
La totalidad de nuestros centros comerciales son propios, no rentamos propiedad alguna. Contratamos y mantenemos pólizas de seguros respecto de nuestras propiedades con coberturas diversas, incluidas, daños causados por desastres naturales, responsabilidad civil, daños a terceros e interrupción del negocio. Adicionalmente, bajo nuestros contratos de arrendamiento solicitamos a los arrendatarios que contraten y mantengan una póliza de seguro a fin de cubrir posibles daños a terceros y responsabilidad civil general. Consideramos, pero no podemos asegurar, que las coberturas de nuestros seguros son consistentes con las que mantienen las empresas del sector en México y que nuestras propiedades están debidamente aseguradas. En caso de que se actualice, con respecto a una o más de nuestras propiedades, una pérdida por un riesgo excluido por nuestra cobertura o pérdidas en exceso de la cobertura que prevén nuestros seguros, podríamos experimentar una pérdida significativa en nuestro capital invertido y de rentas futuras. Ver “Factores de Riesgo – Riesgos relacionados con nuestro Negocio – Nuestros arrendatarios podrían incumplir con su obligación de mantener una póliza de seguro vigente al amparo de los contratos de arrendamiento o bajo la ley aplicable” y “Nuestros resultados de operación podrían verse adversamente afectados en caso de que nuestros inmuebles sufrieran daños o pérdidas como resultado de fenómenos naturales”.

Portafolio Actual de Propiedades de Planigrupo

En los últimos 6 años, Planigrupo ha adquirido con recursos propios 5 centros comerciales, que actualmente tienen un valor de 1,162.6 millones de pesos.

- Adquisiciones y desinversiones recientes**
- (A) 2016 – Adquisición del 90% restante de Plaza Bella Ramos Arizpe
 - (B) 2017 – Adquisición total del portafolio O2 de dos propiedades (Punto San Isidro y Punto Oriente)
 - (C) 2/2022 – Adquisición del 95% restante del portafolio WALPG de dos propiedades (Macroplaza Estadio y Plaza Bella Frontera)
 - (C) 11/2022 – Desinversión de 9 propiedades del CKD donde Planigrupo tenía participación parcial vía el CKD, aumentando así su participación controladora en 9 propiedades y aumentando en una su participación proporcionalmente en el portafolio de Tijuana

Adquisiciones
Desinversión/Permuta



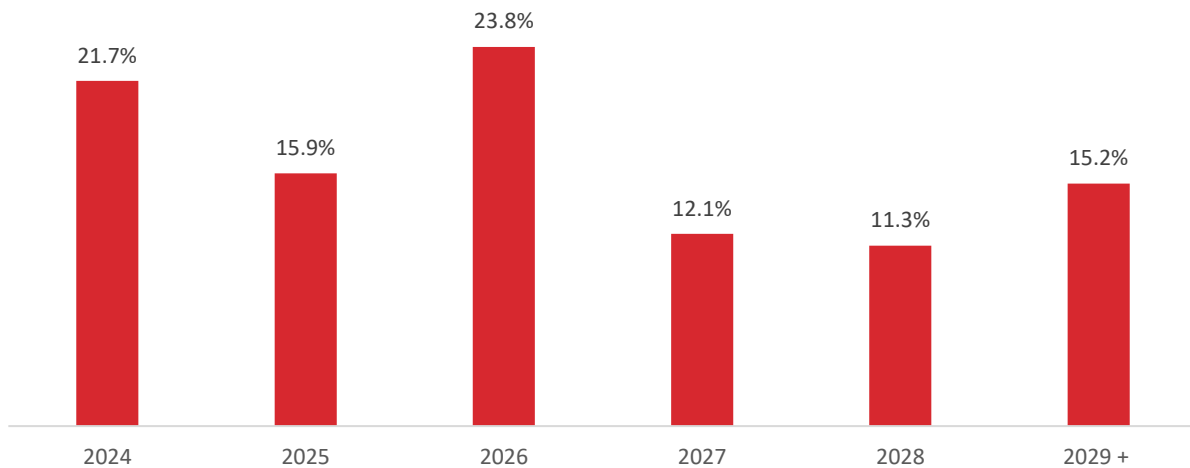
El siguiente diagrama muestra el año en el que las propiedades fueron adquiridas y desarrolladas desde el 2012 y hasta el 31 de diciembre de 2023 por Planigrupo.



Propiedades en operación

La siguiente tabla muestra el perfil de vencimiento de los contratos de arrendamiento del portafolio al 31 de diciembre de 2023, 21.7% de dichos arrendamientos (medidos por GLA) vencerán antes del 31 de diciembre de 2024.

Perfil de vencimiento de contratos como % de ABR



A continuación, se muestra una tabla que describe las principales características de los 27 centros comerciales en los que somos titulares de una participación controladora y que administramos al 31 de diciembre de 2023:

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha de apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	NOI (Ps.)
Urban Village Ciudadela	Jalisco	2006	2010	dic-14	82,313,754	7.0%	52,904,080
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	108,326,799	9.2%	83,278,150
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	86,259,459	7.3%	68,638,531
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	73,205,862	6.2%	61,500,239
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	89,246,439	7.6%	68,221,637
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	84,568,561	7.2%	68,737,074
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	67,175,508	5.7%	56,502,423
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	40,861,054	3.5%	31,144,318
Plaza López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	33,786,976	2.9%	25,240,084
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	79,096,577	6.7%	67,894,694
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	16,080,981	1.4%	11,695,079
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	20,977,168	1.8%	16,083,360
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	20,179,577	1.7%	16,585,357
Walmart San José	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	24,827,127	2.1%	23,736,146
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	13,389,830	1.1%	12,313,491
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	9,639,407	0.8%	6,075,571
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	dic-08	27,590,981	2.3%	22,396,814
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	27,717,952	2.3%	22,208,333
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	22,642,457	1.9%	16,061,270
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	44,617,826	3.8%	35,319,133
Paseo Hipódromo ⁽¹⁾	Edo. México	2014	N/A	nov-14	20,175,839	1.7%	18,561,683
Urban Village en Garza Sada ⁽¹⁾	Nuevo León	2015	N/A	sep-15	81,474,465	6.9%	68,565,368
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	dic-17	24,184,470	2.1%	20,946,432
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	dic-17	27,860,271	2.4%	23,525,023
Macroplaza Estadio Morelia	Michoacán	2008	2008	feb-22	40,778,786	3.5%	35,241,362
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	feb-22	12,566,008	1.1%	9,168,580
TOTAL CONTROLADAS					1,179,544,131	100%	942,544,234

(1) Centros comerciales en proceso de estabilización. Ver sección "Descripción del Negocio – Propiedades en Proceso de Estabilización"

(2) No se incluyen los ingresos derivados de la Operadora de Estacionamientos, únicamente se muestra los ingresos de arrendamientos de nuestras plazas.

A continuación, se presenta información detallada al 31 de diciembre de 2023, de las propiedades que comprenden el portafolio de los bienes inmuebles de la Compañía destinados a operar como centros comerciales:

Macroplaza Insurgentes

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2007, en la ciudad de Tijuana, Baja California. Macroplaza Insurgentes se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona y el más visitado de la ciudad, con aproximadamente 11,760,258 visitantes en el año 2023. Sus tiendas ancla son: Walmart, Sam's y Cinemex. Adicionalmente, cuenta con tiendas sub-ancla: Coppel, C&A, Casino Caliente, Centro de Atención a Clientes Telcel, Office Depot, Starbucks y McDonald's, entre otras. Localizado en una de las avenidas de mayor tránsito de la ciudad, Macroplaza Insurgentes ofrece a sus visitantes anuales una extensa variedad de productos, servicios y distintas opciones de comida. Somos titulares de una participación del 40.0% en Macroplaza Insurgentes y se contabiliza en "Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes", mientras que Inmobiliaria Grupo Nueva Era, S.A. de C.V. es titular de una participación del 60.0%.

Descripción

Fecha de apertura:	2007
Promedio de ocupación:	99.5%
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	Walmart, Sam's y Cinemex
Número de arrendatarios:	222
SBA Total:	55,024 m2
Población (área de influencia):	192,993
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2023	11,760,258 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes, tanque de tormenta, CCTV y puertas automáticas.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Boulevard Insurgentes Nos. 18015,18055, 18080, 18050. Río Tijuana 3ra etapa, La Mesa, C.P. 22226, Tijuana, Baja California
Superficie de terreno:	156,513 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	77,712 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	2,328
Año de construcción:	2006
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>		<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Ps.)</i>	
	<i>Total</i>	<i>Participación</i>	<i>Total</i>	<i>Participación</i>
Ingresos por renta de locales:	217,904,459	87,161,784	214,581,959	85,832,784
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	29,678,758	11,871,503	30,890,123	12,356,049
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	43,097,946	17,239,179	33,841,204	13,536,482
Total de ingresos:	290,681,164	116,272,466	279,313,286	111,725,315

<i>Desempeño</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (Ps.)</i>	
	<i>Total</i>	<i>Participación</i>
Ingresos por renta de locales:	191,298,213	76,519,285
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	27,723,914	11,089,566
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	11,538,589	4,615,436
Total de ingresos:	230,560,716	92,224,287

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Macroplaza Insurgentes

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2024	74	7,151	3,644,191
2025	73	8,877	4,436,613
2026	41	5,286	2,510,867
>=2027	34	33,351	5,570,224
Total	222	54,666	16,161,896

(1) Incluye aquellos contratos de arrendamiento de kioscos comerciales en las áreas comunes del centro comercial.

Ciudadela Urban Village (antes Centro Comercial La Ciudadela)

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2010, en la ciudad de Zapopan, Jalisco. Ciudadela Urban Village (antes Centro Comercial La Ciudadela) se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor afluencia de la zona, con aproximadamente 2,583,586 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2023. Sus tiendas ancla son: Walmart y Cinépolis. Adicionalmente, cuenta con otras tiendas sub-ancla como: Promoda, Casino Caliente, Fantasías Miguel, Parisina, entre otras. Con sus más de 66,000 m² de SBA Total, Ciudadela Urban Village (antes Centro Comercial La Ciudadela) es un gran complejo ubicado en el municipio de Zapopan. Con sus amplios pasillos al aire libre y sus áreas de esparcimiento, brinda a sus visitantes una experiencia natural de compra. Ciudadela Urban Village está actualmente en proceso de renovación y mejoramiento, tanto de imagen, como de surtido comercial, alberga hoy en día una gran variedad de marcas y servicios.

Descripción

Fecha de apertura:	2010
Promedio de ocupación:	95.9%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Walmart, Cinépolis y Caliente
Número de arrendatarios:	40
SBA Total:	32,518,75 m ²
Población (área de influencia):	302,082
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2023	2,583,586 personas
Instalaciones especiales:	Elevador (3), montacargas (3), <i>travelators</i> (2), escaleras eléctricas (6), aire acondicionado en áreas comunes, pozos de infiltración y tanque de tormenta.

(1) Sin considerar aproximadamente 15,000 m² en remodelación.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Calle Labná No. 1437, Colonia Jardines Del Sol, C.P. 45050, Zapopan, Jalisco
Superficie de terreno:	84,796 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	66,455 m ²
Niveles:	2 (sin incluir sótanos)
Cajones de estacionamiento:	2,235
Año de construcción:	2006
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	66,559,932	66,834,542
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	6,648,713	7,980,621
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	9,105,109	7,909,563
Total de ingresos:	82,313,754	82,724,726

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	62,002,140
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	8,332,499

Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	1,991,260
Total de ingresos:	72,325,899

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Ciudadela Urban Village (antes Centro Comercial La Ciudadela):

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2024	25	13,691	2,595,676
2025	2	71	73,580
2026	6	14,884	2,111,158
>=2027	7	8,284	1,339,664
Total	40	36,931	6,120,077

El 30 de agosto de 2017, a través de Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V., Glider Guadalajara, S. de R.L. de C.V., Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C.V., Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C.V., Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V. y AP Planigrupo Ramos Arizpe S. de R.L. de C.V. celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés con una garantía fiduciaria e hipotecaria en segundo lugar, por un monto de principal de hasta Ps. 769.5 millones con MetLife México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto bajo estos créditos era de Ps. 755.8 millones. Los contratos de crédito establecen una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Macroplaza del Valle, Centro Comercial Lago Real y el Centro Comercial Paseo Reforma, las partes sociales emitidas por Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V. Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V. y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignoralos podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito, algunas de las cuales podrán incrementarse en caso de que cualquiera de los arrendamientos celebrados con Grupo Walmart no sea renovado en un determinado plazo y no sustituyamos a dicho arrendatario por uno de igual calidad y prestigio o prepaguemos el porcentaje correspondiente al área rentable de Grupo Walmart.

El 23 de diciembre de 2021, la compañía comunicó al acreedor financiero su intención de extender la vigencia de los créditos por un año más, en los términos del inciso (vi) del segundo párrafo de la cláusula trigésima del contrato de crédito relativo a estas deudas. El 6 de abril de 2022 se firmó el contrato de extensión de los créditos, ampliando la vigencia hasta el 1 de septiembre de 2023.

El 17 de abril de 2023, se firmó el convenio modificatorio al contrato de crédito por medio del cual se extendió un año más la vigencia del crédito hasta el 1 de septiembre de 2024.

Macroplaza del Valle

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2008, en la ciudad de Mexicali, Baja California, localizada sobre el Blvd. Lázaro Cárdenas, la vialidad de mayor tránsito vehicular de todo Mexicali, Galerías del Valle. Macroplaza del Valle, con aproximadamente 4,731,950 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2023. Sus tiendas ancla son: Walmart y Cinépolis. Adicionalmente, cuenta con otras tiendas sub-ancla como: Coppel, Starbucks, Applebees, Centro de Atención a Clientes Telcel, Casino Royal YAK, Imagínate, Waldo's, Muebles Dico, Elektra, entre otras.

Descripción

Fecha de apertura:	2008
Promedio de ocupación:	96.3%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Walmart y Cinépolis
Número de arrendatarios:	128
SBA Total:	34,518 m ²
Población (área de influencia):	152,549
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2023:	4,731,950 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado y CCTV.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Blvd. Lázaro Cárdenas 2200, Fraccionamiento Gash, Col. Porvenir, C.P. 21220, Mexicali, B.C.
Superficie de terreno:	109,466 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	39,593 m ²
Niveles:	2
Cajones de estacionamiento:	1,442
Año de construcción:	2008
Terreno para expansión:	220 m ²

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	87,355,476	87,636,423
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	11,201,000	10,515,073
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	9,770,323	11,821,457
Total de ingresos:	108,326,799	109,972,953

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	76,727,681
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	9,050,466
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	9,895,893
Total de ingresos:	95,674,040

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Macroplaza del Valle:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2024	62	4,549	1,636,082
2025	26	3,056	1,134,176
2026	23	5,795	1,200,185
>=2027	17	18,927	2,884,501
Total	128	32,327	6,854,945

El 30 de agosto de 2017, a través de Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V., Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V., celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantías prendarias e hipotecarias en primer lugar, por un monto de principal de hasta Ps. 993.5 millones con MetLife México, como acreditante. El 23 de junio de 2023 Planigrupo firmó el nuevo contrato de crédito con la institución financiera por medio del cual se refinanciaron Ps. 951.8 millones del crédito anterior.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 945.6 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 11.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de la firma del refinanciamiento

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Macroplaza del Valle, Centro Comercial Lago Real y el Centro Comercial Paseo Reforma, las partes sociales emitidas por Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V. Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V. y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito, algunas de las cuales podrán incrementarse en caso de que cualquiera de los arrendamientos celebrados con Grupo Walmart no sea renovado en un determinado plazo y no sustituyamos a dicho arrendatario por uno de igual calidad y prestigio o prepaguemos el porcentaje correspondiente al área rentable de Grupo Walmart.

Paseo Santa Catarina

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2006, en el municipio de Santa Catarina, Nuevo León. Paseo Santa Catarina se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con aproximadamente 6,715,945 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2023. Se encuentran tiendas ancla tales como: Walmart, Suburbia y Cinemex. Adicionalmente, cuenta con tiendas sub-ancla: Del Sol, Office Depot, Burger King e Impuls, entre otras. El Paseo Santa Catarina ofrece a sus visitantes un amplio abanico de opciones para satisfacer las necesidades de toda la familia gracias a su diversidad de giros y amplias instalaciones.

Descripción

Fecha de apertura:	2006
Promedio de ocupación:	88.8%
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	Walmart, Suburbia y Cinemex
Número de arrendatarios:	100
SBA Total:	37,846 m ²
Población (área de influencia):	228,489
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2023:	6,715,945 personas
Instalaciones especiales:	Elevador (3), aire acondicionado en áreas comunes, planta de tratamiento y CCTV.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Industriales del Poniente No. 1050, Col. Industrias del Poniente, C.P. 66370, Santa Catarina, Estado de Nuevo León.
Superficie de terreno:	112,568 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	44,114 m ²
Niveles:	2
Cajones de estacionamiento:	1,439
Año de construcción:	2005
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:		
Ingresos por renta de locales:	68,466,895	70,269,181
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	8,787,692	10,135,905
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	9,004,872	6,582,811
Total de ingresos:	86,259,459	86,987,897

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	
Ingresos por renta de locales:	58,721,637
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	9,347,817
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	3,712,490
Total de ingresos:	71,781,944

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Paseo Santa Catarina

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2024	34	6,086	1,199,089
2025	30	12,637	1,603,038
2026	21	3,511	817,408
>=2027	15	10,129	1,949,085
Total	100	32,364	5,568,619

El 7 de septiembre de 2017, a través del Fideicomiso de Proyecto F/00927, como acreditado, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria por un monto de hasta Ps. 340 millones con MetLife México, como acreditante, y el Fondo de CKDs, como obligado solidario. Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo el contrato de crédito celebrado el 21 de noviembre de 2012, a través del Fideicomiso de Proyecto F/00927, como acreditado, por un monto de hasta Ps. 250 millones con MetLife México, como acreditante, y el Fondo de CKDs, como obligado solidario, el cual había sido ampliado en Ps. 75 millones para quedar en un total de Ps. 325.0 millones.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto bajo este nuevo crédito era de Ps. 324.9 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa THIE a 28 días más 2.25% y como fecha de vencimiento el 1 de septiembre de 2022, la cual podrá ser prorrogada hasta en 2 ocasiones por periodos de 1 año, siempre y cuando (i) no exista un caso de incumplimiento, (ii) el flujo de efectivo generado por el centro comercial sea por lo menos 1.4 veces el monto total de los pagos anuales de principal e intereses establecidos en el contrato, (iii) el préstamo a valor del inmueble al momento de la prórroga no sea superior a 50.5%, quedando a criterio del acreditante la determinación del valor del inmueble, (iv) nos encontremos al corriente en el pago de cualquier monto establecido en el contrato de crédito, y (v) paguemos la comisión correspondiente.

Además de contener declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos, el crédito establece que la acreditada deberá mantener una razón de préstamo a valor que no exceda de 66.0% y mantener un capital contable mínimo neto de Ps. 125.0 millones. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Paseo Santa Catarina a fin de garantizar nuestras obligaciones bajo el crédito. Adicionalmente, esta línea de crédito contempla una comisión por prepago variable en función de la fecha en la que se decida amortizar anticipadamente el crédito.

El 23 de diciembre de 2021, la compañía comunicó al acreedor financiero su intención de extender la vigencia de los créditos por un año más, en los términos del inciso (vi) del segundo párrafo de la cláusula trigésima del contrato de crédito relativo a estas deudas. El 6 de abril de 2023, se firmó el contrato por una segunda extensión de los créditos, ampliando la vigencia hasta el 1 de octubre de 2024.

Plaza Nogalera

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2006, en la ciudad de Saltillo, Coahuila. Plaza Nogalera se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con más de 4,645,566 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2023. Se encuentran tiendas ancla como: HEB, Cinépolis y Home Depot. Adicionalmente, cuenta también con tiendas sub-ancla como: Coppel, Famsa, Woolworth, Super Fitness Damas, Modatelas, Innova Sport, Super Colchones, Rent-a-Center, entre otras. Plaza Nogalera atiende las necesidades de casi 234,000 habitantes. Este complejo comercial con su amplio y cómodo estacionamiento para más de 1,100 automóviles alberga gran cantidad de marcas y diversos giros ideales para el sano entretenimiento familiar. Sus amplios pasillos convergen en un cómodo anfiteatro con escenario circular ideal para eventos recreativos y culturales.

Descripción

Fecha de apertura:	2006
Promedio de ocupación:	94.9%
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	HEB, Cinépolis y Home Depot
Número de arrendatarios:	94
SBA Total:	41,991 m ²
Población (área de influencia):	233,974
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2023:	4,645,566 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes y puertas automáticas.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Periférico Luis Echeverría Álvarez 1474 esq. con Prol. Urdiñola, Col. Lourdes. C.P. 25070, Saltillo, Coahuila
Superficie de terreno:	104,737 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	44,049 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	1,186
Año de construcción:	2006
Terreno para expansión:	1,046 m ² (pads)

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	65,592,276	63,134,768
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	6,930,120	6,927,398
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	683,465	63,963
Total de ingresos:	73,205,861	70,126,129

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	53,443,061
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	6,407,725
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	2,676
Total de ingresos:	59,853,462

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Plaza Nogalera:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2024	43	13,384	1,611,725
2025	32	2,555	606,077
2026	9	13,612	1,772,457
>=2027	10	9,248	1,691,056
Total	94	38,799	5,681,316

El 20 de septiembre de 2017, a través de Glider Cancún, Glider Monterrey, Glider Pachuca y Glider Saltillo celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria en primer lugar, por un monto de hasta Ps. 843.6 millones con MetLife México, como acreditante. El 23 de junio de 2023, Planigrupo firmó el nuevo contrato de crédito con la institución financiera por medio del cual se refinanciaron Ps. 809.2 millones del crédito anterior.

Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo (i) el contrato de crédito celebrado el 30 de agosto de 2013, a través de Glider Monterrey, Glider Pachuca y Glider Saltillo, como acreditado, por un monto de hasta Ps. 500 millones con MetLife México, como acreditante; y (ii) el contrato de crédito celebrado el 30 de agosto de 2013, a través de Glider Cancún como acreditado, por un monto de principal de hasta Ps. 220 millones con MetLife México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 804.8 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 11.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de su refinanciamiento.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Gran Plaza Cancún, Plaza Bella Huinalá, Plaza Universidad (Pachuca) y Plaza la Nogalera y una prenda sobre la totalidad de los activos de dichas propiedades, incluyendo los flujos de efectivo que deriven de las mismas, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Gran Plaza Cancún

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2006, en la ciudad de Cancún, Quintana Roo. Gran Plaza Cancún se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona, con una afluencia anual de más de 5,063,167 personas y tiendas ancla como: Suburbia y Cinépolis. Además, la plaza goza del flujo que genera la tienda ancla colindante: Walmart. Adicionalmente, cuenta con otras tiendas sub-ancla como: Sanborns, Mueblerías Dico, Deportes Martí y Centro de Atención a Clientes Telcel, entre otras. Gran Plaza Cancún tiene capacidad para recibir más de seiscientos automóviles.

Descripción

Fecha de apertura:	2006
Promedio de ocupación:	95.8%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Suburbia, Walmart y Cinépolis
Número de arrendatarios:	128
SBA Total:	26,847 m ²
Población (área de influencia):	237,969
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2023:	5,063,167 personas
Instalaciones especiales:	Elevadores (2), montacargas (2), escaleras eléctricas (4), aire acondicionado en áreas comunes, cárcamos de aguas negras, pozos de infiltración, planta de tratamiento y puertas automáticas.

Características

Domicilio:	Av. Nichupté Mz.18 Lt 1-4 y 1-02, Col. Súpermanzana 51, entre Chilam Balam y Tepich, C.P. 77500 Cancún, Quintana Roo
Superficie de terreno:	54,226 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	47,663 m ²
Niveles:	2 (sin incluir sótanos)
Cajones de estacionamiento:	1,008
Año de construcción:	2004
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	74,846,493	69,008,219
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	12,805,489	13,589,707
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	1,594,458	3,876
Total de ingresos:	89,246,440	82,601,802

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	60,460,299
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	12,496,361
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	14,849
Total de ingresos:	72,971,509

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Gran Plaza Cancún:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2024	58	5,178	1,655,355
2025	24	3,466	947,192
2026	25	10,920	2,201,604
>=2027	15	6,196	1,106,146
Total	122	25,759	5,910,296

El 20 de septiembre de 2017, a través de Glider Cancún, Glider Monterrey, Glider Pachuca y Glider Saltillo celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria en primer lugar, por un monto de hasta Ps. 843.6 millones con MetLife México, como acreditante. El 23 de junio de 2023, Planigrupo firmó el nuevo contrato de crédito con la institución financiera por medio del cual se refinanciaron Ps. 809.2 millones del crédito anterior.

Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo (i) el contrato de crédito celebrado el 30 de agosto de 2013, a través de Glider Monterrey, Glider Pachuca y Glider Saltillo, como acreditado, por un monto de hasta Ps. 500 millones con MetLife México, como acreditante; y (ii) el contrato de crédito celebrado el 30 de agosto de 2013, a través de Glider Cancún como acreditado, por un monto de principal de hasta Ps. 220 millones con MetLife México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 804.8 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 11.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de refinanciamiento.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Gran Plaza Cancún, Plaza Bella Huinalá, Plaza Universidad (Pachuca) y Plaza la Nogalera y una prenda sobre la totalidad de los activos de dichas propiedades, incluyendo los flujos de efectivo que deriven de las mismas, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Centro Comercial Paseo Reforma

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2008, en la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas. Centro Comercial Paseo Reforma se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con más de 5,310,183 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2023. Se encuentran tiendas ancla como: Walmart, Home Depot y Cinépolis. Adicionalmente cuenta también con otras tiendas sub-ancla como: Famsa, Peter Piper Pizza, Modatelas, Rent-a-Center, Harmon Hall, Centro de Atención a Clientes Telcel, entre otras. Centro Comercial Paseo Reforma está ubicado en uno de los fraccionamientos de mayor desarrollo de la Ciudad de Nuevo Laredo. Localizada en un terreno de más de 120,000 m² de superficie y con frente franco a la vialidad principal del fraccionamiento, ofrece una gran variedad de marcas y servicios a sus visitantes anuales.

<i>Descripción</i>		
Fecha de apertura:	2008	
Promedio de ocupación:	96.8%	
Número de tiendas ancla:	3	
Tiendas ancla:	Walmart, Home Depot y Cinépolis.	
Número de arrendatarios:	138	
SBA Total:	40,413 m ²	
Población (área de influencia):	93,535	
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2023:	5,310,183 personas	
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes	
<i>Características físicas del centro comercial</i>		
Domicilio:	Av. Reforma 5601, Fraccionamiento Centro Comercial Reforma, C.P. 88240, Nuevo Laredo, Tamaulipas	
Superficie de terreno:	126,236 m ²	
Superficie de construcción de áreas techadas:	51,220 m ²	
Niveles:	1	
Cajones de estacionamiento:	1,614	
Año de construcción:	2007	
Terreno para expansión:	691 m ² (pads)	
<i>Desempeño</i>		
	<i>Información por el año terminado 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado 31 de diciembre de 2022 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	72,924,642	66,493,743
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	10,679,482	10,688,105
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	964,437	110,265
Total de ingresos:	84,568,561	77,292,113
<i>Desempeño</i>		
	<i>Información por el año terminado 31 de diciembre de 2021 (Ps.)</i>	
Ingresos por renta de locales:	61,346,184	
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	9,962,150	
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	14,687	
Total de ingresos:	71,323,021	

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Centro Comercial Paseo Reforma:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2024	63	4,134	1,392,218
2025	36	3,647	1,049,322
2026	20	4,533	1,015,966
>=2027	19	26,191	2,521,864
Total	138	38,505	5,979,370

El 30 de agosto de 2017, a través de Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V., Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V., celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantías prendarias e hipotecarias en primer lugar, por un monto de principal de hasta Ps. 993.5 millones con MetLife México, como acreditante. El 23 de junio de 2023 Planigrupo firmó el nuevo contrato de crédito con la institución financiera por medio del cual se refinanciaron Ps. 951.8 millones del crédito anterior.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 945.6 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 11.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de la firma del refinanciamiento.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Macroplaza del Valle, Centro Comercial Lago Real y el Centro Comercial Paseo Reforma, las partes sociales emitidas por Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V. Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V. y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito, algunas de las cuales podrán incrementarse en caso de que cualquiera de los arrendamientos celebrados con Grupo Walmart no sea renovado en un determinado plazo y no sustituyamos a dicho arrendatario por uno de igual calidad y prestigio o prepaguemos el porcentaje correspondiente al área rentable de Grupo Walmart.

Centro Comercial Lago Real

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2008, en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit. Centro Comercial Lago Real es uno de los centros comerciales con mayor oferta de la zona con aproximadamente 4,461,022 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2023. Se encuentran tiendas ancla como: Walmart y Cinépolis. Adicionalmente cuenta también con otras tiendas sub-ancla como: Centro de Atención a Clientes Telcel, Modatelas, Rent-a-Center, Parisina, Coppel, Banorte, Santander entre otras. Ubicado en una de las principales zonas de desarrollo del Estado de Nayarit, el Centro Comercial Lago Real atiende a un importante mercado cautivo con sus más de 25,000 m² de SBA Total ofreciendo a sus usuarios una excelente opción para hacer sus compras, pasear y recrearse.

<i>Descripción</i>		
Fecha de apertura:	2008	
Promedio de ocupación:	98.0%	
Número de tiendas ancla:	2	
Tiendas ancla:	Walmart, Cinépolis	
Número de arrendatarios:	124	
SBA Total:	26,610 m ²	
Población (área de influencia):	34,641	
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2023:	4,461,022 personas	
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes y tanque de tormenta.	
<i>Características físicas del centro comercial</i>		
Domicilio:	Av. Tepic Oriente No. 430, C.P. 63735, Bahía de Banderas, Nayarit	
Superficie de terreno:	79,699 m ²	
Superficie de construcción de áreas techadas:	28,824 m ²	
Niveles:	1	
Cajones de estacionamiento:	895	
Año de construcción:	2008	
Terreno para expansión:	0 m ²	
<i>Desempeño</i>		
	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	58,642,563	53,819,169
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	7,777,614	7,134,525
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	755,332	227,630
Total de ingresos:	67,175,509	61,181,324
<i>Desempeño</i>		
	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (Ps.)</i>	
Ingresos por renta de locales:	46,279,213	
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	5,728,837	
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	(65,533)	
Total de ingresos:	51,942,517	

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Centro Comercial Lago Real:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2024	64	5,083	1,701,484
2025	26	2,317	709,367
2026	18	5,166	1,059,453
>=2027	16	13,468	1,254,656
Total	124	26,034	4,724,960

El 30 de agosto de 2017, a través de Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V., Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V., celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantías prendarias e hipotecarias en primer lugar, por un monto de principal de hasta Ps. 993.5 millones con MetLife México, como acreditante. El 23 de junio de 2023 Planigrupo firmó el nuevo contrato de crédito con la institución financiera por medio del cual se refinanciaron Ps. 951.8 millones del crédito anterior.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 945.6 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 11.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de la firma del refinanciamiento.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Macroplaza del Valle, Centro Comercial Lago Real y el Centro Comercial Paseo Reforma, las partes sociales emitidas por Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V. Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V. y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignoralos podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito, algunas de las cuales podrán incrementarse en caso de que cualquiera de los arrendamientos celebrados con Grupo Walmart no sea renovado en un determinado plazo y no sustituyamos a dicho arrendatario por uno de igual calidad y prestigio o prepaguemos el porcentaje correspondiente al área rentable de Grupo Walmart.

Plaza Universidad

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2006, en Mineral de la Reforma (Pachuca), Hidalgo. Plaza Universidad se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con aproximadamente 3,835,105 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2023. Se encuentra como tienda de autoservicio a Bodega Aurrera. Adicionalmente, cuenta con otras tiendas sub-ancla como: Coppel, Famsa, Office Depot, entre otras.

Gracias a su privilegiada ubicación (frente a la Universidad Autónoma de Pachuca y de la Ciudad Universitaria), Plaza Universidad atiende a un importante mercado de jóvenes que conforman gran parte de sus visitantes anuales. Diariamente la plaza goza de un alto nivel de afluencia gracias a la gran variedad de instituciones bancarias como BBVA, HSBC, Santander, Scotiabank y Banco Azteca; así como tiendas comerciales que han decidido ubicar sus sucursales dentro de este complejo, satisfaciendo así las necesidades de sus clientes.

<u>Descripción</u>		
Fecha de apertura:	2006	
Promedio de ocupación:	96.9%	
Número de tiendas ancla:	1	
Tiendas ancla:	Bodega Aurrera	
Número de arrendatarios:	70	
SBA Total:	17,398 m ²	
Población (área de influencia):	197,923	
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2023:	3,835,105 personas	
Instalaciones especiales:	Tanques de tormenta y puertas automáticas.	
<u>Características físicas del centro comercial</u>		
Domicilio:	Calle Carretera Pachuca-Tulancingo No. 1000, Col. Abundio Martínez, C.P. 42184, Mineral de la Reforma, Hidalgo	
Superficie de terreno:	45,330 m ²	
Superficie de construcción de áreas techadas:	19,298 m ²	
Niveles:	1	
Cajones de estacionamiento:	581	
Año de construcción:	2005	
Terreno para expansión:	0 m ²	
<u>Desempeño</u>		
	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	31,641,792	30,581,634
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	5,218,090	5,520,012
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	4,001,172	3,320,118
Total de ingresos:	40,861,054	39,421,764

<u>Desempeño</u>	
	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	27,392,040
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	4,960,911
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	2,950,774
Total de ingresos:	35,303,725

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Plaza Universidad:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2024	25	2,200	527,364
2025	35	1,981	564,243
2026	9	4,140	679,956
>=2027	9	8,420	799,681
Total	78	16,741	2,571,244

El 20 de septiembre de 2017, a través de Glider Cancún, Glider Monterrey, Glider Pachuca y Glider Saltillo celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria en primer lugar, por un monto de hasta Ps. 843.6 millones con MetLife México, como acreditante. El 23 de junio de 2023, Planigrupo firmó el nuevo contrato de crédito con la institución financiera por medio del cual se refinanciaron Ps. 809.2 millones del crédito anterior.

Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo (i) el contrato de crédito celebrado el 30 de agosto de 2013, a través de Glider Monterrey, Glider Pachuca y Glider Saltillo, como acreditado, por un monto de hasta Ps. 500 millones con MetLife México, como acreditante; y (ii) el contrato de crédito celebrado el 30 de agosto de 2013, a través de Glider Cancún como acreditado, por un monto de principal de hasta Ps. 220 millones con MetLife México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 804.8 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 11.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de refinanciamiento.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Gran Plaza Cancún, Plaza Bella Huinalá, Plaza Universidad (Pachuca) y Plaza la Nogalera y una prenda sobre la totalidad de los activos de dichas propiedades, incluyendo los flujos de efectivo que deriven de las mismas, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Centro Comercial López Mateos

Este centro comercial fue inaugurado en el año 1995 en la ciudad de Ciudad Juárez, Chihuahua. Centro Comercial López Mateos es uno de los centros comerciales de la zona que atienden a aproximadamente 2,120,410 personas que lo visitan cada año, teniendo como tienda ancla de autoservicio a Soriana. Adicionalmente cuenta también con otras tiendas sub-ancla como: Elektra, Peter Piper Pizza y KFC. Localizado en una de las avenidas más importantes de Ciudad Juárez, Centro Comercial López Mateos ofrece a sus visitantes anuales una extensa variedad de productos, servicios y distintas opciones de comida para satisfacer todas sus necesidades.

Descripción

Fecha de apertura:	1995
Promedio de ocupación:	90.2%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Soriana
Número de arrendatarios:	54
SBA Total:	22,210 m ²
Población (área de influencia):	162,394
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2023:	2,120,410 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado y CCTV.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Adolfo López Mateos No. 2125, esq. con Av. Oscar Flores y Camino Viejo a San José, Col. Partido Iglesias, C.P. 32528, Cd. Juárez, Chihuahua
Superficie de terreno:	51,229 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	17,951 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	600
Año de construcción:	1995 1ª etapa /2005 2ª etapa
Terreno para expansión:	0 m ² (<i>pads</i>)

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	29,130,505	26,178,530
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	3,395,646	4,292,203
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	1,260,824	332,063
Total de ingresos:	33,786,974	30,802,796

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	29,130,505
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	3,395,646
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	1,260,824
Total de ingresos:	33,786,976

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Centro Comercial López Mateos:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2024	35	15,356	1,607,955
2025	8	1,850	278,869
2026	2	1,118	171,568
>=2027	9	1,640	294,130
Total	54	19,964	2,352,522

El 30 de agosto de 2017, a través de Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V., Glider Guadalajara, S. de R.L. de C.V., Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C.V., Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C.V., Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V. y AP Planigrupo Ramos Arizpe S. de R.L. de C.V. celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés con una garantía fiduciaria e hipotecaria en segundo lugar, por un monto de principal de hasta Ps. 769.5 millones con MetLife México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto bajo estos créditos era de Ps. 755.8 millones. Los contratos de crédito establecen una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Macroplaza del Valle, Centro Comercial Lago Real y el Centro Comercial Paseo Reforma, las partes sociales emitidas por Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V., Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V. y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignoralos podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito, algunas de las cuales podrán incrementarse en caso de que cualquiera de los arrendamientos celebrados con Grupo Walmart no sea renovado en un determinado plazo y no sustituyamos a dicho arrendatario por uno de igual calidad y prestigio o prepaguemos el porcentaje correspondiente al área rentable de Grupo Walmart.

El 23 de diciembre de 2021, la compañía comunicó al acreedor financiero su intención de extender la vigencia de los créditos por un año más, en los términos del inciso (vi) del segundo párrafo de la cláusula trigésima del contrato de crédito relativo a estas deudas. El 6 de abril de 2022 se firmó el contrato de extensión de los créditos, ampliando la vigencia hasta el 1 de septiembre de 2023.

El 17 de abril de 2023, se firmó el convenio modificatorio al contrato de crédito por medio del cual se extendió un año más la vigencia del crédito hasta el 1 de septiembre de 2024.

Paseo Solidaridad

Paseo Solidaridad es un centro comercial ubicado en el centro de la ciudad de Hermosillo, Sonora, anclado por una tienda de autoservicio Casa Ley y un complejo de cines Cinemex. Al cierre de 2023, ha tenido una afluencia de aproximadamente 1,330,256 visitantes. Cuenta con aproximadamente 36,000 m² de terreno y más de 15,000 m² de SBA. Además de los cines y la tienda de autoservicio que generan una gran afluencia de clientes, el centro comercial cuenta con otros locales importantes entre los que están Coppel y BBVA.

Descripción

Fecha de apertura:	2016
Promedio de ocupación:	94.7%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Casa Ley y Cinemex
Número de arrendatarios:	24
SBA Total:	13,319 m ²
Población (área de influencia):	220,909
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2023:	1,330,256 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado con áreas comunes, tanque de tormenta puertas automáticas

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Boulevard Solidaridad, entre Av. Manzanillo y Tepic, Colonia Libertad C.P. 83131, Hermosillo, Sonora.
Superficie de terreno:	36,060 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	14,770 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	446
Año de construcción:	2015
Terreno para expansión:	1,400 m ² (pads)

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	19,202,301	17,048,692
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	3,055,007	2,967,197
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	385,149	290,746
Total de ingresos:	22,642,456	20,306,635

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	15,006,424
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,912,072
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	-
Total de ingresos:	17,918,496

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Paseo Solidaridad:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2024	10	2,197	284,241

2025	2	100	26,114
2026	10	6,054	899,437
>=2027	2	2,913	457,739
Total	24	11,264	1,667,530

El 27 de abril de 2022, a través de los fideicomisos PG CKD C F/00929, PG CKD D F/00930, PG CKD E F/00936, PG CKD P F/00981, PG CKD Q F/01067, PG CKD R F/01068, PG CKD S F/01069, y Fideicomiso PG CIB/2100 celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria por un monto de principal de Ps. 1,476.0 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 1,459.9 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 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre los centros comerciales del portafolio y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Macroplaza Estadio Morelia

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2011, en la ciudad de Morelia, Michoacán. Macroplaza Estadio Morelia se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con más de 2,518,676 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2023. Se encuentra una tienda de autoservicio, Walmart, y un complejo de salas de cine operado por Cinemex. Adicionalmente cuenta también con una tienda sub-ancla: Coppel. Macroplaza Estadio Morelia ofrece a sus visitantes gran diversidad de espacios tanto de servicios como de esparcimiento. Entre sus comercios se encuentran ópticas, zapaterías, restaurantes, servicios, etc.

El 25 de febrero de 2022, Planigrupo completó exitosamente la adquisición de la totalidad del capital social de WALPG MEX I, S. de R.L. de C.V., la cual es propietaria de los centros comerciales conocidos como Macroplaza Estadio Morelia y Plaza Bella Frontera. Antes de concluir la adquisición, Planigrupo ya era titular de una participación minoritaria en dicha sociedad y como resultado de la adquisición, dicha sociedad es una subsidiaria 100% propiedad de Planigrupo.

Descripción

Fecha de apertura:	2011
Promedio de ocupación:	98.5%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Walmart, Cinemex
Número de arrendatarios:	45
SBA Total:	17,558 m ²
Población (área de influencia):	203,963
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2023:	2,518,676 personas
Instalaciones especiales:	Planta de tratamiento de agua

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Periférico Paseo de la Republica 3430, Colonia Ex Hacienda de Quinceo, C.P. 58011, Morelia, Michoacán
Superficie de terreno:	47,698 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	20,980 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	730
Año de construcción:	2011
Terreno para expansión:	0 m ² (<i>pads</i>)

<i>Desempeño</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Ps.)</i>
	<i>Total</i>	<i>Total</i>
Ingresos por renta de locales:	35,982,159	31,340,462
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	4,456,356	4,055,344
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	340,273	4,913
Total de ingresos:	40,778,787	35,400,719

*Desempeño**Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (Ps.)*

	<u><i>Total</i></u>
Ingresos por renta de locales:	29,685,054
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	3,757,213
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	-
Total de ingresos:	33,442,267

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Macroplaza Estadio Morelia:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2024	12	3,583	221,957
2025	22	11,312	1,907,702
2026	7	726	242,534
>=2027	4	1,640	278,621
Total	45	17,261	2,650,814

Macroplaza Oaxaca

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2014, en el municipio conurbado a Oaxaca de Santa Lucía del Camino, Oaxaca. Macroplaza Oaxaca se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con más de 5,254,164 personas que lo visitaron el año pasado terminado el 31 de diciembre de 2023. Se encuentran tiendas ancla como: Walmart, Suburbia y Cinemex. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla: Toks, Coppel, Office Depot, Promoda, entre otras. Adicional a sus importantes anclas, Macroplaza Oaxaca cuenta con gran diversidad de espacios tales como Telcel, Italian Coffee, Hang Ten, Aldo Conti, Mr. Fish, Ópticas Americanas, Men's Factory, Mobo, Zapaterías Santiago, Koolsun Glasses, Capa de Ozono entre otros.

Descripción de Macroplaza Oaxaca

Fecha de apertura:	2014
Promedio de ocupación:	98.2%
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	Walmart, Suburbia y Cinemex.
Número de arrendatarios:	80
SBA Total:	26,408 m ²
Población (área de influencia):	160,587
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2023:	5,254,164 personas
Instalaciones especiales:	Elevador (2), montacargas (1), <i>travelators</i> (2), aire acondicionado en oficinas, planta de tratamiento, tanque de tormenta, puertas automáticas.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Internacional 2002, entre la calle 13 de diciembre y Bordo de Río Chiquito, Col. Nueva Santa Lucía, C.P. 71228, Santa Lucía del Camino, Oaxaca
Superficie de terreno:	35,890 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	50,175 m ²
Niveles:	2
Cajones de estacionamiento:	962
Año de construcción:	2013
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	62,697,067	61,580,026
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	9,561,484	9,190,090
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	6,838,026	6,973,115
Total de ingresos:	79,096,577	77,743,231

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	54,176,754
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	8,534,258
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	6,630,581
Total de ingresos:	69,341,593

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Macroplaza Oaxaca:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2024	28	16,802	3,062,922
2025	13	1,044	366,449
2026	30	4,358	1,124,746
>=2027	9	3,581	691,300
Total	80	25,784	5,245,417

El 27 de abril de 2022, a través de los fideicomisos PG CKD C F/00929, PG CKD D F/00930, PG CKD E F/00936, PG CKD P F/00981, PG CKD Q F/01067, PG CKD R F/01068, PG CKD S F/01069, y Fideicomiso PG CIB/2100 celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria por un monto de principal de Ps. 1,476.0 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 1,459.9 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 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre los centros comerciales del portafolio y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Plaza Bella Ramos Arizpe

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2008, en la ciudad de Ramos Arizpe, Coahuila. Plaza Bella Ramos Arizpe se ha posicionado como uno de los centros de servicios de la zona con aproximadamente 2,734,767 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2023. Se encuentra una tienda de autoservicio, Bodega Aurrera, y un complejo de salas de cine por abrirse con Cinemex. Adicionalmente cuenta también con una tienda sub-ancla: Coppel. Localizado en un el corazón de la ciudad, Plaza Bella Ramos Arizpe ofrece a sus visitantes anuales una extensa variedad de productos, servicios y distintas opciones de comida. El 30 de septiembre de 2016, llevamos a cabo la adquisición de este centro comercial y ahora como titulares del 100.0% de Plaza Bella Ramos Arizpe, toda vez que, previo a dicha adquisición, Planigrupo, a través de una de sus subsidiarias, ya era titular de una participación no controladora del 10.0%.

<i>Descripción</i>	
Fecha de apertura:	2008
Promedio de ocupación:	93.8%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Bodega Aurrera y Cinemex
Número de arrendatarios:	60
SBA Total:	15,924 m ²
Población (área de influencia):	75,405
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2023:	2,734,767 personas
Instalaciones especiales:	Puertas automáticas

<i>Características físicas del centro comercial</i>	
Domicilio:	Boulevard Plan de Guadalupe 1200, Col. Centro, C.P.25901, Ramos Arizpe, Coahuila.
Superficie de terreno:	42,552 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	16,669 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	341
Año de construcción:	2008
Terreno para expansión:	1,442 m ² (pads)

<i>Desempeño</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	24,987,172	22,501,757
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,337,690	2,035,229
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	266,119	145,054
Total de ingresos:	27,590,981	24,682,040

<i>Desempeño</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	19,932,801
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	1,747,933
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	37,883
Total de ingresos:	21,718,617

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Plaza Bella Ramos Arizpe:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2024	24	2,978	568,857
2025	23	1,623	409,889
2026	2	810	75,206
>=2027	11	8,703	882,714
Total	60	14,114	1,936,666

El 30 de agosto de 2017, a través de Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V., Glider Guadalajara, S. de R.L. de C.V., Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C.V., Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C.V., Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V. y AP Planigrupo Ramos Arizpe S. de R.L. de C.V. celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés con una garantía fiduciaria e hipotecaria en segundo lugar, por un monto de principal de hasta Ps. 769.5 millones con MetLife México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto bajo estos créditos era de Ps. 755.8 millones. Los contratos de crédito establecen una tasa de interés igual a la tasa THIE a 28 días más 2.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Macroplaza del Valle, Centro Comercial Lago Real y el Centro Comercial Paseo Reforma, las partes sociales emitidas por Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V. Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V. y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito, algunas de las cuales podrán incrementarse en caso de que cualquiera de los arrendamientos celebrados con Grupo Walmart no sea renovado en un determinado plazo y no sustituyamos a dicho arrendatario por uno de igual calidad y prestigio o prepaguemos el porcentaje correspondiente al área rentable de Grupo Walmart.

El 23 de diciembre de 2021, la compañía comunicó al acreedor financiero su intención de extender la vigencia de los créditos por un año más, en los términos del inciso (vi) del segundo párrafo de la cláusula trigésima del contrato de crédito relativo a estas deudas. El 6 de abril de 2022, se firmó el contrato de extensión de los créditos, ampliando la vigencia hasta el 1 de septiembre de 2023.

El 17 de abril de 2023, se firmó el convenio modificatorio al contrato de crédito por medio del cual se extendió un año más la vigencia del crédito hasta el 1 de septiembre de 2024.

Plaza San Juan

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

Descripción

Fecha de apertura:	2013
Promedio de ocupación:	92.4%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Cinépolis. (Bodega Aurrera y Home Depot colindantes)
Número de arrendatarios:	21
SBA Total:	7,499 m ²
Población (área de influencia):	140,493
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado

Las áreas comunes de esta plaza son reducidas o se encuentran conformadas por espacios en los que no es posible medir la afluencia de visitantes.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Paseo Central 183, Col. Valle de Oro, C.P. 76803, San Juan del Río, Querétaro
Superficie de terreno:	23,341 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	8,626 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	366
Año de construcción:	2012
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	13,849,271	11,356,661
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	1,591,746	2,036,111
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	639,965	-
Total de ingresos:	16,080,981	13,392,772

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	9,415,358
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	1,791,548
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	1,139
Total de ingresos:	11,208,045

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Plaza San Juan:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2024	8	2,211	353,952
2025	7	779	214,476
2026	4	1,452	198,205
>=2027	2	2,469	287,949
Total	21	6,911	1,054,582

El 30 de agosto de 2017, a través de Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V., Glider Guadalajara, S. de R.L. de C.V., Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C.V., Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C.V., Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V. y AP Planigrupo Ramos Arizpe S. de R.L. de C.V. celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés con una garantía fiduciaria e hipotecaria en segundo lugar, por un monto de principal de hasta Ps. 769.5 millones con MetLife México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto bajo estos créditos era de Ps. 755.8 millones. Los contratos de crédito establecen una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Macroplaza del Valle, Centro Comercial Lago Real y el Centro Comercial Paseo Reforma, las partes sociales emitidas por Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V. Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V. y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito, algunas de las cuales podrán incrementarse en caso de que cualquiera de los arrendamientos celebrados con Grupo Walmart no sea renovado en un determinado plazo y no sustituyamos a dicho arrendatario por uno de igual calidad y prestigio o prepaguemos el porcentaje correspondiente al área rentable de Grupo Walmart.

El 23 de diciembre de 2021, la compañía comunicó al acreedor financiero su intención de extender la vigencia de los créditos por un año más, en los términos del inciso (vi) del segundo párrafo de la cláusula trigésima del contrato de crédito relativo a estas deudas. El 6 de abril de 2022, se firmó el contrato de extensión de los créditos, ampliando la vigencia hasta el 1 de septiembre de 2023.

El 17 de abril de 2023, se firmó el convenio modificatorio al contrato de crédito por medio del cual se extendió un año más la vigencia del crédito hasta el 1 de septiembre de 2024.

Plaza Bella Huinalá

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2009 en el municipio de Apodaca, Nuevo León. Plaza Bella Huinalá se ha convertido uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con aproximadamente 1,882,115 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2023. Se encuentran tiendas como: Mi tienda del Ahorro (HEB), Famsa y Rent-a-Center.

<i>Descripción</i>	
Fecha de apertura:	2009
Promedio de ocupación:	92.4%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Mi Tienda del Ahorro (HEB)
Número de arrendatarios:	53
SBA Total:	15,615 m ²
Población (área de influencia):	303,329
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2023:	1,882,115 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes, tanque de tormenta y puertas automáticas.

<i>Características</i>	
Domicilio:	Av. Gaspar Castaño No. 101 al Oriente de la Col. Lomas del Pedregal, C.P. 66640, Apodaca, Nuevo León
Superficie de terreno:	66,078 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	20,214 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	780
Año de construcción:	2009
Terreno para expansión:	1,852 m ² (pads)

<i>Desempeño</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	18,478,485	17,312,216
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,381,336	2,287,074
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	117,346	516
Total de ingresos:	20,977,167	19,599,806

<i>Desempeño</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	15,092,087
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	1,933,483
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	-
Total de ingresos:	17,025,570

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Plaza Bella Huinalá:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2024	25	1,371	426,656
2025	20	2,002	341,150
2026	1	189	25,786

>=2027	7	9,254	810,557
Total	53	12,816	1,604,150

El 20 de septiembre de 2017, a través de Glider Cancún, Glider Monterrey, Glider Pachuca y Glider Saltillo celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria en primer lugar, por un monto de hasta Ps. 843.6 millones con MetLife México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 804.8 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 9.0% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Gran Plaza Cancún, Plaza Bella Huinalá, Plaza Universidad (Pachuca) y Plaza la Nogalera y una prenda sobre la totalidad de los activos de dichas propiedades, incluyendo los flujos de efectivo que deriven de las mismas, así como las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

El 23 de junio de 2022, se firmaron los nuevos contratos de crédito simple con interés y garantía hipotecaria por una vigencia de 5 años contando a partir de su desembolso.

Plaza Bella Frontera

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2011, en el municipio conurbado a Monclova de Frontera, Coahuila. Plaza Bella Frontera atiende a las necesidades de aproximadamente 1,163,728 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2023. Se encuentra una tienda de autoservicio como Bodega Aurrera. Localizado en el Boulevard Ejercito Nacional, Plaza Bella Frontera ofrece a sus visitantes una extensa variedad de productos, servicios y distintas opciones de comida para satisfacer todas sus necesidades. El 25 de febrero de 2022, Planigrupo completó exitosamente la adquisición de la totalidad del capital social de WALPG MEX I, S. de R.L. de C.V., la cual es propietaria de los centros comerciales conocidos como Macroplaza Estadio Morelia y Plaza Bella Frontera. Antes de concluir la adquisición, Planigrupo ya era titular de una participación minoritaria en dicha sociedad y como resultado de la adquisición, dicha sociedad es una subsidiaria 100% propiedad de Planigrupo.

Descripción

Fecha de apertura:	2011
Promedio de ocupación:	85.3%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Bodega Aurrera
Número de arrendatarios:	7
SBA Total:	9,056 m ²
Población (área de influencia):	115,201
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2023:	1,163,728 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes y tanque de tormenta.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Boulevard San Buenaventura, Colonia Pemex C.P. 25630, Frontera, Coahuila.
Superficie de terreno:	24,133 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	10,241 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	341
Año de construcción:	2011
Terreno para expansión:	679 m ² (pads)

<i>Desempeño</i>	<i>Información por el año terminado el</i>	<i>Información por el año terminado el</i>
	<i>31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>	<i>31 de diciembre de 2022 (Ps.)</i>
	<u><i>Total</i></u>	<u><i>Total</i></u>
Ingresos por renta de locales:	11,087,924	10,492,371
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	1,373,229	1,245,153
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	104,855	7,780
Total de ingresos:	12,566,008	11,745,304

<i>Desempeño</i>	<i>Información por el año terminado el</i>
	<i>31 de diciembre de 2021 (Ps.)</i>
	<u><i>Total</i></u>
Ingresos por renta de locales:	10,887,695
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	1,149,380

Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	4,047
Total de ingresos:	12,041,122

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Plaza Bella Frontera:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2024	5	759	52,603
2025	0	0	0
2026	1	6,076	983,339
>=2027	0	0	0
Total	7	7,519	1,109,706

El 25 de febrero de 2022, por medio de WALPG MEX I, S. de R.L. de C.V., y Planigrupo Real Estate, S. de R.L. de C.V. celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria por un monto de principal de Ps. 185.0 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, como acreditante.

Los recursos del crédito se utilizaron como sigue: (i) Ps. 24.4 millones para liquidar el crédito que hasta esa fecha mantenía WALPG MEX I S. de R.L. de C.V. con Banco Nacional de México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex; y (ii) Ps. 160.6 millones utilizados por Planigrupo Real Estate, S. de R.L. de C.V. para la adquisición del 95% de las partes sociales de WALPG MEX I, S. de R.L. de C.V.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 169.2 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.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre los centros comerciales del portafolio y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Centro Comercial Puerta de Hierro

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2006, en la ciudad de Pachuca, Hidalgo. Centro Comercial Puerta de Hierro es uno de los centros comerciales de servicios más completos, en donde se pueden encontrar tiendas como: Home Depot y Office Max. Centro Comercial Puerta de Hierro cuenta con la ventaja de estar enclavada en una de las zonas de mayor crecimiento en el desarrollo de vivienda media, rodeada por instituciones como el Tecnológico de Monterrey Campus Hidalgo y el IMSS. Con sus más de 2,500 m² disponibles para *pads*, Puerta de Hierro cuenta con un alto potencial de desarrollo y aumento de SBA a corto plazo.

Descripción

Fecha de apertura:	2006
Promedio de ocupación:	100%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Home Depot y Office Max.
Número de arrendatarios:	19
SBA Total:	16,299 m ²
Población (área de influencia):	124,899
Instalaciones especiales:	-

Las áreas comunes de esta plaza son reducidas o se encuentran conformadas por espacios en los que no es posible medir la afluencia de visitantes.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Blvd. Nuevo Hidalgo No. 202 C, Fraccionamiento Puerta de Hierro, C.P. 42080, Pachuca de Soto, Hidalgo
Superficie de terreno:	50,374 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	12,418 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	581
Año de construcción:	2006
Terreno para expansión:	2,590 m ² (<i>pads</i>) + 3,544 m ² (lote B)

Desempeño

	Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)	Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Ps.)
Ingresos por renta de locales:	18,561,953	14,897,949
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	1,350,080	1,178,497
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	267,543	21,450
Total de ingresos:	20,179,577	16,097,896

Desempeño

	Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (Ps.)
Ingresos por renta de locales:	13,329,369
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	1,087,912
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	3,167
Total de ingresos:	14,420,448

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Centro Comercial Puerta de Hierro:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
--------------------	--------------------------	-----------	-------------------------------

2024	3	80	19,402
2025	9	11,092	985,621
2026	3	2,603	329,180
>=2027	4	1,987	319,134
Total	19	15,762	1,653,337

El 30 de agosto de 2017, a través de Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V., Glider Guadalajara, S. de R.L. de C.V., Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C.V., Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C.V., Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V. y AP Planigrupo Ramos Arizpe S. de R.L. de C.V., celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés con una garantía fiduciaria e hipotecaria en segundo lugar, por un monto de principal de hasta Ps. 769.5 millones con MetLife México, como acreditante. El 23 de junio de 2023, Planigrupo firmó el nuevo contrato de crédito con la institución financiera por medio del cual se refinanciaron Ps. 951.8 millones del crédito anterior.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 755.8 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 11.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de la firma del refinanciamiento.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Macroplaza del Valle, Centro Comercial Lago Real y el Centro Comercial Paseo Reforma, las partes sociales emitidas por Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V., Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V. y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito, algunas de las cuales podrán incrementarse en caso de que cualquiera de los arrendamientos celebrados con Grupo Walmart no sea renovado en un determinado plazo y no sustituyamos a dicho arrendatario por uno de igual calidad y prestigio o prepaguemos el porcentaje correspondiente al área rentable de Grupo Walmart.

Walmart San José del Cabo

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

Descripción

Fecha de apertura:	2010
Promedio de ocupación:	100%
Número de arrendatarios:	1
Superficie rentable:	9,891 m ²
Población (área de influencia):	40,706

Características físicas

Domicilio:	Carretera Transpeninsular, manzana 14. No. 1704 Col. Cerro del Vigía No. 137, C.P. 23406, Los Cabos, B.C.S.
Superficie de terreno:	17,758 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	10,363 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	300
Año de construcción:	2010

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	24,827,127	23,193,993
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	-	-
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	-	-
Total de ingresos:	24,827,127	23,193,993

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	21,767,609
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	-
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	-
Total de ingresos:	21,767,609

La tabla que se muestra a continuación presenta la fecha de terminación por año del contrato de arrendamiento respecto de Walmart San José del Cabo:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2025	1	9,891	2,114,100
TOTAL	1	9,891	2,114,100

El 31 de julio de 2019, a través de los Fideicomisos de Proyecto F/01067 y F/01068 celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía fiduciaria, por la cantidad de Ps.214.9 millones con Banco HSBC, como acreditante, con el fin de amortizar en forma anticipada el crédito celebrado anteriormente respecto de la misma propiedad con MetLife México. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.10% y una vigencia de 3 años hasta septiembre 2020.

El contrato de crédito contiene declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos un fideicomiso de garantía cuyo patrimonio se encuentra conformado por el centro comercial Paseo Solidaridad, incluyendo derechos de cobro derivados de la operación del centro comercial. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

El 27 de abril de 2022, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria por un monto de principal de Ps. 1,476'000,000.00 (mil cuatrocientos setenta y seis millones de Pesos Moneda Nacional) con BBVA como acreditante. A esta fecha, el saldo insoluto de este crédito asciende a la cantidad de Ps. 1,476'000,000.00 (mil cuatrocientos setenta y seis millones de Pesos Moneda Nacional). 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.

El 27 de abril de 2022, a través de los fideicomisos PG CKD C F/00929, PG CKD D F/00930, PG CKD E F/00936, PG CKD P F/00981, PG CKD Q F/01067, PG CKD R F/01068, PG CKD S F/01069, y Fideicomiso PG CIB/2100 celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria por un monto de principal de Ps. 1,476.0 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 1,459.9 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 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre los centros comerciales propiedad de los fideicomisos y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Walmart Ensenada

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

Descripción de Walmart Ensenada

Nombre:	Walmart Ensenada
Fecha de apertura:	2012
Promedio de ocupación:	100%
Número de arrendatarios:	1
Superficie rentable:	9,939 m ²
Población (área de influencia):	139,430

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Calle Once No. 1552 esq. con Av. Reforma, Colonia Ulbrich, C.P. 22830, Ensenada, Baja California
Superficie de terreno:	26,473 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	11,211 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	339
Año de construcción:	2012

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	12,985,577	12,066,554
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	-	160,850
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	404,253	-
Total de ingresos:	13,389,830	12,227,404

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	11,340,744
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	80,896
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	625,216
Total de ingresos:	12,046,856

La tabla que se muestra a continuación presenta la fecha de terminación por año del contrato de arrendamiento respecto de Walmart Ensenada:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2026	1	9,939	1,119,342
TOTAL	1	9,939	1,119,342

El 27 de abril de 2022, a través de los fideicomisos PG CKD C F/00929, PG CKD D F/00930, PG CKD E F/00936, PG CKD P F/00981, PG CKD Q F/01067, PG CKD R F/01068, PG CKD S F/01069, y Fideicomiso PG

CIB/2100 celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria por un monto de principal de Ps. 1,476.0 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 1,459.9 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 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre los centros comerciales propiedad de los fideicomisos y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Plaza Reynosa

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

Descripción

Fecha de apertura:	1995
Promedio de ocupación:	83.6%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Bodega Aurrera
Número de arrendatarios:	4
SBA Total:	8,748 m ²
Población (área de influencia):	170,424 personas

Las áreas comunes de esta plaza son reducidas o se encuentran conformadas por espacios en los que no es posible medir la afluencia de visitantes.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Blvd. Hidalgo esq. con Praxedis Balboa No. 1900 Col. Hidalgo, C.P. 88650, Reynosa, Tamaulipas
Superficie de terreno:	27,221 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	11,802 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	332
Año de construcción:	1991
Terreno para expansión:	0 m ² (pads)

Desempeño

	Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)	Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Ps.)
Ingresos por renta de locales:	8,254,096	7,909,038
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	106,098	142,391
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	1,279,213	1,298,647
Total de ingresos:	9,639,407	9,350,076

Desempeño

	Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (Ps.)
Ingresos por renta de locales:	6,879,256
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	67,160
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	433,444
Total de ingresos:	7,379,860

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Plaza Reynosa:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2024	0	0	0
2025	0	0	0
2026	3	6,947	588,779

>= 2027	1	363	105,736
TOTAL	4	7,310	642,054

El 30 de agosto de 2017, a través de Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V., Glider Guadalajara, S. de R.L. de C.V., Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C.V., Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C.V., Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V. y AP Planigrupo Ramos Arizpe S. de R.L. de C.V., celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés con una garantía fiduciaria e hipotecaria en segundo lugar, por un monto de principal de hasta Ps. 769.5 millones con MetLife México, como acreditante. El 23 de junio de 2023, Planigrupo firmó el nuevo contrato de crédito con la institución financiera por medio del cual se refinanciaron Ps. 951.8 millones del crédito anterior.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 755.8 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 11.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de la firma del refinanciamiento.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Macroplaza del Valle, Centro Comercial Lago Real y el Centro Comercial Paseo Reforma, las partes sociales emitidas por Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V., Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V. y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignoralos podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito, algunas de las cuales podrán incrementarse en caso de que cualquiera de los arrendamientos celebrados con Grupo Walmart no sea renovado en un determinado plazo y no sustituyamos a dicho arrendatario por uno de igual calidad y prestigio o prepaguemos el porcentaje correspondiente al área rentable de Grupo Walmart.

Paseo Alcalde

Paseo Alcalde es un centro comercial ubicado en el municipio de Zapopan, Jalisco, anclado por una tienda de autoservicio Walmart Supercenter y un complejo de cines operado por Cinemex. El centro comercial atiende las necesidades de los aproximadamente 1,760,908 visitantes al cierre del año 2023. Cuenta con aproximadamente 17,000 m² de terreno y más de 12,000 m² de SBA.

Descripción

Fecha de apertura:	2016
Promedio de ocupación:	94.8%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Walmart, Cinemex
Número de arrendatarios:	20
SBA Total:	12,269 m2
Población (área de influencia):	453,659
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2023:	1,760,908 personas
Instalaciones especiales:	Elevador (1), montacargas (2), travelators (2), aire acondicionado en oficinas, planta de tratamiento, tanque de tormenta.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Alcalde 140 y calle Colomos, Fraccionamiento El Batán, C.P. 45192, Zapopan, Jalisco.
Superficie de terreno:	17,440 m2
Superficie de construcción de áreas techadas:	12,583 m2
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	444
Año de construcción:	2014
Terreno para expansión:	0 m ² (pads)

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	22,572,476	22,357,681
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	3,650,040	3,606,715
Ingresos por estacionamiento, publicidad. y otros:	1,495,435	1,190,598
Total de ingresos:	27,717,950	27,154,994

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	19,737,982
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	3,236,005
Ingresos por estacionamiento, publicidad. y otros:	264,570
Total de ingresos:	23,238,557

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Pase Alcalde:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
--------------------	--------------------------	-----------	-------------------------------

2024	8	330	149,822
2025	4	274	99,458
2026	4	9,976	1,529,560
>=2027	4	968	95,633
Total	20	11,549	1,874,473

El 27 de abril de 2022, a través de los fideicomisos PG CKD C F/00929, PG CKD D F/00930, PG CKD E F/00936, PG CKD P F/00981, PG CKD Q F/01067, PG CKD R F/01068, PG CKD S F/01069, y Fideicomiso PG CIB/2100 celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria por un monto de principal de Ps. 1,476.0 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 1,459.9 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa THIE a 28 días más 2.10% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre los centros comerciales del portafolio y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Macroplaza San Luis

Macroplaza San Luis es un centro comercial ubicado en el centro de la ciudad de San Luis Potosí, anclado por una tienda de autoservicio Walmart Supercenter, un complejo de cines Cinépolis y una tienda departamental Suburbia. Cuenta con aproximadamente 19,000 m² de terreno y aproximadamente 19,038 m² de SBA. El centro comercial atendió a las necesidades de los aproximadamente 2,487,832 visitantes al cierre de 2023.

