

Información Financiera Trimestral

[105000]	Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000]	Información general sobre estados financieros	50
[210000]	Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	61
[310000]	Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	63
[410000]	Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	64
[520000]	Estado de flujos de efectivo, método indirecto	66
[610000]	Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	68
[610000]	Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	71
[700000]	Datos informativos del Estado de situación financiera	74
[700002]	Datos informativos del estado de resultados	75
[700003]	Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	76
[800001]	Anexo - Desglose de créditos	77
[800003]	Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	79
[800005]	Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	80
[800007]	Anexo - Instrumentos financieros derivados	81
[800100]	Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	99
[800200]	Notas - Análisis de ingresos y gastos	103
[800500]	Notas - Lista de notas.....	104
[800600]	Notas - Lista de políticas contables.....	165
[813000]	Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	210

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

PLANIGRUPO Resultados Consolidados del Cuarto Trimestre de 2024

Ciudad de México, a 30 de abril de 2024 – Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias (BMV: PLANI) (“PLANIGRUPO” o la “Sociedad”); empresa desarrolladora, constructora, operadora y propietaria de centros comerciales, con más de 48 años de experiencia en este sector, en México; anuncia sus resultados correspondientes al cuarto trimestre de 2024 (“4T24”); y, por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (2024) con cifras dictaminadas.

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

Planigrupo actualmente es propietario al 100% de 34 centros comerciales, cuenta con participación controladora del 70% en Paseo Puebla y participación no controladora del 40% en Macroplaza Insurgentes. Todos estos, dentro de la República Mexicana.

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

COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

Durante este trimestre y a lo largo del año 2024, mantuvimos un crecimiento orgánico y sostenido en nuestros indicadores operativos y financieros. Adicionalmente, como resultado de la adquisición del portafolio “K8 más Puebla”, con el que crecimos en nueve centros comerciales, nuestros indicadores de tamaño mejoran de manera importante, ya que éste, es el primer trimestre en donde se ven reflejados de forma completa sus cifras trimestrales.

En este contexto, debido a la incorporación de estas nuevas unidades, señalamos que la información operativa y financiera presentada en este reporte no es completamente comparable con trimestres y años anteriores.

Por otro lado, el pasado 26 de noviembre de 2024, lanzamos una Oferta Pública de Adquisición (OPA) por Grupo Acosta Verde, empresa desarrolladora, propietaria y administradora de 18 centros comerciales ubicados en mercados, que consideramos estratégicos para nuestra operación. Esta acción está alineada con nuestro plan de negocios y, además, aportará valor tanto a nuestros accionistas como a otros grupos de interés. Al momento de la publicación de este reporte, la oferta continua vigente.

Desempeño del cuarto trimestre del 2024 vs. el mismo periodo del año pasado:

- La renta promedio de nuestra cartera (36 plazas propias, excluyendo la administrada) se incrementó de 185.1 en el cuarto trimestre de 2023 a 196.7 Lo que representó un incremento del 6.3%.
- La ocupación de nuestra cartera fue de 94.1%, el cual compara con 93.7% que se tuvo al cierre del cuarto trimestre del 2023. Al respecto aclaramos, que de haber mantenido solamente las 27 plazas con las que contábamos en nuestro portafolio antes de la adquisición, la ocupación hubiera cerrado con el 95.7%.
- Por su parte, los ingresos netos incrementaron 41.1%, el NOI 36.0% y el EBITDA aumentó en 39.7% al comparar ambos periodos. Una parte importante de este crecimiento se debe a la incorporación de las plazas que se integraron a nuestro portafolio. El margen EBITDA alcanzó 66.2%, el más alto registrado hasta el momento.

Ahora, en cuanto al desempeño del año completo del 2024 vs. el año completo del 2023, tuvimos incrementos de varios puntos por arriba de la inflación; provocados, en parte, por la incorporación de las nueve plazas adquiridas. Resaltamos los siguientes indicadores:

- Los ingresos totales netos incrementaron 15.3%, el NOI 15.5% y el EBITDA 18.4%.
- El margen NOI alcanzó 82.6% y el Margen EBITDA 65.0%.

Algunos indicadores externos tienen influencia en nuestros resultados, entre los que consideramos como los más relevantes, destacamos los siguientes:

- La confianza del consumidor, según los datos del INEGI y el Banco de México, sigue mostrando una tendencia positiva. Al cierre del cuarto trimestre de 2024, alcanzó los 47.1 puntos, lo que representa un crecimiento anual del 0.2%.
- La inflación oficial registrada al cierre de diciembre de 2024 fue del 4.21%.

- La TIE objetivo a 28 días está 125 puntos base por debajo del año anterior, cerrando en 10.00% en diciembre de 2024.
- Según la ANTAD (Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales), en noviembre (fecha del último indicador disponible para este reporte) de 2024, las ventas totales aumentaron un 7.3% y las ventas de tiendas iguales crecieron un 4.4%. En alineación con estos datos, nuestras tiendas de autoservicio reportaron un crecimiento del 4.5%.

Durante este año, publicamos nuestro tercer reporte de sustentabilidad; de igual manera, concluimos nuestro segundo análisis de materialidad, con lo cual nos encontramos actualizando nuestros temas materiales prioritarios. Estas iniciativas reafirman nuestro compromiso de ser una empresa líder en el sector y en el país. Un avance relevante en materia ambiental que queremos comentar es que nos encontramos en el proceso de instalar paneles fotovoltaicos en 26 de nuestros centros comerciales. Este proyecto nos permitirá reducir nuestra huella de carbono de manera importante, mientras también apoyará a la reducción de nuestros costos operativos. Pueden consultar nuestro reporte de sustentabilidad en nuestra página web: www.planigrupo.com.

Nuestro objetivo es convertirnos en el principal propietario, desarrollador e integrador de centros comerciales en México. Para lograrlo, nos encontramos instrumentando un plan de negocio que desarrollamos y que cuenta con cinco ejes estratégicos: crecimiento, eficiencia operativa, salud financiera, empresa pública y ASG.

Al respecto, en el 2024, tuvimos varios logros. Crecimos nuestro ABR en 34% con la adquisición del portafolio K8 más Puebla y lanzamos la OPA por la adquisición de Grupo Acosta Verde; lo que permitirá, de ser exitosos, que incrementemos nuestra bursatilidad y, por ende, podamos mantenernos como empresa pública. También, mejoramos nuestros indicadores operativos, destacando la ocupación (alcanzado el 94.1%) y el porcentaje de EBITDA (alcanzado el 66.2%). Refinanciamos exitosamente y con mejores condiciones financieras nuestro crédito del portafolio S5 más Ramos y Santa Catarina y hemos reducido nuestros financiamientos de corto plazo. Por último, contamos con acciones específicas de ASG, ya en instrumentación.

En cuanto al crecimiento orgánico, nos encontramos creciendo por arriba de la inflación.

Hacia delante, continuaremos buscando oportunidades para crecer nuestro portafolio mediante propiedades de alta calidad que desarrollemos en colaboración con algunos de nuestros arrendatarios clave o a través de adquisiciones a precios de mercado y que logren sinergias. Continuamos esforzándonos por ser el socio preferido de nuestros arrendatarios y por mejorar nuestras relaciones con ellos al ofrecer productos y servicios de la mejor calidad en su clase.

Atentamente,

Ricardo Arce Castellanos

Director General de PLANIGRUPO

HECHOS OPERATIVOS DESTACADOS

- El **Área Bruta Rentable (ABR)*** de centros comerciales (36 propias y una administrada) al cierre del 4T24 fue de 807,105 m².
- Durante el 4T24, en nuestras plazas (36 plazas propias) **se recibieron 27.5 millones de visitantes, lo que representó un incremento del 5.9% con respecto al trimestre anterior.**
- La **tasa de ocupación*** al cierre del 4T24 respecto a nuestras 36 plazas fue de 94.1%; es decir, 0.1% más que el trimestre anterior
- El **precio promedio contractual*** de arrendamiento por metro cuadrado al final del 4T24 fue de 196.7 pesos mexicanos, comparado con 185.1 pesos mexicanos en el 4T23. Esto representa un incremento del 6.26%.
- La **cobranza** acumulada al 4T24 fue del 104.5%** de la facturación total.

HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

- Los **ingresos netos consolidados**** correspondientes al 4T24 alcanzaron MXN\$480.3 millones y MXN\$1,592.1 millones para el periodo 2024, lo que resulta en incrementos del 41.1% y del 15.3% respectivamente, al compararse con los mismos periodos del año anterior.
- El **NOI consolidado**** para el 4T24 alcanzó MXN\$398.7 millones y MXN\$1,317.6 millones para el periodo 2024, lo que resulta en incrementos del 36.0% y del 15.5% al compararse con los mismos periodos del año anterior.
- El **EBITDA consolidado**** para el 4T24 alcanzó MXN\$318.1 millones y MXN\$1,036.7 millones para el periodo 2024. Esto implica incrementos del 39.7% y 18.4% respectivamente, al compararse con los mismos periodos del año anterior.
- Los **fondos disponibles para la operación**** (FFO) alcanzaron MXN\$110.1 millones para el 4T24 y MXN\$342.4 millones para el 2024. Esto representó incrementos del 59.8% y 20.2% respectivamente, al compararse con los mismos periodos del año.
- Los **fondos de operación ajustados**** (AFFO) fueron de MXN\$84.7 millones en el 4T24 y MXN\$302.4 millones en el 2024. Esto implica incrementos del 327.8% y 34.6% respectivamente, contra los mismos periodos del año anterior, en línea con la disminución experimentada en el FFO.
- La **deuda financiera consolidada**** al 31 de diciembre de 2024 es de MXN\$6,370.7 millones. Considerando la plaza que administramos y operamos, en la cual tenemos participación no controladora, la deuda financiera total es de MXN\$6,662.8 millones.

* Cifras incluyen al 100% las 36 plazas.

** Cifras incluyen 35 centros comerciales al 100% y dos equivalentes a su participación.

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

Indicadores Operativos	4T24	4T23	Var. %
Centros Comerciales Propiedad de Planigrupo:			
Número de propiedades	36	27	33.3%
Área Bruta Rentable (ABR) ⁽¹⁾	782,238	580,000	34.9%
Tasa de ocupación ⁽²⁾	94.1%	95.3%	1.3pp

(1) No incluye la plaza administrada. Con esta inclusión el ABR propio y administrado es de 807,105m²

(2) Incluye propiedades estabilizadas, con participación controladora y no controladora y no incluye la plaza administrada

Indicadores financieros	4T24 ^{(1) (2)}	4T23 ⁽¹⁾	Var. %	2024 ^{(1) (2)}	2023 ⁽¹⁾	Var. %
Ingresos totales	482,311	341,850	41.1%	1,592,058	1,380,630	15.3%
Estimación para cuentas incobrables ⁽³⁾	(1,968)	4,488	(143.9%)	2,313	(6,918)	(133.4%)
Ingresos totales, netos	480,343	346,338	38.7%	1,594,371	1,373,712	16.1%
NOI	398,727	293,263	36.0%	1,317,551	1,140,303	15.5%
Margen de NOI ⁽⁴⁾	83.0%	84.7%	(1.7%)	82.64%	83.0%	(0.4%)
EBITDA	318,052	227,657	39.7%	1,036,728	875,616	18.4%
Margen de EBITDA ⁽⁴⁾	66.2%	65.7%	0.5%	65.0%	63.7%	1.3%
FFO	110,141	68,939	59.8%	342,408	284,932	20.2%
FFO Ajustado	84,744	19,809	327.8%	302,148	224,548	34.6%
Deuda total (millones)	6,663	5,088	31.0%	6,663	5,088	31.0%
LTV	33.9%	34.8%	(0.9%)	33.9%	34.8%	(0.9%)

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

(2) A partir del mes de septiembre 2024 se incluye la información consolidada de las propiedades que conforman el portafolio denominado K8 y Paseo Puebla

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

(4) Margen de NOI y EBITDA, se refiere al resultado expresado como un porcentaje resultante, de dividir el NOI o EBITDA entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

RESUMEN OPERATIVO

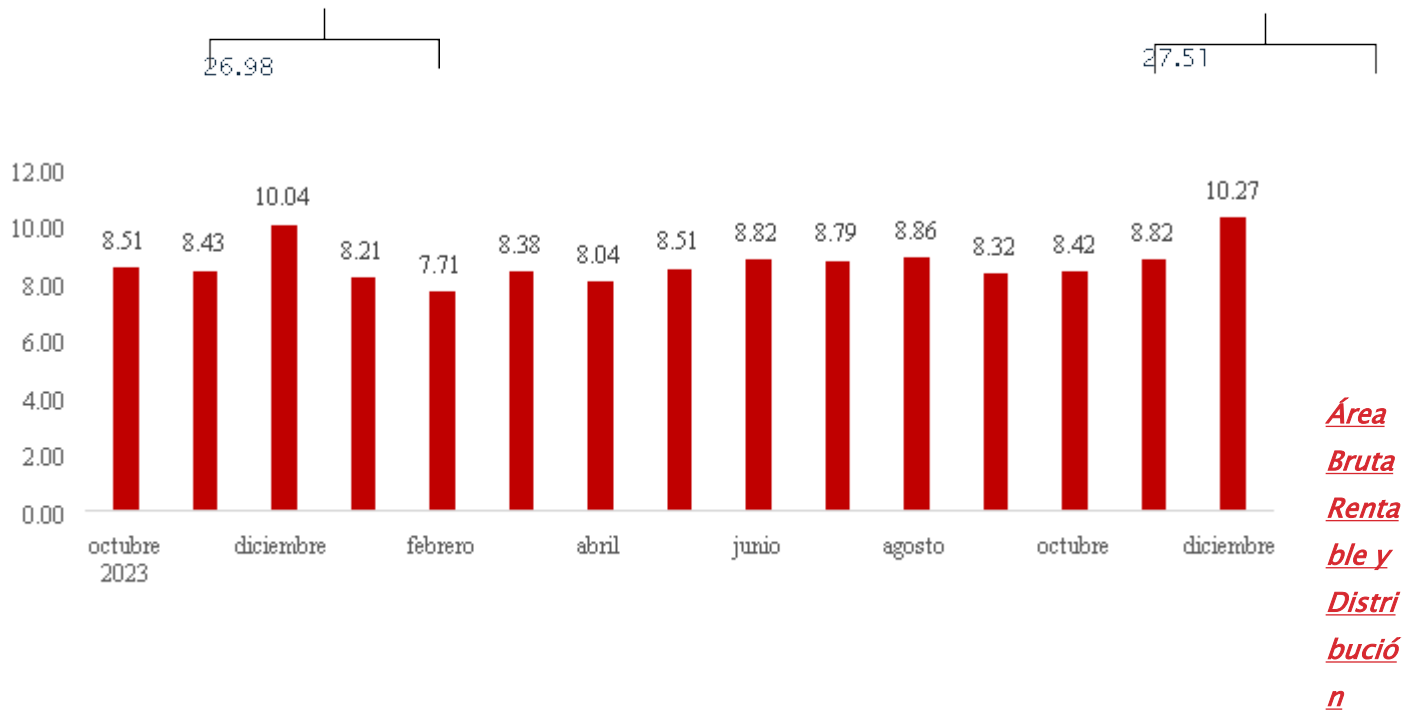
PORTAFOLIOS EN OPERACIÓN

Al cuarto trimestre de 2024, PLANIGRUPO posee un portafolio de 36 centros comerciales en operación y estabilizados; todos ellos, gestionados mediante distintos vehículos de propósito específico. Además, desde agosto de este año, administra un centro comercial, totalizando 37 centros comerciales dentro del portafolio actual.

Afluencia de visitantes

Durante el 4T24, la afluencia mostró un comportamiento creciente respecto al trimestre anterior. Considerando nuestras plazas propias, se registraron 27.51 millones de visitantes, lo que representa un incremento del 5.9% y tomando en cuenta el mismo trimestre del año anterior, se registró un incremento del 1.9%. Esto reafirma la confianza de nuestros visitantes en nuestros centros comerciales. Dicho lo anterior, la afluencia del año 2024 fue de 103.2 millones de visitantes, y considerando la plaza administrada fue de 106.5 millones de visitantes.

Afluencia mensual al 4T 2024



Geográfica

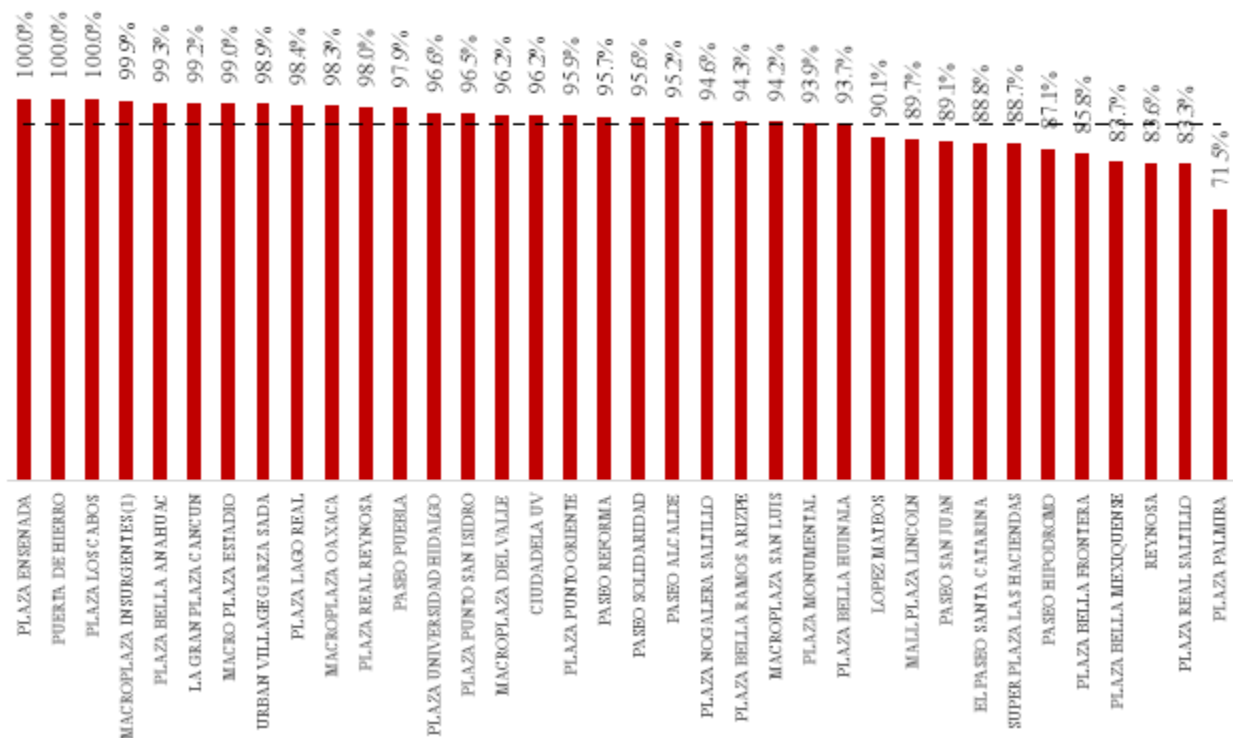
Al cierre del 4T24, los 37 centros comerciales propios y un administrado, totalizaron 807,105 m² de ABR. Considerando los ABR propios, se registraron 782,238 m². Estos centros comerciales, tanto propios como el administrado, se encuentran ubicados en 19 Entidades Federativas en México.



Ocupación

Al 4T24, la tasa de ocupación considerando nuestras 36 plazas fue de 94.1%. Todas estas propiedades se encuentran estabilizadas; es decir, cuentan con contratos, ingresos y afluencia estables, permitiendo tener alta predictibilidad en sus resultados.

Ocupación por plaza comercial al 4T2024

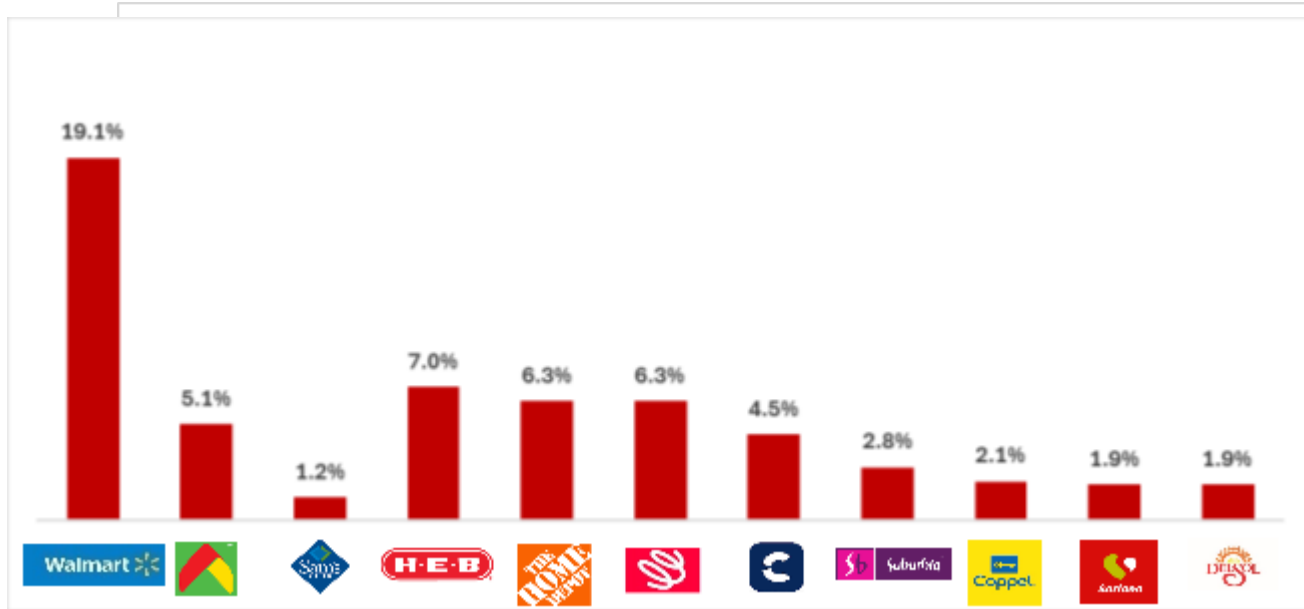


Al cierre del 4T24, las ocupaciones más altas se registraron en nuestras plazas Ensenada, Puerta de Hierro y Plaza los Cabos con 100%, seguidas de Macro Plaza Insurgentes (99.9%) Bella Anáhuac (99.3%) y Gran Plaza Cancún (99.2%).