Descripción

Fecha de apertura:	2016
Promedio de ocupación:	93.2%
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	Walmart, Cinépolis y Suburbia
Número de arrendatarios:	42
SBA Total:	19,038 m ²
Población (área de influencia):	453,659
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2023:	2,487,832 personas

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Dr. Salvador Nava Martínez No. 350, Colonia el Paseo, C.P. 78001, San Luis Potosí, San Luis Potosí
Superficie de terreno:	19,830 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	44,825 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	677
Año de construcción:	2014
Terreno para expansión:	0 m ² (pads)

Desempeño

	Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)	Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Ps.)
Ingresos por renta de locales:	38,933,835	37,166,234
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	5,350,039	5,216,234
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	333,952	281,360
Total de ingresos:	44,617,826	42,663,828

Desempeño

	Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (Ps.)
Ingresos por renta de locales:	32,202,480
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	4,540,669
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	181,418
Total de ingresos:	36,924,567

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Macroplaza San Luis:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2024	20	798	356,119
2025	12	4,219	802,892
2026	7	9,963	1,660,588

>=2027	3	2,753	440,129
Total	42	17,733	3,259,728

El 27 de abril de 2022, a través de los fideicomisos PG CKD C F/00929, PG CKD D F/00930, PG CKD E F/00936, PG CKD P F/00981, PG CKD Q F/01067, PG CKD R F/01068, PG CKD S F/01069, y Fideicomiso PG CIB/2100 celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria por un monto de principal de Ps. 1,476.0 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 1,459.9 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 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre los centros comerciales del portafolio y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Urban Village en Garza Sada

Urban Village en Garza Sada es un centro comercial ubicado en el municipio de Monterrey, Nuevo León, anclado por la tienda de autoservicio HEB y un complejo de cines, Cinemex. Se encuentra dentro del área metropolitana de Monterrey, en donde esperamos que las altas tasas de consumo de la zona beneficien a nuestros futuros arrendatarios. Cuenta con aproximadamente 46,300 m² de terreno y aproximadamente 27,600 m². El centro comercial atendió a las necesidades de los aproximadamente 3,713,411 visitantes al cierre de 2023.

Descripción

Fecha estimada de apertura:	2017
Promedio de ocupación:	91.3%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	HEB, del Sol y Cinemex
Número de arrendatarios:	47
SBA Total:	28,680 m ²
Población (área de influencia):	219,800
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2023:	3,713,411 personas
Instalaciones especiales:	Elevadores, montacargas, escaleras eléctricas.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Eugenio Garza Sada No. 3431, Colonia Arroyo Seco, Monterrey, Nuevo León.
Superficie de terreno:	46,300 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	33,844 m ²
Niveles:	3
Cajones de estacionamiento:	2,179
Año de construcción:	2015
Terreno para expansión:	0 m ² (pads)

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	75,643,566	71,657,083
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	7,827,222	8,160,098
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	1,336,468	1,133,026
Total de ingresos:	84,807,256	80,950,207

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	61,604,356
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	7,362,926
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	190,656
Total de ingresos:	69,157,938

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Urban Village en Garza Sada:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2024	27	5,832	1,216,303
2025	6	222	151,218
2026	10	4,413	934,212
>=2027	6	15,731	3,676,504
Total	49	26,198	5,978,238

El 27 de abril de 2022, a través de los fideicomisos PG CKD C F/00929, PG CKD D F/00930, PG CKD E F/00936, PG CKD P F/00981, PG CKD Q F/01067, PG CKD R F/01068, PG CKD S F/01069, y Fideicomiso PG CIB/2100 celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria por un monto de principal de Ps. 1,476.0 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 1,459.9 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa THIE a 28 días más 2.10% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre los centros comerciales del portafolio y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Punto San Isidro

Punto San Isidro es un centro comercial ubicado en el municipio de Zapopan, Jalisco, anclado por una tienda de autoservicio Superama, de Grupo Walmart. Cuenta con aproximadamente 21,000 m² de terreno y aproximadamente 8,000 m² de SBA. Fue adquirido en el cuarto trimestre de 2017.

Descripción

Fecha de apertura:	2009
Promedio de ocupación:	100%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Walmart Express
Número de arrendatarios:	25
SBA Total:	8,390 m ²
Población (área de influencia):	567,741

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. San Isidro 1475. Col. Bosques del Centinela II. CP. 45187. Zapopan, Jalisco.
Superficie de terreno:	20,740 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	7,978 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	284
Año de construcción:	2008

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	21,235,154	19,668,966
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,933,845	2,600,615
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	15,470	-
Total de ingresos:	24,184,470	22,269,581

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	16,286,509
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,203,259
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	10,000
Total de ingresos:	18,499,768

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Punto San Isidro:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2024	13	1,831	693,239
2025	4	902	244,748
2026	6	2,929	387,227
>=2027	2	2,728	547,319
Total	25	8,390	1,872,533

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, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 229.2 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.

El crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre las propiedades a ser financiadas con el crédito y una prenda sobre activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Punto Oriente

Punto Oriente es un centro comercial ubicado en el municipio de Zapopan, Jalisco, anclado por una tienda de autoservicio Home Depot, además de contar con un complejo de cines Cinépolis. Cuenta con aproximadamente 19,000 m2 de terreno y aproximadamente 8,000 m2 de SBA. Fue adquirido en el 4Q17.

Descripción

Fecha de apertura:	2011
Promedio de ocupación:	98.8%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Home Depot y Cinépolis
Número de arrendatarios:	21
SBA Total:	18,560 m ²
Población (área de influencia):	567,741

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Jose María Iglesias No. 3150, Col. Lomas de San Eugenio, 44670, Guadalajara, Jalisco.
Superficie de terreno:	28,264 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	19,034 m ²
Niveles:	2
Cajones de estacionamiento:	262
Año de construcción:	2007

Desempeño

	<u>Información por el año terminado por el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</u>	<u>Información por el año terminado por el 31 de diciembre de 2022 (Ps.)</u>
Ingresos por renta de locales:	24,588,114	23,316,270
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,462,248	3,046,683
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	809,909	-
Total de ingresos:	27,860,271	26,362,953

Desempeño

	<u>Información por el año terminado por el 31 de diciembre de 2021 (Ps.)</u>
Ingresos por renta de locales:	22,501,525
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,874,576
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	27,007
Total de ingresos:	25,403,108

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Punto Oriente:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2024	8	1,351	401,985
2025	3	2,337	419,015
2026	3	1,297	242,749
>=2027	7	13,138	1,074,290
Total	21	18,123	2,138,038

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, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 229.2 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.

El crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre las propiedades a ser financiadas con el crédito y una prenda sobre activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Paseo Hipódromo

Paseo Hipódromo es un centro comercial de tres niveles ubicado en el municipio de Naucalpan de Juárez, en el Estado de México. Cuenta con aproximadamente 4,800 m² de terreno y aproximadamente 7,500 m² de GLA distribuidos en tres niveles y durante el periodo tuvo una afluencia de 289,701. Planeamos incluir distintas opciones de entretenimiento y comida. Al 31 de diciembre de 2023, hemos celebrado contratos de arrendamiento con Cinemex, un complejo de salas de cine, así como con otros arrendatarios.

Descripción

Fecha de apertura:	2017
Promedio de ocupación	88.4%
Número de tiendas ancla:	2
Arrendatarios	14
Tiendas ancla:	Cinemex
SBA Total:	7,510 m ²
Población (área de influencia):	289,701 personas
Instalaciones especiales:	Elevador (1), montacargas (1), escaleras eléctricas (9), aire acondicionado, cárcamos de aguas negras, pozos de infiltración, planta de tratamiento, tanque de tormentas y puertas automáticas.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Del Conscripto No. 360, 370 y 380, Fracc. Lomas Hipódromo, C.P. 53900, Naucalpan, Estado de México.
Superficie de terreno:	4,762 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	26,227 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	484
Año de construcción:	2014

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	22,962,814	18,947,942
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,922,165	3,254,782
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	1,513,844	728,890
Total de ingresos:	27,398,822	22,931,614

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	5,220,818
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,505,247
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	901,167
Total de ingresos:	8,627,232

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Paseo Hipódromo:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2024	8	1,530	567,950
2025	1	174	104,844
2026	1	80	51,674
>=2027	4	2,637	376,372
Total	14	4,421	1,100,841

El 27 de abril de 2022, a través de los fideicomisos PG CKD C F/00929, PG CKD D F/00930, PG CKD E F/00936, PG CKD P F/00981, PG CKD Q F/01067, PG CKD R F/01068, PG CKD S F/01069, y Fideicomiso PG CIB/2100 celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria por un monto de principal de Ps. 1,476.0 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 1,459.9 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa THIE a 28 días más 2.10% y una vigencia de 7 años contados a partir de su desembolso.

El crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituímos una garantía hipotecaria sobre las propiedades a ser financiadas con el crédito y una prenda sobre activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

(xi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Estamos involucrados en ciertas demandas y procedimientos legales dentro del curso normal de nuestro negocio. En virtud de la dificultad de estimar el resultado de los litigios, no podemos asegurar que la sentencia de cualquiera de los juicios en los que estamos involucrados vaya a ser favorable para nosotros o, en caso contrario, cuáles serán las eventuales pérdidas, multas o sanciones que nos sean impuestas. El resultado de cualquier litigio podría afectar en forma significativa nuestros resultados de operación en un periodo determinado, dependiendo, entre otros factores, del monto de la sanción que nos sea impuesta y nuestros ingresos en el periodo respectivo. No obstante lo anterior, no consideramos que las demandas y procedimientos legales en los que estamos involucrados dentro del curso normal de nuestro negocio, se consideren un proceso judicial, administrativo o arbitral relevante, o pudieren representar un costo o beneficio de al menos el 10.0% de nuestros activos y por ello no hemos constituido reservas para cualquiera de ellos.

A la fecha del presente reporte anual, no nos encontramos en ninguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, ni hemos sido declarados en concurso mercantil.

(xii) Acciones representativas del capital social

Descripción del Capital Social y Estatutos Sociales

A continuación, se presenta una descripción sobre el capital social y los estatutos sociales de la Compañía. La descripción resume ciertas disposiciones fundamentales de los estatutos sociales de la Compañía, los que fueron modificados y reformados en su totalidad el 22 de febrero de 2023. Dichas reformas surtirán efectos una vez que las acciones de la Compañía sean inscritas en el RNV que mantiene la CNBV. Véase – “Información del Mercado de Valores”.

Constitución y estatutos sociales

La Compañía se constituyó el 20 de abril de 2012 de conformidad con la legislación mexicana bajo la denominación social Planigrupo LATAM, S.A.P.I. de C.V., de conformidad con la escritura pública número 156,646 de fecha 20 de abril de 2012, otorgada ante la fe del licenciado Cecilio González Márquez, notario público número 151 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil electrónico número 472124-1, con fecha 26 de abril de 2012. El 22 de junio de 2016, se reformaron en su totalidad los estatutos sociales con el propósito de adoptar la modalidad y régimen legal aplicable a las sociedades anónimas bursátiles y ajustarlos a las disposiciones de la LMV como una sociedad anónima bursátil, según consta en la escritura pública número 189,874 de fecha 23 de junio de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Cecilio González Márquez, notario público número 151 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el mismo folio mercantil electrónico que la escritura anterior, con fecha 30 de junio de 2016. El domicilio social de la Compañía se encuentra en la Ciudad de México, según consta en la escritura pública 251,951 de fecha 24 de febrero de 2023, otorgada ante la fe del licenciado Cecilio González Márquez, notario público número 151 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra en trámite de inscripción en el Instituto de la Función Registral de Naucalpan, Estado de México y en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México. Se presentaron copias de los estatutos sociales ante la CNBV y la BMV y están disponibles para consulta en las oficinas de la BMV y la CNBV, el cual está disponible para su revisión en el sitio web www.bmv.com.mx.

Duración

Los estatutos sociales de la Compañía establecen una duración indefinida.

Objeto social

El objeto primordial de la Compañía conforme a sus estatutos sociales, es el desarrollo, diseño, construcción, comercialización, administración, renta, compra, enajenación y mantenimiento, directa o indirectamente, de toda clase de inmuebles, incluyendo reparaciones, así como el arrendamiento, promoción y supervisión de toda clase de obras relacionadas con bienes inmuebles de carácter comercial, de oficinas, industrial, urbano, suburbano, incluyendo sin

limitación, la operación y administración de centros comerciales y, en general, realizar toda clase de obras civiles, incluyendo sin limitación, construir, diseñar o explotar centros comerciales por cuenta propia o de terceros.

Capital social y derechos de voto

La Compañía es una sociedad anónima bursátil de capital variable. A la fecha de este Reporte Anual, el capital social total de la Compañía consta de 698,305,393 acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, de las cuales 39,582,014 acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, representan la parte fija del capital social y 658,723,379 acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, representan la parte variable del capital social.

A esta fecha, el capital social autorizado de la Compañía asciende a la cantidad de Ps. 7,836,838,620.26, del cual la cantidad de Ps. 3,688,739,936.78 se encuentra íntegramente suscrito y pagado (determinado de acuerdo con el valor teórico de las acciones, por lo que no corresponde a los valores contables).

En la fecha de la Oferta, el número de acciones en circulación (antes de la Oferta y aquellas a ser ofrecidas en la Oferta) ascendía a 391,319,603 de las cuales 39,582,014 correspondían a la parte fija y 351,737,589 correspondían a la parte variable.

Con motivo de la Oferta, de las 166,319,603 Acciones ofrecidas en la misma, únicamente 92,827,903 Acciones se colocaron entre el público inversionista y, en consecuencia, la Compañía llevó a cabo la cancelación de las 73,491,700 Acciones restantes que no fueron suscritas ni pagadas.

Asimismo, el 21 de diciembre de 2017, de conformidad al plan de acciones para ejecutivos de Planigrupo, se asignaron 226,103 acciones que se conservaban en tesorería, equivalente a Ps. 2.5 millones, las cuales se adjudicaron en favor de los directivos y funcionarios de la Compañía, en los términos previstos por dicho plan.

En consecuencia, el número de acciones en circulación de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 fue de 318,054,006 acciones, de las cuales 39,582,014 correspondían a la parte fija y 278,471,992 correspondían a la parte variable.

Del mismo modo, al 31 de diciembre de 2018, de conformidad al plan antes descrito se adjudicaron 357,596 acciones que se encontraban en tesorería las cuales equivalen a 4.0 millones y que se adjudicaron en favor de los directivos y funcionarios de la Compañía, en los términos previstos por dicho plan.

En consecuencia, el número de acciones en circulación de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y 2019 fue de 318,411,602 acciones, de las cuales 39,582,014 correspondían a la parte fija y 278,829,588 correspondían a la parte variable.

El número de acciones en circulación de la Compañía al 31 de diciembre de 2020 fue de 331,151,874 acciones, de las cuales 39,582,014 correspondían a la parte fija y 291,569,860 correspondían a la parte variable.

El número de acciones en circulación de la Compañía al 31 de diciembre de 2021 fue de 331,151,874 acciones, de las cuales 39,582,014 correspondían a la parte fija y 291,569,860 correspondían a la parte variable.

El número de Acciones en circulación de la Compañía al 31 de diciembre de 2022 fue de 331,151,874 Acciones, de las cuales 39,582,014 correspondían a la parte fija, y 291,569,860 corresponden a la parte variable.

El número de Acciones en circulación de la Compañía al 31 de diciembre de 2023 era de 331,151,874 Acciones, de las cuales 39,582,014 corresponden a la parte fija, y 291,569,860 corresponden a la parte variable.

A la fecha de presentación de este reporte, las acciones en circulación son de 330,180,821 acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, de las cuales 39,582,014 corresponden a la parte fija y 290,598,807 corresponden a la parte variable.

En el futuro, la Compañía podría emitir capital social adicional. También se podrán emitir acciones con derechos de voto limitado o acciones sin derechos de voto. Esas acciones pueden representar hasta el 25.0% del capital social listado en la BMV y podrán emitirse con la previa autorización de la CNBV. Las restricciones que pueden imponerse al derecho de voto de estas acciones incluyen, entre otras, limitar el voto de sus tenedores a asuntos relacionados con algún cambio de objeto de la Compañía, fusión, escisión, transformación, disolución o liquidación. A la fecha de este Reporte Anual, no se había emitido ni estaba en circulación ninguna acción con derecho a voto limitado.

Durante el 2012 mediante resoluciones adoptadas por nuestros accionistas aumentamos nuestro capital social en Ps. 1,016.0 millones, que nuestros accionistas aportaron para financiar nuestro crecimiento. En diciembre de 2015, mediante resoluciones unánimes de nuestros accionistas, se decretaron 2 reembolsos de capital con cargo al capital contable. El reembolso al accionista Fideicomisos Bross por la cantidad de Ps. 19.2 millones; el reembolso al accionista Glider Desarrollos se realizó por la cantidad de Ps. 68.3 millones.

Con fecha 28 de junio de 2016, llevamos a cabo la Oferta de hasta 166,319,603 Acciones representativas de la parte variable del capital social de la Compañía, a través de la BMV. En esa misma fecha, se hizo del conocimiento del público inversionista que, con motivo de la Oferta, únicamente se suscribieron y pagaron 92,827,903 Acciones representativas del capital social de la Compañía.

Con excepción de los movimientos señalados en el párrafo inmediato anterior y las resoluciones de accionistas mediante las cuales se aprobó la Fusión, no hemos tomado acción alguna a través de la cual el monto de nuestro capital social, el número o la clase de nuestras acciones se haya modificado.

A la fecha del presente Reporte Anual, el capital social de la Compañía es por un importe de Ps. 7,836,838,620.26 y consistía en 698,305,393 acciones ordinarias, nominativas, con plenos derechos de voto, sin expresión de valor nominal, del cual únicamente la cantidad de Ps. 3,688,739,936.78 se encuentra íntegramente suscrita y pagada que corresponde a 328,687,002 Acciones.

De manera simultánea con la reforma de nuestros estatutos sociales y la adopción de la modalidad de una sociedad anónima bursátil, nuestros accionistas aprobaron un aumento de Ps. 178,670,550.07, equivalente a 15,920,528 acciones en tesorería, las cuales serán utilizadas para implementar nuestro plan de incentivos a largo plazo. Ver la sección “Administración – Plan de Incentivos a Largo Plazo”. Durante los últimos tres ejercicios sociales, no se ha pagado capital social de la Compañía en especie. A la fecha del presente Reporte Anual, no existe valor en circulación que sea convertible en capital social de la Compañía, ni posiciones abiertas que mantenga en instrumentos derivados, liquidables en especie cuyo subyacente sea acciones de la Compañía o certificados de participación ordinarios sobre dichas acciones.

A esta fecha, la Sociedad cuenta con la siguiente estructura en su capital social:

SERIES ACCIONARIAS	NÚMERO DE ACCIONES				VALOR TEÓRICO	MONTO DEL CAPITAL SOCIAL EN CIRCULACIÓN	MONTO DEL CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO
	FIJO	VARIABLE					
		SUSCRITAS NO PAGADAS	LIBERADAS	TESORERÍA			
Única	39,582,014	-	-	-	\$11,222,652 29333330	\$444,215,180.19	-
Única	-	1,493,819	289,104,988	368,124,572		\$3,244,524,756.59	\$4,148,098,683.41
Subtotal	39,582,014	658,723,379				\$3,688,739,936.78	\$4,148,098,683.41
TOTAL	698,305,393					\$7,836,838,620.26	

Nota: Las cifras mostradas en la tabla no corresponden a los valores contables de las acciones.

De acuerdo con los estatutos sociales de la Sociedad, las acciones del capital social pertenecerán a las series de acciones que resuelva la asamblea de accionistas al momento de su emisión. La totalidad de las acciones en que se divide el capital social serán de libre suscripción, en los términos de la Ley de Inversión Extranjera, su Reglamento y demás disposiciones legales aplicables. Dentro de su respectiva serie, cada acción conferirá iguales derechos y obligaciones a sus tenedores. Cada acción otorgará a sus tenedores los mismos derechos patrimoniales, por lo que

todas las acciones participarán por igual, sin distinción alguna, en cualquier dividendo, reembolso, amortización o distribución de cualquier naturaleza en los términos de los estatutos sociales de la Sociedad. Para evaluar distinciones en el precio de cotización de las acciones, los certificados provisionales o títulos definitivos de las acciones no diferenciarán entre las acciones representativas del capital mínimo fijo y las de la parte variable y cada acción conferirá derecho a un voto en las asambleas generales de accionistas. Previa autorización de la CNBV, la Sociedad podrá emitir acciones de voto limitado, restringido o sin derecho a voto, conforme a lo previsto en el artículo 54 LMV y demás disposiciones legales aplicables.

Las acciones distintas a las ordinarias, sin derecho de voto o con derecho de voto limitado restringido, no podrán exceder del 25% (veinticinco por ciento) del capital social pagado que la CNBV considere como colocado entre el público inversionista, en la fecha de la oferta pública. La CNBV podrá ampliar el límite señalado, siempre que se trate de esquemas que contemplen la emisión de cualquier tipo de acciones forzosamente convertibles en ordinarias en un plazo no mayor a 5 (cinco) años, contados a partir de su colocación, o se trate de acciones o esquemas de inversión que limiten los derechos de voto en función de la nacionalidad del titular. Las acciones sin derecho a voto no contarán para efectos de determinar el quórum de las asambleas generales de accionistas, en tanto que las acciones de voto limitado o restringido únicamente se computarán para sesionar legalmente en las asambleas de accionistas en torno a los asuntos y materias respecto a las cuales tengan derecho de voto. Al momento de la emisión de acciones de voto limitado, restringido o sin derecho a voto, la asamblea general de accionistas que acuerde su emisión determinará los derechos, limitaciones y demás características que les correspondan.

La Sociedad podrá emitir acciones no suscritas, sin importar que se trate de acciones representativas de la parte fija o de la parte variable del capital social, las cuales se conservarán en la tesorería de la Sociedad para ser entregadas en la medida en que se realice su suscripción y pago. Asimismo, la Sociedad podrá emitir acciones no suscritas para su colocación entre el público inversionista, conforme a los términos y siempre que se cumplan las condiciones previstas al efecto por el artículo 53 de la LMV, incluyendo, la obtención de la autorización de oferta pública de la CNBV. El derecho de suscripción preferente a que se refiere el artículo 132 de la LGSM y lo establecido en los estatutos sociales de la Sociedad, no será aplicable tratándose de aumentos de capital realizados al amparo del artículo 53 de la LMV o de cualquier disposición que la sustituya.

Cambios en el capital social y derechos de preferencia por aumentos de capital

Con excepción de los aumentos de capital social resultantes de la colocación de acciones, los aumentos del capital social se efectuarán por resoluciones de la asamblea general ordinaria o extraordinaria de accionistas, según sea el caso. Los aumentos del capital social en su parte fija se harán por resolución de la asamblea general extraordinaria de accionistas de conformidad con los estatutos sociales de la Sociedad y la correspondiente reforma de los mismos. Los aumentos del capital social en su parte variable se efectuarán por resolución de la asamblea general ordinaria de accionistas. Al tomarse los acuerdos respectivos, la asamblea general de accionistas que decreta el aumento o cualquier asamblea general de accionistas posterior fijará los términos o bases en los que deba llevarse a cabo dicho aumento. De conformidad y sujeto a lo previsto en el artículo 53 y demás aplicables de la LMV, la Sociedad podrá emitir acciones no suscritas que conserve en la tesorería de la Sociedad, para ser suscritas con posterioridad por el público.

Los aumentos de capital podrán efectuarse bajo cualquiera de los supuestos a que se refiere el artículo 116 de la LGSM, mediante pago en efectivo o en especie, mediante capitalización de pasivos o reservas a cargo de la Sociedad o de cualesquier otras cuentas capitalizables del capital contable. En virtud de que los títulos de las acciones de la Sociedad no contienen expresión de valor nominal, no será necesario que se emitan nuevos títulos en los casos de aumento de capital como resultado de capitalización de primas sobre acciones, capitalización de utilidades retenidas, capitalización de reservas de valuación o de reevaluación o de cualquier otra partida capitalizable.

Con excepción a las disminuciones del capital social que resulten de la adquisición de acciones propias, así como de los escenarios que se establecen en los estatutos sociales de la Sociedad, el capital social únicamente podrá ser disminuido por acuerdo de la asamblea general ordinaria o extraordinaria de accionistas, según sea el caso, con sujeción a las disposiciones de la LGSM y conforme a las siguientes reglas: (i) las disminuciones del capital social, en su parte fija, deberán ser resueltas por acuerdo de la asamblea general extraordinaria de accionistas debiendo en este caso, reformar los estatutos, cumplir con lo ordenado por el artículo 9 de la LGSM, con excepción de las disminuciones del capital social que resulten de la adquisición de acciones propias; (ii) las disminuciones del capital social, en su parte variable, salvo las que resulten de la adquisición de acciones propias, podrán ser realizadas por

resolución de la asamblea general ordinaria de accionistas, sin necesidad de reformar los estatutos sociales; (iii) salvo por las disminuciones del capital social resultantes de la adquisición de acciones de la Sociedad, toda disminución del capital social deberá inscribirse en un Libro de Variaciones de Capital que para tal efecto llevará la Sociedad; (iv) el capital social podrá disminuirse para absorber pérdidas o para reembolsar aportaciones a los accionistas, así como para liberar a los accionistas de exhibiciones no realizadas en el caso de acciones que se encuentren pendientes de pago al momento de su emisión, o bien como resultado de la amortización y cancelación de acciones cuyo importe no haya sido íntegramente suscrito y pagado de conformidad con la asamblea general de accionistas que hubiera decretado su emisión, en cuyo caso no se requerirá de resolución de la asamblea general de accionistas de la Sociedad o del consejo de administración, en el caso que la asamblea general de accionistas le hubiere delegado expresamente la facultad. En ningún caso el capital social podrá ser disminuido a menos del mínimo legal; (v) las disminuciones de capital para absorber pérdidas se efectuarán proporcionalmente entre todas las acciones representativas del capital social, sin que sea necesario cancelar acciones, en virtud de que éstas no expresan valor nominal.

De conformidad con lo dispuesto en la LMV, los accionistas tenedores de acciones representativas de la parte variable del capital social de la Sociedad, o títulos que las representen, no tendrán el derecho de retiro a que se refiere el artículo 220 de la LGSM.

Asambleas de accionistas y quórum

De conformidad con los estatutos sociales de la Compañía, la asamblea general de accionistas es el órgano supremo de la Sociedad. Las asambleas de accionistas serán generales o especiales y las asambleas generales serán extraordinarias u ordinarias. Las asambleas de accionistas se realizarán en el domicilio de la Sociedad, salvo caso fortuito o fuerza mayor. Las convocatorias para las asambleas generales de accionistas podrán ser hechas por el consejo de administración, el secretario o el presidente del consejo de administración o el comité de auditoría y prácticas societarias. Los accionistas que representen por lo menos el 10% de las acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, podrán pedir por escrito, en cualquier momento, que el consejo de administración o el comité de auditoría y prácticas societarias, por conducto de su respectivo presidente, convoque a una asamblea general de accionistas para discutir los asuntos que especifiquen en su solicitud, sin que al efecto sea aplicable el procedimiento señalado en el artículo 184 de la LGSM. Cualquier accionista tendrá el mismo derecho en cualquiera de los casos a que se refiere el artículo 185 LGSM. Si no se hiciera la convocatoria dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la solicitud, un Juez de lo Civil o de Distrito del domicilio de la Sociedad, lo hará a petición de cualquiera de los interesados en términos de la legislación aplicable. Asimismo, los accionistas que representen por lo menos el 10% de las acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, podrán solicitar por escrito que se aplase por una sola vez, por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados, sin que resulte aplicable el porcentaje señalado en el artículo 199 de la LGSM.

Los titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, que en lo individual o en conjunto tengan el 20% o más del capital social, podrán oponerse judicialmente a las resoluciones de las asambleas generales respecto de las cuales tengan derecho de voto, sin que resulte aplicable el porcentaje a que se refiere el artículo 201 de la LGSM. Las convocatorias para las asambleas deberán de publicarse en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía por lo menos con 15 días de anticipación a la fecha fijada para la asamblea. Desde el momento en que se publique la convocatoria respectiva, deberán estar a disposición de los accionistas, en las oficinas de la secretaría de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita, la información y los documentos relacionados con el orden del día de la asamblea con al menos 15 días naturales de anticipación, incluyendo los formularios a los que se refiere la fracción III del artículo 49 de la LMV. Las convocatorias contendrán el orden del día en el cual no deberán aparecer asuntos generales y deberán estar firmadas por quien las expida, en el concepto de que, si las hiciera el consejo de administración, bastará con la firma del presidente, del secretario o de cualquiera de los secretarios suplentes, si hubiere más de uno. las asambleas podrán ser celebradas sin previa convocatoria si el capital social estuviere totalmente representado en el momento de la votación. De conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 178 de la LGSM, las resoluciones tomadas fuera de asamblea, por unanimidad de los accionistas con derecho a voto o de la serie especial de acciones de que se trate, en su caso, tendrán para todos los efectos legales la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea general o especial, respectivamente, siempre que los accionistas las confirmen por escrito.

Sólo las personas inscritas como accionistas en el Libro de Registro de Acciones, así como las que presenten las constancias emitidas por el Indeval, o cualquier otra institución que funja como depositaria de valores, complementadas con las listas de depositantes en las mismas, tendrán derecho de comparecer o de ser representadas en las asambleas de accionistas, para lo cual será aplicable lo dispuesto en la LMV. Los miembros del consejo de administración de la Sociedad no podrán representar a ningún accionista en las asambleas de accionistas de la Sociedad. Los accionistas podrán ser representados en las asambleas por la persona o las personas que para ello designen, mediante poder otorgado en formulario que elabore la Sociedad, el cual deber reunir los requisitos señalados en el artículo 49, fracción III, de la LMV, y que la Sociedad ponga a su disposición a través de los intermediarios del mercado de valores o en la propia Sociedad, con por lo menos 15 (quince) días naturales de anticipación a la celebración de cada asamblea, de lo cual se cerciorará el secretario e informará a la asamblea general de accionistas, haciéndolo constar en el acta de la asamblea respectiva.

Los accionistas podrán ser representados en las asambleas por la persona o las personas que acrediten su personalidad mediante simple carta poder firmada ante dos testigos. Cuando los apoderados de casas de bolsa, fideicomisos, fondos, instituciones nacionales o extranjeras de crédito y/o cualquier entidad del sector financiero y/o del mercado de valores, pretendan asistir y ejercer el voto en las asambleas a las que asistan, podrán acreditar su personalidad mediante poder otorgado en formularios elaborados por la propia Sociedad, que reúnan los requisitos siguientes: (i) señalar de manera notoria la denominación de la Sociedad, así como el respectivo orden del día; (ii) contener espacio para las instrucciones que señale el otorgante para el ejercicio del poder; (iii) la Sociedad deberá mantener a disposición de los intermediarios del mercado de valores a que se refiere el párrafo anterior, que acrediten contar con la representación de los accionistas de la propia Sociedad, en la forma y términos que señala la LMV, con al menos 15 (quince) días naturales de anticipación a la fecha de la asamblea general de accionistas, los formularios de los poderes, a fin de que aquellos puedan hacerlos llegar con oportunidad a sus representados.

Las asambleas generales ordinarias de accionistas de la Sociedad serán celebradas por lo menos una vez al año, dentro de los 4 (cuatro) meses siguientes a la clausura de cada ejercicio social. Además de los demás asuntos especificados en el orden del día de la asamblea general ordinaria anual, deberá: (i) discutir, aprobar o modificar y resolver lo conducente, en relación con el informe del director general y del consejo de administración, sobre la situación financiera de la Sociedad y la documentación contable relativa, en los términos del artículo 172 de la LGSM; (ii) discutir, aprobar o modificar los informes del presidente del comité de auditoría y practicas societarias, en caso de ser necesario; (iii) discutir, aprobar o modificar el informe del director general, conforme a la LMV y demás disposiciones que resulten aplicables; (iv) conocer la opinión del consejo de administración sobre el contenido del informe del director general; (v) sujeto a las disposiciones establecidas en los estatutos sociales de la Sociedad y, en el caso de consejeros independientes, previa opinión favorable del comité de nominación de miembros independientes, discutir y resolver sobre la reelección, revocación y/o nombramiento, según sea el caso, de los miembros propietarios y respectivos suplentes del consejo de administración que resuelva dicha asamblea general ordinaria anual someter a reelección, revocación y/o nombramiento; (vi) calificar a los consejeros que tengan el carácter de independientes, previa opinión el comité de nominación de miembros independientes; (vii) designar al presidente del comité de auditoría y prácticas societarias; (viii) decidir sobre la aplicación de utilidades, en su caso; (ix) en su caso, fijar el monto máximo de recursos que podrá destinarse a la adquisición de acciones propias; (x) aprobar las operaciones que pretenda llevar a cabo la Sociedad o las personas morales que ésta controle, en el lapso de un ejercicio social, cuando representen el 20% (veinte por ciento) o más de los activos consolidados de la Sociedad, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de la forma en que se ejecuten, sea simultánea o sucesiva, pero que por sus características puedan considerarse como una sola operación. en dichas asambleas podrán votar los accionistas titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido; y (xi) cualquier otro asunto que deba ser tratado por la asamblea general ordinaria de conformidad con la legislación aplicable o que no sea reservado específicamente para una asamblea general extraordinaria.

Además de los señalados en el artículo 182 de la LGSM, los siguientes asuntos quedan reservados para las asambleas generales extraordinarias: (i) escisión de la Sociedad; (ii) emisión de acciones distintas a las acciones ordinarias; (iii) cancelación de la inscripción de las acciones representativas del capital de la Sociedad en el RNV o en las bolsas de valores nacionales o extranjeras en las que coticen las acciones, excepto sistemas de cotización y otros mercados no organizados como bolsas de valores; (iv) amortización por parte de la Sociedad de acciones del capital social con utilidades repartibles; (v) aumento del capital social en los términos del artículo 53 LMV, (vi) reforma de los estatutos sociales de la Sociedad; y (vii) los demás asuntos que la ley le encomiende o aquellos para los que los estatutos exijan un quórum especial.

Para que una asamblea general ordinaria de accionistas se considere legalmente reunida por virtud de primera convocatoria, deberá estar representada en ella por lo menos la mitad más una de las acciones representativas del capital social con derecho a voto, y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por mayoría de votos de las acciones representadas en ella. en el caso de segunda o ulterior convocatoria, la asamblea general ordinaria de accionistas podrá celebrarse válidamente cualquiera que sea el número de acciones representadas, y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por mayoría de votos de las acciones representadas en la asamblea.