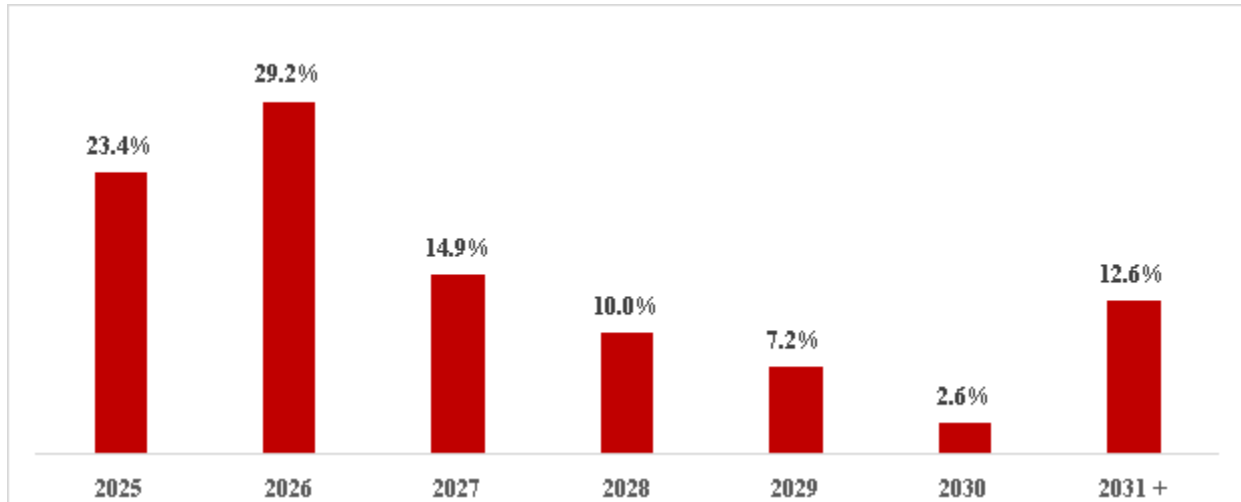
Distribución y Vencimiento de Contratos

Al cierre del 4T24, considerando las plazas que administramos, contamos con más de 2,600 contratos de arrendamiento, distribuidos entre más de 1,200 arrendatarios de diversos sectores.

Distribución de los principales clientes de Planigrupo ponderados por el GLA
(Total Propias y una Administrada)



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



Características de los Contratos de Arrendamiento

Al cierre del cuarto trimestre de 2024, considerando las 36 propiedades, contamos con más de 2,600 contratos de arrendamiento distribuidos entre más de 1,200 arrendatarios, de los cuales ninguno representa más del 10.0%, con excepción de Grupo Walmart, el cual representa el 25.4% de nuestra ABR.

De los 36 centros comerciales, propios y uno administrado, actualmente contamos con 23 centros comerciales anclados por algún formato de Grupo Walmart, seis centros comerciales anclados por algún formato de tienda HEB y cinco centros comerciales anclados por Home Depot. Por otra parte, tenemos

complejos Cinemex en 16 de los centros comerciales y complejos Cinépolis en otros 10 centros comerciales. Nuestros arrendatarios de tiendas ancla o sus compañías matrices son arrendatarios con alta calidad crediticia.

Algunas de las características de nuestros contratos de arrendamiento son: (i) el plazo inicial de vigencia para la mayoría de los contratos con tiendas ancla es de cinco a 10 años forzados para ambas partes, prorrogables por al menos un período adicional de la misma duración (en función del plazo máximo permitido por la legislación local), a elección del arrendatario; (ii) el plazo de vigencia para la mayoría de nuestros contratos con tiendas que no son ancla es de entre dos a cinco años.

Al cierre del 4T24, el plazo promedio de arrendamiento restante (ponderado por ABR) para los contratos, propios y administrados, es de 3.3 años, con tiendas que no son ancla es de 2.3 años y con nuestras tiendas ancla es de 4.2 años.

Propiedades con participación controladora	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 4T24 (MXN\$) ^{m1}	% Sobre el total	Ingreso por arrendamiento 2024 (MXN\$) ^{m1}	NOI 2024 (MXN\$) ^{m1}
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	29,717	6.73%	115,797	93,970
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	23,908	5.41%	94,426	81,891
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	23,749	5.38%	94,302	78,222
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	23,099	5.23%	88,780	78,668
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	21,945	4.97%	84,584	73,213
Urban Village	Nuevo León	2015	2017	sep-15	23,262	5.27%	87,308	74,571
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	20,911	4.73%	80,694	71,555
Urban Village Ciudadela	Jalisco	2006	2010	dic-14	19,459	4.41%	76,113	66,282
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	18,439	4.17%	72,217	63,035
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	11,791	2.67%	46,935	42,177
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	11,100	2.51%	44,284	35,747
Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	2011	feb-22	10,555	2.39%	41,042	36,655
Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	8,473	1.92%	34,809	26,496
Plaza Real Reynosa ^[2]	Tamaulipas	2005	2005	sep-24	24,226	5.49%	32,098	26,542
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	7,637	1.73%	29,937	25,994
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	7,090	1.61%	29,466	26,417
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	7,361	1.67%	29,407	24,042
Plaza Bella Anáhuac ^[2]	Nuevo León	2002	2003	sep-24	20,428	4.63%	27,284	23,979
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	6,623	1.50%	26,317	23,719
Walmart San Jose del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	6,623	1.50%	26,117	25,501

Propiedades con participación controladora	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 4T24 (MXN\$) ⁽¹⁾	% Sobre el total	Ingreso por arrendamiento 2024 (MXN\$) ⁽¹⁾	NOI 2024 (MXN\$) ⁽¹⁾
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	6,226	1.41%	24,312	19,527
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	5,954	1.35%	24,208	18,398
Paseo Hipódromo	Estado de México	2014	2017	nov-14	7,128	1.61%	28,717	19,066
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	5,024	1.14%	20,165	16,028
Plaza Monumental ⁽²⁾	Chihuahua	2007	2008	sep-24	14,891	3.37%	19,882	17,696
Mall Plaza Lincoln ⁽²⁾	Nuevo León	2006	2007	sep-24	14,287	3.23%	18,833	15,385
Plaza Real Saltillo ⁽²⁾	Coahuila	1999	2000	sep-24	13,625	3.08%	18,139	16,235
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	4,067	0.92%	17,085	13,100
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	3,526	0.80%	14,116	13,171
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	feb-22	3,329	0.75%	13,210	10,364
Plaza Palmira ⁽²⁾	Campeche	2008	2009	sep-24	9,960	2.26%	13,148	7,467
Súper Plaza Las Haciendas ⁽²⁾	Estado de México	2005	2006	sep-24	9,138	2.07%	12,171	9,413
Plaza Bella Mexiquense ⁽²⁾	Estado de México	2006	2007	sep-24	8,148	1.84%	10,881	8,445
Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	2,578	0.58%	10,157	7,879
Paseo Puebla ⁽²⁾	Puebla	2013	2013	sep-24	7,394	1.67%	9,714	8,770
TOTAL CONTROLADAS⁽¹⁾					441,671	100%	1,416,656	1,199,620
AJUSTES DE CONSOLIDACIÓN					(2,222)	0%	(8,734)	-
TOTAL CONSOLIDADO					439,449	100%	1,407,922	1,199,620

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

⁽²⁾ La información de la plaza corresponde solamente al periodo iniciado el 1 de septiembre de 2024, fecha en la que PLANIGRUPO tomó control.

Propiedad con participación no controladora	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 4T24 (MXN\$)	% Sobre el total	Ingreso por arrendamiento 2024 (MXN\$)	NOI 2024 (MXN\$)
Macroplaza Insurgentes (40%)	Baja California	2006	2007	jul-00	32,245	100%	122,875	102,932

Centros comerciales propios, de Planigrupo

Plaza	Estado	Año de construcción	Año de apertura	Fecha de adquisición	ABR (m2)	% del portafolio	Tasa de ocupación
MACROPLAZA ESTADIO	Michoacán	2011	2011	dic-11	17,561	2.18%	99.03%
EL PASEO SANTA CATARINA	Nuevo León	2005	2006	12-nov	37,846	4.69%	88.79%
PLAZA BELLA FRONTERA	Coahuila	2011	2011	dic-11	9,056	1.12%	85.83%
PASEO PUEBLA	Puebla	2013	2013	01-mar	10,747	1.33%	97.86%

Plaza	Estado	Año de construcción	Año de apertura	Fecha de adquisición	ABR (m2)	% del portafolio	Tasa de ocupación
PLAZA BELLA HUINALA	Nuevo León	2009	2009	oct-24	15,615	1.93%	93.70%
PLAZA BELLA ANAHUAC	Nuevo León	2002	2003	01-may	27,391	3.39%	99.29%
MALL PLAZA LINCOLN	Nuevo León	2006	2007	may-13	27,880	3.45%	89.71%
PLAZA REAL SALTILLO	Coahuila	1999	2000	01-may	16,889	2.09%	83.30%
PLAZA NOGALERA SALTILLO	Coahuila	2006	2006	oct-24	41,988	5.20%	94.57%
PASEO SOLIDARIDAD	Sonora	2015	2016	15-mar	13,317	1.65%	95.56%
PLAZA BELLA RAMOS ARIZPE	Coahuila	2008	2008	sep-24	15,929	1.97%	94.30%
PLAZA REAL REYNOSA	Tamaulipas	2005	2005	May-13	35,949	4.45%	98.05%
PLAZA MONUMENTAL	Chihuahua	2007	2008	may-13	17,261	2.14%	93.94%
SUPER PLAZA LAS HACIENDAS	Estado de México	2005	2006	01-may	16,546	2.05%	88.72%
PLAZA BELLA MEXIQUENSE	Estado de México	2006	2006	may-13	18,942	2.35%	83.66%
PLAZA UNIVERSIDAD HIDALGO	Hidalgo	2005	2006	13-oct	17,398	2.16%	96.59%
PLAZA PALMIRA	Campeche	2008	2009	may-13	29,270	3.63%	71.45%
LA GRAN PLAZA CANCUN	Quintana Roo	2004	2006	13-oct	26,973	3.34%	99.15%
MACROPLAZA INSURGENTES (1)	Baja California	2006	2007	dic-06	55,040	6.82%	99.86%
PASEO ALCALDE	Jalisco	2014	2016	01-ago	12,269	1.52%	95.24%
PASEO HIPODROMO	Estado de México	2014	2017	nov-24	7,510	0.93%	87.10%
URBAN VILLAGE GARZA SADA	Nuevo León	2015	2017	15-sep	29,756	3.69%	98.90%
MACROPLAZA OAXACA	Oaxaca	2013	2014	mar-24	26,414	3.27%	98.33%
PLAZA ENSENADA	Baja California	2012	2012	14-jul	9,939	1.23%	100.00%
PLAZA LOS CABOS	Baja California Sur	2010	2010	jul-24	9,891	1.23%	100.00%
MACROPLAZA SAN LUIS	San Luis Potosí	2014	2016	14-nov	19,037	2.36%	94.24%
LOPEZ MATEOS	Chihuahua	1995	1995	dic-14	22,210	2.75%	90.11%
CIUDADELA UV	Jalisco	2006	2010	01-dic	32,571	4.04%	96.18%
PUERTA DE HIERRO	Hidalgo	2006	2006	dic-14	16,299	2.02%	100.00%
MACROPLAZA DEL VALLE	Baja California	2008	2008	01-dic	34,552	4.28%	96.18%
PLAZA LAGO REAL	Nayarit	2008	2008	dic-14	26,601	3.30%	98.42%
PASEO REFORMA	Tamaulipas	2007	2008	01-dic	40,412	5.01%	95.65%
REYNOSA	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	8,748	1.08%	83.56%
PASEO SAN JUAN	Querétaro	2012	2013	01-dic	7,499	0.93%	89.13%
PLAZA PUNTO SAN ISIDRO	Jalisco	2008	2009	nov-24	8,371	1.04%	96.47%
PLAZA PUNTO ORIENTE	Jalisco	2007	2011	17-nov	18,560	2.30%	95.93%
Total					782,238	100%	94.1%

Nota: Total redondeado para efectos prácticos

Al cierre del 4T24, el ABR de la plaza administrada fue de 24,867, representando el 3.08% del portafolio

(1) Propiedades en las que tenemos participación no controladora

Principales tiendas ancla por centro comercial

Plaza	Estado	Año apertura	ABR m2	Afluencia 4T24	Anclas
MACROPLAZA ESTADIO	Michoacán	2007	17,561	657,781	Walmart, Sam's y Cinemex
EL PASEO SANTA CATARINA	Nuevo León	2006	37,846	1,648,486	HEB, Cinépolis y Home Depot
PLAZA BELLA FRONTERA	Coahuila	2008	9,056	322,783	Walmart, Home Depot y Cinépolis.
PASEO PUEBLA	Puebla	2013	10,747	409,525	Walmart
PLAZA BELLA HUINALA	Nuevo León	2006	15,615	485,080	Walmart, Suburbia y Cinemex
PLAZA BELLA ANAHUAC	Nuevo León	2008	27,391	1,200,027	Walmart y Cinépolis
MALL PLAZA LINCOLN	Nuevo León	2010	27,880	1,095,359	Walmart, Cinépolis y Caliente
PLAZA REAL SALTILLO	Coahuila	2017	16,889	1,020,276	HEB y Del Sol
PLAZA NOGALERA SALTILLO	Coahuila	2006	41,988	1,355,331	Suburbia, Cinépolis y Walmart*
PASEO SOLIDARIDAD	Sonora	2008	13,317	313,994	Walmart y Cinépolis
PLAZA BELLA RAMOS ARIZPE	Coahuila	2014	15,929	743,587	Walmart, Suburbia y Cinemex
PLAZA REAL REYNOSA	Tamaulipas	1995	35,949	1,249,469	Soriana
PLAZA MONUMENTAL	Chihuahua	2016	17,261	681,422	Walmart, Suburbia y Cinépolis
SUPER PLAZA LAS HACIENDAS	Estado de México	2011	16,546	653,073	Home Depot y Cinépolis
PLAZA BELLA MEXIQUENSE	Estado de México	2011	18,942	986,875	Walmart y Cinemex
PLAZA UNIVERSIDAD HIDALGO	Hidalgo	2006	17,398	987,714	Bodega Aurrerá
PLAZA PALMIRA	Campeche	2006	29,270	610,459	Home Depot y Office Max
LA GRAN PLAZA CANCUN	Quintana Roo	2008	26,973	1,308,045	Bodega Aurrerá y Cinemex
MACROPLAZA INSURGENTES	Baja California	2009	55,040	2,954,272	Mi Tienda del Ahorro (HEB)
PASEO ALCALDE	Jalisco	2016	12,269	450,677	Tienda Ley y Cinemex
PASEO HIPODROMO	Estado de México	2016	7,510	66,726	Walmart y Cinemex
URBAN VILLAGE GARZA SADA	Nuevo León	2012	29,756	1,273,208	Walmart
MACROPLAZA OAXACA	Oaxaca	2010	26,414	1,367,917	Walmart
PLAZA ENSENADA	Baja California	2011	9,939	ND ⁽²⁾	Bodega Aurrerá
PLAZA LOS CABOS	Baja California Sur	1995	9,891	ND ⁽²⁾	Bodega Aurrerá
MACROPLAZA SAN LUIS	San Luis Potosí	2009	19,037	665,794	Superama
LOPEZ MATEOS	Chihuahua	2013	22,210	521,656	Cinépolis, B. Aurrerá* y Home Depot*
CIUDADELA UV	Jalisco	2017	32,571	647,947	Cinemex
PUERTA DE HIERRO	Hidalgo	2005	16,299	ND ⁽²⁾	HEB, Cinemex y Home Depot
MACROPLAZA DEL VALLE	Baja California	2009	34,552	1,220,703	Chedraui, Cinemex
PLAZA LAGO REAL	Nayarit	2007	26,601	1,109,030	HEB, Suburbia y Cinemex
PASEO REFORMA	Tamaulipas	2003	40,412	1,502,657	HEB y Cinemex
REYNOSA	Tamaulipas	2006	8,748	ND ⁽²⁾	Bodega Aurrerá y Cinemex
PASEO SAN JUAN	Querétaro	2008	7,499	ND ⁽²⁾	Walmart y Cinépolis
PLAZA PUNTO SAN ISIDRO	Jalisco	2000	8,371	ND ⁽²⁾	HEB y Cinemex
PLAZA PUNTO ORIENTE	Jalisco	2006	18,560	ND ⁽²⁾	Bodega Aurrerá
PLAZA BUGAMBILIAS ⁽³⁾	Morelos	2016	24,867	888,303	Fresko y Cinemex
Total			807,128	28,398,176	

- * Beneficio atribuible a la afluencia de visitantes por la cercanía del ancla
- ⁽¹⁾ Propiedades en las que tenemos participación no controladora
- ⁽²⁾ No Disponible (ND) dada la configuración de la plaza.
- ⁽³⁾ Plaza administrada

/// Cifras con base en las propiedades estabilizadas.

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

SOBRE PLANIGRUPO

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

Con el objetivo de mejorar la experiencia de compra de los clientes, la mayoría de nuestros centros comerciales también ofrecen diversas opciones de entretenimiento y comida, así como servicios diseñados para complementar la oferta de comercio.

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

OBJETIVOS DE CARÁCTER DIRECTIVO

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

ESTRATEGIAS DE CARÁCTER DIRECTIVO

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

Nuestro portafolio de 27 centros comerciales en operación y estabilizados, cuenta con una ocupación consolidada de 95.5%, los cuales generaron un NOI consolidado de MXN\$293.9 millones durante el 4T24 Y DE MXN\$589.4 millones durante el 2024, proveniente de la renta de nuestros espacios comerciales, el cual incluye las plazas en las que tenemos participación no controladora.

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

Exposición, riesgos y contingencias

Ocasionalmente, celebramos instrumentos financieros derivados para mitigar el riesgo derivado de las fluctuaciones en las tasas de interés derivado de los créditos a tasa variable que hemos contratado. Dichos instrumentos financieros, aunque son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, se reconocen como tal de acuerdo con los pronunciamientos de la NIIF 9. Sin embargo, no podemos asegurar que estaremos protegidos adecuadamente por nuestras operaciones de cobertura o que dichas operaciones de cobertura no resultarán en pérdidas que afecten nuestro negocio, condición financiera y resultado de operaciones.

Al 31 de diciembre de 2024, el 41.8% de la deuda contratada a tasa variable, está cubierta por instrumentos financieros derivados. Actualmente nos encontramos en proceso de contratar derivados en el saldo insoluto de K8 que recientemente se incorporó. Los instrumentos financieros derivados celebrados por PLANIGRUPO son registrados como un activo. El valor razonable es de MXN\$27.7 millones.

PLANIGRUPO no ha tenido llamadas de margen al 31 de diciembre de 2024 por los instrumentos financieros contratados y no ha tenido incumplimiento alguno al amparo de dichos instrumentos.

Al 31 de diciembre de 2024, los pasivos circulantes superan a los activos circulantes en MXN\$707.1 millones, principalmente por el pasivo generado derivado de la adquisición de los derechos fiduciarios del Portafolio K8 y Paseo Puebla. Sin embargo, la administración de PLANIGRUPO considera que obtendrá en el corto plazo los fondos necesarios para liquidar dicho pasivo durante la primera mitad de 2025, por lo que no se considera que actualmente exista un riesgo de liquidez en el corto plazo.

Revelaciones Cuantitativas y Cualitativas sobre Riesgos de Mercado

Factores de Riesgo

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

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

Marco de administración de riesgos

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

Administración de Riesgos

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

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

Riesgo de Tasa de Interés

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

Para protegerse de los riesgos derivados de las fluctuaciones en las tasas de interés, PLANIGRUPO contrató instrumentos financieros derivados. Dichos instrumentos financieros, se encuentran reconocidos como instrumentos de cobertura de acuerdo con la NIIF 9.

Riesgo de Tipo de Cambio de Divisas

Al 31 de diciembre de 2024, la posición monetaria de activos y pasivos en dólares era poco significativa, representa menos del 2% del total de nuestros ingresos operativos, mientras que prácticamente la totalidad de nuestros ingresos, costos y gastos de operación se encuentran denominados en Pesos.

NUESTRO ENFOQUE ASG

Alineados con las mejores prácticas de nuestra industria y en línea con la estrategia corporativa, nuestras metas continúan siendo las siguientes:

- Salud y seguridad ocupacional
- Diversidad e inclusión
- Cambio Climático
- Desarrollo comunitario

En el Cuarto trimestre de 2024, se concretaron; entre otras, las siguientes actividades:

- En el camino hacia una empresa que busca reducir sus emisiones de gases de efecto invernadero, se están incorporando proyectos de energía fotovoltaica (paneles solares) en 26 de nuestros centros comerciales, con la meta de mitigar ~3,000 tCO₂e /año. De estas plazas, cuatro ya están en proceso de concluir con su instalación.
- Estamos trabajando en conjunto con el equipo de desarrollo comunitario de Grupo México a fin de elaborar una estrategia integral y enfocada, para multiplicar nuestro impacto con la comunidad en los centros comerciales donde tenemos presencia.
- En coordinación con autoridades municipales se realizaron las siguientes campañas dentro del sector salud: campañas de vacunación, Jornada de Micropigmentación 3D para tratamiento de cáncer de mama, programa Mujer Saludable, Día mundial de la visión y salud mental, Certificados para estudios de la mujer, e IMES Derechos humanos de la mujer. Con lo anterior pudimos atender a 3,925 personas en algunas de nuestras plazas durante este trimestre.
- En conjunto con Grupo Alen, se recolectaron para reciclaje, 3.7 toneladas de PET, el equivalente a 8 tCO₂e que se dejarán de emitir. Esto se logró, durante los meses de octubre y noviembre, y de forma acumulada, considerando de enero a noviembre, se totalizó un reciclaje de 17 toneladas de PET (37 tCO₂e)
-
- Continuamos con la campaña del “Banco de Tapitas” que apoya a niños con cáncer a través de quimioterapias

Cabe mencionar que durante este año se actualizó nuestra matriz de materialidad y como consecuencia, se renovaron los temas materiales prioritarios.