Para que una asamblea general se considere legalmente reunida en virtud de primera deberá estar representado en ella por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del capital social, y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por el voto favorable de acciones que representen cuando menos el 50% (cincuenta por ciento) del capital social con derecho a voto. En caso de segunda o ulterior convocatoria, las asambleas generales extraordinarias de accionistas podrán celebrarse válidamente si en ellas está representado el 50% (cincuenta por ciento) del capital social con derecho a voto, y sus resoluciones será válidas si se toman por el voto favorable de acciones que representen cuando menos el 50% (cincuenta por ciento) del capital social con derecho a voto. No obstante, se requerirá el voto favorable de las acciones con o sin derecho de voto que representen el 95% (noventa y cinco por ciento) del capital social de la Sociedad para resolver y solicitar a la CNBV la cancelación del registro de las acciones de la Sociedad en el RNV, en los términos que señala la LMV y demás disposiciones aplicables. Para las asambleas especiales, se aplicarán las mismas reglas, pero referidas a la categoría especial de acciones de que se trate.

Derechos de los accionistas minoritarios

Los estatutos sociales de la Compañía establecen protecciones para los accionistas minoritarios. Los derechos de los accionistas minoritarios son los que deben otorgar las sociedades anónimas bursátiles de conformidad con la LMV.

De acuerdo con los estatutos sociales de la Compañía, los accionistas titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, por cada 10% (diez por ciento) o más del capital social de la Compañía que tengan en lo individual o en conjunto (los “Accionistas Minoritarios con Derecho de Designación”), tendrán derecho a designar y revocar en asamblea general de accionistas a 1 (un) miembro del consejo de administración y su suplente(s) (cualesquiera dichos miembros del consejo de administración, el “Consejero Designado por la Minoría”). Tal designación sólo podrá revocarse por los accionistas restantes cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los demás consejeros, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas con tal carácter durante los 12 (doce) meses inmediatos siguientes a la fecha de revocación.

La designación o elección de los miembros del Consejo de Administración que no se haga por los accionistas minoritarios con derecho de designación, será realizada por la asamblea general ordinaria de accionistas por el voto favorable de la mayoría de los tenedores de las acciones con derecho a voto representativas del capital social que se encuentren presentes en la asamblea correspondiente (los “Consejeros Designados por la Mayoría”) de conformidad con lo establecido en los estatutos sociales de la Sociedad. Para efectos de los estatutos sociales, se entenderá por consejeros independientes, aquellas personas seleccionadas por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, que cumplan con los requisitos contemplados por el artículo 26 de la LMV y por cualquier otra disposición que emita la CNBV.

Véase – Información del Mercado de Valores — Regulación del mercado y estándares para el registro de valores — Protecciones a los Accionistas Minoritarios.

Información a los accionistas

Dentro de los 3 (tres) meses siguientes a la clausura de cada ejercicio social, el director general y el consejo de administración prepararán la siguiente información financiera y cualquier otra que sea necesaria conforme a las disposiciones legales aplicables, dentro de sus respectivas atribuciones conforme a lo dispuesto en los estatutos sociales y en la LMV que será presentada a la asamblea general de accionistas por el consejo de administración: (i) un informe sobre la marcha de la Sociedad en el ejercicio, así como sobre las políticas seguidas por el Consejo de Administración y, en su caso, sobre los principales proyectos existentes; (ii) un informe en el que se declaren y expliquen las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera; (iii) un estado que muestre la situación financiera de la Sociedad a la fecha de cierre del ejercicio; (iv) un estado que muestre, debidamente explicados y clasificados, los resultados de la Sociedad durante el ejercicio; (v) un

estado que muestre los cambios de la situación financiera de la Sociedad durante el ejercicio; (vi) un estado que muestre los cambios en las partidas que integran el patrimonio social, acaecidos durante el ejercicio; (vi) las notas que sean necesarias para completar y aclarar la información que suministren los estados anteriores.

Los estados financieros auditados y los estados financieros trimestrales no auditados de la Compañía deben darse a conocer de conformidad con las disposiciones generales de la LMV y las normas de carácter general emitidas por la CNBV, y deben estar a disposición del público en el sitio web de la BMV. También es obligatorio para la Compañía presentar un informe anual ante la BMV, el que también debe estar disponible en el sitio web de la BMV.

Facultades del Consejo de Administración

Los estatutos sociales de la Compañía establecen que el consejo de administración tiene, entre otras cosas, el poder de determinar las estrategias de negocios, así como para vigilar la administración de la Sociedad y sus subsidiarias, con base en la relevancia que dichas subsidiarias tienen con respecto a la situación financiera, administrativa y legal de la sociedad. Este poder incluye el nombramiento y revocación del director general, gerentes, apoderados, agentes y empleados de la Sociedad, así como para determinar sus atribuciones, garantías, condiciones de trabajo y remuneraciones.

Los miembros del consejo de administración podrán ser o no accionistas de la Sociedad, en el entendido que en todo momento deberán tener capacidad legal para ejercer su encargo y no estar inhabilitados para ejercer el comercio. En ningún caso podrán ser miembros del consejo de administración las personas que hubieren desempeñado el cargo de auditor externo de la Sociedad o de alguna de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al cual la Sociedad pertenezca, en su caso, durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento correspondiente.

Los miembros del consejo de administración, se mantendrán en su cargo por un periodo de un año a partir de la fecha de su nombramiento, y cada año, la asamblea general ordinaria anual de accionistas podrá (i) revocar la designación de dicho consejero y designar a un consejero diferente para que tome su lugar; o (ii) ratificar la designación de dicho consejero; en el entendido que, tratándose de consejeros designados por la minoría, si el accionista minoritario con derecho de designación deja de ser titular de al menos el 10% del capital social de la Sociedad al momento en que se celebre dicha asamblea general ordinaria anual de accionistas o de alcanzar un acuerdo temporal de voto para dichos efectos, el consejero designado por la minoría podrá ser removido del consejo de administración por la mayoría de los accionistas de la sociedad sin la necesidad de remover a todos los miembros del consejo de administración.

Excepto por el caso en que se remuevan a todos los miembros del Consejo de Administración, o los casos de renuncia en cuyo caso los miembros del Consejo suplentes, o bien, cualquier consejero propietario que sea designado en su lugar, deberán de mantenerse en su cargo por el resto del periodo aplicable al consejero que renunció, los consejeros designados por la mayoría y los consejeros designados por la minoría durarán en su encargo por un periodo del año; en el entendido de que su nombramiento podrá renovarse mediante su reelección conforme a lo establecido en el párrafo inmediato anterior, hasta que la asamblea general de accionistas de la Sociedad revoque su nombramiento, y continuarán en el desempeño de sus funciones aun cuando hubieren sido removidos de la manera aquí establecida o por renuncia al cargo, hasta por un plazo de 30 días naturales, a falta de la designación del sustituto o cuando éste no tome posesión de su cargo, sin estar sujetos a lo dispuesto en el artículo 154 de la LGSM. El consejo de administración podrá designar consejeros provisionales, sin intervención de la asamblea general de accionistas, en los casos en que hubiere concluido el plazo para el cual hayan sido designados, el consejero hubiere renunciado, sea incapaz o fallezca o se actualice el supuesto del artículo 155 de la LGSM. La asamblea general de accionistas de la Sociedad ratificará dichos nombramientos o designará a los consejeros sustitutos en la asamblea siguiente a que ocurra tal evento. Para efectos de los estatutos sociales de la Sociedad, se entenderá por 1 año el periodo transcurrido entre la fecha de celebración de una asamblea general ordinaria de accionistas para tratar los asuntos a que se refiere el artículo 181 de la LGSM y la fecha de la celebración de la siguiente asamblea general ordinaria de accionistas que se reúna para tratar dichos asuntos.

De acuerdo con los estatutos sociales de la Sociedad, (i) los miembros del consejo de administración deberán actuar de conformidad con el deber de diligencia contemplado por la LMV. Para ello tendrán derecho de solicitar, en cualquier momento y conforme a los términos que consideren convenientes, información de funcionarios de la

Sociedad y de las personas morales que la Sociedad controle. Conforme a lo dispuesto por la LMV y, por las disposiciones generales que al efecto dicte la CNBV, el incumplimiento por cualquier consejero de su deber de diligencia lo hará responsable en forma solidaria con otros consejeros incumplidos o culpables, por los daños y perjuicios que cause a la Sociedad misma que estará limitada a los daños y perjuicios directos, pero no punitivos o consecuenciales, que se causen a la Sociedad y a los casos en que el consejero de que se trate hubiere actuado dolosamente, de mala fe, con culpa grave o ilícitamente.; (ii) los miembros del consejo de administración deberán actuar de conformidad con el deber de lealtad contemplado por la LMV. Los consejeros y el secretario, si tuvieran un conflicto de interés, deberán abstenerse de participar en el asunto que corresponda y de estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del consejo. Los consejeros serán solidariamente responsables con los que les hayan precedido en el cargo, por las irregularidades en que éstos hubieren incurrido si, conociéndolas, no las comunicaren por escrito al comité de auditoría y prácticas societarias y al auditor externo. Asimismo, los consejeros estarán obligados a informar al comité de auditoría y prácticas societarias y al auditor externo todas aquellas irregularidades que, durante el ejercicio de su cargo, tengan conocimiento y que se relacionen con la Sociedad o con las personas morales que ésta controle o en las que tenga influencia significativa (según dicho término se define en la LMV). Conforme a lo dispuesto por la LMV, en particular por lo dispuesto por los artículos 34 al 37 y por las disposiciones generales que al efecto dicte la CNBV, el incumplimiento por cualquier consejero o por el Secretario de su deber de lealtad, lo hará responsable, en forma solidaria con otros consejeros y con el Secretario incumplido o culpable, por los daños y perjuicios que cause a la Sociedad y en todo caso se procederá a la remoción del cargo a los culpables; (iii) La responsabilidad resultante de la violación del deber de diligencia lealtad, será exclusivamente a favor de la Sociedad o de la persona moral que ésta controle o en la que tenga una influencia significativa (según dicho término se define en la LMV) y podrá ser ejercida por la Sociedad o por los accionistas que, en lo individual o en conjunto, tengan la titularidad de acciones, ordinarias o de voto limitado, restringido o sin derecho de voto, que representen 5% (cinco por ciento) o más del capital social de conformidad con lo previsto en la LMV; y (iv) los miembros del consejo de administración no incurrirán en responsabilidad por los daños y perjuicios que ocasionen a la Sociedad o a las personas morales que ésta controle, cuando el consejero de que se trate actúe de buena fe y se actualice cualquier excluyente de responsabilidad conforme a lo que se prevé por la LMV.

Facultades del Director General

Los estatutos sociales de la Compañía establecen que el director general cuenta las funciones de gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Sociedad y de las personas morales que ésta controle, serán responsabilidad del director general conforme a lo dispuesto en el artículo 44 de la LMV, sujetándose para ello a las estrategias, políticas y lineamientos aprobados por el consejo de administración. El director general, para el cumplimiento de sus funciones, contará con las más amplias facultades para representar a la Sociedad en actos de administración y pleitos y cobranzas, incluyendo facultades especiales que conforme a las leyes requieran cláusula especial. Tratándose de actos de dominio deberá ajustarse a lo dispuesto por el consejo de administración, conforme al artículo 28, fracción VIII, de la LMV y demás disposiciones que resulten aplicables. El director general desempeñará las funciones que le sean encomendadas por la asamblea general de accionistas o el consejo de administración, así como aquéllas previstas en la LMV, debiendo siempre actuar conforme a los deberes de diligencia y lealtad contemplados en la LMV. Para el ejercicio de sus funciones y actividades, así como para el debido cumplimiento de sus obligaciones, el director general, se auxiliará de los directivos relevantes designados para tal efecto y de cualquier empleado de la Sociedad o de las personas morales que ésta controle.

Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

La Compañía cuenta con un comité de auditoría y prácticas societarias compuesto por tres miembros independientes designados por el propio consejo, de acuerdo con lo previsto por la LMV, los estatutos sociales de la Sociedad y demás disposiciones legales, en el entendido, sin embargo, que el presidente del comité de auditoría y prácticas societarias será elegido por la asamblea general de accionistas de la Sociedad. Los miembros del comité de auditoría y prácticas societarias deberán calificar como independientes y estarán sujetos a los deberes y responsabilidades previstas en la LMV, así como a las excluyentes de responsabilidad que correspondan. El comité de auditoría y prácticas societarias podrá crear uno o más sub-comités, para recibir apoyo en el desempeño de sus funciones. El comité de auditoría y prácticas societarias estará facultado para designar y remover a los miembros de dichos sub-comités y para determinar las facultades de los mismos.

El comité de auditoría y prácticas societarias y sus sub-comités se reunirán con la periodicidad necesaria para el cumplimiento de sus funciones, a petición de cualquiera de sus miembros, del consejo de administración o su presidente o de la asamblea general de accionistas; en el entendido de que deberá reunirse al menos en 4 (cuatro) ocasiones durante un mismo año calendario, para resolver los asuntos que le competan en términos de la LMV, de los estatutos sociales de la Sociedad, y demás disposiciones aplicables. Las sesiones del comité de auditoría y prácticas societarias y sus sub-comités podrán celebrarse vía telefónica o videoconferencia, en el entendido de que el secretario de la sesión respectiva deberá levantar el acta correspondiente, la cual deberá en todo caso ser firmada por el presidente y el secretario respectivo, y recabar las firmas de los miembros que hayan participado en la sesión. Para que las sesiones de este comité se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros.

En materia de prácticas societarias, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias tendrá las funciones a que hace referencia la LMV, en especial lo dispuesto en la fracción I, del artículo 42, y las disposiciones de carácter general que a tal efecto dicte la CNBV, y demás disposiciones legales aplicables, así como aquellas que la asamblea general de accionistas determine. También realizarán todas aquellas funciones respecto de las cuales deba rendir un informe de acuerdo con lo previsto en la LMV. De manera enunciativa mas no limitativa tendrá las siguientes funciones: (i) proporcionar opiniones respecto de transacciones entre partes relacionadas a la asamblea general de accionistas y al consejo de administración; (ii) desarrollar, recomendar y revisar directrices y pautas de gobierno corporativo de la Sociedad y sus subsidiarias; (iii) recomendar modificaciones a los estatutos sociales de la Sociedad y sus subsidiarias; (iv) analizar y revisar todos los desarrollos legislativos, regulatorios y de gobierno corporativo que puedan afectar las operaciones de la Sociedad, y hacer recomendaciones al respecto al consejo de administración; (v) preparar y proponer los diferentes manuales necesarios para el gobierno corporativo de la Sociedad o para el cumplimiento de las disposiciones aplicables; (vi) definir las políticas de compensación y evaluación del desempeño de los altos directivos de la Sociedad; (vii) utilizar las mejores prácticas de compensación para alinear los intereses de los accionistas y los altos directivos de la Sociedad, pudiendo contratar cualquier experto independiente necesario para el desarrollo de esta función; (viii) asegurar el acceso a datos del mercado y de mejores prácticas societarias a través de consultores externos especialistas en la materia; (ix) desarrollar un plan para la sucesión de los altos directivos de la Sociedad.

En materia de auditoría, el comité de auditoría y prácticas societarias tendrá las funciones a que hace referencia la LMV, en especial lo dispuesto en la fracción II de su artículo 42, así como las disposiciones de carácter general que a tal efecto dicte la CNBV, y demás disposiciones legales aplicables, así como aquellas que la asamblea general de accionistas determine. También realizarán todas aquellas funciones respecto de las cuales deba rendir un informe de acuerdo a lo previsto en la LMV. De manera enunciativa más no limitativa tendrá las siguientes funciones: (i) determinar la necesidad y viabilidad de las estructuras fiscales y financieras de la Sociedad; (ii) opinar respecto de la estructura financiera y fiscal de la expansión internacional de la Sociedad; (iii) opinar respecto de los reportes financieros, políticas de contabilidad, control y sistemas de tecnologías de la información de la Sociedad; (iv) evaluar y recomendar al auditor externo de la Sociedad; (v) asegurar la independencia y eficiencia de las auditorías internas y externas de la Sociedad; (vi) evaluar las transacciones entre partes relacionadas de la Sociedad, así como identificar posibles conflictos de interés derivados de las mismas; (vii) analizar la estructura financiera de la Sociedad, en el corto, mediano y largo plazo, incluyendo cualesquier transacciones de financiamiento y refinanciamiento; (viii) revisar y opinar respecto al manejo de la tesorería de la Sociedad, riesgo y exposición de la Sociedad a fluctuaciones en el tipo de cambio e instrumentos de cobertura de la Sociedad, cualquiera que sea su naturaleza o denominación; (ix) evaluar los procesos y selección de corredores de seguros, así como las coberturas y primas de las pólizas de seguros de la Sociedad.

Dividendos

Los estatutos sociales de la Compañía contemplan que la declaración y el pago de dividendos se decidan, sujeto a las limitaciones citadas en los mismos, mediante el voto favorable de una mayoría de las acciones en circulación representadas en una asamblea general ordinaria de accionistas. Por ley, previo a la distribución de dividendos por parte de la Compañía, la misma está obligada a resguardar un 5.0% del total de las utilidades a un fondo de reserva legal hasta llegar a un total del 20.0% del capital social de la Compañía. Este fondo deberá de completarse en la misma forma cuando por cualquier motivo sea descompletado. la asamblea general de accionistas así lo determina, podrá establecer, aumentar, modificar o suprimir otras reservas de capital que juzgue convenientes y constituir fondos de previsión y reinversión, así como fondos especiales de reserva. En caso de encontrarse un remanente se aplicará en la

forma que determine la asamblea general ordinaria de accionistas, incluyendo, en su caso, para pagar un dividendo a todos los accionistas, en proporción a sus tenencias accionarias.

Registro y Transmisión

La Compañía ha inscrito ante el RNV la totalidad de las acciones conforme a las disposiciones de la LMV.

De conformidad con la LMV y los estatutos sociales, las acciones deberán estar depositadas en todo momento en el Indeval. Los accionistas podrán poseer dichas acciones, directa o indirectamente, en forma de títulos físicos, o indirectamente a través de registros en las instituciones que mantengan cuentas en Indeval. Indeval es el tenedor registrado de dichas acciones. Dicha institución expedirá constancias de depósito de sus acciones a los accionistas que se lo soliciten. La sociedad lleva un libro de registro de acciones y únicamente reconocerá como accionistas a quienes se encuentren inscritos en dicho libro o exhiban constancias de depósito expedidas por el Indeval o por algún participante en Indeval.

Recompras de acciones

La Sociedad podrá adquirir acciones representativas de su capital social o títulos de crédito u otros instrumentos que representen dichas acciones, a través de la bolsa de valores nacional en la que se opere, sin que sea aplicable la prohibición a que se refiere el primer párrafo del artículo 134 de la LGSM. La adquisición de acciones propias se realizará en los términos y conforme a lo previsto en el artículo 56 de la LMV y demás disposiciones que se encuentren vigentes al momento de la operación, incluyendo aquellas emitidas por la propia CNVB. Las acciones propias que pertenezcan a la Sociedad, o en su caso, las acciones emitidas no suscritas que se conserven en tesorería podrán ser colocadas entre el público inversionista sin que para tal caso se requiera resolución de la asamblea general de accionistas o acuerdo del consejo de administración, bastando la aprobación de la persona que haya autorizado la asamblea general de accionistas mediante el acuerdo en el que haya aprobado su emisión o recompra. Para efectos de lo previsto en este párrafo, no será aplicable lo dispuesto en el artículo 132 de la LGSM.

La adquisición de acciones propias se realizará en alguna bolsa de valores nacional o del extranjero, a precios de mercado, salvo que públicas o de subastas autorizadas por la CNBV. La adquisición de acciones propias se realizará con cargo al capital contable, en cuyo supuesto las acciones adquiridas podrán mantenerse por la Sociedad sin necesidad de una reducción de capital social, o bien, con cargo al capital social, en cuyo caso se convertirán en acciones no suscritas que la Sociedad conservará en tesorería, sin necesidad de acuerdo de la asamblea general de accionistas. La asamblea general ordinaria de accionistas deberá acordar expresamente para cada ejercicio social, el monto máximo de recursos que podrán destinarse a la compra de acciones propias o títulos de crédito u otros instrumentos que las representen, con la única limitante que los recursos totales destinados a ese fin no podrán exceder de la sumatoria del saldo total de las utilidades netas de la Sociedad, incluyendo las retenidas de ejercicios anteriores. En su caso, la Sociedad deberá estar al corriente en el pago de las obligaciones derivadas de instrumentos de deuda inscritos en el RNV. El consejo de administración designará a las personas responsables de la adquisición y colocación de acciones propias. En tanto pertenezcan las acciones a la Sociedad, éstas no podrán ser representadas ni votadas en las asambleas de accionistas ni ejercerse derechos sociales o económicos de tipo alguno en relación con dichas acciones.

Adquisición de acciones por las subsidiarias de la Compañía

Las personas morales que sean controladas por la Sociedad no podrán adquirir, directa o indirectamente, acciones representativas del capital social de la Sociedad, o títulos de crédito que representen dichas acciones. Se exceptúan de la prohibición anterior (i) las adquisiciones realizadas a través de fondos inversión, y (ii) las adquisiciones realizadas por dichas sociedades para instrumentar o cumplir con planes de opción de compra de acciones para empleados y fondos de pensiones, jubilaciones, primas de antigüedad y cualquier otro fondo con fines semejantes, constituidos directa o indirectamente, por la Sociedad, sujeto a las disposiciones legales aplicables, siempre y cuando, el número de acciones adquiridas con tal propósito no exceda del 5% (cinco por ciento) del total de las acciones en circulación de la Sociedad. Lo previsto en este párrafo será igualmente aplicable a las adquisiciones que se realicen sobre instrumentos financieros derivados o títulos opcionales que tengan como subyacente acciones representativas del capital social de la Sociedad, que sean liquidables en especie.

Conforme a lo previsto por el artículo 366 de la LMV, las personas relacionadas a la Sociedad y las fiduciarias de fideicomisos que se constituyan con el fin de establecer planes de opción de compra de acciones para empleados y fondos de pensiones, jubilaciones, primas de antigüedad y cualquier otro fondo con fines semejantes, constituidos, indirectamente por la Sociedad, sólo podrán enajenar o adquirir de la Sociedad las acciones representativas de su capital social o los títulos de crédito que las representen, mediante oferta pública o subastas autorizadas por la CNBV, salvo en los casos previstos por el artículo 367 de la LMV y demás disposiciones aplicables.

Amortización de acciones

La Sociedad podrá amortizar acciones con utilidades repartibles sin disminuir su capital social, para lo cual, la asamblea general extraordinaria de accionistas que acuerde la amortización, además de observar lo previsto por el artículo 136 de la LGSM, cumplirá con las siguientes reglas: (i) cuando se amorticen acciones a todos los accionistas, la amortización se hará en tal forma que después de la amortización éstos tengan los mismos porcentajes respecto del capital social y participación accionaria que tenían inmediatamente antes de llevar a cabo la amortización de que se trate; (ii) en el caso de acciones que coticen en una bolsa de valores, la amortización se llevará a cabo mediante la adquisición de las propias acciones en la bolsa de que se trate, de acuerdo al sistema, precios, términos y demás condiciones que para ese efecto acuerde la asamblea general de accionistas correspondiente, la cual podrá delegar en el consejo de administración o en delegados especiales, la facultad de determinar el sistema, precios, términos y demás condiciones para ello; y (iii) los títulos que amparen las acciones amortizadas quedarán cancelados.

Disolución y liquidación

La Sociedad será disuelta en cualquiera de los casos especificados en el Artículo 229 (doscientos veintinueve) la Ley General de Sociedades Mercantiles. Disuelta la Sociedad se pondrá en liquidación. La liquidación estará encomendada a uno o más liquidadores designados por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas. Si la Asamblea no hiciera dicha designación, un Juez de lo Civil o de Distrito del domicilio de la Sociedad lo hará a petición de cualquier accionista.

Los liquidadores tendrán las facultades que establecen la Ley General de Sociedades Mercantiles y las que determine la Asamblea General de Accionistas, entre las cuales se encuentran: (i) concluir las operaciones especiales que hubieren quedado pendientes al tiempo de la disolución; (ii) cobrar los créditos y pagar las deudas de la Sociedad; (iii) enajenar los activos y liquidar los pasivos de la Sociedad; (iv) formulación del estado de posición financiera, final de la liquidación que deberá someterse a la consideración de la asamblea general de accionistas y una vez aprobado procederá a su depósito en el Registro Público de Comercio; (v) distribuir el remanente, si lo hubiere entre todos los accionistas de la Sociedad, en proporción al número de sus acciones y al importe exhibido respecto de cada uno de ellos, una vez aprobado el balance final de liquidación; (vi) cancelar la inscripción de la Sociedad en el Registro Público de Comercio una vez concluida la liquidación.

La liquidación se practicará con apego a las resoluciones que tomen los accionistas al acordarse o declararse la disolución de la Sociedad. A falta de resoluciones especiales de la asamblea, la liquidación se practicará de conformidad con las disposiciones del capítulo respectivo de la LGSM. Durante la liquidación, las asambleas de accionistas se reunirán en la forma prevista por los estatutos sociales de la Sociedad, y el o los liquidadores desempeñarán funciones equivalentes a las que corresponden al consejo de administración durante la vida normal de la Sociedad, y el comité de auditoría y prácticas societarias seguirán cumpliendo, respecto del o los liquidadores, las mismas funciones que durante la vigencia del pacto social cumplían, respecto del consejo de administración.

Derecho de suscripción preferente

Conforme a la ley mexicana y los estatutos sociales de la Compañía, en los aumentos de capital mediante pago en efectivo o en especie o por capitalización de pasivos a cargo de la Sociedad, los accionistas tenedores de las acciones existentes liberadas y en circulación de la Sociedad tendrán preferencia para suscribir las nuevas acciones que se emitan o se pongan en circulación para representar el aumento, en proporción al número de acciones de las que sean titulares, en la fecha de la asamblea general de accionistas en la que se apruebe el aumento de capital, dentro de la respectiva serie. durante un término de 15 (quince) días naturales computados a partir de la fecha de publicación del aviso correspondiente en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía o computados a partir de la fecha de celebración de la Asamblea en el caso de que la totalidad de las acciones en que se divida el capital social

hubieren estado representadas en la misma. En el caso de aumentos de capital social mediante la capitalización de cuentas del capital contable, todos los tenedores de acciones tendrán derecho a la parte proporcional que les correspondiese sobre tales cuentas, a efecto de lo cual, en su caso, recibirán acciones de la clase o serie que la Asamblea General de Accionistas correspondiente determine.

En el caso de que quedaren sin suscribir acciones después de la expiración del plazo durante el cual los accionistas hubieren gozado del derecho de suscripción preferente, las acciones de que se trate podrán ser ofrecidas a cualquier persona para suscripción y pago, sin que sean objeto de oferta pública a través de algún intermediario colocador, en los términos y plazos que disponga la propia asamblea que hubiere decretado el aumento de capital o en los términos y plazos que disponga el consejo de administración o los delegados designados por la asamblea a dicho efecto, en el entendido que el precio y demás términos al cual se ofrezcan las acciones a terceros no podrá ser menor a aquél al cual fueron ofrecidas a los accionistas de la Sociedad para suscripción y pago. En caso de que las acciones no fueran suscritas y pagadas, podrán permanecer en la tesorería de la Sociedad o bien serán canceladas, en ambos casos previa reducción del capital según lo determine la asamblea de conformidad con la legislación aplicable.

Los accionistas no tendrán el derecho de suscripción preferente, en relación con acciones nuevas que se emitan o colocación de acciones de tesorería para: (i) una fusión, o una combinación similar de la Sociedad; (ii) para la conversión de obligaciones, certificados bursátiles u otros valores convertibles en acciones como consecuencia de dicha conversión; (iii) para la colocación de acciones propias adquiridas; (iv) para su oferta pública en México o en el extranjero en términos del artículo 53 de la LMV; y (v) un aumento de capital social mediante el pago en especie de las acciones que se emitan, o mediante la cancelación de pasivos a cargo de la Sociedad.

Suspensión de cotización o cancelación del registro de las acciones en el RNV

En el supuesto de que la Compañía decida cancelar la inscripción de sus acciones en el RNV o si dicha inscripción es cancelada por la CNBV, la Compañía estará obligada a llevar a cabo una oferta pública de compra con respecto a la totalidad de las acciones que se encuentren en circulación, que sean propiedad de accionistas minoritarios, antes de proceder con dicha cancelación. Dicha oferta únicamente será extensiva a aquellas personas que no pertenezcan al grupo de accionistas que ejerce el control de la Compañía. Los accionistas que tienen el “control”, según se define en la LMV, son aquellos que tienen la capacidad de: (i) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o de nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes; (ii) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del 50.0% del capital social de una persona moral; o (iii) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una persona moral, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.

La LMV establece que, si al concluir la oferta pública de compra aún existen acciones en manos del público inversionista, la misma estará obligada a constituir un fideicomiso con una duración de por lo menos seis meses y a aportar a dicho fideicomiso recursos por un monto suficiente para adquirir, al mismo precio ofrecido en la oferta pública de compra, la totalidad de las acciones que se encuentren en manos del público inversionista y que no se hayan vendido como resultado de la oferta.

A menos que la CNBV autorice lo contrario, el precio de oferta deberá ser el que resulte más alto entre (i) el promedio ponderado de los precios de cierre de dichas acciones en la BMV durante los últimos 30 días de operación, y (ii) el valor en libros de dichas acciones reportado en el último reporte trimestral presentado ante la CNBV y la BMV.

La cancelación de la inscripción en forma voluntaria estará sujeta entre otros, a (i) la previa autorización de la CNBV, y (ii) la autorización de al menos el 95.0% de las acciones representativas del capital social, reunidas en una asamblea general extraordinaria de accionistas.

Oferta pública de compra

De conformidad con lo dispuesto por la LMV, cualquier persona o grupo de personas que pretenda adquirir directa o indirectamente, a través de una sola operación o una serie de operaciones relacionadas, el control de la Compañía

(o el 20.0% o más de las acciones en circulación de la misma), requerirá de la aprobación del consejo de administración de la Compañía como se muestra anteriormente y de los accionistas, para realizar una oferta pública de compra del 100.0% de las acciones en circulación a los precios establecidos anteriormente. De acuerdo con la LMV, se define el término “control” como: (i) la facultad de imponer, directa o indirectamente, por cualquier medio, resoluciones o decisiones, o de vetar decisiones en una asamblea de accionistas, (ii) la facultad de nombra a la mayoría de los consejeros, (iii) mantener la titularidad y tener el derecho de votar acciones que representen el 50.0% (cincuenta por ciento) o más de las acciones de la Compañía, o (iv) la facultad de dirigir, determinar, influir, vetar o impedir, directa o indirectamente, las políticas o decisiones del consejo de administración o de la administración de la compañía, ya sea a través de la propiedad de acciones, por contrato o convenio, escrito o verbal, o por cualquier otro medio.

En caso de que se realice dicha oferta, el consejo de administración, oyendo la opinión del comité de auditoría y prácticas societarias y, en su caso, de un experto independiente, deberá emitir su opinión en cuanto al precio de oferta. Antes de rendir dicha opinión, el consejo de administración puede solicitar la opinión de un perito tercero independiente. Los miembros del consejo de administración y el director general de la Compañía estarán obligados a revelar al público el número de acciones pertenecientes a los mismos que en su caso venderán con motivo de dicha oferta.

Otras disposiciones

Capital variable

La Compañía podrá emitir acciones representativas tanto de su capital fijo como de su capital variable. Los aumentos del capital social en su parte variable se efectuarán por resolución de la asamblea general ordinaria de accionistas. Al tomarse los acuerdos respectivos, la asamblea general de accionistas que decreta el aumento o cualquier asamblea general de accionistas posterior fijará los términos o bases en los que deba llevarse a cabo dicho aumento.

Pérdida de acciones

En cumplimiento de lo dispuesto por la ley, los estatutos de la Compañía establecen que todo extranjero que en el acto de la constitución de la Sociedad o en cualquier tiempo ulterior adquiera acciones de la Sociedad o un interés o participación en la misma, se obliga ante la Secretaría de Relaciones Exteriores a considerarse como mexicano respecto de (a) las acciones o derechos que adquiera de la Sociedad, (b) los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sea titular la Sociedad, y (c) los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en los que sea parte la Sociedad, y se entenderá que renuncia a invocar la protección de su gobierno, bajo la pena, en caso contrario, de perder en beneficio de la nación mexicana los derechos y bienes que hubiere adquirido.

Conflicto de intereses

De conformidad con la LGSM, cualquier accionista de la Compañía que en una determinada operación tenga un interés contrario al de la Compañía deberá abstenerse de participar en las deliberaciones sobre dicha operación y votar con respecto a la misma. La violación de esta disposición puede dar lugar a responsabilidad por los daños que se causen a la Compañía si la resolución respectiva no se hubiese aprobado sin el voto de dicho accionista.

Derecho de separación

En cumplimiento a lo dispuesto en la LGSM, en los casos en que los accionistas de la Compañía aprueben el cambio de objeto, nacionalidad o transformación, cualquier accionista con derecho a voto que haya votado en contra de dicho cambio, podrá retirar sus acciones al valor en libros reportado en los estados financieros más recientes aprobados por la asamblea, siempre y cuando ejerza dicho derecho dentro de los 15 días siguientes a la asamblea que aprobó dicho cambio.

(xiii) Dividendos y política de dividendos

Los dividendos los decretará la asamblea general ordinaria de accionistas y los pagos de dividendos se harán en los términos, días y lugares que determine la propia asamblea, el consejo de administración o su presidente, y que se

darán a conocer por medio de aviso que se publique al menos en un diario de mayor circulación. Los dividendos no cobrados dentro de 5 (cinco) años, contados a partir de la fecha en que hayan sido exigibles, se entenderán renunciados y prescritos a favor de la Sociedad. Las pérdidas, en su caso, serán reportadas por todos los accionistas, en proporción al número de sus acciones, y hasta por el haber social por ellas representado.

De conformidad con la LGSM, la Compañía solamente puede pagar dividendos (i) con cargo a utilidades retenidas arrojadas por los estados financieros que hayan sido previamente aprobados por los accionistas, (ii) siempre y cuando la Compañía no tenga pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores (o dichas pérdidas hayan sido absorbidas o restituidas), y (iii) que se haya constituido la reserva legal o se mantenga aplicando a ésta cuando menos el 5.0% de las utilidades netas anuales hasta que el importe de dicha reserva legal (que a la fecha del presente Reporte Anual, asciende a Ps. 95.8 millones, equivalente a un 1.4%) del capital social sea igual al 20.0% de nuestro capital social. Dicha reserva legal debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo.

La Compañía no cuenta con una política de dividendos. En caso de que en un futuro la Compañía adopte cualquier política relativa al pago de dividendos, la misma estará sujeta a la aprobación de la asamblea general ordinaria de accionistas de la Compañía, la legislación aplicable y dependerá de una serie de factores, incluyendo los resultados de operación, la situación financiera, las necesidades de efectivo, los proyectos futuros y las obligaciones fiscales de la Compañía, así como los términos y condiciones de los instrumentos que rijan su deuda y los demás factores que el consejo de administración y los accionistas estimen relevantes, todos los cuales podrían limitar su capacidad para pagar dividendos. No obstante, la administración de la Compañía busca mantener como directriz para la recomendación del pago de dividendos, el equilibrio entre la reinversión de utilidades para expansión y crecimiento y la distribución de dichas utilidades a los accionistas de la Compañía.

En virtud de que la Compañía es una Sociedad controladora, sus ingresos y, por lo tanto, su capacidad para pagar dividendos, dependen del decreto y pago de dividendos y otras distribuciones por parte de sus subsidiarias. El pago de dividendos u otras distribuciones por las subsidiarias de la Compañía depende a su vez de los resultados de operación, la situación financiera y los programas de inversión en activos de sus subsidiarias, así como de otros factores que sus respectivos órganos de administración estimen relevantes.

Asimismo, la capacidad de la Compañía para decretar dividendos en favor de sus accionistas podría estar limitada bajo contratos o instrumentos de crédito que la Compañía o sus subsidiarias celebren en el futuro, lo cual afectaría en forma adversa y significativa la posibilidad de que la Compañía lleve a cabo el pago de dividendos.

Con motivo de la oferta pública de adquisición lanzada por Grupo Inmobiliario UPAS, éste adquirió el 95.47% (noventa y cinco punto cuarenta y siete por ciento) de las acciones en circulación del capital social de la Sociedad y, por lo tanto, a esta fecha es el accionista que ejerce el control de la Sociedad.

3) INFORMACIÓN FINANCIERA

a) INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

Esta información financiera seleccionada debe leerse en conjunto con los Estados Financieros Consolidados de la Compañía y con las secciones tituladas “Presentación de información financiera” y “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación”. La información contenida en las siguientes tablas se deriva de los Estados Financieros incluidos como anexos en este Reporte Anual. Los Estados Financieros de la Compañía, incluidos como anexos en este Reporte Anual se prepararon de conformidad con las NIIFs emitidas por el IASB.

Los estados consolidados de resultados incluyen las operaciones de las entidades consolidadas desde la fecha en que cada entidad fue constituida o adquirida por la Compañía. Para más información ver Nota 1 de los Estados Financieros Consolidados.

	Año terminado el 31 de diciembre de		
	2023	2022	2021
Estados consolidados de resultado integral:			
Ingresos por:			
Rentas, mantenimiento y estacionamiento.....	1,179,544	1,471,686	1,310,486
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento.....	88,269	32,340	21,978
Otros ⁽¹⁾	-	19,141	96,560
Total de ingresos.....	1,267,813	1,523,167	1,429,024
Costos y gastos de operación:			
Costos de administración, mantenimiento y seguridad	(159,251)	(207,985)	(199,038)
Gastos de administración inmobiliarios	(5,487)	(14,801)	(16,772)
Sueldos y salarios.....	(193,412)	(391,811)	(240,052)
Gastos generales y de administración.....	(161,015)	(267,284)	(101,719)
Deterioro de cuentas por cobrar	(9,854)	(37,220)	(41,484)
Depreciación y amortización.....	(11,801)	(11,813)	(16,267)
Incremento (disminución) en el valor razonable de propiedades de inversión	306,498	942,293	(203,370)
Otros	(102,237)	-	-
Efectos por desinversión	-	(290,170)	-
Total de costos y gastos.....	(336,559)	(278,791)	(818,702)
Utilidad de operación.....	931,254	1,244,376	610,322
Ingresos (costos) financieros:			
Gasto por intereses.....	(546,662)	(642,620)	(494,221)
Gastos por intereses arrendamiento	(4,287)	(2,942)	(2,911)
Ingreso por intereses.....	35,082	38,771	29,590
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(41,392)	(19,420)	(4,104)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta.....	(110)	(345)	13
Costo financiero, neto.....	(557,369)	(626,556)	(471,633)
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	113,381	149,446	66,415
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	487,266	767,266	205,104
Impuestos a la utilidad:			
Sobre base fiscal.....	(75,538)	(80,922)	(84,643)
Diferidos.....	(29,972)	(124,316)	66,095
Total de impuestos a la utilidad.....	(105,510)	(205,238)	(18,548)
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año.....	381,756	562,028	186,556
Otros resultados integrales, neto de impuestos:			
Partidas que pueden reclasificarse a resultados:			
Efecto de reserva de coberturas de instrumentos financieros derivados	8,435	21,613	2,050
Efecto de valuación de pasivos por beneficios a empleados	2,049	(3,669)	-

	Año terminado el 31 de diciembre de		
	2023	2022	2021
Efecto de desinversión	-	(11,489)	-
Total de otros resultados integrales	10,484	6,455	2,050
Resultado Integral	392,240	568,483	188,606
Utilidad (pérdida) consolidada atribuible a:			
Accionistas de la compañía.....	381,756	562,028	170,338
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	-	-	(24,337)
Participación no controladora	-	-	40,555
Resultado Integral atribuible a:			
Accionistas de la compañía.....	392,240	568,483	172,388
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	-	-	(24,337)
Participación no controladora	-	-	40,555
Utilidad (pérdida) básica por acción ordinaria:			
Utilidad (pérdida) básica por acción	1.15	1.70	0.51

(1) Al 31 de diciembre de 2022, los otros ingresos incluyen principalmente la remediación del honorario por desempeño inmobiliario.

	Al 31 de diciembre de		
	2023	2022	2021
Estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021:			
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	173,910	320,575	526,049
Cuentas por cobrar, neto	10,364	15,301	51,449
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	326,682	329,884	291,886
Deudores diversos	34,142	53,761	74,116
Pagos anticipados	129,843	337,256	141,137
Total del activo circulante	674,941	1,056,777	1,084,637
Activos no circulantes:			
Efectivo restringido	100,256	88,989	99,848
Instrumentos financieros derivados	62,665	93,288	6,958
Inversión en fideicomiso asociado	897,818	775,963	702,852
Otras inversiones permanentes	-	-	14,550
Mobiliario, equipo y mejoras y adaptaciones, neto	37,771	42,406	52,468
Propiedades de inversión	10,533,465	10,181,801	12,345,701
Impuestos a la utilidad diferidos	414,432	477,720	477,118
Derechos de uso de arrendamiento	63,099	56,867	44,545
Activos intangibles	35,739	35,739	35,739
Depósitos en garantía y otros	10,402	10,775	12,686
Total del activo no circulante	12,155,647	11,763,548	13,792,465
Total del activo	12,830,588	12,820,325	14,877,102
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	1,315,204	1,213,545	3,304,158
Proveedores y otras cuentas por pagar	169,448	243,271	90,466
Impuestos por pagar y gastos acumulados	229,695	356,108	251,044
Participación de los trabajadores en la utilidad	108	1,809	175
Anticipo de rentas	-	-	52,418
Impuestos a la utilidad	72,471	62,401	77,501
Pasivo por arrendamiento	5,850	3,555	11,454
Honorario por desempeño inmobiliario	-	49,662	93,000

	Al 31 de diciembre de		
	2023	2022	2021
Total del pasivo circulante	1,792,776	1,930,351	3,880,216
Pasivo no circulante:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	3,474,292	3,663,050	3,063,012
Pasivo por arrendamiento, excluyendo vencimientos circulantes	53,376	48,469	28,468
Ingresos diferidos	53,612	54,287	28,576
Depósitos en garantía	70,966	73,469	88,491
Obligaciones por beneficios al retiro	10,728	24,857	17,049
Impuestos a la utilidad diferidos	871,114	904,188	779,269
Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	-	-	957,200
Total del pasivo no circulante	4,534,088	4,768,320	4,962,065
Total del pasivo	6,326,864	6,698,671	8,842,281
Capital Contable:			
Participación controladora	4,254,423	4,254,423	4,254,423
Pagos basados en acciones	96,161	106,331	104,792
Utilidades retenidas	2,134,356	1,752,600	1,190,571
Otros resultados integrales	18,784	8,300	1,845
Participación controladora	6,503,724	6,121,654	5,551,631
Participación no controladora	-	-	483,190
Total del capital contable	6,503,724	6,121,654	6,034,821
Total del pasivo y capital contable	12,830,588	12,820,325	14,877,102

	Año terminado al 31 de diciembre de		
	2023	2022	2021
Otra información:			
NOI ⁽¹⁾	1,058,735	1,248,770	1,086,155
EBITDA.....	1,010,647	1,382,928	686,002
EBITDA Ajustado ⁽²⁾	632,270	908,226	827,048
FFO ⁽³⁾	45,042	185,583	277,787
FFO Ajustado ⁽⁴⁾	5,521	141,899	248,500
GLA Total (m ²).....	580,000	580,000	780,000
Tasa de ocupación ⁽⁵⁾	95%	94%	92%

- (1) NOI significa ingreso neto de operación, el cual definimos como los ingresos por rentas, ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento, *menos* los gastos de administración, mantenimiento y seguridad, y salarios del personal operativo y prestaciones adicionales al salario.
- (2) El “EBITDA Ajustado” es calculado, restando al EBITDA el incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión, utilidad en precio de ganga en la adquisición de negocios, los gastos relacionados con la compra de activos, el efecto en la valuación de instrumentos financieros, la (pérdida) utilidad cambiaria, neta y la participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes. El término “Margen de EBITDA Ajustado” se refiere al resultado, expresado como porcentaje, del EBITDA Ajustado dividido entre el total de ingresos. El EBITDA y EBITDA Ajustado se presentan porque son indicadores de los fondos disponibles para el servicio de la deuda ampliamente aceptados, aunque no son medidas de liquidez o rendimiento reconocidas por las NIIF, ni tampoco el NOI, el Margen de NOI, EBITDA o EBITDA Ajustado son medidas financieras reconocidas por las NIIF. Aunque proporcionan información útil, el EBITDA y el EBITDA Ajustado no deben considerarse en forma aislada ni como un sustituto de la utilidad neta consolidada como un indicador del desempeño operativo, ni como una alternativa al flujo de efectivo proveniente de actividades de operación como medida de la liquidez. Nuestros cálculos de EBITDA y EBITDA Ajustado pueden ser diferentes de los cálculos utilizados por otras compañías y, por lo tanto, su comparabilidad puede verse afectada.
- (3) El término “FFO”, por sus siglas en inglés, significa fondos provenientes de operaciones el cual definimos como: utilidad neta consolidada, *más* depreciación y amortización, *menos* incremento en el valor razonable de 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 diferidos. El “FFO” no debe ser considerado como un sustituto del efectivo proveniente de actividades de operación.
- (4) El FFO Ajustado lo calculamos como FFO *menos* los gastos recurrentes de capital para el mantenimiento de nuestras propiedades de inversión (gastos de mantenimiento de capital).
- (5) La tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2021 no contempla una de nuestras propiedades, Ciudadela Urban Village.

	2023	2022	2021
	(miles de Pesos Mexicanos)		
Ingresos por rentas, mantenimiento, estacionamientos y contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	1,267,813	1,504,026	1,332,464
Menos, costos de administración mantenimiento y seguridad	(159,251)	(207,985)	(199,038)
Menos, sueldos y salarios del personal operativo	(49,827)	(47,271)	(47,271)
NOI	1,058,735	1,248,770	1,086,155
Margen de NOI	83.5%	83.0%	81.5%

Año terminado el 31 de diciembre

	2023	2022	2021
	(miles de Pesos Mexicanos)		
Utilidad (pérdida) neta consolidada	381,756	562,028	186,556
Gasto por intereses	546,662	642,620	494,221
Gasto (beneficio) por impuestos a la utilidad	105,510	205,238	18,548
Depreciación y amortización	11,801	11,813	16,267
Ingreso por intereses	(35,082)	(38,771)	(29,590)
EBITDA	1,010,647	1,382,928	686,002
Más (menos) disminución (incremento) en el valor razonable de propiedades de inversión	(306,498)	(942,293)	203,370
Más efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	41,392	19,420	4,104
Más (menos) pérdida (utilidad) cambiaria, neta	110	345	(13)
Menos participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes	(113,381)	(149,446)	(66,415)
Más contingencias por pagar	-	269,575	-
Más efecto de desconsolidación	-	290,170	-
Más gastos relacionados con la desinversión	-	37,527	-
EBITDA Ajustado	632,270	908,226	827,048
Margen de EBITDA Ajustado	49.9%	60.4%	62.1%

Año terminado el 31 de diciembre

	2023	2022	2021
	(miles de Pesos Mexicanos)		
Utilidad (pérdida) neta consolidada	381,756	562,028	186,556
Más depreciación y amortización	11,801	11,813	16,267
Más efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	41,392	19,420	4,104
Más disminución (menos incremento) en el valor razonable de las propiedades de inversión.	(306,498)	(942,293)	203,370
Menos participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados.	(113,381)	(149,446)	(66,415)
Más contingencias por pagar	-	269,575	-
Más efecto de desconsolidación	-	290,170	-
Más (menos) gasto por impuestos a la utilidad diferidos	29,972	124,316	(66,095)
FFO	45,042	185,583	277,787
Gastos recurrentes de capital ⁽¹⁾	(39,521)	(43,684)	(29,287)

FFO Ajustado	5,521	141,899	248,500
--------------	-------	---------	---------

⁽¹⁾ Se refiere a los gastos de capital incurridos para el mantenimiento de nuestras propiedades de inversión, que forma parte del valor razonable de las mismas.

b) INFORMACIÓN FINANCIERA POR LA LÍNEA DE NEGOCIO, ZONA GEOGRÁFICA Y VENTAS DE EXPORTACIÓN

Somos una empresa de desarrollo internalizada, por lo que no cuenta con líneas de negocio distintas al desarrollo de centros comerciales, como probablemente tendrían otros emisores cuyo negocio estuviera diversificado entre distintos rubros. La Emisora, por la naturaleza de su negocio, no cuenta con ventas de exportación. Los centros comerciales en operación están localizados en 18 estados y en 24 ciudades primarias y secundarias, incluyendo Monterrey, Guadalajara, Puebla, Tijuana, Ciudad Juárez y Cancún. La Emisora todavía no cuenta con operaciones que se concentren en una región en particular de la República Mexicana. No obstante, a fin de establecer su exposición al riesgo de crédito, la Emisora ha clasificado su riesgo para cuentas por cobrar a clientes dependiendo de si se encuentran en el Norte, Centro y Sur.

c) INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES

Favor de referirse al apartado “Deuda” dentro de la sección “Información financiera - Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y la situación financiera de la Emisora” del presente Reporte Anual.

d) COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y LA SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA

Los inversionistas deberán leer los siguientes comentarios y análisis junto con el “Resumen de la Información Financiera”, “Información Financiera Seleccionada” y nuestros Estados Financieros y las notas a los mismos, los cuales han sido incluidos como anexos en este Reporte Anual. Salvo que se indique lo contrario, toda la información financiera incluida en este Reporte Anual es presentada en Pesos a las fechas que se indican y ha sido preparada de conformidad con las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board o por sus siglas en inglés, “IASB”).

Este Reporte Anual contiene declaraciones a futuro que reflejan nuestros planes, estimaciones y consideraciones, y que conllevan riesgos, incertidumbres y suposiciones. Nuestros resultados reales podrían diferir sustancialmente de aquellos anticipados en nuestras declaraciones o estimaciones a futuro. Los factores que podrían hacer o contribuir a estas diferencias incluyen, sin limitación, aquellos comentados más adelante y en otras partes de este Reporte Anual, particularmente en las secciones “Factores de Riesgo” y “Declaraciones a Futuro”. Es importante que los inversionistas consideren cuidadosamente la información contenida en esta sección y la sección de “Factores de Riesgo” antes de invertir en nuestras Acciones.

Descripción General

Somos una empresa desarrolladora propietaria y operadora completamente integrada, con más de 48 años de experiencia en el diseño, construcción, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales en México. Desde nuestra creación en 1975, nuestro equipo ha participado en la adquisición y desarrollo de 70 centros comerciales. A esta fecha tenemos participaciones controladoras en 26 centros comerciales y participación no controladora en un centro comercial, también administramos y operamos el Portafolio del Fondo de CKDs que está compuesto por nueve plazas comerciales. Entre los centros comerciales, propios y administrados, tenemos presencia en 18 entidades federativas en México. Esto nos posiciona como uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México.

Nuestros 27 centros comerciales en operación y estabilizados tienen un GLA Total de aproximadamente 580,000 m², adicionales a las nueve plazas comerciales del CKD, los cuales suman 200,000 m². Nuestros centros comerciales tienen una edad promedio de 15 años, cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o los principales operadores de salas de cine en México. Más del 59% de GLA, propio y administrado, está arrendado a empresas o arrendatarios que prestan bienes o servicios, como supermercados, bancos, farmacias, laboratorios, entre otros, negocios considerados como esenciales.

Al 31 de diciembre de 2023, nuestro portafolio, propio y el administrado, estaba arrendado en un 93.7%, contábamos con más de 2,500 contratos de arrendamiento, distribuidos entre aproximadamente 1,200 arrendatarios de diversos sectores, respecto a nuestro portafolio propio, el mismo estaba arrendado en un 95.3%. 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. Nuestros centros comerciales y oficinas administrativas tanto en el Estado de México como en Monterrey continúan cumpliendo cabalmente los lineamientos y normativas tanto a nivel municipal, estatal y federal.

Creemos que nuestros centros comerciales son reconocidos como referentes para adquirir bienes y servicios y como una opción de entretenimiento en las diferentes regiones en las que operamos, y que nuestro enfoque al cliente y ubicaciones estratégicas nos hacen una plataforma inmejorable para servir al segmento de ingreso medio de la población en México.

Al 31 de diciembre de 2023, éramos propietarios de una participación de control respecto de 26 propiedades y manteníamos participación no controladora en una propiedad adicional, todas las cuales operamos. La totalidad de nuestras propiedades, están estabilizadas. De nuestras 27 propiedades en operación y estabilizadas, 25 corresponden a centros comerciales con múltiples arrendatarios y 2 son propiedades arrendadas a Walmart bajo el formato de tienda única (*stand-alone*). La gran mayoría de los centros comerciales que operamos tienen un GLA de entre 7,500 y 55,000 m².

Nuestros centros comerciales se enfocan en el segmento de ingreso medio de la población (los segmentos de mercado D+, C- y C, como se definen por la AMAI). Nuestros centros comerciales están diversificados por el tipo de negocio de nuestros arrendatarios y por el tipo de tiendas. Aproximadamente el 60% de nuestro GLA está arrendado a tiendas ancla, que típicamente tienen periodos de arrendamiento mayores a 5 años, proporcionando predictibilidad y estabilidad a nuestros flujos de efectivo en situaciones normales de mercado.

La siguiente tabla resume nuestras adquisiciones y aperturas de centros comerciales desde el 2012 y hasta el 31 de diciembre de 2023:

Año	Centro Comercial	Adquisición / Desarrollo	SBA Total⁽¹⁾	% de Participación
2012	Paseo Santa Catarina	Adquisición	37,846	100.0%
2013	Macroplaza Insurgentes	Adquisición	55,024	40.0%
2013	Gran Plaza Cancún	Adquisición	26,956	100.0%
2013	Plaza Nogalera	Adquisición	41,991	100.0%
2013	Plaza Bella Huinalá	Adquisición	15,615	100.0%
2013	Plaza Universidad	Adquisición	17,398	100.0%
2013	Macroplaza Oaxaca	Desarrollo	26,408	100.0%
2014	Walmart Ensenada	Adquisición	9,939	100.0%
2014	Walmart San José del Cabo	Adquisición	9,891	100.0%
2014	Centro Comercial López Mateos	Adquisición	22,210	100.0%
2014	Ciudadela Urban Village (antes Centro Comercial La Ciudadela)	Adquisición	32,571	100.0%
2014	Centro Comercial Lago Real	Adquisición	26,610	100.0%
2014	Macroplaza del Valle	Adquisición	34,518	100.0%
2014	Centro Comercial Paseo Reforma	Adquisición	40,413	100.0%
2014	Centro Comercial Puerta de Hierro	Adquisición	16,299	100.0%
2014	Plaza Reynosa	Adquisición	8,748	100.0%
2014	Plaza San Juan	Adquisición	7,499	100.0%
2014	Paseo Alcalde	Desarrollo	12,269	100.0%
2014	Macroplaza San Luis	Desarrollo	19,038	100.0%
2015	Paseo Solidaridad	Desarrollo	13,319	100.0%
2014	Paseo Hipódromo	Desarrollo	7,510	100.0%
2015	Urban Village en Garza Sada	Desarrollo	28,680	100.0%
2016	Plaza Bella Ramos Arizpe	Adquisición	15,924	100.0%
2017	Punto San Isidro	Adquisición	8,390	100.0%
2017	Punto Oriente	Adquisición	18,560	100.0%
2022	Macroplaza Estadio	Adquisición	17,558	100.0%
2022	Plaza Bella Frontera	Adquisición	9,056	100.0%

⁽¹⁾ SBA Total representa el área total de cada centro comercial con independencia de nuestra participación en el vehículo propietario de cada centro comercial.

Factores que pueden influir en nuestros resultados de operación futuros

Condiciones Macroeconómicas

Nuestro negocio está íntimamente ligado a las condiciones económicas generales de México, y en menor medida, Estados Unidos y otros países, en general. En consecuencia, nuestro desempeño económico, el valor de nuestra cartera inmobiliaria y nuestra capacidad para implementar nuestras estrategias de negocios pueden verse afectados por cambios en las condiciones económicas nacionales y globales. La condición de los mercados inmobiliarios en los que operamos tiende a ser cíclica y está relacionada con la percepción de los inversionistas sobre el panorama económico general. Las tasas de interés en disminución, la disminución de la demanda de inmuebles o los periodos de desaceleración económica general o de recesión han tenido un impacto negativo directo sobre el mercado inmobiliario en el pasado y la recurrencia de estas condiciones podría resultar en una disminución en nuestros ingresos.

Todas nuestras operaciones se llevan a cabo en México y dependen del desempeño de la economía mexicana. En consecuencia, nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación pueden verse afectados por la condición general de la economía mexicana, la devaluación del Peso frente al dólar, la inestabilidad en los precios, inflación, tasas de interés, cambios en la regulación, tributación, inestabilidad social y otros acontecimientos políticos, sociales y económicos en o que afecten a México, sobre los cuales no tenemos ningún control. Las disminuciones en las tasas de crecimiento de la economía mexicana, los periodos de crecimiento negativo y/o incrementos en las tasas de inflación o de interés podrían resultar en una menor demanda por nuestros servicios, una disminución en el precio real de nuestros servicios o un menor margen en los mismos.

En el pasado, la economía mexicana ha experimentado periodos prolongados de debilidad y deterioro en las condiciones económicas. No podemos asegurar que estas condiciones económicas no se repetirán en el futuro o que de repetirse no tendrán un efecto adverso sobre nuestro negocio, condición financiera o resultados de operación.

Conforme a las estimaciones del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (“**INEGI**”) en 2021 el PIB creció de 1.0% y la inflación fue de 7.4%, en 2022 el PIB creció en 3.7% y la inflación fue de 7.8% y en 2023 el PIB creció en 2.5% y la inflación fue de 7.62%. En 2021, 2022 y 2023 la tasa de desocupación en México fue de 3.8%, 3.1% y 2.8% respectivamente.

Ingresos por arrendamiento. Nuestra principal fuente de ingresos son los pagos de rentas recibidos de nuestros clientes al amparo de arrendamientos operativos. El monto de los ingresos por arrendamiento generados por nuestra cartera inmobiliaria depende principalmente de nuestra capacidad para (i) mantener o incrementar nuestras actuales tasas de ocupación de espacio arrendando, (ii) arrendar espacio que actualmente se encuentra desocupado y espacio que estará disponible a la terminación de ciertos contratos de arrendamiento, (iii) desarrollar nuevas propiedades, (iv) ampliar la superficie de propiedades existentes, y (v) adquirir nuevas propiedades. El monto de ingresos por arrendamiento generado por nosotros también depende de nuestra capacidad para cobrar las rentas a nuestros arrendatarios al amparo de los contratos de arrendamiento, así como de nuestra capacidad para aumentar las rentas de nuestras propiedades. Las tendencias positivas o negativas en los negocios de nuestros arrendatarios o en las áreas geográficas en las que operamos también podrían tener un impacto en nuestros ingresos por arrendamiento futuros.

Vencimiento de los Arrendamientos. Nuestra capacidad para arrendar rápidamente el espacio arrendable disponible al vencimiento de nuestros arrendamientos tiene un impacto en nuestros resultados de operación y dependerá de las condiciones económicas y competitivas de los mercados en los que operamos, así como de lo atractivas que resulten nuestras propiedades individuales a potenciales clientes. Al 31 de diciembre de 2023, nuestros arrendamientos con vencimiento programado para el 2024 representan 21.7% de nuestra SBA Total y 26.2% de los ingresos por arrendamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2023.

Condiciones de Mercado. Planeamos continuar buscando oportunidades de inversión en México. Los cambios positivos o negativos en las condiciones en los mercados mexicanos podrían impactar en nuestro desempeño general. La caída futura en la economía regional que afecte los mercados en los que estamos enfocados o una caída en el sector comercial inmobiliario que afecte nuestra capacidad para celebrar nuevos arrendamientos o volver a arrendar espacio existente conforme esté disponible, la capacidad de nuestros arrendatarios para cumplir con sus

obligaciones conforme a sus contratos de arrendamiento, así como incumplimientos o la quiebra de nuestros arrendatarios, podrían afectar en forma adversa nuestra capacidad para mantener los índices de ocupación en nuestras propiedades.

Ambiente Competitivo. Competimos con numerosos adquirentes, propietarios, desarrolladores y administradores de inmuebles comerciales en México, muchos de los cuales son propietarios o podrían buscar adquirir propiedades similares a las nuestras en los mismos mercados en los que se ubican nuestras propiedades. En el futuro, un aumento en la competencia podría resultar en que tengamos que competir por oportunidades para adquirir inmuebles y los términos en que los adquiramos y podríamos vernos desplazados por nuestros competidores. Adicionalmente, la competencia puede afectar los índices de ocupación de nuestras propiedades y, por lo tanto, nuestros resultados financieros, y podríamos vernos presionados para reducir nuestras rentas por debajo de las que cobramos actualmente o a ofrecer descuentos sustanciales en las rentas, mejoras para los arrendatarios, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables al arrendatario con el fin de retener arrendatarios al vencimiento de nuestros arrendamientos.

Gastos de Operación. Nuestros gastos de operación consisten principalmente en gastos de administración, mantenimiento y seguridad, impuestos prediales, y otros gastos operativos misceláneos. En adición al monto de la renta, nuestros arrendatarios pagan un porcentaje de dicha renta para cubrir el mantenimiento de las propiedades.

Inflación. La mayoría de nuestros arrendamientos contienen disposiciones diseñadas para mitigar el impacto adverso de la inflación. Estas disposiciones nos permiten aumentar la renta anualmente con base en el INPC de México en aquellos arrendamientos denominados en Pesos y con base en el CPI de los Estados Unidos de América, para aquellos que están denominados en dólares. Al 31 de diciembre de 2023, el 91.0% de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en Pesos y el 9.0% de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en dólares.

(i) Resultados de la operación

La tabla siguiente presenta nuestro estado consolidado de resultados por los años concluidos el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, los cuales han sido objeto de algunas reclasificaciones con el propósito de mejorar la comparabilidad en la información financiera representativa de las operaciones de Planigrupo (ver “Resumen Ejecutivo”).

	Año terminado el 31 de diciembre de		
	2023	2022	2021
	(En miles de Pesos)		
Estados consolidados de resultados por los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021:			
Ingresos por:			
Rentas, mantenimiento y estacionamiento	1,179,544	1,471,686	1,310,486
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	88,269	32,340	21,978
Otros ⁽¹⁾	-	19,141	96,560
Total de ingresos	1,267,813	1,523,167	1,429,024
Costos y gastos de operación:			
Costos de administración, mantenimiento y seguridad	(159,251)	(207,985)	(199,038)
Gastos por administración inmobiliarios	(5,487)	(14,801)	(16,772)
Sueldos y salarios	(193,412)	(391,811)	(240,052)
Depreciación y amortización	(11,801)	(11,813)	(16,267)
Gastos generales y de administración	(161,015)	(267,284)	(101,719)
(Deterioro) recuperación de cuentas por cobrar	(9,854)	(37,220)	(41,484)
Incremento (disminución) en el valor razonable de propiedades de inversión ⁽¹⁾	306,498	942,293	(203,370)
Efecto de desinversión	-	(290,170)	-
Total de costos y gastos de operación.....	(336,559)	(278,791)	(818,702)
Utilidad de operación.....	931,254	1,244,376	610,322
Ingresos y costos financieros:			
Gasto por intereses	(546,662)	(642,620)	(494,221)
Gastos por intereses arrendamiento	(4,287)	(2,942)	(2,911)
Ingreso por intereses.....	35,082	38,771	29,590
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(41,392)	(19,420)	(4,104)
Utilidad (pérdida) en cambios, neta	(110)	(345)	13
Costo financiero, neto	(557,369)	(626,556)	(471,633)
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	113,381	149,446	66,415
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	487,266	767,266	205,104
Impuestos a la utilidad:			
Sobre base fiscal	(75,538)	(80,922)	(84,643)
Diferidos.....	(29,972)	(124,316)	66,095
Total de impuestos a la utilidad	(105,510)	(205,238)	(18,548)
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año.....	381,756	562,028	186,556
Otros resultados integrales, neto de impuestos:			
Partidas que pueden reclasificarse a resultados			
Efecto de reserva de coberturas de instrumentos financieros derivados	8,435	21,613	2,050
Efecto de valuación de pasivos por beneficios a empleados	2,049	(3,669)	-
Efecto de desinversión	-	(11,489)	-
Total de otros resultados integrales, neto de impuestos	10,484	6,455	2,050
Resultado Integral	392,240	568,483	188,606
Utilidad (pérdida) neta consolidada atribuible a:			
Accionistas de la compañía	381,756	562,028	170,338
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	-	-	(24,337)
Participación no controladora	-	-	40,555
Resultado integral atribuible a:			
Accionistas de la compañía	392,240	568,483	172,388
Participación de los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes	-	-	(24,337)
Participación no controladora	-	-	40,555
Utilidad (pérdida) básica por acción ordinaria:			
Utilidad (pérdida) básica por acción	1.15	1.70	0.51

(1) Al 31 de diciembre de 2023, los otros ingresos incluyen principalmente la remediación del honorario por desempeño inmobiliario.

Nuestros estados de resultados consisten en los siguientes rubros:

- **Ingresos.** La principal fuente de nuestros ingresos proviene de los ingresos por arrendamiento que nuestros arrendatarios nos pagan al amparo de los arrendamientos operativos. Los ingresos y costos de los contratos de arrendamiento se reconocen durante la vigencia de los mismos conforme se prestan los servicios. También obtenemos ingresos derivados de la administración de plazas y comisiones por arrendamiento e ingresos por desempeño inmobiliario. Los ingresos por administración de plazas consisten en ingresos derivados de la administración de centros comerciales, los cuales fueron reconocidos en nuestros resultados anuales a las tasas pactadas para la prestación de nuestros servicios (de 2.0% a 4.0% sobre las rentas efectivamente cobradas en cada una de las propiedades que administramos). Las comisiones por arrendamiento consisten en ingresos derivados de la negociación de nuevos arrendamientos o la renovación de los mismos por un plazo de 3 a 10 años, dichas comisiones oscilan entre 3.0% y 8.5% de la renta total pactada: el 80.0% del ingreso por comisiones es reconocido a la firma de los contratos y el 20.0% restante es reconocido cuando se paga la primera renta. Los ingresos por desempeño inmobiliario consisten en comisiones que nos pagan ciertos propietarios de inmuebles 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 de las propiedades.** Los costos y gastos de operación de las propiedades se integran por: gastos de administración, mantenimiento y seguridad, sueldos y salarios, depreciación y amortización y gastos generales, así como de incrementos y reducciones en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión, las cuales consisten en nuestros centros comerciales, los costos asociados a la compra de activos, costos asociados a la emisión del Fondo de CKDs y efectos de desinversión del CKD, así como ganancias en el precio de ganga relacionadas con la adquisición de propiedades.
- **Ingresos y costos financieros.** Se compone de gastos por intereses, ingresos por intereses, efecto en la valuación de instrumentos financieros y (pérdida) utilidad en cambios neta.
- **Participación en los resultados de compañías y de fideicomisos asociados.** Consiste en incrementos y reducciones en el valor razonable de nuestra inversión en aquellos Fideicomisos de Proyecto del Fondo de CKDs no consolidados (por ejemplo, nuestra participación no controladora en ciertos centros comerciales) y otras inversiones permanentes.
- **Total de impuestos a la utilidad.** Total de impuestos a la utilidad incluye impuestos a la utilidad sobre base fiscal y diferidos. El impuesto sobre la renta causado sobre base legal se registra en los resultados del año en que se causa. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias y, en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales.