Con el compromiso de fortalecer y desarrollar las mejores prácticas en materia de ESG, se impartieron capacitaciones, tanto a nuestro C-Level como al equipo operativo y administrativo; lo anterior, derivado nuestro programa anual de formación.

LIMITE DE RESPONSABILIDAD

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

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

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

SITUACIÓN FINANCIERA Y RESULTADOS DE LAS OPERACIONES***Resultados de las operaciones*****Ingresos**

Ingresos	4T24	4T23	Var. %	2024	2023	Var. %
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	439,449	292,607	50.2%	1,407,922	1,179,544	19.4%
Honorario por administración inmobiliaria	-	1,904	(100.0%)	5,049	13,202	(61.8%)
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	8,413	16,800	(49.9%)	53,241	75,067	(29.1%)
Total	447,862	311,311	43.9%	1,466,212	1,267,813	15.6%

Los ingresos totales por el periodo 4T24, fueron de MXN\$447.9 millones, en comparación con los MXN\$311.3 millones del periodo 4T23. Esto representa un incremento del 43.9%, que se debe principalmente a la incorporación del portafolio denominado K8 y Paseo Puebla (MXN\$119.8 millones, 38.5%), aunado a los incrementos en arrendamientos por inflación y al aumento de la ocupación de las propiedades, principalmente en Macroplaza del Valle, Gran Plaza Cancún, Urban Village Garza Sada, Plaza Lago Real y Paseo Santa Catarina (MXN\$25.2 millones, 8.1%). Dicho incremento se ve parcialmente compensado por una reducción importante en los ingresos por Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento (MXN\$14.5 millones, 4.7%), derivado del inicio de consolidación del portafolio K8 y Puebla a partir de septiembre 2024.

Por su parte, los ingresos totales por el año 2024 fueron de MXN\$1,466.2 millones, en comparación con los MXN\$1,267.8 millones por el año 2023, observando un incremento de 15.6%, el cual se debe principalmente a la incorporación del portafolio K8 y Paseo Puebla (MXN\$162.1 millones, 12.8%), así como a los incrementos en arrendamientos por inflación y al aumento de la ocupación de las propiedades, principalmente en Plaza La Nogalera, Paseo Reforma, Macroplaza Oaxaca, Gran Plaza Cancún y Macroplaza del Valle (MXN\$63.9 millones, 5.0%).

Ingresos por rentas, mantenimiento y estacionamiento	4T24	%	4T23	%
Renta fija	367,777	83.7%	243,363	83.2%
Mantenimiento	47,669	10.9%	31,939	10.9%
Estacionamiento	11,443	2.6%	9,416	3.2%
Renta variable	7,340	1.7%	4,735	1.6%
Servicios y otros	5,221	1.2%	3,154	1.1%
Total	439,449	100.0%	292,607	100.0%

Durante el 4T24, los ingresos por rentas relativos a la participación controladora ascendieron a MXN\$439.4 millones. Nuestros ingresos por rentas incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora ascendieron a MXN\$482.3 millones.

Costos y gastos de operación

Costos y gastos de operación	4T24	4T23	Var. %	2024	2023	Var. %
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	63,472	36,140	75.6%	206,154	159,251	29.5%
Estimación para cuentas de cobro dudoso	1,968	(1,060)	(285.7%)	(3,043)	9,854	(130.9%)
Gastos de administración inmobiliarios	-	-	0.0%	-	5,487	(100.0%)
Sueldos y salarios	49,643	47,333	4.9%	175,857	193,412	(9.1%)
Depreciación y amortización	3,447	2,526	36.5%	13,574	11,801	15.0%
Gastos generales	69,583	44,423	56.6%	184,711	161,015	14.7%
Total	188,113	129,362	45.4%	577,253	540,820	6.7%

El incremento de los costos y gastos de operación en el 4T24, se atribuyen principalmente a la incorporación del portafolio K8 y Paseo Puebla a partir de septiembre 2024 (MXN\$18.1 millones), aunado a incrementos en los costos de servicios de vigilancia y limpieza de las plazas provocado principalmente por el incremento en salario mínimo (MXN\$5.1 millones), así como en los costos de mantenimiento, publicidad y predial (MXN\$3.3 millones). Adicionalmente, los gastos generales incrementan principalmente debido a los gastos incurridos en el 4T24 relacionados con la Oferta Pública de Adquisición por las acciones de Acosta Verde y el refinanciamiento del crédito de S5+Ramos+Santa Catarina (MXN\$16.5 millones) así como otros gastos relacionados con la migración de la plataforma tecnológica (MXN\$1.4 millones) y el costo neto del periodo reconocido por los pasivos actuariales de beneficios a empleados (MXN\$5.2 millones).

La variación en los costos y gastos de operación al cierre del año 2024, comparado con el año 2023, al igual que por el trimestre 4T24, corresponde principalmente a la incorporación del portafolio K8 y Puebla (MXN\$27.8 millones), así como a incrementos en los costos de seguridad, limpieza, predial, agua y electricidad de las plazas comerciales (MXN\$ 19.1 millones). Este aumento se ve parcialmente compensado por una disminución en sueldos y salarios derivada de la salida de personal directivo que por el cambio de control en abril 2023 dejaron la Compañía. Adicionalmente, durante el 2024 se han efectuado cancelaciones en la estimación para cuentas incobrables la cual se encontraba, de acuerdo con valuadores expertos, excedida; lo anterior, gracias a las acciones que ha tomado la empresa para regularizar la cobranza. Adicionalmente, los gastos generales incrementan principalmente debido a los gastos incurridos en el 2024 relacionados con la Oferta Pública de Adquisición por las acciones de Acosta Verde, la adquisición del portafolio de K8+Puebla y el refinanciamiento del crédito de S5+Ramos+Santa Catarina (MXN\$35.5 millones) así como otros gastos relacionados con la migración de la plataforma tecnológica (MXN\$4.6 millones), estos

incrementos fueron compensados en gran parte con ahorros generados por reducciones en gastos por cambio de control que estaban contabilizados en el 2023.

Otros ingresos (gastos) neto

Otros ingresos (gastos), neto	4T24	4T23	Var. %	2024	2023	Var. %
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	1,341,925	25,191	5227.0%	1,438,884	306,498	369.5%
Otros ingresos (gastos), neto	42,126	(101,496)	(141.5%)	49,865	(102,237)	(148.8%)
Total	1,384,051	(76,305)	(1913.8%)	1,488,749	204,261	628.8%

Las variaciones de los otros ingresos y gastos operativos del 4T24 y el 2024 comparados con los mismos periodos del año anterior, se deben principalmente a los avalúos practicados a las propiedades de inversión por valuadores independientes. Al 31 de diciembre de 2024, el importe total de efectos por valuación de propiedades, MX\$1,081.5 millones, corresponden al efecto de valor razonable de las propiedades incorporadas en septiembre 2024 del portafolio K8 y Paseo Puebla.

Al 31 de diciembre de 2023, se reconocieron MX\$92.7 millones de otros gastos correspondientes al reconocimiento de pérdidas por saldos no recuperables de impuestos a favor; por su parte, al cierre de 2024, se reconocieron \$96.1 millones por la cancelación del pasivo del plan de acciones y \$30.6 millones por depuraciones de provisiones excedidas de años anteriores como otros ingresos, los cuales fueron parcialmente compensados por el reconocimiento del deterioro de la marca Planigrupo (\$35.7 millones), la amortización acelerada de activos totalmente depreciados \$(14.4 millones), la cancelación de efectos pasados de pasivos por beneficios a empleados (\$11.5 millones), el registro de contingencias legales (\$6.5 millones) y depuraciones de otras cuentas de activo y provisiones al cierre del año (\$16.2 millones).

Costo financiero neto

Costo financiero, neto	4T24	4T23	Var. %	2024	2023	Var. %
Gasto por intereses	191,060	141,259	35.3%	621,531	546,662	13.7%
Gasto por intereses arrendamiento	1,019	1,062	(4.0%)	3,998	4,287	(6.7%)
Ingreso por intereses	(8,861)	(8,989)	(1.4%)	(27,412)	(35,082)	(21.9%)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	6,662	(8,514)	(178.2%)	22,006	41,392	(46.8%)
Utilidad (pérdida) en cambios, neta	479	(686)	(169.8%)	618	110	461.8%
Total	190,359	124,132	53.4%	620,741	557,369	11.4%

Las variaciones en el costo financiero en el 4T24 y el 2024, fueron ocasionados principalmente por la incorporación del portafolio K8 y Puebla a partir de septiembre de 2024.

Utilidad neta consolidada

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2024, fue de MXN\$1,073.8 millones, en comparación con una utilidad neta por MXN\$41.8 millones relativa al mismo periodo del año anterior. Esto representa un incremento de 2,468.0% debido a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados de resultado integral descritos anteriormente, pero principalmente ocasionada por la valuación de las propiedades.

La utilidad neta consolidada por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, fue de MXN\$1,344.1 millones, en comparación con una utilidad neta por MXN\$381.7 millones relativa al año anterior. Esto representa un incremento de 252.1%, ocasionado principalmente por la valuación de las propiedades de inversión del portafolio K8 y Paseo Puebla.

Conciliación de Indicadores financieros

Conciliación NOI	4T24 ⁽¹⁾	4T23 ⁽¹⁾	Var. %	2024 ⁽¹⁾	2023 ⁽¹⁾	Var. %
Ingresos por arrendamiento	473,898	325,050	45.8%	1,538,817	1,305,563	17.9%
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	8,413	16,800	(49.9%)	53,241	75,067	(29.1%)
Estimación para cuentas incobrables	(1,968)	4,488	143.9%	2,313	(6,918)	133.4%
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(68,647)	(40,706)	68.6%	(225,744)	(183,582)	23.0%
Costo de personal operativo	(12,969)	(12,369)	4.9%	(51,076)	(49,827)	2.5%
Total NOI	398,727	293,263	36.0%	1,317,551	1,140,303	15.5%
Margen de NOI ⁽²⁾	83.0%	84.7%	(1.7%)	82.6%	83.0%	(0.4%)

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

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

Los ingresos y NOI consolidados por el 4T24 y 2024, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora han incrementado principalmente por la incorporación del portafolio K8 y Paseo Puebla en septiembre 2024, así como a consecuencia de nuestras políticas de maximización de ingresos, control de gastos y eficiencia de recursos. Lo anterior, aunado a una gestión activa con acreedores financieros y arrendatarios. El incremento de los ingresos se ve parcialmente mermado por la fluctuación del tipo de cambio que impacta los ingresos en dólares de la plaza minoritaria “Macroplaza Insurgentes”

Conciliación EBITDA	4T24 ⁽¹⁾	4T23 ⁽¹⁾	Var. %	2024 ⁽¹⁾	2023 ⁽¹⁾	Var. %
Ingresos totales	482,311	341,850	41.1%	1,592,058	1,380,630	15.3%
Costos de operación	(68,647)	(38,802)	(76.9%)	(220,695)	(175,867)	(25.5%)
Gastos de operación	(126,934)	(82,961)	(53.0%)	(381,715)	(347,200)	(9.9%)
Otros ingresos, neto	1,376,320	27,602	4886.3%	1,448,167	314,992	359.7%
Utilidad de operación	1,663,049	247,689	571.4%	2,437,815	1,172,555	107.9%
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(1,336,435)	(24,434)	(5369.6%)	(1,400,779)	(316,327)	(342.8%)
(Ingresos) gastos no operativos	(13,882)	-	100.0%	(13,882)	320	4438.1%
Depreciación y amortización	5,320	4,402	20.9%	13,574	19,068	(28.8%)
EBITDA	318,052	227,657	39.7%	1,036,728	875,616	18.4%
Margen de EBITDA ⁽²⁾	66.2%	65.7%	0.5%	65.0%	63.7%	1.3%

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

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

El EBITDA alcanzó un nivel de MXN\$318.1 millones para el 4T24 y MXN\$1,036.7 millones para el 2024, lo cual representa incrementos del 39.7% y 18.4% respectivamente, comparados contra los mismos periodos del año anterior. Los incrementos obedecen principalmente por la incorporación del portafolio K8 y Paseo Puebla en septiembre 2024, así como a un mejor desempeño de ingresos y gastos como se menciona en párrafos anteriores.