Resultados de operaciones consolidados por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, comparado con el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2022.

Ingresos

Los ingresos por arrendamiento, mantenimiento, estacionamiento y contratos de administración de plazas, por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023, fueron de \$1,267.8 millones en comparación con los \$1,504.0 millones del periodo terminado el 31 de diciembre de 2022, lo cual representa una disminución por \$236.2 millones o 15.7%. Esta disminución se atribuyó principalmente a la desinversión de nueve propiedades que formaban parte del Fideicomiso CKD en 2022, por \$254.1 millones, que se ve parcialmente compensada por un incremento de \$57.9 millones en los ingresos de las 26 plazas remanentes, principalmente por aumentos en las rentas y nuevos inquilinos.

La siguiente tabla muestra nuestros ingresos por arrendamiento desglosado por centro comercial durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021:

<u>Centro Comercial</u>	<u>Fecha de Adquisición</u>	<u>Por el año terminado el 31 de diciembre de</u>		
		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
			(miles de Pesos)	
Paseo Santa Catarina	noviembre de 2012	86,259	86,988	71,781
Plaza Real Reynosa	mayo de 2013	95,708	72,122	78,806
Plaza Bella Anáhuac	mayo de 2013	78,641	58,439	63,286
Plaza Real Saltillo	mayo de 2013	51,996	42,160	47,206
Plaza Palmira	mayo de 2013	37,465	25,971	27,133
Mall Plaza Lincoln	mayo de 2013	54,355	38,642	40,876
Plaza Monumental	mayo de 2013	56,458	41,547	45,438
Plaza Las Haciendas	mayo de 2013	35,196	28,466	26,982
Plaza Bella Mexiquense	mayo de 2013	27,818	22,588	23,825
Paseo Puebla	marzo de 2013	27,059	20,919	24,052
Walmart Ensenada	julio de 2014	13,390	12,227	12,047
Walmart San José del Cabo	julio de 2014	24,827	23,194	21,768
Macroplaza Oaxaca	marzo de 2013	79,097	77,743	69,342
Plaza Universidad	octubre de 2013	40,861	39,422	35,304
Plaza Nogalera	octubre de 2013	73,206	70,126	59,853
Plaza Bella Huinalá	octubre de 2013	20,977	19,600	17,026
Gran Plaza Cancún	octubre de 2013	89,246	82,602	72,972
Centro Comercial Paseo Reforma	diciembre de 2014	84,569	77,292	71,323
Ciudadela Urban Village (antes Centro Comercial La Ciudadela)	diciembre de 2014	82,314	82,725	72,326
Plaza Reynosa	diciembre de 2014	9,639	9,350	7,380
Macroplaza del Valle	diciembre de 2014	108,327	109,973	95,674
Centro Comercial López Mateos	diciembre de 2014	33,787	30,803	28,366
Centro Comercial Lago Real	diciembre de 2014	67,176	61,181	51,943
Plaza San Juan	diciembre de 2014	16,081	13,393	11,208
Centro Comercial Puerta de Hierro	diciembre de 2014	20,180	16,098	14,420
Paseo Solidaridad	marzo de 2015	22,642	20,307	17,918
Plaza Bella Ramos Arizpe	septiembre de 2016	27,591	24,682	21,719
Macroplaza San Luis	noviembre de 2014	44,618	42,664	36,925

Paseo Alcalde	agosto de 2014	27,718	27,155	23,239
Punto San Isidro	noviembre de 2017	24,184	22,270	18,500
Punto Oriente	noviembre de 2017	27,860	26,363	25,403
Paseo Hipódromo	noviembre de 2014	20,176	16,517	8,627
Urban Village en Garza Sada	septiembre de 2015	81,474	80,950	69,157
Macroplaza Estadio Morelia	febrero de 2022	40,779	35,401	-
Plaza Bella Frontera	febrero de 2022	12,566	11,745	-
TOTAL		1,644,240	1,471,625	1,311,825

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

Al 31 de diciembre de 2023, no se registraron otros ingresos, al 31 de diciembre de 2022, fue un ingreso de \$19.4 millones, principalmente a la revaluación del pasivo por honorario por desempeño inmobiliario reconocida en 2021.

Costos y gastos de operación

El total de costos y gastos de operación fue de \$(336.5) millones por el período terminado al 31 de diciembre de 2023, en comparación con los \$(278.8) millones del año anterior, lo cual representa una disminución de \$57.7 millones o 20.6%. Esta variación se atribuyó principalmente a la disminución en el valor razonable de las propiedades de inversión por \$635.8 millones, una disminución en la depreciación y amortización por \$0.1 millones, así como una reducción del deterioro de cuentas por cobrar de \$28.2 millones. Dichas variaciones se ven parcialmente compensadas por un incremento de \$165.6 millones gastos generales, principalmente por provisiones de gastos y servicios profesionales relacionados con el cambio de control accionario del Grupo, así como un incremento de \$151.7 millones de sueldos y salarios por liquidaciones estimadas de directivos, relacionadas con el cambio de control mencionado, y el reconocimiento de los efectos por desinversión del CKD por \$290.2 millones.

Costo financiero, neto

El costo financiero, neto ascendió a \$557.3 millones por el periodo terminando el 31 de diciembre 2023, en comparación con los \$626.6 millones del año anterior, lo cual representó una disminución de \$69.3 millones o 11.1%. La disminución se debe principalmente a un decremento en los gastos por intereses de \$131.3 millones derivado la desinversión de nueve propiedades que formaban parte del Fideicomiso CKD en 2022, compensada parcialmente por un incremento de \$61.9 millones en el costo financiero de las 26 plazas remanentes, causado por los incrementos en las tasas de referencia respecto al año anterior.

Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados

El valor razonable de los resultados de compañías y fideicomisos asociados asciende a \$113.3 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2023, en comparación con los \$149.4 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2022. Esta disminución se atribuyó principalmente a al valor razonable de nuestra participación no controladora en la propiedad de inversión del centro comercial Macroplaza Insurgentes, de acuerdo con los avalúos practicados por terceros independientes sobre dicha propiedad de inversión.

Total de impuestos a la utilidad

Impuestos a la utilidad consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, representó un costo de \$381.7 millones, en comparación con el costo de \$205.2 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2022. La variación se atribuye principalmente al incremento de las bases gravables de impuestos del año 2023 así como los efectos de impuestos diferidos derivados de las valuaciones de propiedades de inversión.

Utilidad neta consolidada del ejercicio

La utilidad neta consolidada por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2023 fue de \$381.7 millones, en comparación con la utilidad neta por \$562.0 millones relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa una variación de \$180.3 millones. Esto se atribuye a principalmente a la desinversión de nueve propiedades que formaban parte del Fideicomiso CKD en octubre de 2022, así como menores incrementos al valor razonable de las propiedades de inversión.

Resultados de operaciones consolidados por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2022, comparado con el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2021.

Ingresos

Los ingresos por arrendamiento, mantenimiento, estacionamiento y contratos de administración de plazas, por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022, fueron de \$1,504.0 millones en comparación con los \$1,332.5 millones del periodo terminado el 31 de diciembre de 2021, lo cual representa un aumento por \$171.6 millones o 12.9%. Este incremento se atribuyó principalmente a la recuperación económica paulatina observada durante 2022 tras los periodos más críticos de la contingencia sanitaria por COVID-19, aunado a la adquisición de la subsidiaria WALPG MEX I, S. de R.L. de C.V. en febrero de 2022.

La siguiente tabla muestra nuestros ingresos por arrendamiento desglosado por centro comercial durante los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021:

Centro Comercial	Fecha de Adquisición	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2022	2021
Paseo Santa Catarina	noviembre de 2012	86,988	71,781
Plaza Real Reynosa ⁽²⁾	mayo de 2013	72,122	78,806
Plaza Bella Anáhuac ⁽²⁾	mayo de 2013	58,439	63,286
Plaza Real Saltillo ⁽²⁾	mayo de 2013	42,160	47,206
Plaza Palmira ⁽²⁾	mayo de 2013	25,971	27,133
Mall Plaza Lincoln ⁽²⁾	mayo de 2013	38,642	40,876
Plaza Monumental ⁽²⁾	mayo de 2013	41,547	45,438
Plaza Las Haciendas ⁽²⁾	mayo de 2013	28,466	26,982
Plaza Bella Mexiquense ⁽²⁾	mayo de 2013	22,588	23,825
Paseo Puebla ⁽²⁾	marzo de 2013	20,919	24,052
Walmart Ensenada	julio de 2014	12,227	12,047
Walmart San José del Cabo	julio de 2014	23,194	21,768
Macroplaza Oaxaca	marzo de 2013	77,743	69,342
Plaza Universidad	octubre de 2013	39,422	35,304
Plaza Nogalera	octubre de 2013	70,126	59,853
Plaza Bella Huinalá	octubre de 2013	19,600	17,026
Gran Plaza Cancún	octubre de 2013	82,602	72,972
Centro Comercial Paseo Reforma	diciembre de 2014	77,292	71,323
Ciudadela Urban Village (antes Centro Comercial La Ciudadela)	diciembre de 2014	82,725	72,326
Plaza Reynosa	diciembre de 2014	9,350	7,380
Macroplaza del Valle	diciembre de 2014	109,973	95,674
Centro Comercial López Mateos	diciembre de 2014	30,803	28,366
Centro Comercial Lago Real	diciembre de 2014	61,181	51,943
Plaza San Juan	diciembre de 2014	13,393	11,208
Centro Comercial Puerta de Hierro	diciembre de 2014	16,098	14,420
Paseo Solidaridad	marzo de 2015	20,307	17,918
Plaza Bella Ramos Arizpe	septiembre de 2016	24,682	21,719
Macroplaza San Luis	noviembre de 2014	42,664	36,925
Paseo Alcalde	agosto de 2014	27,155	23,239
Punto San Isidro	noviembre de 2017	22,270	18,500
Punto Oriente	noviembre de 2017	26,363	25,403
Paseo Hipódromo	noviembre de 2014	16,517	8,627
Urban Village en Garza Sada	septiembre de 2015	80,950	69,157
Macroplaza Estadio Morelia	febrero de 2022	35,401	-
Plaza Bella Frontera	febrero de 2022	11,745	-
TOTAL		1,471,625	1,311,825

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

(2) La información financiera de estos fideicomisos se incorpora a los estados financieros de Planigrupo solo por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de octubre de 2022

El monto de otros ingresos por el período terminado al 31 de diciembre de 2022 fue un ingreso de \$19.4 millones en comparación con un ingreso de \$96.5 millones del año anterior. Esta disminución en los otros ingresos se atribuyó principalmente a la revaluación del pasivo por honorario por desempeño inmobiliario reconocida en 2021.

Costos y gastos de operación

El total de costos y gastos de operación fue de \$(278.8) millones por el período terminado al 31 de diciembre de 2022, en comparación con los \$818.7 millones del año anterior, lo cual representa una disminución de \$539.9 millones o 65.9%. Esta variación se atribuyó principalmente al incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión por \$942.9 millones, una disminución en la depreciación y amortización por \$4.4 millones, así como una reducción del deterioro de cuentas por cobrar de \$4.3 millones. Dichas variaciones se ven parcialmente compensadas por un incremento de \$165.6 millones gastos generales, principalmente por provisiones de gastos y servicios profesionales relacionados con el cambio de control accionario del Grupo, así como un incremento de \$151.7 millones de sueldos y salarios por liquidaciones estimadas de directivos, relacionadas con el cambio de control mencionado, y el reconocimiento de los efectos por desinversión del CKD por \$290.2 millones.

Costo financiero, neto

El costo financiero, neto ascendió a \$626.6 millones por el periodo terminando el 31 de diciembre 2022, en comparación con los \$471.6 millones del año anterior, lo cual representó un incremento de \$154.9 millones o 32.8%. El incremento se debe principalmente a un aumento en los gastos por intereses de \$148.4 millones, derivado de los incrementos en las tasas de referencia respecto al año anterior.

Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados

El valor razonable de los resultados de compañías y fideicomisos asociados asciende a \$149.4 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2022, en comparación con los \$66.4 millones en el año terminado el 31 de diciembre de 2021. Este incremento se atribuyó principalmente a al valor razonable de nuestra participación no controladora en la propiedad de inversión del centro comercial Macroplaza Insurgentes, de acuerdo con los avalúos practicados por terceros independientes sobre dicha propiedad de inversión.

Total de impuestos a la utilidad

Impuestos a la utilidad consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, representó un costo de \$205.2 millones, en comparación con el costo de \$18.6 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2021. La variación se atribuye principalmente al incremento de las bases gravables de impuestos del año 2022 así como los efectos de impuestos diferidos derivados de las valuaciones de propiedades de inversión.

Utilidad neta consolidada del ejercicio

La utilidad neta consolidada por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2022 fue de \$562.0 millones, en comparación con la utilidad neta por \$186.6 millones relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa una variación de \$375.5 millones. Esto se atribuye a principalmente al incremento de los ingresos operativos presentado durante el año 2022, así como la reducción de los gastos de operación y el incremento del costo financiero.

Flujos de Efectivo

La siguiente tabla muestra un resumen la generación y uso de efectivo mostrada en los Estados Financieros Consolidados por los años concluidos el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

	Año concluido el 31 de diciembre de		
	2023	2022	2021
	(miles de Pesos)		
Flujos de efectivo generados por actividades de operación.	532,445	612,668	753,066
Flujos de efectivo generados por (utilizados en) actividades de inversión	49,800	(200,426)	50,771
Flujos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento.....	(717,643)	(628,575)	(715,500)
Incremento de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(135,398)	(216,333)	88,337

Flujos de Efectivo Generados por Actividades de Operación

El flujo de efectivo generado por actividades de operación por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, fue de Ps. 532.4 millones, mientras que el flujo de efectivo generado por actividades de operación por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 fue de Ps. 612.6 millones, respectivamente. Esta variación se debió principalmente al incremento de las tasas de interés en comparación del año 2022.

El flujo de efectivo generado por actividades de operación por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, fue de Ps. 612.6 millones, mientras que el flujo de efectivo generado por actividades de operación por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 fue de Ps. 753.0 millones, respectivamente. Esta variación se debió principalmente al incremento de las tasas de interés en comparación del año 2021.

Flujo de Efectivo Utilizado en Actividades de Inversión

El flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 fue de Ps. 49.8 millones y el flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 fue de Ps. (200.4) millones. Nuestras actividades de inversión durante el año concluido el 31 de diciembre de 2023, estuvieron relacionadas principalmente en el mantenimiento indispensable efectuado a las propiedades para mantener los estándares de operación, así como las distribuciones obtenidas del Fideicomiso Irrevocable F/1002 “Macroplaza Insurgentes”.

El flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 fue de Ps. (200.4) millones y el flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 fue de Ps. 50.8 millones. Nuestras actividades de inversión durante el año concluido el 31 de diciembre de 2022 estuvieron relacionadas principalmente con la adquisición de WALPG MEX I, S. de R.L. de C.V., propietaria de dos centros comerciales, así como los mantenimientos mayores indispensables efectuados a las propiedades para mantener los estándares de operación, y los efectos de la separación de los fideicomisos del Fondo de CKD.

Flujo de Efectivo Utilizado en Actividades de Financiamiento

El flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 fue de Ps. (717.6) millones y el flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 fue de Ps. (23.6) millones. El cambio se atribuye principalmente a los refinanciamientos y nuevos créditos obtenidos durante el primer semestre de 2022.

El flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 fue de Ps. (23.6) millones y el flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 fue de Ps. (139.9) millones. El cambio se atribuye principalmente a los refinanciamientos y nuevos créditos obtenidos durante el primer semestre de 2022.

(ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2023, nuestra liquidez era de Ps. 674.9 millones y se componía del total del activo circulante (efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar y pagos anticipados), lo que representa el 5.2% de nuestros activos totales, en comparación con los Ps. 1,056.7 millones al 31 de diciembre de 2022 de acuerdo con la información financiera consolidada.

Nuestra inversión en propiedades de inversión, la cual constituye nuestra principal fuente de ingresos, fue de Ps. 10,533.4 millones al 31 de diciembre de 2023, un aumento de 3.4% en comparación con Ps. 10,181.8 millones al 31 de diciembre de 2022.

Al 31 de diciembre de 2022, nuestra liquidez era de Ps. 1,056.7 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 y pagos anticipados), lo que representa el 9.0% de nuestros activos totales, en comparación con los Ps. 1,084.6 millones al 31 de diciembre de 2021 de acuerdo con la información financiera consolidada.

Nuestra inversión en propiedades de inversión, la cual constituye nuestra principal fuente de ingresos, fue de Ps. 10,181.8 millones al 31 de diciembre de 2022, una disminución de 17.5% en comparación con Ps. 12,345.7 millones al 31 de diciembre de 2021.

Exposición, riesgos y contingencias

Ocasionalmente celebramos instrumentos financieros derivados para mitigar el riesgo derivado de las fluctuaciones en las tasas de interés derivado de los créditos con tasa variable que hemos contratado. De la deuda que se encuentra a tasa variable, el 97.0% tiene una cobertura de tasa de interés. Dichos instrumentos financieros, se encuentran reconocidos como instrumentos de cobertura de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera 9. 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, los instrumentos financieros derivados son registrados como un activo, con un valor razonable de Ps. 62.6 millones, que equivalen al 0.98% de nuestros pasivos totales.

Al 31 de diciembre de 2022, los instrumentos financieros derivados son registrados como un activo, con un valor razonable de Ps. 93.2 millones, que equivalen al 1.33% de nuestros pasivos totales.

Al 31 de diciembre de 2021, los instrumentos financieros derivados son registrados como un activo, con un valor razonable de Ps. 6.9 millones, que equivalen al 0.08% de nuestros pasivos totales.

La Compañía 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.

La siguiente tabla resume nuestros instrumentos financieros derivados por los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021:

Resumen de Instrumentos Financieros Derivados

Por el año terminado el 31 de diciembre de

Entidad	Tipo de derivado, valor o contrato	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	2023			2022			2021			2023			2022			2021			Condiciones básicas Tasa CAP TIE a 28 días
				Monto nocional/ Valor nominal (Miles de Ps.)	Valor del activo subyacente / Variable de referencia (Miles de Ps.)	Valor razonable (Miles de Ps.)	Montos de vencimientos por año (Miles de Ps.)	Monto nocional/ Valor nominal (Miles de Ps.)	Valor del activo subyacente / Variable de referencia (Miles de Ps.)	Valor razonable (Miles de Ps.)	Montos de vencimientos por año (Miles de Ps.)	Monto nocional/ Valor nominal (Miles de Ps.)	Valor del activo subyacente / Variable de referencia (Miles de Ps.)	Valor razonable (Miles de Ps.)	Montos de vencimientos por año (Miles de Ps.)	Monto nocional/ Valor nominal (Miles de Ps.)	Valor del activo subyacente / Variable de referencia (Miles de Ps.)	Valor razonable (Miles de Ps.)	Montos de vencimientos por año (Miles de Ps.)			
PG CKD P F 00981	Cap de interés	07/05/2021	01/05/2022	N/A	N/A	316,000	N/A	N/A	5.7150%	N/A	N/A	234	-	-	-	6.00%						
PG CKD P F 00981	Collar	03/05/2022	30/04/2025	N/A	352,000	N/A	N/A	10.2987%	N/A	N/A	13,511	N/A	-	3,094	-	7.90% y 7.25%						
PG CKD P F 00981	Collar	03/05/2022	30/04/2025	353,000			11.5035%			11,733			8,555			7.90% y 7.25%						
Fideicomiso PG CIB 2100	Cap de interés	22/11/2019	03/05/2022	N/A	N/A	103,000	N/A	N/A	5.7150%	N/A	N/A	77	-	-	-	6.00%						
Fideicomiso PG CIB 2100	Cap de interés	05/05/2021	02/05/2025	N/A	106,000	N/A	N/A	10.2987%	N/A	N/A	4,057	N/A	-	794	-	7.90% y 7.25%						
Fideicomiso PG CIB 2100	Collar	03/05/2022	30/04/2025	106,000			11.5035%			3,523			2,239			7.90% y 7.25%						
PG CKD C F 00929	Cap de interés	22/11/2019	01/05/2022	N/A	N/A	348,000	N/A	N/A	5.7150%	N/A	N/A	257	-	-	-	6.00%						
PG CKD C F 00929	Cap de interés	07/05/2021	02/05/2025	N/A	352,000	N/A	N/A	10.2987%	N/A	N/A	13,473	N/A	-	2,693	-	7.90% y 7.25%						
PG CKD C F 00929	Collar	03/05/2022	30/04/2025	352,000			11.5035%			11,699			7,575			7.90% y 7.25%						
PG CKD D F 00930	Cap de interés	22/11/2019	03/05/2021	N/A	N/A	131,000	N/A	N/A	5.7150%	N/A	N/A	97	-	-	-	6.00%						
PG CKD D F 00930	Cap de interés	05/05/2021	02/05/2022	N/A	134,000	N/A	N/A	10.2987%	N/A	N/A	5,129	N/A	-	802	-	7.90% y 7.25%						
PG CKD D F 00930	Collar	03/05/2022	30/04/2025	134,000			11.5035%			4,454			2,343			7.90% y 7.25%						
PG CKD E F 00936	Cap de interés	22/11/2019	03/05/2021	N/A	N/A	139,427	N/A	N/A	5.7150%	N/A	N/A	104	-	-	-	6.00%						
PG CKD E F 00936	Cap de interés	05/05/2021	02/05/2025	N/A	115,000	N/A	N/A	10.2987%	N/A	N/A	4,402	N/A	-	1,202	-	7.90% y 7.25%						
PG CKD E F 00936	Collar	03/05/2022	30/04/2025	115,000			11.5035%			3,822			3,274			7.90% y 7.25%						
PG CKD Q F01067	Cap de interés	01/10/2019	26/03/2021	N/A	N/A	75,610	N/A	N/A	5.7150%	N/A	N/A	21	N/A	-	-	6.00%						
PG CKD Q F01067	Cap de interés	26/03/2021	01/04/2022	N/A	66,000	N/A	N/A	10.2987%	N/A	N/A	2,546	N/A	N/A	459	-	7.90% y 7.25%						
PG CKD Q F01067	Collar	03/05/2022	30/04/2025	66,000			11.5035%			2,194			1,312			7.90% y 7.25%						

Por el año terminado el 31 de diciembre de																						
Entidad	Tipo de derivado, valor o contrato	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	2023			2022			2021			2023			2022			2021			Condiciones básicas Tasa CAP TIIE a 28 días
				Monto nocional/ Valor nominal (Miles de Ps.)	Valor del activo subyacente / Variable de referencia (Miles de Ps.)	Valor razonable (Miles de Ps.)	Montos de vencimientos por año (Miles de Ps.)	Monto nocional/ Valor nominal (Miles de Ps.)	Valor del activo subyacente / Variable de referencia (Miles de Ps.)	Valor razonable (Miles de Ps.)	Montos de vencimientos por año (Miles de Ps.)	Monto nocional/ Valor nominal (Miles de Ps.)	Valor del activo subyacente / Variable de referencia (Miles de Ps.)	Valor razonable (Miles de Ps.)	Montos de vencimientos por año (Miles de Ps.)	Monto nocional/ Valor nominal (Miles de Ps.)	Valor del activo subyacente / Variable de referencia (Miles de Ps.)	Valor razonable (Miles de Ps.)	Montos de vencimientos por año (Miles de Ps.)			
PG CKD R F01068	Cap de interés	01/10/2019	26/03/2021	-	N/A	139,290	-	N/A	5.7150%	-	N/A	39	-	-	-	6.00%						
PG CKD R F01068	Cap de interés	26/03/2021	01/04/2022	-	118,500	N/A	-	10.2987%	N/A	-	4,860	N/A	-	816	-	7.90% y 7.25%						
PG CKD R F01068	Collar	03/05/2022	30/04/2025	118,500			11.5035%			4,222			2,350		7.90% y 7.25%							
PG CKD S F 01069	Cap de interés	22/11/2019	01/05/2021	N/A	N/A	223,000	N/A	N/A	5.7150%	N/A	N/A	165	N/A	-	-	6.00%						
PG CKD S F 01069	Cap de interés	07/05/2021	01/05/2022	N/A	223,000	N/A	N/A	10.2987%	N/A	N/A	8,488	N/A	N/A	1,596	-	7.90% y 7.25%						
PG CKD S F 01069	Collar	03/05/2022	30/04/2025	223,000			11.5035%			7,272			4,536		7.90% y 7.25%							
PG CKD A F/00927	Cap de interés	01/10/2022	01/10/2023	N/A	N/A	329,699	N/A	N/A	5.7150%	N/A	N/A	437	N/A	367	267	7.50%						
PG CKD A F/00927	Cap de interés	01/10/2022	03/10/2023	N/A	6,366	N/A	N/A	10.2987%	N/A	N/A	6,366	-	N/A	140	N/A	8.50%						
PG CKD A F/00927	Cap de interés	03/10/2023	02/10/2024	321,895			11.5035			66			227		12.75%							

Con fecha 10 de noviembre de 2021, se celebró a través de una de sus subsidiarias realizó la contratación de un instrumento financiero derivado para cubrir la exposición de los pasivos a tasas variables con vencimiento el 1 de diciembre de 2022, fijando la tasa de interés al 7.75% sobre TIIE a 28 días.

Entidad	Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Monto Nocional / Valor nominal (Miles Ps.) 2022	Valor Activo Subyacente / Valor de referencia (Miles Ps.) 2022	Valor Razonable (Miles Ps.) 2022	Montos de vencimiento por año (Miles Ps.) 2022
PG CKD PUEBLA CIB2013	Cap de interés	Cobertura	01-dic-21	01-dic-22	79,201	10.30%	-	194

Entidad	Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Monto Nocional / Valor nominal (Miles Ps.) 2023	Valor Activo Subyacente / Valor de referencia (Miles Ps.) 2023	Valor Razonable (Miles Ps.) 2023	Montos de vencimiento por año (Miles Ps.) 2023
PG CKD PUEBLA CIB2013	Cap de interés	Cobertura	01-dic-21	01-dic-22	79,201	10.30%	-	-

Planigrupo contrató en el mes de noviembre de 2021 ocho instrumentos financieros derivados, para cubrir la exposición de los pasivos a tasas variables de ocho fideicomisos que vencen el 1 de diciembre de 2022, fijando la tasa de interés al 7.75% sobre THIE a 28 días para todos los casos.

Entidad	Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Monto Nocial / Valor nominal (Miles Ps.) 2022	Valor Activo Subyacente / Valor de referencia (Miles Ps.) 2022	Valor Razonable (Miles Ps.) 2022	Montos de vencimiento por año (Miles Ps.) 2022
PG CKD F F/00937	Cap de interés	Cobertura	01-dic-21	01-dic-22	326,771	10.30%	-	637
PG CKD M F/00978	Cap de interés	Cobertura	01-dic-21	01-dic-22	97,811	10.30%	-	482
PG CKD L F/00977	Cap de interes	Cobertura	01-dic-21	01-dic-22	121,010	10.30%	-	352
PG CKD K F/00976	Cap de interes	Cobertura	01-dic-21	01-dic-22	171,619	10.30%	-	402
PG CKD J F/00975	Cap de interés	Cobertura	01-dic-21	01-dic-22	188,596	10.30%	-	366
PG CKD I F/00974	Cap de interes	Cobertura	01-dic-21	01-dic-22	165,173	10.30%	-	258
PG CKD H F/00973	Cap de interes	Cobertura	01-dic-21	01-dic-22	226,188	10.30%	-	209
PG CKD G F/00972	Cap de interes	Cobertura	01-dic-22	01-jun-23	295,107	10.30%	-	697

Planigrupo realizó en el mes de diciembre de 2021, la renovación de cinco instrumentos financieros derivados, para cubrir la exposición de los pasivos a tasas variables, fijando la tasa de interés al 7.50% sobre THIE a 28 días para todos los casos, con inicio de vigencia de diciembre 2021 a enero 2023.

Entidad	Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Monto Nocial / Valor nominal (Miles Ps.) 2021	Valor Activo Subyacente / Valor de referencia (Miles Ps.) 2021	Valor Razonable (Miles Ps.) 2021	Montos de vencimiento por año (Miles Ps.) 2021
Glider San Juan del Río S. de R.L de C.V.	Cap de interés	Cobertura	31-dic-21	02-ene-23	46,994	5.72%	146	276
Glider Reynosa S. de R.L de C.V.	Cap de interés	Cobertura	31-dic-21	02-ene-23	46,690	5.72%	145	274
Glider Hidalgo S. de R.L de C.V.	Cap de interés	Cobertura	31-dic-21	02-ene-23	54,031	5.72%	168	318
Glider Guadalajara S. de R.L de C.V.	Cap de interés	Cobertura	31-dic-21	02-ene-23	444,130	5.72%	1,378	2,610
Glider Ciudad Juárez S. de R.L de C.V.	Cap de interés	Cobertura	31-dic-21	02-ene-23	93,760	5.72%	291	551

Planigrupo realizó en el mes de octubre de 2022, la renovación de cinco instrumentos financieros derivados, para cubrir la exposición de los pasivos a tasas variables, fijando la tasa de interés al 8.50% sobre THIE a 28 días para todos los casos, con inicio de vigencia de enero 2023 a enero 2024.

Entidad	Monto Nocial / Valor nominal (Miles Ps.) 2022	Valor Activo Subyacente / Valor de referencia (Miles Ps.) 2022	Valor Razonable (Miles Ps.) 2022	Montos de vencimiento por año (Miles Ps.) 2022
---------	-----------------------------------------------	----------------------------------------------------------------	----------------------------------	------------------------------------------------

	Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento				
Glider San Juan del Río S. de R.L. de C.V.	Cap de interés	Cobertura	03-ene-23	01-sep-23	46,685	10.30%	754	-
Glider Reynosa S. de R.L. de C.V.	Cap de interés	Cobertura	03-ene-23	01-sep-23	46,385	10.30%	749	-
Glider Hidalgo S. de R.L. de C.V.	Cap de interés	Cobertura	03-ene-23	01-sep-23	53,677	10.30%	867	-
Glider Guadalajara S. de R.L. de C.V.	Cap de interés	Cobertura	03-ene-23	01-sep-23	441,218	10.30%	7,125	-
Glider Ciudad Juárez S. de R.L. de C.V.	Cap de interés	Cobertura	03-ene-23	01-sep-23	93,145	10.30%	1,504	-

Planigrupo realizó en el mes de octubre de 2022, la renovación de cinco instrumentos financieros derivados, para cubrir la exposición de los pasivos a tasas variables, fijando la tasa de interés al 8.50% sobre THIE a 28 días para todos los casos, con inicio de vigencia de enero 2023 a enero 2024.

Entidad	Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Monto Ncional / Valor nominal (Miles Ps.) 2023	Valor Activo Subyacente / Valor de referencia 2023	Valor Razonable (Miles Ps.) 2023	Montos de vencimiento por año (Miles Ps.) 2023
Glider San Juan del Río S. de R.L. de C.V.	Cap de interés	Compra	01-sep-23	01-sep-24	46,476	11.50%	8	29
Glider Reynosa S. de R.L. de C.V.	Cap de interés	Compra	01-sep-23	01-sep-24	46,226	11.50%	8	29
Glider Hidalgo S. de R.L. de C.V.	Cap de interés	Compra	01-sep-23	01-sep-24	53,437	11.50%	9	33
Glider Guadalajara S. de R.L. de C.V.	Cap de interés	Compra	01-sep-23	01-sep-24	439,315	11.50%	73	275
Glider Ciudad Juárez S. de R.L. de C.V.	Cap de interés	Compra	01-sep-23	01-sep-24	92,715	11.50%	15	58

Planigrupo realizó en el mes de julio de 2020, la contratación de un instrumento financiero derivado, para cubrir la exposición del pasivo a tasa variable de una de sus subsidiarias, fijando la tasa de interés al 6.27% sobre TIEE a 28 días, con inicio de vigencia de julio 2020 a septiembre 2022.

Entidad	Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Monto Nocial / Valor nominal (Miles Ps.) 2021	Valor Activo		Montos de vencimiento por año (Miles Ps.) 2021
						Subyacente / Valor de referencia (Miles Ps.) 2021	Valor Razonable (Miles Ps.) 2021	
AP Planigrupo Ramos Arizpe S. de R.L. de C.V.	Cap de interés	Cobertura	13-jul-20	01-sep.-22	71,640	5.72%	247	306

Planigrupo realizó en el mes de septiembre de 2022, la contratación de un instrumento financiero derivado, para cubrir la exposición del pasivo a tasa variable de una de sus subsidiarias, fijando la tasa de interés al 8.5% sobre TIEE a 28 días, con inicio de vigencia de septiembre 2022 a septiembre 2023.

Entidad	Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Monto Nocial / Valor nominal (Miles Ps.) 2022	Valor Activo		Montos de vencimiento por año (Miles Ps.) 2022
						Subyacente / Valor de referencia (Miles Ps.) 2022	Valor Razonable (Miles Ps.) 2022	
AP Planigrupo Ramos Arizpe S. de R.L. de C.V.	Cap de interés	Cobertura	13-jul-20	01-sep-22	71,640	10.30%	-	70
AP Planigrupo Ramos Arizpe S. de R.L. de C.V.	Cap de interés	Cobertura	02-sep-22	01-sep-23	70,800	10.30%	1,260	127

Entidad	Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Monto Nocial / Valor nominal (Miles Ps.) 2023	Valor Activo		Montos de vencimiento por año (Miles Ps.) 2023
						Subyacente / Valor de referencia (Miles Ps.) 2023	Valor Razonable (Miles Ps.) 2023	
AP Planigrupo Ramos Arizpe S. de R.L. de C.V.	Cap de interés	Compra (Cap)	01-sep-23	01-sep-24	70,340	11.50%	12	44

Planigrupo realizó en el mes de abril de 2022, la contratación de dos instrumentos financieros derivado, para cubrir la exposición del pasivo a tasa variable de dos de sus subsidiarias, fijando la tasa de interés al 7.80% sobre TIEE a 28 días, con inicio de vigencia de abril 2022 a abril 2025.

Entidad	Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Monto Nocial / Valor nominal (Miles Ps.) 2023	Valor Activo		Montos de vencimiento por año (Miles Ps.) 2023
						Subyacente / Valor de referencia (Miles Ps.) 2023	Valor Razonable (Miles Ps.) 2023	

Fideicomiso CIB/2854	Collar	Collar	21-abr-22	30-abr-25	105,000	11.50%	3,488	2,557
Fideicomiso CIB/2855	Collar	Collar	21-abr-22	30-abr-25	135,000	11.50%	4,485	3,288

Planigrupo realizó en el mes de febrero de 2022, la contratación de dos instrumentos financieros derivado, para cubrir la exposición del pasivo a tasa variable de dos de sus subsidiarias, fijando la tasa de interés al 7.80% sobre TIIE a 28 días, con inicio de vigencia de febrero 2022 a febrero 2025.

Entidad	Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Monto Nocional / Valor nominal (Miles Ps.) 2023	Valor Activo Subyacente / Valor de referencia (Miles Ps.) 2023	Valor Razonable (Miles Ps.) 2023	Montos de vencimiento por año (Miles Ps.) 2023
Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V.	Collar	Collar	25-feb-22	28-feb-25	24,410	11.50%	737	352
Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V.	Collar	Collar	25-feb-22	28-feb-25	160,590	11.50%	4,847	2,316

Planigrupo reconoce sus instrumentos financieros derivados de acuerdo con la contabilidad de coberturas bajo los pronunciamientos de la IFRS

9

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

Deuda

Al 31 de diciembre de 2023, nuestra deuda insoluta total era de Ps. 4,789.4 millones. De ese monto, al 31 de diciembre de 2023, Ps. 1,315.2 millones era deuda a corto plazo o 27.4 % y Ps. 3,474.2 millones deuda a largo plazo o 72.6%. Al 31 de diciembre de 2023, el 40.7% de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa fija y el 59.3%, devengaba intereses a tasa variable. De la deuda que se encuentra a tasa variable, el 96.1% tiene una cobertura de tasa de interés.

Al 31 de diciembre de 2022, nuestra deuda insoluta total era de Ps. 4,876.6 millones. De ese monto, al 31 de diciembre de 2022, Ps. 1,213.5 millones era deuda a corto plazo o 24.9% y Ps. 3,663.1 millones deuda a largo plazo o 75.1%. Al 31 de diciembre de 2022, el 40.7% de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa fija y el 59.3%, devengaba intereses a tasa variable. De la deuda que se encuentra a tasa variable, el 96.0% tiene una cobertura de tasa de interés.

Al 31 de diciembre de 2021, nuestra deuda insoluta total era de Ps. 6,367.2 millones. De ese monto, al 31 de diciembre de 2021, Ps. 3,304.2 millones era deuda a corto plazo o 51.9% y Ps. 3,063.0 millones deuda a largo plazo o 48.1%. Al 31 de diciembre de 2021, el 35.1% de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa fija y el 64.9%, devengaba intereses a tasa variable. De la deuda que se encuentra a tasa variable, el 96.9% tiene una cobertura de tasa de interés.

Contratos de Crédito

La siguiente tabla muestra el monto principal original, la tasa de interés, amortización, fecha de vencimiento y saldo insoluto adeudado conforme a cada uno de los contratos de crédito respecto de nuestras propiedades que tenemos celebrados al 31 de diciembre de 2023:

	Propiedad	Fecha del crédito	Acreedor	Monto principal original (Miles de Ps.)	Monto dispuesto (Miles de Ps.)	Tasa de Interés Anual	Pago de intereses mensual (Miles de Ps.)	Vencimiento	Monto vigente al 31 de diciembre de 2023 (Miles de Ps.)
1.	Paseo Santa Catarina	7 de septiembre de 2017	Metlife México	340,000	340,000	TIE de 28 días más 2.25%	3,808	Octubre 2024	324,893
2.	Centro Comercial López Mateos, Urban Village Ciudadela, Plaza Reynosa, Plaza San Juan, Centro Comercial Puerta de Hierro y Plaza Bella Ramos Arizpe	30 de agosto de 2017	Metlife México	769,500	769,500	TIE de 28 días más 2.25%	8,750	Septiembre 2024	755,846
3.	Plaza Bella Frontera, Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V.	25 de febrero de 2022	BBVA México	185,000	185,000	TIE 28 días más 2.1 %	278	Febrero 2029	169,247
4.	Plaza Punto San Isidro y Plaza Punto Oriente	19 de abril de 2022	BBVA México	240,000	240,000	TIE 28 días más 2.1 %	2,834	Abril 2029	229,159
5.	Macroplaza Oaxaca, Paseo Alcalde, Macroplaza San Luis, Paseo Hipódromo, Paseo Solidaridad, Urban Village en Garza Sada, Walmart Ensenada y Walmart San José del Cabo	27 de abril de 2022	BBVA México	1,476,000	1,476,000	TIE 28 días más 2.1 %	16,472	Abril 2029	1,459,902
6.	Gran Plaza Cancún, Plaza Bella Huinalá, Plaza Universidad y Plaza la Nogalera	23 de junio de 2022	Metlife México	843,600	809,211	Tasa fija 11.25%	7,502	Julio 2027	804,831
7.	Macroplaza del Valle, Centro Comercial Lago Real y Centro Comercial Paseo Reforma	23 de junio de 2022	Metlife México	993,500	951,764	Tasa fija 11.25%	8,152	Julio 2027	945,618
			Total:	4,847,600	4,771,475		47,796		4,689,496

Al 31 de diciembre de 2023, del total de las líneas de crédito revolventes corporativas se tenía dispuesto un total de \$100,000,000.00.

Contrato de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria con MetLife México para el refinanciamiento de los pasivos contratados en relación con la Adquisición de Paseo Santa Catarina.

El 7 de septiembre de 2017, a través del Fideicomiso de Proyecto F/00927, como acreditado, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria por un monto de hasta Ps. 340 millones con MetLife México, como acreditante, y el Fondo de CKDs, como obligado solidario. Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo el contrato de crédito celebrado el 21 de noviembre de 2012, a través del Fideicomiso de Proyecto F/00927, como acreditado, por un monto de hasta Ps. 250 millones con MetLife México, como acreditante, y el Fondo de CKDs, como obligado solidario, el cual había sido ampliado en Ps. 75 millones para quedar en un total de Ps. 325.0 millones.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 324,9 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.25% y como fecha de vencimiento el 1 de septiembre de 2022, la cual podrá ser prorrogada hasta en 2 ocasiones por periodos de 1 año, siempre y cuando (i) no exista un caso de incumplimiento, (ii) el flujo de efectivo generado por el centro comercial sea por lo menos 1.4 veces el monto total de los pagos anuales de principal e intereses establecidos en el contrato, (iii) el préstamo a valor del inmueble al momento de la prórroga no sea superior a 50.5%, quedando a criterio del acreditante la determinación del valor del inmueble, (iv) nos encontremos al corriente en el pago de cualquier monto establecido en el contrato de crédito, y (v) paguemos la comisión correspondiente.

Además de contener declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos, el crédito establece que la acreditada deberá mantener una razón de préstamo a valor que no exceda de 66.0% y mantener un capital contable mínimo neto de Ps. 125.0 millones. Constituímos una garantía hipotecaria sobre Paseo Santa Catarina a fin de garantizar nuestras obligaciones bajo el crédito. Adicionalmente, esta línea de crédito contempla una comisión por prepago variable en función de la fecha en la que se decida amortizar anticipadamente el crédito.

El 6 de abril de 2022, se firmó el contrato de extensión de los créditos, ampliando la vigencia hasta el 1 de septiembre de 2023, posteriormente el 17 de abril de 2023, se firmó de nueva cuenta una extensión a la vigencia de este contrato hasta el 1 de octubre de 2024.

Contrato de Crédito Simple con Garantía Prendaria e Hipotecaria con MetLife México para el refinanciamiento de los pasivos contratados en relación con la Adquisición de Gran Plaza Cancún, Plaza Bella Huinalá, Plaza Universidad (Pachuca) y Plaza la Nogalera.

El 23 de junio de 2022, a través de Glider Cancún, Glider Monterrey, Glider Pachuca y Glider Saltillo celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria en primer lugar, por un monto de hasta Ps. 809.2 millones con MetLife México, como acreditante.

Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo el contrato de crédito celebrado el 20 de septiembre de 2017, a través de Glider Monterrey, Glider Pachuca, Glider Saltillo, Glider Cancún, como acreditado, por un monto de hasta Ps. 843.6 millones con MetLife México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 804.8 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 11.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituímos una garantía hipotecaria sobre Gran Plaza Cancún, Plaza Bella Huinalá, Plaza Universidad (Pachuca) y Plaza la Nogalera y una prenda sobre la totalidad de los activos de dichas propiedades, incluyendo los flujos de efectivo que deriven de las mismas, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Contrato de Crédito Simple con Garantía Prendaria con BBVA México para el refinanciamiento de los pasivos contratados en relación con la construcción y desarrollo de Macroplaza Oaxaca, Paseo Alcalde, Paseo Hipódromo, Urban Village Garza Sada, Walmart Ensenada, Walmart San José del Cabo, Macroplaza San Luis y Paseo Solidaridad.

El 27 de abril de 2022, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria a través de los fideicomisos PG CKD C F/00929, PG CKD D F/00930, PG CKD E F/00936, PG CKD P F/00981, PG CKD Q F/01067, PG CKD R F/01068, PG CKD S F/01069, y Fideicomiso PG CIB/2100 por un monto de principal de Ps.1,476.0 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, como acreditante.

Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo los siguientes contratos: (i) créditos celebrados el 26 de septiembre de 2017, a través de los Fideicomisos F/00929, F/00930 y F/01069 como acreditados, por la cantidad de Ps. 739 millones con HSBC México, como acreditante; (ii) crédito celebrado el 31 de julio de 2019, a través de los Fideicomisos F/01067 y F/01068 por la cantidad de Ps. 214.9 millones con Banco HSBC, como acreditante; (iii) crédito celebrado el 1 de noviembre de 2017, a través del Fideicomiso CIB/2100, por un monto de principal de hasta Ps.103 millones con HSBC México, S.A., como acreditante; (iv) crédito celebrado el 24 de noviembre de 2015, a través del fideicomiso F/00936, por un monto de hasta Ps. 200 millones con HSBC México, S.A., como acreditante; y (v) crédito celebrado el 22 de abril de 2016, a través del fideicomiso irrevocable con actividades empresariales F/00981, como acreditado, por un monto de hasta Ps. 432 millones con HSBC México, S.A., como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 1,459.9 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa THIE a 28 días más 2.10% y una vigencia de 7 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre los centros comerciales del portafolio y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Contrato de Crédito Simple con Garantías Prendarias e Hipotecarias con MetLife México para el refinanciamiento de los pasivos contratados en relación con la Adquisición de Macroplaza del Valle, Centro Comercial Lago Real y Centro Comercial Paseo Reforma.

El 23 de junio de 2022, a través de Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V., Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V., celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantías prendarias e hipotecarias en primer lugar, por un monto de principal de hasta Ps. 951.8 millones con MetLife México, como acreditante. Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo el contrato de crédito celebrado el 30 de agosto de 2017, a través de Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V., Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V., por un monto de principal de hasta Ps. 993.5 millones con MetLife México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 945.6 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 11.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de la firma del refinanciamiento.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Macroplaza del Valle, Centro Comercial Lago Real y el Centro Comercial Paseo Reforma, las partes sociales emitidas por Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V., Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V. y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito, algunas de las cuales podrán incrementarse en caso de que cualquiera de los arrendamientos celebrados con Grupo Walmart no sea renovado en un determinado plazo y no sustituyamos a dicho arrendatario por uno de igual calidad y prestigio o prepaguemos el porcentaje correspondiente al área rentable de Grupo Walmart.

Contrato de Crédito Simple con Garantía Fiduciaria e Hipotecaria con MetLife México para el refinanciamiento de la deuda contratada con BBVA y utilizada originalmente para refinanciar los pasivos contratados con Kimco Capital Corp para la adquisición y desarrollo de Centro Comercial López Mateos, Ciudadela Urban Village (antes Centro Comercial La Ciudadela), Plaza Real Reynosa, Plaza San Juan, Centro Comercial Puerta de Hierro y Plaza Bella Ramos Arizpe.

El 30 de agosto de 2017, a través de Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V., Glider Guadalajara, S. de R.L. de C.V., Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C.V., Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C.V., Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V. y AP Planigrupo Ramos Arizpe S. de R.L. de C.V. celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés con una garantía fiduciaria e hipotecaria en segundo lugar, por un monto de principal de hasta Ps. 769.5 millones con MetLife México, como acreditante. Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo los 6 contratos de apertura de crédito simple con interés celebrados el 2 de junio de 2015, cada uno con una garantía fiduciaria e hipotecaria en segundo lugar, por un monto de principal de hasta Ps. 893.8 millones con BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto bajo estos créditos era de Ps. 755.8 millones. Los contratos de crédito establecen una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Macroplaza del Valle, Centro Comercial Lago Real y el Centro Comercial Paseo Reforma, las partes sociales emitidas por Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V., Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V. y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito, algunas de las cuales podrán incrementarse en caso de que cualquiera de los arrendamientos celebrados con Grupo Walmart no sea renovado en un determinado plazo y no sustituyamos a dicho arrendatario por uno de igual calidad y prestigio o prepaguemos el porcentaje correspondiente al área rentable de Grupo Walmart.

El 6 de abril de 2022 se firmó el contrato de extensión de los créditos, ampliando la vigencia hasta el 1 de septiembre de 2023, posteriormente el 17 de abril de 2023, se firmó de nueva cuenta una extensión a la vigencia de este contrato hasta el 1 de octubre de 2024.

Contrato de Crédito Simple con Garantías Prendarias e Hipotecarias con BBVA respecto de Plaza Punto San Isidro y Plaza Punto Oriente.

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, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, como acreditante. Los recursos se emplearon para amortizar el crédito celebrado con Banco Nacional de México, S.A., como acreditante, el 1 de noviembre de 2017 por un monto de hasta Ps. 200 millones

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 229.2 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.

El crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre las propiedades a ser financiadas con el crédito y una prenda sobre activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Contrato de Crédito Simple con Garantías Prendarias e Hipotecarias con BBVA México respecto de Macroplaza Estadio Morelia y Plaza Bella Frontera.

El 25 de febrero de 2022, por medio de WALPG MEX I, S. de R. L. de C.V., y Planigrupo Real Estate, S. de R.L. de C.V. celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria por un monto de principal de Ps. 185.0 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, como acreditante.

Los recursos del crédito se utilizaron como sigue: (i) Ps. 24.4 millones para liquidar el crédito que hasta esa fecha mantenía WALPG MEX I, S. de R.L. de C.V. con Banco Nacional de México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex; y (ii) Ps. 160.6 millones utilizados por Planigrupo Real Estate, S. de R.L. de C.V. para la adquisición del 95% de las partes sociales de WALPG MEX I, S. de R.L. de C.V.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 169.2 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa THIE a 28 días más 2.10% y una vigencia de 7 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre los centros comerciales del portafolio y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignoralos podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Contrato de Crédito Simple con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC para capital de trabajo y propósitos corporativos de Planigrupo.

El 14 de septiembre de 2022, celebramos un pagaré por un monto de principal de Ps. 50 millones con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como acreditante. Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para capital de trabajo y propósitos corporativos de Planigrupo.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 50 millones. El pagaré establece una tasa de interés igual a la tasa THIE a 91 días más 1.95% y una vigencia de 3 meses contados a partir de la fecha de firma, que se renuevan de manera automática.

Obligaciones Contractuales

La siguiente tabla contiene un resumen de los vencimientos de nuestras obligaciones contractuales, incluyendo amortizaciones periódicas, al 31 de diciembre de 2023, así como las fechas de pago respecto de dichas obligaciones.

Obligaciones Contractuales	Pagos adeudados por periodo				
	Total	Menos de 1 año	1-3 años	3-5 años	5-15 años
Porción circulante de deuda a largo plazo	1,315,204	1,315,204	-	-	-
Deuda a largo plazo	3,474,292	-	110,086	129,985	3,234,221
Pasivo por arrendamiento	59,226	5,850	11,700	17,550	24,126
Total	4,848,722	1,321,054	121,786	147,535	3,258,347

Operaciones fuera del Balance General

A la fecha del presente Reporte Anual no contamos con operaciones que no se encuentren registradas en nuestro balance general al 31 de diciembre de 2023.

Inversiones de Capital

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, incurrimos en inversiones de capital por Ps. 45.1 millones, que consistieron principalmente en inversiones por mantenimiento de nuestras propiedades.

Revelaciones Cuantitativas y Cualitativas sobre Riesgos de Mercado

Administración de Riesgos

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

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

Riesgo de Tasa de Interés

Tenemos una exposición de riesgo de mercado a cambios en las tasas de interés. Al 31 de diciembre de 2023, 65.5% de nuestra deuda devenga intereses a tasas de interés variables. Las fluctuaciones en tasas de interés impactan principalmente a los préstamos, cambiando ya sea su valor razonable, o sus flujos de efectivo futuros. La Administración no cuenta con una política formal para determinar cuánto de la exposición de la Compañía deberá ser a tasa fija o variable. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, nuestra administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para nosotros durante el plazo previsto, hasta su vencimiento.

Para protegerse de los riesgos derivados de las fluctuaciones en las tasas de interés, la Compañía contrató instrumentos financieros derivados. Dichos instrumentos financieros derivados, se reconocen como instrumentos de

cobertura por Planigrupo bajo los pronunciamientos de la IFRS 9. Ver Nota 10 a nuestros Estados Financieros Consolidados.

Coberturas de tasa de interés

Al 31 de diciembre de 2023 el gasto por intereses, derivado de servicio de deuda fue de Ps. 546.6 millones, que representó un incremento respecto de 2022, ocasionada principalmente por el alza de las tasas de interés ocurridas durante el año 2023. Durante el año 2023, se obtuvieron ahorros en el gasto por intereses por Ps. 87.1 millones gracias a las coberturas contratadas, mientras que durante el año 2022 no se obtuvieron ahorros en el gasto por intereses dado que las tasas de interés reales estuvieron por debajo de la tasa cubierta.

Al 31 de diciembre de 2022 el gasto por intereses, derivado de servicio de deuda fue de Ps. 642.6 millones, que representó un incremento respecto de 2021, ocasionada principalmente por el alza de las tasas de interés ocurridas durante el año 2022. Durante el año 2022, se obtuvieron ahorros en el gasto por intereses por Ps. 6.9 millones gracias a las coberturas contratadas, mientras que durante el año 2021 no se obtuvieron ahorros en el gasto por intereses dado que las tasas de interés reales estuvieron por debajo de la tasa cubierta.

Al 31 de diciembre de 2021 el gasto por intereses, derivado de servicio de deuda fue de Ps. 494.2 millones, que representó una reducción significativa respecto de 2020, ocasionada principalmente por la caída de las tasas de interés ocurridas durante el año 2021. Durante el año 2021 no se obtuvieron ahorros en el gasto por intereses, dado que las tasas de interés reales estuvieron por debajo de la tasa cubierta, mientras que durante el año 2020 el ahorro en el gasto por intereses derivado de la contratación de las coberturas fue de Ps. 0.03 millones.

Riesgo de Tipo de Cambio de Divisas

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 no contábamos con deuda denominada en dólares mientras que casi la totalidad de nuestros ingresos y costos de operación estaban denominados en Pesos.

(iii) Control interno

Favor de referirse a la sección “Administración – Administradores y accionistas – Control interno” del presente Reporte Anual.

e) POLÍTICAS CONTABLES CRÍTICAS

Nuestros Estados Financieros han sido preparados de conformidad con las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. En su preparación, es necesario hacer juicios, estimaciones y suposiciones para registrar ciertos activos y pasivos que no derivan de otras fuentes.

La preparación de nuestros Estados Financieros Consolidados de conformidad con las NIIF requiere que nuestra administración efectúe juicios, estimaciones y suposiciones que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y las suposiciones correspondientes se revisan de manera continua. Los cambios derivados de las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período en el cual se revisan y en periodos futuros que sean afectados. No consideramos que nuestros Estados Financieros Consolidados podrían verse afectados de forma significativa por cambios en las estimaciones, provisiones o reservas.

También utilizamos juicios y estimaciones para registrar ingresos, gastos y otras operaciones. Revisamos y ajustamos estas estimaciones y criterios de manera continua. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que se lleva a cabo la revisión de la estimación, si la revisión sólo afecta dicho periodo y se reconoce en periodos futuros si la revisión afecta tanto periodos actuales como futuros.

Basamos nuestras estimaciones y criterios en datos históricos y en muchos otros factores que consideramos relevantes y razonables tomando en cuenta las circunstancias imperantes. Los resultados reales que se actualicen en el futuro podrían diferir de las estimaciones y supuestos utilizados por nuestra administración, y si estas diferencias

fueren suficientemente significativas, nuestros resultados de operaciones reportados se verían afectados adversa y significativamente.

La Nota 4 de nuestros Estados Financieros Consolidados incluidos como anexos en este Reporte Anual contiene un resumen de nuestras políticas contables más relevantes y la Nota 6 de nuestros Estados Financieros Consolidados describe con mayor detalle las estimaciones contables críticas y las fuentes clave de incertidumbre de dichas estimaciones.

Consideramos que las áreas más críticas de juicio o las que implican un mayor grado de complejidad en la aplicación de las políticas contables que actualmente afectan nuestra situación financiera y resultados de operación son las siguientes:

- i. Valor razonable de instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas.
- ii. Valor razonable de la inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes.
- iii. Valor razonable de la propiedad de inversión.
- iv. Deterioro.
- v. Valor razonable de activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes.
- vi. Valor razonable del honorario por desempeño inmobiliario.
- vii. Compromisos y contingencias.
- viii. Medición de obligaciones por beneficios al retiro.
- ix. Activos y pasivos por impuestos a la utilidad diferidos.
- x. Medición de la estimación para pérdidas crediticias esperadas por deudores comerciales y activos del contrato: supuestos clave para determinar la tasa de pérdida promedio ponderada.

Resumen de las principales políticas contables

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

(a) Bases de consolidación 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 Compañía y los de sus subsidiarias. El control se obtiene cuando la Compañía:

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

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

Cuando la Compañía tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, la Compañía tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades

relevantes, de forma unilateral. La Compañía considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Compañía en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

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

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

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

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

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

Entidad	Participación			<u>Actividad</u>
	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			<u>Actividad</u>
	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.				Inversión en vehículos de proyectos, inmobiliaria y otros
Operadora de	100%	100%	100%	

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

El 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. La inversión en certificados en fideicomisos de proyecto se ha realizado en los vehículos de inversión hasta el 31 de octubre del 2022 , la cual se muestra a continuación:

Inversiones en certificados de Vehículos de Proyecto del Fideicomiso CKD

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

ii. 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.

iii. Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación

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

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. Como resultado de dicha separación, Planigrupo incrementó su participación al 100% en los fideicomisos, 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 Coinversionistas con los que se celebró la separación.

La Compañía tiene como finalidad primordial realizar inversiones a través de vehículos y subvehículos de inversión creados en México, 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 en 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 Compañía ha tomado la opción de reconocer sus inversiones en el fideicomiso asociado F/01002 sobre los 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 Compañía 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 Compañía mide el crédito mercantil a la fecha de adquisición como sigue:

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

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

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

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

(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:

Inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes

- 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 Sociedad 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, 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 Sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad, 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 Sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad, 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 Sociedad.

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 Sociedad 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 Sociedad, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga la Sociedad).

Independientemente del análisis anterior, la Sociedad considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que la Sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad, 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 Sociedad de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Baja de activos financieros

La Sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad 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 10.

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 Sociedad 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) Mobiliario, equipo, y mejoras y adaptaciones

i. 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 Sociedad, ver Nota 4(I). 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 Sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad 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 las 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”, detallada en dicha nota, a los Activos Netos Atribuibles a los Tenedores y Fideicomisarios a la fecha de cada reporte, considerando entre otros elementos, como ahí se indica, las distribuciones previamente realizadas, los retornos preferentes y el costo de la línea de liquidez, así como los valores razonables de la propiedad de inversión a la fecha de determinación.

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 período 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 período 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 Sociedad 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 período 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 período, multiplicando la tasa de descuento utilizada para medir la obligación de beneficio definido por el pasivo (activo) neto definido al inicio del período anual sobre el que se informa, tomando en cuenta los cambios en el pasivo (activo) neto por beneficios definidos durante el período 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 período, se reconocen en el período en que se incurren como parte de los sueldos y salarios dentro de los resultados del período.

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 período actual y en períodos anteriores. El beneficio es descontado para determinar su valor presente. Las nuevas mediciones se reconocen en resultados en el período en que surgen.

iv. Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación son reconocidos como gasto cuando la Sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad 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 24(d).

El valor razonable a la fecha de concesión de los acuerdos de pago basado 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 el balance se registra como una cuenta por pagar hasta entregarse a los empleados.

(o) Provisiones

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

(p) Depósitos de los arrendatarios

La Sociedad 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 período 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 Sociedad 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 Compañía disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

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

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

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

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

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

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

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 4(1), la Sociedad capitaliza costos por préstamos en sus propiedades de inversión en desarrollo.

(u) Estados de flujos de efectivo

La Sociedad 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 Sociedad 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 10 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 Sociedad 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.

(z) Adopción de NIIF 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 Sociedad 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 Sociedad no ha aplicado las siguientes

Normas NIIF nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Modificaciones a NIC 1

Modificaciones a NIIF 10 e IAS 28

Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes

Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto

Enmiendas a IAS 7

Acuerdos de proveedores de financiamiento

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

4) ADMINISTRACIÓN

a) AUDITORES EXTERNOS

Los auditores externos de la Compañía son Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., cuyas oficinas están ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 505, Piso 28, Colonia Cuauhtémoc, Código Postal 06500, Ciudad de México. Los auditores externos son seleccionados por el consejo de administración, oyendo la opinión del comité de auditoría, tomando en cuenta su experiencia y estándares de calidad y servicio. El consejo de administración debe ratificar anualmente el nombramiento de los auditores externos con base en una recomendación formulada por el comité de auditoría.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., son los auditores externos de la Compañía desde 2022. Los auditores externos no emitieron opinión con salvedades ni se abstuvieron de emitir opinión con respecto a los Estados Financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2023. Desde 2012 hasta 2021, KPMG Cárdenas Dosal, S.C., fueron los auditores externos de la Compañía. Durante los últimos dos años que prestaron sus servicios, no emitieron ninguna opinión con salvedades ni se abstuvieron de emitir alguna opinión con respecto a los Estados Financieros de la Compañía.

En el último ejercicio, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. nos ha prestado servicios de asesoría para el cumplimiento de obligaciones en materia fiscal de algunas de nuestras subsidiarias, así como en relación con la elaboración de estudios de precios de transferencia, servicios de auditoría en relación con la adquisición de ciertas propiedades y la elaboración de dictámenes fiscales, en adición a los servicios de auditoría respecto de nuestros estados financieros. Estos servicios fueron prestados hasta 2021 y 2020 por KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

b) OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS

En el curso ordinario de nuestro negocio llevamos a cabo diversas operaciones con sociedades que son propiedad o están controladas, directa o indirectamente, por nosotros y ocasionalmente con algunos de nuestros Accionistas. Hemos celebrado todas nuestras operaciones con partes relacionadas dentro del curso ordinario de nuestro negocio, y en términos no menos favorables para nosotros de lo que hubiéramos obtenido en una operación celebrada en condiciones de mercado con una parte no relacionada. Todas nuestras operaciones con partes relacionadas cumplen con la legislación fiscal y mercantil aplicable.

Como parte de esta clase de operaciones, hemos celebrado contratos de administración inmobiliaria con vencimientos de entre 1 y 10 años. Los contratos prevén el pago de comisiones por arrendamiento por la celebración de contratos de renta cuya vigencia sea de entre 3 y 10 años. Celebramos dichos contratos en nuestro carácter de administrador de las propiedades del Portafolio del Fondo de CKDs y del Portafolio Southern Cross. Como consecuencia de la Fusión, de la Reorganización y de la Oferta, Planigrupo dio por terminados dichos contratos y celebró un nuevo contrato marco de administración inmobiliaria para todos sus centros comerciales, con excepción de aquéllos que corresponden al Portafolio del Fondo de CKDs.

No obstante lo anterior, tenemos la intención de continuar celebrando operaciones con nuestras subsidiarias en el futuro, de conformidad con las disposiciones de la legislación aplicable.

Derivado del evento de desinversión ocurrido el 31 de octubre de 2022, tanto el Fideicomiso Emisor CKD como las nueve propiedades que permanecieron dentro del Fondo de CKD dejan de considerarse como partes relacionadas a partir de esa fecha, sin embargo, el evento no supuso modificaciones materiales a los contratos de administración de los fideicomisos vigentes hasta esa fecha, y que por lo tanto continúan vigentes.

Para más información sobre las relaciones y operaciones de la Compañía con personas relacionadas, véase “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación”, así como la Nota 11 los Estados Financieros Consolidados incluidos como anexos en este Reporte Anual.

c) ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS

Consejo de Administración

El consejo de administración de la Compañía está integrado actualmente por 7 miembros y tiene a su cargo la administración de las operaciones de la Compañía. Los consejeros son nombrados por la asamblea de accionistas para ocupar sus cargos durante el plazo de un año y pueden ser reelectos. De conformidad con la LMV, por lo menos el 25.0% de los miembros del Consejo de Administración deberán ser “independientes”, según dicho término se define en la LMV. Nuestros estatutos sociales prevén que un consejero suplente actúe en sustitución del consejero electo si dicho consejero no puede asistir a la sesión del Consejo de Administración. En cada asamblea ordinaria de accionistas reunida para la designación de consejeros, los tenedores de al menos el 10.0% de las Acciones en circulación tienen el derecho de designar un miembro del Consejo de Administración y su respectivo suplente.

El consejo de administración debe reunirse por lo menos cuatro veces al año. De conformidad con la LMV, cuando menos el 25.0% de los consejeros deben ser “independientes” en términos de la LMV. Los miembros actuales del consejo de administración de la Compañía fueron ratificados mediante una asamblea general ordinaria de accionistas de la Compañía con fecha 22 de abril de 2024. La integración general y facultades de nuestro consejo de administración y comités quedaron acordadas en nuestros estatutos sociales conforme a la reforma integral a los mismos aprobada mediante asamblea general extraordinaria de accionistas el 22 de febrero de 2023. Posteriormente, en asamblea general ordinaria de accionistas de fecha 26 de mayo de 2023, se sustituyó a Carlos Alberto Sámano Cruz por Yair Kershenovich Tavel como consejero independiente del Consejo de Administración y como miembro del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias. El 24 de enero de 2024, se designó a Francisco Manuel Zinser González, como presidente del Consejo de Administración y a Julio Ricaud Garza como consejero propietario del Consejo de Administración.

La siguiente tabla muestra el nombre, cargo y edad de cada uno de los miembros actuales del consejo de administración de la Compañía.

<u>Nombre</u>	<u>Cargo</u>	<u>Edad</u>	<u>Género</u>
Francisco Manuel Zinser González	Presidente y consejero patrimonial	38	Masculino
Ricardo Arce Castellanos	Consejero patrimonial	50	Masculino
Mario Fernando Chávez Galas	Consejero patrimonial	48	Masculino
Julio Ricaud Garza	Consejero patrimonial	38	Masculino
Javier Raymundo Gómez Aguilar	Secretario no miembro	50	Masculino
Manuel Romano Mijares	Consejero independiente	59	Masculino
José Mauricio Castilla Martínez	Consejero independiente	59	Masculino
Yair Kershenovich Tavel	Consejero independiente	36	Masculino

El 100% de los miembros propietarios del consejo de administración de la Compañía, pertenecen al género masculino.

A continuación, se incluye una breve biografía de los miembros del consejo de administración de la Compañía.

Francisco Manuel Zinser González es responsable de la División de Infraestructura, incluyendo las líneas de negocio de Petróleo, Energía, Constructora, Ingeniería, Autopistas, Combustibles e Inmobiliario. En sus 13 años de experiencia en Grupo México, Francisco contribuyó de manera significativa en la construcción e inicio de operaciones de las plantas de ciclo combinado ‘La Caridad’ (600 MW) y fue Subdirector de Industrial Minera México, la división de minas subterráneas. En 2019 es nombrado Director General de la División de Infraestructura de Grupo México. Previo a formar parte de Grupo México tuvo experiencia en diversos proyectos en *The Boston Consulting Group* y *Accenture*. Es Ingeniero Industrial egresado de la Anahuac, graduado con honores. Cuenta con MBA de la Universidad de Harvard, EE. UU., donde también se graduó con honores (*Summa Cum Laude*).

Ricardo Arce Castellanos es miembro de la Comisión Nacional de Comercio Exterior; también es mentor de Endeavor, organización sin fines de lucro, que apoya a emprendedores. Anteriormente, dentro de Grupo México, fue

Director General de Compañía Perforadora México y Director Corporativo de Nuevos Negocios en donde lideró la adquisición y crecimiento de las empresas que hoy forman la división de Infraestructura de Grupo México. También fungió como Co-Director General de Cinemex en donde estuvo, entre otras cosas, a cargo de la expansión de la compañía en los EE. UU. Previo a incorporarse a Grupo México en 2007, fue consultor en la empresa A.T. Kearney durante más de 9 años, donde obtuvo el nivel de Director en la oficina de la Ciudad de México y cuya especialidad era la Estrategia. Es Ingeniero Industrial con Mención Honorífica por la Universidad La Salle y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas por el IPADE, en donde se graduó con el premio Ingenio y Constancia que se otorga al mejor promedio de cada generación.