Conciliación FFO y FFO Ajustado	4T24 ⁽¹⁾	4T23 ⁽¹⁾	Var. %	2024 ⁽¹⁾	2023 ⁽¹⁾	Var. %
Utilidad neta	1,073,792	139,253	671.1%	1,344,112	479,194	180.5%
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(1,336,435)	(24,434)	(5369.6%)	(1,400,779)	(316,327)	(342.8%)
Depreciación y amortización	5,320	4,402	20.9%	13,574	19,068	(28.8%)
Intereses devengados	200,240	147,260	36.0%	646,240	566,121	14.2%
Intereses pagados	(183,703)	(144,360)	(27.3%)	(629,703)	(554,278)	(13.6%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	6,662	(8,514)	(178.2%)	22,006	41,392	(46.8%)
Otros gastos no operativos, neto	(14,415)	-	100.0%	(48,470)	3,607	(1443.8%)
Impuestos a la utilidad diferidos	358,680	(44,668)	(903.0%)	395,428	46,155	756.7%
FFO	110,141	68,939	59.8%	342,408	284,932	20.2%
CAPEX de mantenimiento	(25,397)	(49,130)	48.3%	(40,260)	(60,384)	33.3%
FFO Ajustado	84,744	19,809	327.8%	302,148	224,548	34.6%

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

El FFO para el 4T24 alcanzó \$110.1 millones y \$342.4 millones para el 2024, mostrando incrementos de 59.8% y 20.2% respectivamente, en comparación con los mismos periodos del año anterior. Estas variaciones se deben por la incorporación del portafolio K8 y Paseo Puebla en septiembre 2024, así como a las mejoras de gestión de gastos y utilidades mencionadas anteriormente.

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

Situación financiera (balance general)

Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes	2024	2023	Var. %
Efectivo y equivalentes de efectivo	414,213	173,910	138.2%
Efectivo restringido	103,597	100,256	3.3%
Total	517,810	274,166	88.9%

El incremento en el saldo de efectivo al 31 de diciembre de 2024 se debe principalmente a la incorporación del portafolio K8 y Paseo Puebla en septiembre 2024, así como a recuperaciones obtenidas de diversos inquilinos.

Cuentas por cobrar, neto

Cuentas por cobrar	2024	2023	Var. %
Cuentas por cobrar, neto	43,390	10,364	318.7%

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2024 ascendieron a MXN\$43.4 millones, mostrando un incremento de MXN\$33.0 millones o del 318.7% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2023. La variación se debe principalmente a cuentas pendientes de cobro del mes de diciembre 2024 que se esperan recuperar en 2025, así como a la incorporación del portafolio K8 y Paseo Puebla en septiembre 2024. Al cierre de del 4T24, Planigrupo cuenta con un margen de cobranza promedio del 95.6%.

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar

Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	2024	2023	Var. %
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	252,134	360,824	(30.1%)

Los impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2024 ascendieron a MXN\$252.1 millones, mostrando una disminución de MXN\$108.7 millones o del 30.1% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2023, que era de MXN\$360.8 millones. La disminución en el rubro corresponde principalmente a las depuraciones de IVA acreditable de años anteriores que no podrán ser recuperados.

Propiedades de inversión

Propiedades de inversión	2024	2023	Var. %
Propiedades de inversión a valor razonable	14,657,789	10,533,465	39.2%

Las propiedades de inversión a partir de septiembre 2024 incluyen 35 centros comerciales que PLANIGRUPO opera por medio de sus subsidiarias consolidadas, contrastando contra los 26 centros comerciales operados en diciembre 2023. Al 31 de diciembre de 2024, el saldo de propiedades de inversión ascendió a MXN\$14,657.8 millones, mostrando un incremento de MXN\$4,124.3 millones o 39.2% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2023 que era de MXN\$10,533.5 millones. De esta variación, MXN\$2,710.5 millones corresponden a la incorporación del portafolio K8 y Paseo Puebla, mientras que el resto se debe principalmente a la valuación realizada por valuadores independientes.

Mobiliario, equipo y adaptaciones

Mobiliario, equipo y adaptaciones	2024	2023	Var. %
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	34,496	37,771	(8.7%)

El mobiliario, equipo y adaptaciones al 31 de diciembre de 2024 ascendió a MXN\$34.5 millones, mostrando un decremento por MXN\$3.2 millones o 8.7% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2023. Esto corresponde principalmente al deterioro de la inversión en plataformas tecnológicas que están quedando obsoletas por la incorporación a la plataforma de Grupo México, parcialmente compensadas por las adquisiciones de activos efectuadas en el año 2024.

Inversiones en compañías y fideicomisos asociados

Inversiones en compañías y fideicomisos asociados	2024	2023	Var. %
Fideicomiso Irrevocable F/1002 "Macroplaza Insurgentes"	906,701	897,818	1.0%

Las otras inversiones permanentes al 31 de diciembre de 2024 ascendieron a MXN\$906.7 millones, mostrando un incremento de MXN\$8.9 millones o del 1.0% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2023 que era de MXN\$897.8 millones. La variación en este rubro corresponde principalmente al reconocimiento del valor razonable de la inversión en el Fideicomiso F/1002 ("Tijuana" o "Macroplaza Insurgentes") al 4T24, por el cual PLANIGRUPO mantiene una inversión sobre el 40% de su patrimonio, neto de las distribuciones recibidas del fideicomiso.

Instrumentos financieros derivados

Instrumentos financieros derivados	2024	2023	Var. %
Instrumentos financieros derivados de cobertura	13,881	62,665	(77.8%)

El saldo de los instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2024 es de MXN\$13.8 millones, que representa un decremento de MXN\$48.8 millones con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2023 que era MXN\$62.7 millones. La variación en este rubro corresponde principalmente al vencimiento de diversas coberturas que se encuentran pendientes de renovar y a los efectos de la valuación determinados por valuadores independientes. Al 31 de diciembre de 2024 los instrumentos derivados se presentan en el corto plazo, debido a que los vencimientos de los instrumentos contratados a esa fecha son menores a un año.

Pasivo circulante

Pasivo circulante	2024	2023	Var. %
Porción circulante de préstamos	287,187	1,315,204	(78.2%)
Proveedores y otras cuentas por pagar	688,213	137,432	325.8%
Impuestos por pagar y gastos acumulados	285,027	229,695	2.6%
Participación de los trabajadores en la utilidad	5,519	108	5053.7%
Impuestos a la utilidad	85,789	72,471	12.7%
Arrendamientos por pagar porción circulante	-	5,850	0.0%
Total	1,351,735	1,760,760	(21.1%)

La variación en los pasivos circulantes correspondió principalmente al repago de dos créditos con Metlife México, S. A. ("Metlife"), que tenían vencimiento en agosto y septiembre de 2024, los cuales fueron sustituidos por un crédito con Banco Santander, S. A. ("Santander") contratado al cierre de agosto 2024. Adicionalmente, se muestra un incremento en el saldo de proveedores y cuentas por pagar de MXN\$549.2 millones, causado por el adeudo contraído por PLANIGRUPO relacionado con la adquisición de los derechos fiduciarios del portafolio K8 y Paseo Puebla.

Deuda a largo plazo y vencimientos circulantes

Deuda con instituciones financieras	2024	2023	Var. %
Vencimiento circulante	287,187	1,315,204	(78.2%)
Deuda a largo plazo	6,083,464	3,474,292	75.1%
Total	6,370,651	4,789,496	33.0%

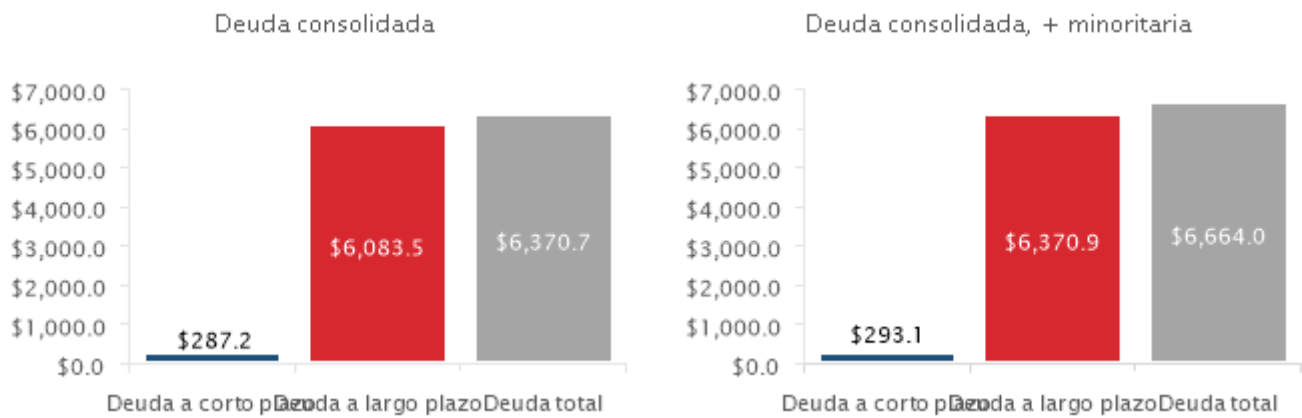
Las variaciones en los saldos de deuda se deben principalmente a refinanciamientos de créditos, así como a la incorporación del portafolio K8 y Paseo Puebla.

Hasta el 30 de agosto de 2024, PLANIGRUPO contaba con dos créditos con Metlife que hasta el 17 de abril de 2023 tenían vencimientos en septiembre y octubre 2023. El primero por MXN\$755.4 millones, correspondiente al portafolio denominado S5+Ramos; el otro, por MXN\$325.5 millones correspondiente a la propiedad Paseo Santa Catarina. En la fecha antes mencionada, se firmó la extensión de ambos créditos, aplazando sus vencimientos hasta septiembre y octubre de 2024, respectivamente. El 30 de agosto de 2024 PLANIGRUPO obtuvo un crédito de Banco Santander por un total de MXN\$1,100.0 millones, el cual fue empleado para el repago de los créditos antes mencionados con Metlife. Dicho crédito establece una tasa de interés de TIIE más 1.95 puntos base, con vencimiento en agosto de 2030.