Mario Fernando Chávez Galas es responsable de las áreas administrativas de la División de Infraestructura, incluyendo: Finanzas, Recursos Humanos, Abastecimientos, Tecnología de la Información, Contraloría, Desarrollo Comunitario y Control Interno. Previo a ingresar a Grupo México en 2019, tuvo una trayectoria de 15 años en General Electric, donde desempeñó puestos de liderazgo en inversiones en energía, desarrollo de negocios y roles comerciales tanto en GE Capital como en el corporativo de GE México; incluyendo responsabilidades nacionales e internacionales. Es Ingeniero Industrial y de Sistemas egresado del ITESM, cuenta con MBA en Finanzas y Administración por la Universidad de Tulane, USA.

Julio Ricaud Garza es director de nuevos negocios de Grupo México Infraestructura, Julio es responsable de los nuevos proyectos de inversión de las diferentes empresas de la División. En sus 14 años de experiencia dentro de Grupo México, Julio ha contribuido de manera significativa, tanto en proyectos de inversión de los negocios existentes, como en la creación de nuevas líneas de negocio dentro de la División. Julio es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana y posteriormente ha participado en diferentes cursos y programas complementando su formación.

Javier Raymundo Gómez Aguilar es responsable del área jurídica de la División de Infraestructura, adicionalmente es Secretario del Consejo de Administración y Oficial de Cumplimiento de las empresas de la División de Infraestructura. Actualmente es miembro de la Asociación Nacional de Abogados de Empresas (ANADE) y del Consejo Editorial de la revista Petróleo y Energía. En sus más 17 años de experiencia en Grupo México, ha ocupado cargos en la División Minera como General Counsel de Southern Copper Corporation. Fue miembro del Consejo Directivo y Presidente de la Comisión Jurídica de la Cámara Minera de México (CAMIMEX). Es licenciado en Derecho por la Universidad Marista de la Ciudad de México, cuenta con una maestría en Derecho Empresarial por la Universidad Antonio de Nebrija de Madrid, España; y cursó el Programa de Alta Dirección de Empresas en el IPADE, Ciudad de México, siendo elegido presidente de la generación.

Manuel Romano Mijares ha asesorado a clientes en relación con fusiones y adquisiciones transfronterizas, empresas conjuntas y alianzas estratégicas. Presta servicios a una amplia gama de industrias, incluidos los sectores de la automoción, la confección y el financiero. También asesora a promotores, compradores y financiadores de proyectos inmobiliarios. Manuel es socio responsable de la oficina de Ciudad de México. Manuel ha asesorado a clientes involucrados en diversos proyectos de energía eólica, termosolar y convencional, así como en autopistas de peaje, aeropuertos, líneas de transmisión, instalaciones de tratamiento de residuos y proyectos de agua en todo México. También participa en el desarrollo y financiación de una amplia gama de proyectos inmobiliarios y de infraestructuras, como autopistas de peaje, hospitales, hoteles y universidades. La experiencia reciente de Manuel se ha centrado en el sector de las energías renovables, representando a los patrocinadores y promotores en relación con múltiples plantas solares fotovoltaicas (PV) en México, así como asesorando a inversores internacionales como Zhejiang Holley & Futong Investment, Toyota, y The Goodyear Tire and Rubber Company en el desarrollo de grandes plantas de fabricación industrial. Otros clientes clave a los que Manuel ha asesorado incluyen Iberdrola; NII Holdings; Cardinal Health; P&G; Lowe's Companies; Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (BBVA); Haitong Bank; y Bank of America.

José Mauricio Castilla Martínez se enfoca principalmente en fusiones y adquisiciones con énfasis en gobierno corporativo, asociaciones (joint ventures), y alianzas estratégicas, levantamiento de capital, y mercado de valores. Representa a empresas públicas y privadas de diferentes industrias incluyendo, la farmacéutica, manufacturera y financiera. También asesora a fondos de capital privado en sus inversiones y desinversiones y en operaciones de fusiones y adquisiciones. Mauricio asesora a clientes en operaciones crediticias y reestructuras, así como en la negociación de contratos. También asesora a los clientes en materia de gobierno corporativo. Recientemente Mauricio representó a Mizuho Bank en la constitución de su banco filial en México, así como a un grupo de inversionistas en la constitución de un fondo privado de capital en sus inversiones iniciales. Mauricio es miembro de diversos consejos

de administración incluyendo Mizuho Bank y Grupo Calidata. También participa en el Comité de Gobierno Institucional del Nacional Monte de Piedad, una de las instituciones de asistencia privada más antigua de México. Mantiene una práctica pro-bono y es miembro de la Barra Mexicana de Abogados.

Yair Kershenovich Tavel se dedica a la auditoría, asesoría fiscal, asesoría financiera y contabilidad. Miembro de la Comisión de Desarrollo Fiscal 2 del Colegio de Contadores de México desde abril 2014, Miembro del *International Fiscal Association* desde abril de 2014 y miembro del Young IFA Network desde julio de 2014.

Facultades del Consejo de Administración

El consejo de administración es el representante legal de la Compañía y está facultado, como cuerpo colegiado, para tomar cualquier decisión relacionada con las operaciones de la Compañía que no le esté expresamente reservada a los accionistas.

De conformidad con los estatutos sociales de la Compañía y la LMV, entre otras cosas, el consejo de administración está facultado para:

- conducir y dirigir los asuntos de la Sociedad y celebrará y cumplirá todos los contratos, actos, negocios relativos al objeto social y representará a la Sociedad ante cualquier tercero incluyendo autoridades administrativas y judiciales, federales, estatales o municipales, ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje y demás autoridades de trabajo y ante árbitros. Para dichos efectos, el consejo de administración de la Compañía cuenta con facultades para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio, en los términos de los tres primeros párrafos de los artículos 2554 del Código Civil Federal y sus correlativos del Código Civil para el Distrito Federal y de las demás entidades federativas de la República Mexicana;
- llevar a cabo actos de administración y pleitos y cobranzas en materia laboral;
- emitir, endosar, avalar, suscribir o de cualquier manera firmar títulos de crédito en términos del artículo 9 de la LGTOC;
- otorgar y revocar poderes;
- abrir y manejar cuentas bancarias;
- aprobar la estrategia general de la Compañía;
- vigilar la administración de la Compañía y sus subsidiarias;
- aprobar, oyendo en cada caso la opinión del comité de auditoría y prácticas societarias: (i) las operaciones con partes relacionadas, sujeto a ciertas excepciones limitadas, (ii) la contratación y remuneración del Director General, su remoción por causa justificada y las políticas para la determinación de las facultades y las remuneraciones de los demás directivos relevantes, (iii) los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna de la Compañía y sus subsidiarias, (iv) los estados financieros consolidados de la Compañía y sus subsidiarias, (v) las operaciones inusuales o no recurrentes, así como cualquier operación o serie de operaciones relacionadas que involucren, en un mismo año: (a) la adquisición o enajenación de activos con un valor equivalente o superior al 5.0% de los activos consolidados de la Compañía, o (b) el otorgamiento de garantías o la asunción de pasivos por un monto igual o superior al 5.0% de los activos consolidados de la Compañía, y (vi) la contratación de los auditores externos;
- convocar asambleas de accionistas y ejecutar sus resoluciones;
- la presentación a la asamblea de accionistas del (i) informe anual del Director General de la Compañía y (ii) la opinión del consejo de administración de la Compañía respecto de dicho informe;
- aprobar cualquier transmisión de las acciones de las subsidiarias de la Compañía;

- crear comités especiales y determinar sus poderes y facultades en la medida en que dichas facultades no les estén reservadas a los accionistas o al consejo de administración de conformidad con la ley o los estatutos de la Compañía;
- determinar el sentido en que se votarán las acciones de las subsidiarias de la Compañía; y
- ejercer sus poderes generales para el logro del objeto de la Compañía.

Para que las sesiones del consejo de administración se consideren legalmente instaladas deberán estar presentes la mayoría de sus miembros y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por el voto favorable de la mayoría de los consejeros. El presidente del consejo de administración tiene voto de calidad en caso de empate. Sin embargo, los accionistas de la Compañía, reunidos en asamblea, pueden vetar las resoluciones adoptadas por el consejo de administración.

Las sesiones del consejo de administración podrán ser convocadas por su presidente, por el 25.0% de sus miembros o por el presidente del comité de auditoría y prácticas societarias. Además, la LMV dispone que el consejo de administración debe aprobar cualquier operación que se aparte del curso ordinario de los negocios y cualquier operación entre los consejeros y cualquiera de sus accionistas, funcionarios o personas relacionadas con la misma. Para información adicional del consejo de administración véase la sección –Descripción del capital social y estatutos sociales.

La LMV impone deberes de diligencia y lealtad a los consejeros. Para una descripción de dichos deberes, véase la sección – Información del mercado de valores—Ley del Mercado de Valores.

Conflictos de intereses

Cualquier miembro del consejo de administración y, en su caso, el secretario del consejo de administración debe abstenerse de estar presente durante la deliberación de cualquier asunto en el que tenga un conflicto de intereses con la Compañía, participar en dicha deliberación y votar con respecto a dicho asunto, sin que ello implique que su asistencia no se tome en consideración para efectos de determinar si existe quórum para la sesión respectiva.

En caso de falta a sus deberes de lealtad para con la Compañía, los consejeros y, en su caso, el secretario, serán responsables de los daños que causen a la misma o a sus subsidiarias si teniendo un conflicto de intereses votan o toman cualquier decisión sobre los activos de la Compañía o sus subsidiarias, o si no revelan dicho conflicto salvo que estén sujetos a alguna obligación de confidencialidad al respecto.

Comités

De forma periódica las estrategias de la Compañía deberán ser revisadas por el consejo de administración y por los comités, todos los cuales son presididos por consejeros independientes, como se describe más adelante. La LMV obliga a las emisoras públicas a contar con uno o más comités responsables de las funciones de auditoría y prácticas societarias. La Compañía ha establecido un comité que se encargará de las funciones en materia de auditoría y prácticas societarias, mediante resoluciones adoptadas en la asamblea general extraordinaria de accionistas de fecha el 22 de febrero de 2023, y su posterior ratificación y modificación en asamblea de 26 de mayo de 2023.

Los miembros que integran el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias son designados por el Consejo de Administración, con lo que se da cumplimiento a los preceptos aplicables de la LMV. La LMV exige que los comités de auditoría y prácticas societarias de las emisoras públicas estén integrados por, cuando menos, tres consejeros independientes, excepto cuando se trate de emisoras públicas en las que una misma persona o grupo empresarial sea titular del 50.0% o más de las acciones en circulación, en cuyo caso establece que la mayoría de los miembros deberán ser independientes.

Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

Las principales funciones del comité en materia de auditoría consisten en: (i) supervisar la labor de los auditores externos y analizar sus informes, (ii) analizar y supervisar la preparación de los estados financieros de la Compañía, (iii) presentar al consejo de administración un informe con respecto a los controles internos de la Compañía y la idoneidad de los mismos, (iv) supervisar las operaciones con personas relacionadas, (v) solicitar información a los directivos relevantes de la Compañía cuando lo estime necesario, (vi) reportar al consejo de administración las irregularidades que detecte, (vii) recibir y analizar las propuestas y observaciones formuladas por los accionistas, consejeros, directivos relevantes o terceros, y adoptar las medidas necesarias al respecto, (viii) convocar asambleas de accionistas, (ix) vigilar las actividades del Vicepresidente de Administración y Finanzas, y (x) presentar un informe anual de sus actividades al consejo de administración.

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Compañía también revisa el cumplimiento y efectividad de sus políticas y manuales de conducta internos.

Las principales funciones del comité en materia de prácticas societarias consisten en: (i) rendir al consejo de administración una opinión en cuanto al desempeño de los directivos relevantes, (ii) preparar un informe sobre las operaciones que la Compañía celebre con personas relacionadas, (iii) solicitar la opinión de expertos independientes, cuando así se considere necesario sobre determinado tema o asunto, (iv) convocar a la celebración de asambleas de accionistas, y (v) auxiliar al consejo de administración en la preparación de los informes que deben presentarse a la asamblea anual de accionistas.

A continuación, se señalan los nombres de los miembros actuales del comité de auditoría y prácticas societarias:

<u>Nombre</u>		<u>Cargo</u>
Manuel Romano Mijares	—	Presidente
José Mauricio Castilla Martínez	—	Miembro
Yair Kershenovich Tavel	—	Miembro

Comité de Compensaciones

La función principal del comité de compensaciones consiste en la evaluación de los planes de prestaciones para empleados y las compensaciones a los ejecutivos de la Compañía y, en su caso, en su caso, presentarlas al Consejo de Administración para su aprobación.

A continuación, se señalan los nombres de los miembros actuales del comité de compensaciones:

<u>Nombre</u>		<u>Cargo</u>
Francisco Manuel Zinser González	—	Presidente y miembro
Ricardo Arce Castellanos	—	Miembro
Mario Fernando Chávez Galas		Miembro

Principales Funcionarios

La siguiente tabla muestra los nombres, edad, cargos y años de servicio de los directivos relevantes de la Compañía.

Nombre	Edad	Cargo	Años de servicio en Planigrupo	Género
Ricardo Arce Castellanos	50	Director General	1	Masculino
Fernando de Jesús Villarreal Maycotte	61	Director de Finanzas	2	Masculino
José Ignacio Moreno Ortiz	53	Director Jurídico	6	Masculino
Carla Rangel Giacosa	47	Directora de Construcción	18	Femenino

Con excepción de nuestra Directora de Operaciones y nuestra Directora de Construcción, nuestros directivos relevantes pertenecen al género masculino. Es decir, el 40.0% por ciento de nuestros directivos relevantes pertenece al género femenino y el 60.0% restante al género masculino.

Ricardo Arce Castellanos Ver “Administración – Consejo de Administración”

Fernando de Jesús Villarreal Maycotte es Director de Finanzas, se incorporó a la Compañía en el 2022, es egresado de la Universidad Autónoma de Nuevo León y cuenta con una especialidad en Alta Dirección Empresarial en el IPADE. Cuenta con más de 38 años de experiencia en el área financiera internacional. Ocupó diversos cargos directivos en sus más de 36 años de experiencia en Grupo FEMSA, entre los que destacan, la Dirección de Finanzas de Coca Cola FEMSA en Colombia, la Dirección de Servicios Financieros (Centro de Servicios Compartidos) y la de Contralor Corporativo para Coca Cola FEMSA.

José Ignacio Moreno Ortiz es Director Jurídico de Planigrupo, se incorporó a la Compañía en el año 2018, Es Abogado egresado del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y cuenta con una maestría en derecho de Georgetown University Law Center y cuenta con una especialidad en Alta Dirección Empresarial en el IPADE. Desde enero del 2014 a febrero de 2018 se desempeñó como Director Jurídico de Medica Sur, S.A.B. de C.V. y a partir de julio del 2018 es el responsable del Área Jurídica de Planigrupo. A lo largo de su carrera ha trabajado en diversos despachos de abogados como Creel, García-Cuellar y Müggenburg, S.C. y Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C. Ha participado en múltiples operaciones de financiamiento, asociación, desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios.

Karime Garza Serna fungió hasta el 29 de febrero de 2024 como Directora de Operaciones de Planigrupo. Se unió a la Compañía hace 15 años. Fue la encargada de la operación y administración de 36 centros comerciales. Previo a esta actividad se desempeñó como Directora de Arrendamientos de la Compañía, negociando la incorporación de cientos de arrendatarios a la cartera de Planigrupo. Su experiencia incluye la administración, construcción y análisis de proyectos, gestoría de trámites, relaciones gubernamentales y ejecución de obras comerciales. Karime cuenta con 20 años de experiencia en la industria. Antes de integrarse a la Compañía, colaboró también en proyectos habitacionales e industriales y para empresas tales como Cemex, S.A.B. de C.V., Teléfonos de México, S.A.B. de C.V., Krone, Grupo Aeroportuario del Centro Norte, S.A.B. de C.V. y Vitro, S.A.B. de C.V. Karime cuenta con una Licenciatura en Arquitectura por el Instituto Tecnológico de Monterrey, Campus Monterrey, y una Maestría en Gestión y Financiamiento de Proyectos y Concesiones por la Universidad San Pablo – C.S.A en Madrid, España.

Carla Rangel Giacosa está al frente de la Dirección de Construcción de proyectos de Planigrupo, donde ingresó desde hace 11 años. Carla tiene 18 años de experiencia en la industria y experiencia en administración de proyectos y como gerente de proyectos comerciales e industriales. La Arq. Rangel obtuvo su licenciatura en Arquitectura en el Instituto Tecnológico de Monterrey y su Maestría en Administración de la Construcción en la Universidad Autónoma de Nuevo León.

Control Interno

Tenemos políticas y procedimientos de control interno diseñadas para asegurar que nuestras operaciones y demás aspectos de nuestras operaciones sean llevados a cabo, registrados y reportados de conformidad con los requisitos establecidos por nuestra administración utilizando las NIIF, aplicados de conformidad con la interpretación disponible al amparo de las mismas. Además, nuestros procesos relacionados con la información financiera están sujetos a la revisión anual de nuestros auditores externos les permite determinar el alcance de los procedimientos requeridos para obtener evidencia razonable que les permita emitir su opinión.

En Planigrupo, buscamos mantener y fortalecer la credibilidad y confianza en lo que hacemos por lo que buscamos tener los más altos estándares en nuestro marco regulatorio y mantener un apropiado ambiente de control es indispensable para garantizar el logro de nuestros objetivos.

El control interno existente en Planigrupo está orientado a garantizar:

- La presentación de nuestra información financiera en forma confiable, veraz y oportuna.
- La salvaguarda de nuestros activos.
- El cumplimiento con las políticas y procedimientos establecidos.
- La integridad de los registros de las operaciones.
- La creación de una estrategia apropiada para evitar, prevenir y atacar los principales riesgos del negocio.
- La creación de procedimientos relativos a identificar, detectar y prevenir fraudes, incluyendo conflictos de intereses.

Apoyamos el control de nuestra gestión en diversos sistemas administrativos con el fin de tener un control detallado de las operaciones, dar cumplimiento a requerimientos fiscales y obtener más información y entendimiento sobre todas nuestras operaciones.

Nuestros procesos de control son dinámicos y se adaptan continuamente al ambiente cambiante de México y a los efectos de la globalización en la economía.

Tenemos un Código de Ética y de Conducta aplicable a nuestros directivos y empleados, incluyendo al Director General y Director de Finanzas. Se puede obtener una copia sin costo de nuestro Código de Ética y de Conducta, mediante solicitud por escrito a nuestro Director Jurídico ubicado en Avenida del Conscripto 360, Planta baja, Interior SA002, Naucalpan de Juárez, C.P. 53900, Estado de México; Atención: José Ignacio Moreno.

Compensación de los Consejeros y Principales Funcionarios

El monto total de compensaciones pagadas a nuestros principales funcionarios durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, a través de la Compañía y nuestras afiliadas, Alta Dirección PG, S. de R.L. de C.V. y Diseño PG, S. de R.L. de C.V., fue de Ps. 240.8 millones. La compensación total incluye el plan de bonos que está basado en el desempeño individual y en los resultados de nuestras operaciones. El personal clave de la Compañía también participa en el programa de pagos basados en acciones que se menciona en la Nota 24(d) de los Estados Financieros. Al 31 de diciembre de 2023, los Directores de la Compañía poseen un 0.2% de las acciones con poder de voto de la Compañía. Dicha compensación, generalmente, no excede del 50.0% de su sueldo total. Los consejeros no reciben compensación alguna por su participación en el Consejo de Administración o en sus comités, con excepción de los consejeros independientes.

Plan de Acciones

La Compañía cuenta con un plan de acciones (el “Plan”) en el que podrán participar empleados y directivos de ésta y de sus empresas filiales. El Plan tiene como propósito incentivar y retener el talento de la Compañía, premiar el desempeño de los empleados y directivos que sean designados para participar en el Plan y alinear los intereses económicos de mediano y largo plazo de éstos con los de la Compañía, mediante el otorgamiento de acciones emitidas por ésta sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones establecidas en el Plan y en los convenios de participación celebrados por la Compañía con éstos.

Con el objeto de instrumentar el Plan, la Compañía por medio de un contrato de fideicomiso irrevocable de administración y transmisión con una institución de crédito (el “Fiduciario”), cuyo patrimonio serán las acciones que sean susceptibles de ser transmitidas a empleados y directivos de la Compañía y de sus empresas filiales, lo anterior, con base en las acciones autorizadas por los accionistas de la Compañía el 22 de junio de 2016 para dichos efectos, pudiendo el Plan por ahora contar con hasta 15,920,528 (quince millones novecientos veinte mil quinientos veintiocho) acciones comunes, sin expresión de valor nominal emitidas por la Compañía (las “Acciones”) que podrán incrementarse de tiempo en tiempo con más Acciones, según sea necesario para cumplir con los compromisos asumidos por la Compañía bajo el Plan (el “Fideicomiso”).

El Plan será operado por el Consejo de Administración de la Compañía.

La mecánica del Plan es la siguiente:

El Consejo de Administración designará de tiempo en tiempo a los empleados y directivos que participarán en el Plan (denominados “Beneficiarios”), y al efecto la Compañía celebra con éstos un convenio de participación en el cual se indicará, entre otras cosas: (i) el número de Acciones posibles que se otorgará a cada Beneficiario, distinguiéndose entre aquéllas relativas a las otorgadas como compensación por permanencia y por desempeño, (ii) los paquetes anuales en que se distribuirán las Acciones posibles y la fecha a partir de la cual entrará en vigor cada paquete anual, (iii) las metas de desempeño y otras condiciones que deben cumplir los Beneficiarios respecto de las Acciones posibles que entren en vigor anualmente con cada paquete anual, para aspirar a recibir Acciones, y (iv) el plazo de entrega que deberá transcurrir a partir de que el Consejo de Administración de la Compañía le confiera Acciones a un Beneficiario (conforme al cumplimiento de las condiciones estipuladas en los convenios de participación), para que éstas les sean, en su caso, transmitidas en propiedad por el Fiduciario.

Cada Beneficiario deberá cumplir con las metas de desempeño y demás condiciones señaladas en su convenio de participación respecto de sus Acciones posibles, dentro del periodo de 12 meses que cubre cada paquete anual. Al término de cada uno de dichos periodos, el Consejo de Administración determinará el nivel de cumplimiento de las condiciones y metas de desempeño del paquete anual correspondiente y con base en ello el Consejo de Administración o cualquier Comité a quien el Consejo delegue dicha facultad, adjudicará a cada Beneficiario un cierto número de Acciones e instruirá al Fiduciario para que: (i) designe al Beneficiario como fideicomisario en el Fideicomiso, y/o (ii) adjudique al Beneficiario, como fideicomisario, el número de las Acciones determinado por el Consejo de Administración o cualquier Comité a quien el Consejo delegue dicha facultad, que serán materia de sus derechos fideicomisarios bajo el Fideicomiso.

Las Acciones serán transmitidas en propiedad a cada Beneficiario cuando se cumplan sus respectivos Periodos de Entrega, para lo cual, entre otras condiciones, el Beneficiario deberá haber permanecido como empleado de la Compañía o sus afiliadas durante dicho plazo.

Al término de la relación laboral de los Beneficiarios con la Compañía y/o sus empresas filiales, éstos dejarán de participar en el Plan y, dependiendo del tipo de terminación, se acelerará la entrega de, o bien perderán, las Acciones que aún no les hayan sido entregadas en propiedad por el Fiduciario. Adicionalmente, en caso de que llegara a ocurrir un cambio de control en la Compañía, algunos de los Beneficiarios del plan, en términos de los contratos que regulan su relación laboral y los términos del Plan, tendrán derecho a recibir en forma anticipada la totalidad de las Acciones que de otra forma tendría derecho a recibir durante la vigencia del Plan.

Al 31 de diciembre de 2023, las Acciones que se habían adjudicado durante 2023 por la Compañía fueron de 2,791,759 las cuales se entregan en un periodo de 4 o 5 años, y 20.0% o 25.0% en cada uno de ellos, según el

funcionario a quien se le entreguen y sujeto a la permanencia del Beneficiario en la Compañía. Para más información véase la Nota 24(d) de los Estados Financieros Consolidados.

El pasado 22 de abril de 2024, en la Asamblea General Ordinaria Anual de accionistas de Planigrupo, se acordó dar por terminado el plan de acciones de empleados de la Sociedad.

A la fecha del presente reporte, el número de acciones totalmente suscritas y pagadas es de 328,687,002 (trescientas veintiocho millones seiscientas ochenta y siete mil dos) acciones.

Accionista Principal

La siguiente tabla refleja la tenencia accionaria del capital social de la Compañía a la fecha del presente Reporte Anual:

	Número de Acciones con posterioridad a la Oferta	
	Número	Porcentaje
Grupo Inmobiliario UPAS, S.A. de C.V.	316,144,238	96.18%
Público Inversionista	12,515,312	3.81%
Plan de acciones ⁽¹⁾	<u>27,452</u>	<u>0.01%</u>
Total	<u>328,687,002</u>	<u>100.0%</u>

⁽¹⁾ Son las acciones que resultan pendientes de ser adjudicadas y entregadas conforme al plan de acciones de la Compañía.

Como consecuencia de la oferta pública de adquisición llevada a cabo por Grupo Inmobiliario UPAS, S.A. de C.V., éste adquirió el 95.47% (noventa y cinco punto cuarenta y siete por ciento) de las acciones representativas del capital social de la Sociedad y, como resultado, a esta fecha es el accionista de control de la Sociedad. Dicho accionista es una subsidiaria de México Proyectos y Desarrollos, S.A. de C.V., quien a su vez es una subsidiaria sub-controladora de Grupo México, S.A.B. de C.V.

Ningún consejero ni directivo relevante de Planigrupo tiene a esta fecha, participación accionaria alguna en la Compañía.

El 14 de marzo de 2023, Grupo Inmobiliario UPAS, S.A. de C.V. (el “Oferente”), una subsidiaria de México Proyectos y Desarrollos, S.A. de C.V., quien a su vez es una subsidiaria sub-controladora de Grupo México, S.A.B. de C.V., lanzó una oferta pública de adquisición forzosa por hasta el 100% (cien por ciento) de las acciones representativas del capital social de la Compañía a un precio de \$14.20 (catorce Pesos 20/100) por acción.

El Consejo de Administración de la Emisora aprobó la oferta por unanimidad de votos de los asistentes, mediante sesión celebrada el 6 de octubre de 2022, a la cual asistieron 10 de los 11 consejeros de la Emisora.

La oferta estaba sujeta a ciertas condiciones suspensivas, las cuales se encontraban descritas en el Folleto Informativo de la oferta, el cual fue publicado oportunamente a través de la CNBV y la BMV, incluyendo que el número mínimo de acciones que los accionistas estuvieran dispuestos a vender fuera por lo menos equivalente al 53.004015% de las acciones en circulación de la Compañía (excluyendo acciones en tesorería). El plazo de la oferta expiró el 13 de abril de 2023 y se liquidó el 19 de abril de 2023. Como consecuencia de la oferta, el Oferente adquirió 316,144,238 (trescientos dieciséis millones, ciento cuarenta y cuatro mil, doscientos treinta y ocho) acciones totalmente suscritas y pagadas representativas del capital social de la Emisora, que equivale al 95.47% (noventa y cinco punto cuarenta y siete por ciento) del capital social suscrito y pagado de la Sociedad.

En virtud de que el Oferente ha adquirido un porcentaje superior al 95% del capital social de la Compañía, y de conformidad con el derecho que le otorga la LMV, el Oferente podría causar (sometiendo a consideración del Consejo de Administración de la Compañía) la cancelación de la inscripción de las acciones representativas del capital social de la Compañía en el RNV, así como la cancelación del listado de valores autorizados para cotizar en la BMV, siempre y cuando satisfaga o cumpla con los requisitos establecidos en la legislación y regulación aplicable.

Los accionistas de la Sociedad, mediante asamblea general extraordinaria de accionistas celebrada el 22 de febrero de 2023 acordaron, entre otros, sujeto al cumplimiento de la condición suspensiva consistente en que se cerrara y consumara la oferta pública de adquisición realizada por el Oferente, reformar integralmente los estatutos de la Sociedad, remover y designar nuevos miembros del Consejo de Administración, del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y del Comité de Compensaciones.

En virtud de que la oferta pública de adquisición forzosa se consumó de manera exitosa y como consecuencia de los acuerdos adoptados por los accionistas, a partir del 19 de abril de 2023 los siguientes actos surtieron plenos efectos:

- La renuncia del señor Eduardo Bross Tatz, como presidente y miembro propietario del Consejo de Administración de la Sociedad; de los señores Elliott Mark Bross Umann, Benjamín Asher Bross Umann, Sebastián Agustín Villa, César Pérez Barnes, Marcos Alfredo Mulcahy, Diego Acevedo Rehbein, Gonzalo Hernán Alende Serra, Miguel Ángel Everardo Malaquías Castro González, Luis Héctor Rodríguez Navarro Oliver y Salomón Joseph Woldenberg Russell todos ellos, como miembros propietarios del Consejo de Administración;
- La renuncia de los señores Marco Antonio Sotomayor Melo, Jaime Juan Besa Bandeira, David Moisés Broitman Bross, y Teodoro González Garza, todos ellos, como miembros suplentes del Consejo de Administración;
- La designación de Francisco Javier García de Quevedo Topete como Presidente y Consejero Propietario del Consejo de Administración; de Francisco Manuel Zinser González, Ricardo Arce Castellanos y Mario Fernando Chávez Galas como Consejeros Propietarios del Consejo de Administración y de Manuel Romano Mijares, José Mauricio Castilla Martínez y Carlos Alberto Sámano Cruz como Consejeros Independientes del Consejo de Administración de la Sociedad;
- La renuncia de José Ignacio Moreno Ortiz y Claudia Ríos Gallegos como Secretario no miembro del Consejo de Administración y Secretario Suplente no miembro del Consejo de Administración, respectivamente y la designación de Javier Raymundo Gómez Aguilar como Secretario No Miembro del Consejo de Administración;
- La renuncia del señor Miguel Ángel Everardo Malaquías Castro González, como presidente y miembro propietario del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad; de los señores Luis Héctor Rodríguez Navarro Oliver y Salomón Joseph Woldenberg Russell todos ellos, como miembros propietarios del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias; de Teodoro González Garza como miembro suplente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y la designación de Manuel Romano Mijares, José Mauricio Castilla Martínez y Carlos Alberto Sámano Cruz como miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias;
- La renuncia del señor Marcos Alfredo Mulcahy, como presidente y miembro propietario del Comité de Compensaciones de la Sociedad; de los señores César Pérez Barnes y Elliott Mark Bross Umann como miembros propietarios del Comité de Compensaciones, y la designación de Francisco Javier García de Quevedo Topete, Francisco Manuel Zinser González, Ricardo Arce Castellanos y Mario Fernando Chávez Galas como miembros del Comité de Compensaciones;
- La designación de Francisco Javier García de Quevedo Topete, Francisco Manuel Zinser González y Ricardo Arce Castellanos como miembros del Comité de Nominación de Miembros Independientes.

d) ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS

Favor de referirse a la sección “La Emisora – Descripción del negocio – Acciones representativas del capital social” del presente Reporte Anual.

5) MERCADO DE CAPITALES

a) ESTRUCTURA ACCIONARIA

El capital social de la Compañía está representado por 698,305,393 acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, inscritas en el RNV de la CNBV, de las cuales 39,582,014 corresponden a la parte fija y 658,723,379 corresponden a la parte variable, de las cuales, únicamente se encuentran suscritas y pagadas 328,687,002 acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, de las cuales 39,582,014 corresponden a la parte fija y 289,104,988 corresponden a la parte variable.

b) COMPORTAMIENTO DE LA ACCIÓN EN EL MERCADO DE VALORES

Las Acciones de la Compañía empezaron a cotizar en la BMV el 29 de junio de 2016, bajo la clave de cotización "PLANI".

Las siguientes tablas muestran los precios máximos y mínimos de cotización de las Acciones en la BMV durante los trimestres y meses indicados:

Indicadores relevantes de la Acción			
TRIMESTRE			
Serie	Junio 2023	Septiembre 2023	Diciembre 2023
Precio Max.	14.20	14.20	14.20
Precio Min.	14.20	14.20	14.20
Precio Cierre	14.20	14.20	14.20

Fuente: Elaboración propia con información de Bloomberg. Precio en Pesos por Acción.

Indicadores relevantes de la Acción						
MES						
Serie	Octubre 2023	Noviembre 2023	Diciembre 2023	Enero 2024	Febrero 2024	Marzo 2024
Precio Max.	14.20	14.20	14.20	14.20	14.20	14.20
Precio Min.	14.20	14.20	14.20	14.20	14.20	14.20
Precio Cierre	14.20	14.20	14.20	14.20	14.20	14.20
Volumen	0	0	0	0	0	0

Fuente: Elaboración propia con información de Yahoo Finance. Precio en Pesos por Acción.

La Compañía, no ha tenido variación alguna en el precio de sus Acciones.

c) FORMADOR DE MERCADO

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

6) PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad, que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisora contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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

Ricardo Arce Castellanos
Director General

Fernando de Jesús Villarreal Maycotte
Director de Finanzas

José Ignacio Moreno Ortiz
Director Jurídico

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente en relación con los estados financieros consolidados dictaminados de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (el “Grupo”) al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados del Grupo al 31 de diciembre 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 5 de abril de 2024 y 19 de mayo de 2023, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros consolidados por él dictaminados.”

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

C.P.C. [Luis Eduardo Segovia Espinosa]
Apoderado

C.P.C. [Erik Padilla Curiel]
Apoderado

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente en relación con los estados financieros consolidados dictaminados de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (el “Grupo”) al 31 de diciembre de 2021 y por el año terminado en esa fecha, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados del Grupo al 31 de diciembre de 2021 y por el año terminado en esa fecha, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 27 de abril de 2022, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros consolidados por él dictaminados.”

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

C.P.C. [Manuel Jiménez Lara]
Apoderado

7) **ANEXOS**

Anexo A

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, y por los años terminados en esas fechas

Anexo B

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, y por los años terminados en esas fechas

Anexo C

Estados financieros anuales del Fideicomiso F/1002 al 31 de diciembre de 2023 y 2022, y al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y por los años terminados a esas fechas.

Anexo D

Opinión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad por los ejercicios sociales terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.