Perfil de deuda

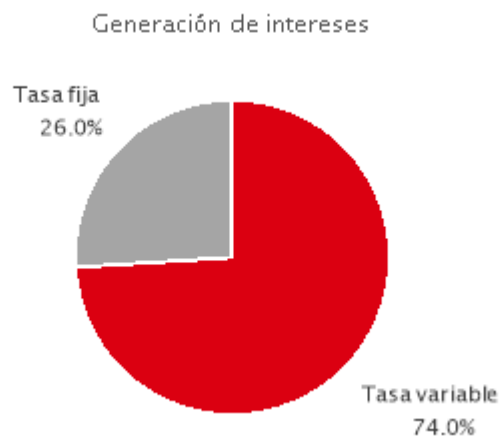
Institución financiera	Tasa promedio	Moneda	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Hasta 4 años	5 años o más	Deuda total
Metlife	11.35%	MXN	22,942	25,377	3,308,310	-	-	3,356,629
BBVA	9.98%	MXN	91,721	109,806	130,205	153,903	1,269,980	1,755,616
Santander	9.94%	MXN	3,667	14,667	25,667	36,667	1,008,883	1,089,550
HSBC	12.20%	MXN	100,000	-	-	-	-	100,000
Sabadell	12.50%	MXN	68,856	-	-	-	-	68,856
Deuda consolidada	10.75%		287,187	149,849	3,464,182	190,570	2,278,864	6,370,651
Citibanamex ⁽¹⁾	10.64%	MXN	5,892	6,479	7,125	7,835	265,983	293,314
Sabadell (part. Minoritaria)	12.50%	MXN	(20,657)	-	-	-	-	(20,657)
Total	10.74%		272,422	156,328	3,471,307	198,405	2,544,847	6,643,309

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



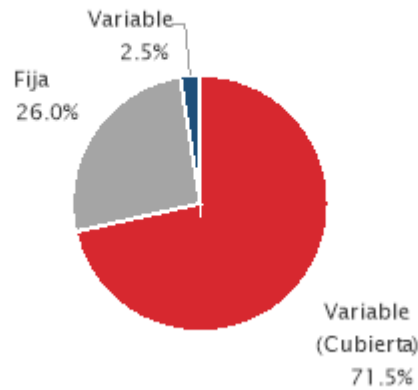
El LTV de PLANIGRUPO al 4T24 fue del 34.7%, sin incluir nuestra propiedad con participación no controladora; y, del 33.9% considerando la propiedad con participación no controladora.

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

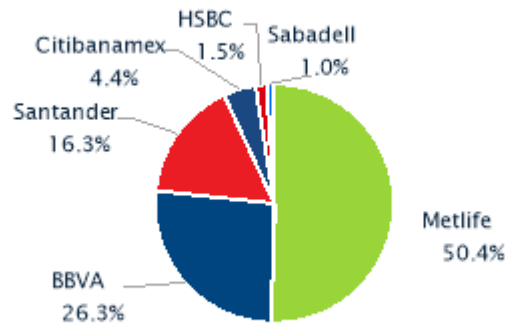


La tasa promedio ponderada consolidada, considerando el efecto de las coberturas proporcionadas por los instrumentos financieros contratados, es del 10.74% al 31 de diciembre de 2024.

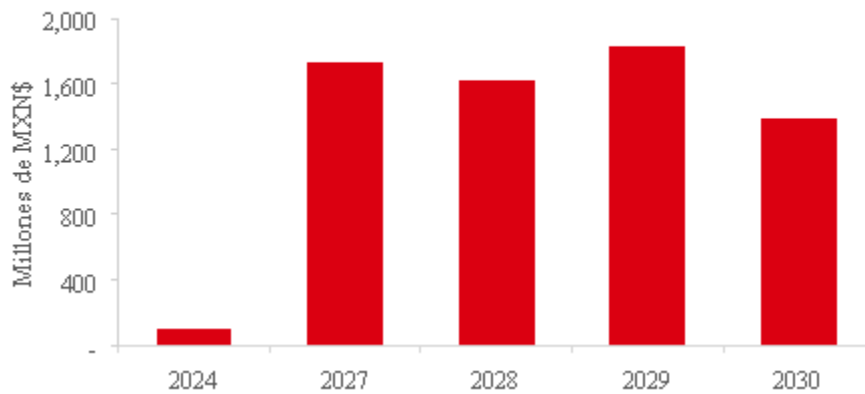
Estructura de la deuda por tipo de tasa



Estructura de deuda por institución financiera



Vencimientos por año



Capital social

En agosto 2024, PLANIGRUPO obtuvo una aportación para futuros aumentos de capital por parte de su accionista mayoritario por un total de MXN\$249.4 millones, el cual fue empleado para pagar la primera parcialidad de la adquisición de los derechos fiduciarios del portafolio K8 y Paseo Puebla. Dicha aportación fue capitalizada en octubre de 2024. En diciembre de 2024, PLANIGRUPO recibió una nueva aportación para futuros aumentos de capital de MXN\$269.6 millones, el cual fue empleado para pagar la segunda parcialidad de la adquisición de los derechos fiduciarios del portafolio K8 y Paseo Puebla.

Al cierre del 4T24, PLANIGRUPO cuenta con 343,283,263 acciones en circulación representativas del capital social, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. Todas las acciones antes mencionadas se encuentran debidamente depositadas en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. mediante títulos definitivos y certificados provisionales, respectivamente.

En el caso de las utilidades retenidas y la participación no controladora, la variación que se presentó se debe al reconocimiento del resultado del periodo concluido al 31 de diciembre de 2024.

Situación financiera: liquidez y recursos de capital

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

Al 31 de diciembre de 2024, nuestra liquidez era de MXN\$815.9 millones y se componía del total del activo circulante (efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, así como pagos anticipados) lo que representa el 5.2% de nuestros activos totales.

Al 31 de diciembre de 2024, los pasivos circulantes superan a los activos circulantes en MXN\$707.1 millones, principalmente por el pasivo contraído derivado de la adquisición de los derechos fiduciarios del portafolio K8 y Paseo Puebla, el cual deberá ser liquidado en su totalidad en 2025. Actualmente, no existe un riesgo de liquidez en el corto plazo.

Operaciones fuera de los Estados Financieros

A la fecha de este reporte, PLANIGRUPO no cuenta con saldos u operaciones que no se encuentren registradas en los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, los estados de resultado integral o flujos de efectivo por el periodo de tres meses terminado en esa fecha.

Inversiones de Capital

Por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2024, incurrimos en inversiones de capital por \$2,716.1 millones, que consistieron principalmente por la adquisición de los derechos fiduciarios del portafolio K8 y Paseo Puebla inversiones por mantenimiento de nuestras propiedades.

Reestructura societaria

El 30 de agosto de 2024, PLANIGRUPO concretó la adquisición de los centros comerciales denominados Plaza Palmira, Plaza Bella Mexiquense, Super Plaza Las Haciendas, Mall Plaza Lincoln, Plaza Monumental, Plaza Real Saltillo, Plaza Bella Anáhuac, Plaza Real Reynosa y el 70% de Paseo Puebla, a través de la cesión de los derechos fideicomisarios correspondientes. Como resultado de esta operación, a partir del 1 de septiembre de 2024, PLANIGRUPO inició a consolidar la información financiera y las operaciones de dichos centros comerciales en sus estados financieros consolidados, por lo que la información financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023, así como por los periodos de tres y nueve meses terminados en esas fechas, no es comparable.

A continuación, se muestra información financiera condensada proformada correspondiente a los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, y situación financiera al 31 de diciembre de 2023, considerando las operaciones y situación financiera de PLANIGRUPO como si la reestructura mencionada en el párrafo anterior hubiese ocurrido al 1 de enero de 2024 y 2023.

Estados Consolidados de Resultados Proforma

Estados Consolidados de Resultado Integral Proforma	2024	2023	Variación %
Ingresos por:			
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	\$ 1,407,922	1,335,436	5.4%
Administración de propiedades	58,290	72,009	(19.1%)
Total de ingresos	1,466,212	1,407,445	4.2%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(206,154)	(179,898)	14.6%
Gastos administrativos	(371,099)	(383,791)	(3.3%)
Total de costos y gastos de operación	(577,253)	(563,689)	2.4%
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	1,438,884	547,394	162.9%
Otros ingresos (gastos), neto	49,865	(107,115)	(146.6%)
Utilidad de operación	2,377,708	1,284,035	85.2%
EBITDA	952,398	748,442	27.3%
Margen EBITDA	65.0%	53.2%	11.8%
Costo financiero, neto	(620,741)	(634,352)	(2.1%)
Incremento en el valor razonable de fideicomiso asociado	77,998	113,381	(31.2%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,834,965	763,064	140.5%
Impuestos a la utilidad	(490,853)	(105,510)	365.2%
Utilidad neta consolidada	\$ 1,344,112	657,554	104.4%
Participación controladora	1,313,592	657,613	99.8%
Participación no controladora	30,520	(59)	(5195.42%)
Utilidad neta consolidada	\$ 1,344,112	657,554	104.4%
Otros resultados integrales por operaciones continuas	(9,670)	10,484	(192.2%)
Resultado integral consolidado	\$ 1,334,442	668,038	99.8%

Estados Consolidados de Situación Financiera Proforma

Estados Consolidados de Situación Financiera Proforma	2024	2023	Variación %
ACTIVO			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 414,213	380,403	8.9%
Otros activos circulantes	622,434	552,365	12.7%
Total de activo circulante	1,036,647	932,768	11.1%
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	14,657,789	13,721,707	6.8%
Inversiones en compañías y fideicomisos asociados	906,701	897,818	1.0%
Otros activos no circulantes	481,879	619,328	(22.2%)
Efectivo restringido	103,597	130,674	(20.7%)
Total de activo no circulante	16,149,966	15,369,527	5.1%
Total del activo	\$ 17,186,613	16,302,295	5.4%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Pasivo circulante:			
Vencimiento circulante de deuda a largo plazo	\$ 287,187	1,430,180	(79.9%)
Proveedores y otras cuentas por pagar	722,179	1,209,239	(40.3%)
Impuestos por pagar y gastos acumulados	285,027	293,333	(2.8%)
Otros pasivos circulantes	91,308	78,429	16.4%
Total de pasivo circulante	1,385,701	3,011,181	(54.0%)
Pasivo no circulante:			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	6,083,464	5,062,373	20.2%
Impuestos a la utilidad diferidos	1,287,619	921,578	39.7%
Otros pasivos no circulantes	158,857	188,682	(15.8%)
Total de pasivo no circulante	7,529,940	6,172,633	22.0%
Total del pasivo	8,915,641	9,183,814	(2.9%)
Capital contable:			
Capital Social	4,513,800	4,254,423	6.1%
Aportaciones para futuros aumentos de capital	269,590	-	100.0%
Otras cuentas de capital	3,457,062	2,835,683	21.9%
Participación controladora	8,240,452	7,090,106	16.2%
Participación no controladora	30,520	28,375	7.6%
Total de capital contable	8,270,972	7,118,481	16.2%
Total del pasivo y capital contable	\$ 17,186,613	16,302,295	5.4%

COMENTARIOS ADICIONALES SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA

Exposición, riesgos y contingencias

Ocasionalmente, celebramos instrumentos financieros derivados para mitigar el riesgo derivado de las fluctuaciones en las tasas de interés derivado de los créditos a tasa variable que hemos contratado. Dichos instrumentos financieros, aunque son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, se reconocen como tal de acuerdo con los pronunciamientos de la NIIF 9. Sin embargo, no podemos asegurar que estaremos protegidos adecuadamente por nuestras operaciones de cobertura o que dichas operaciones de cobertura no resultarán en pérdidas que afecten nuestro negocio, condición financiera y resultado de operaciones.

Al 31 de diciembre de 2024, el 41.8% de la deuda contratada a tasa variable, está cubierta por instrumentos financieros derivados. Actualmente nos encontramos en proceso de contratar derivados en el saldo insoluto de K8 que recientemente se incorporó. Los instrumentos financieros derivados celebrados por PLANIGRUPO son registrados como un activo. El valor razonable es de MXN\$27.7 millones.

PLANIGRUPO no ha tenido llamadas de margen al 31 de diciembre de 2024 por los instrumentos financieros contratados y no ha tenido incumplimiento alguno al amparo de dichos instrumentos.

Al 31 de diciembre de 2024, los pasivos circulantes superan a los activos circulantes en MXN\$707.1 millones, principalmente por el pasivo generado derivado de la adquisición de los derechos fiduciarios del Portafolio K8 y Paseo Puebla. Sin embargo, la administración de PLANIGRUPO considera que obtendrá en el corto plazo los fondos necesarios para liquidar dicho pasivo durante la primera mitad de 2025, por lo que no se considera que actualmente exista un riesgo de liquidez en el corto plazo.

GLOSARIO

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

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

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

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

FFO Ajustado. Lo definimos como FFO menos los gastos recurrentes de capital para el mantenimiento de nuestras propiedades de inversión (gastos de mantenimiento de capital).

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

Deuda Neta. Se refiere al saldo total de la deuda *menos* efectivo y equivalentes de efectivo.

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

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

la presentación del NOI, EBITDA, FFO, FFO Ajustado y LTV pueden no ser comparables a otras medidas similares utilizadas por otras compañías.

CONCEPTOS DE LOS ESTADOS DE RESULTADOS

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

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

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

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

Incremento o disminución en el valor razonable de inversiones en fideicomisos de proyecto no consolidables y otras inversiones permanentes. Consiste en incrementos y disminuciones en el valor razonable de nuestra inversión en aquellos Fideicomisos de Proyecto no consolidables (es decir, nuestra participación no

controladora en ciertos centros comerciales), así como los incrementos y disminuciones en nuestra inversión en compañías asociadas.

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

ESTADOS FINANCIEROS***Estados Consolidados de Resultados Trimestrales***

Estados Consolidados de Resultado Integral	4T24	4T23	Variación %
Ingresos por:			
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	\$ 439,449	292,607	50.2%
Honorario por administración inmobiliaria	-	1,904	(100.0)%
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	8,413	16,800	(49.9)%
Total de ingresos	447,862	311,311	43.9%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(63,472)	(36,140)	75.6%
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(1,968)	1,060	(285.7)%
Gastos de administración inmobiliarios	-	-	0.0%
Sueldos y salarios	(49,643)	(47,333)	4.9%
Depreciación y amortización	(3,447)	(2,526)	36.5%
Gastos generales	(69,583)	(44,423)	56.6%
Total de costos y gastos de operación	(188,113)	(129,362)	45.4%
Otros ingresos:			
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	1,341,925	25,191	5227.0%
Otros ingresos, neto	42,126	(101,496)	(141.5)%
Total de otros gastos, neto	1,384,051	(76,305)	(1913.8)%
Utilidad de operación	1,643,800	105,644	1456.0%
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(191,060)	(141,259)	35.3%
Gasto por intereses arrendamiento	(1,019)	(1,062)	(4.0)%
Ingreso por intereses	8,861	8,989	(1.4)%
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(6,662)	8,514	(178.2)%
Pérdida en cambios, neta	(479)	686	(169.8)%
Costo financiero, neto	(190,359)	(124,132)	53.4%
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	12,486	41,670	(70.0)%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,465,927	23,182	6223.6%
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(33,455)	(42,218)	(20.8)%
Diferidos	(358,680)	60,851	(689.4)%
Total impuestos a la utilidad	(392,135)	18,633	(2204.5)%
Utilidad neta consolidada	\$ 1,073,792	41,815	2468.0%
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	1,043,565	41,815	2395.7%
Participación no controladora	30,227	-	100.0%
Utilidad neta consolidada	\$ 1,073,792	41,815	2468.0%
Otros resultados integrales	757	(18,389)	(104.1)%
Resultado integral consolidado	\$ 1,074,549	23,426	4487.0%

Estados Consolidados de Resultados Acumulados

Estados Consolidados de Resultado Integral	2024	2023	Variación %
Ingresos por:			
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	\$ 1,407,922	1,179,544	19.4%
Honorario por administración inmobiliaria	5,049	13,202	(61.8%)
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	53,241	75,067	(29.1%)
Total de ingresos	1,466,212	1,267,813	15.6%
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(206,154)	(159,251)	29.5%
Estimación para cuentas de cobro dudoso	3,043	(9,854)	(130.9%)
Gastos de administración inmobiliarios	-	(5,487)	(100.0%)
Sueldos y salarios	(175,857)	(193,412)	(9.1%)
Depreciación y amortización	(13,574)	(11,801)	15.0%
Gastos generales	(184,711)	(161,015)	14.7%
Total de costos y gastos de operación	(577,253)	(540,820)	6.7%
Otros ingresos (gastos):			
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	1,438,884	306,498	369.5%
Otros gastos, neto	49,865	(102,237)	(148.8%)
Total de otros gastos, neto	1,488,749	204,261	628.8%
Utilidad de operación	2,377,708	931,254	155.3%
(Costos) ingresos financieros:			
Gasto por intereses	(621,531)	(546,662)	13.7%
Gasto por intereses arrendamiento	(3,998)	(4,287)	(6.7%)
Ingreso por intereses	27,412	35,082	(21.9%)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(22,006)	(41,392)	(46.8%)
Pérdida en cambios, neta	(618)	(110)	461.8%
Costo financiero, neto	(620,741)	(557,369)	11.4%
Incremento en el valor razonable de certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable	77,998	113,381	(31.2%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,834,965	487,266	276.6%
Impuestos a la utilidad			
Sobre base fiscal	(95,425)	(75,538)	26.3%
Diferidos	(395,428)	(29,972)	1219.3%
Total impuestos a la utilidad	(490,853)	(105,510)	365.2%
Utilidad neta consolidada	\$ 1,344,112	381,756	252.1%
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	1,313,592	381,756	244.1%
Participación no controladora	30,520	-	100.0%
Utilidad neta consolidada	\$ 1,344,112	381,756	252.1%
Otros resultados integrales por operaciones continuas	(9,670)	10,484	(192.2%)
Resultado integral consolidado	\$ 1,334,442	392,240	240.2%

Estados Consolidados de Situación Financiera

Estados Consolidados de Situación Financiera	2024	2023	Variación %
ACTIVO			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 414,213	173,910	138.2%
Cuentas por cobrar, neto	43,390	10,364	318.7%
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	252,134	360,824	(30.1%)
Pagos anticipados	313,029	129,843	141.1%
Instrumentos financieros derivados	13,881	-	100.0%
Total de activo circulante	1,036,647	674,941	53.6%
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	14,657,789	10,533,465	39.2%
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	34,496	37,771	(8.7%)
Inversiones en compañías y fideicomisos asociados	906,701	897,818	1.0%
Impuestos a la utilidad diferidos	435,509	414,432	5.1%
Instrumentos financieros derivados	-	62,665	(100.0%)
Activos intangibles	-	35,739	(100.0%)
Depósitos en garantía y otros	11,874	73,501	(83.8%)
Efectivo restringido	103,597	100,256	3.3%
Total de activo no circulante	16,149,966	12,155,647	32.9%
Total del activo	\$ 17,186,613	12,830,588	34.0%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de préstamos	\$ 287,187	1,315,204	(78.2%)
Proveedores y otras cuentas por pagar	688,213	137,432	400.8%
Partes relacionadas	33,966	32,016	6.1%
Impuestos por pagar y gastos acumulados	285,027	229,695	24.1%
Participación de los trabajadores en la utilidad	5,519	108	5010.2%
Impuestos a la utilidad	85,789	72,471	18.4%
Pasivo por derechos de uso a corto plazo	-	5,850	(100.0%)
Total de pasivo circulante	1,385,701	1,792,776	(22.7%)
Pasivo no circulante:			
Préstamos a largo plazo	6,083,464	3,474,292	75.1%
Impuestos a la utilidad diferidos	1,287,619	871,114	47.8%
Rentas anticipadas	75,127	53,612	40.1%
Depósitos en garantía y otros	73,448	124,342	(40.9%)
Obligaciones por beneficios al retiro	10,282	10,728	(4.2%)
Total de pasivo no circulante	7,529,940	4,534,088	66.1%
Total del pasivo	8,915,641	6,326,864	40.9%
Capital contable:			
Capital Social	4,513,800	4,254,423	6.1%
Aportaciones para futuros aumentos de capital	269,590	-	100.0%
Pagos basados en acciones	-	96,161	(100.0%)
Utilidades retenidas	2,134,357	1,752,600	21.8%
Utilidad neta	1,313,591	381,756	244.1%
Otros resultados integrales	9,114	18,784	(51.5%)
Participación controladora	8,240,452	6,503,724	26.7%
Participación no controladora	30,520	-	100.0%
Total de capital contable	8,270,972	6,503,724	27.2%
Total del pasivo y capital contable	\$ 17,186,613	12,830,588	34.0%

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo	2024	2023	Variación %
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$ 1,344,112	381,756	252.1%
Ajustes por:			
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(1,438,884)	(306,498)	369.5%
Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes	(77,998)	(113,381)	(31.2%)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	22,006	41,392	(46.8%)
Depreciación y amortización	13,574	11,801	15.0%
Deterioro de activos intangibles	35,739	-	100.0%
Pagos basados en acciones	(96,161)	-	100.0%
Impuestos a la utilidad	490,853	105,510	365.2%
Costo (beneficio) neto del período de beneficios a los empleados	5,308	3,797	39.8%
Reversión por deterioro de cuentas por cobrar	(12,498)	(17,870)	(30.1%)
Honorario por desempeño inmobiliario	-	(49,662)	(100.0%)
Intereses a favor	(27,412)	(35,082)	(21.9%)
Intereses a cargo	625,529	550,949	13.5%
Subtotal	884,168	572,712	54.4%
Cambios en:			
Cuentas por cobrar comerciales	(33,026)	4,937	(768.9%)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, neto	9,481	22,821	(58.5%)
Pagos anticipados	(147,978)	207,413	(171.3%)
Depósitos en garantía y otros	1,010	374	170.1%
Proveedores y otras cuentas por pagar	(12,416)	(73,825)	(83.2%)
Impuestos por pagar y gastos acumulados	287,126	(126,411)	(327.1%)
Anticipo de rentas	21,515	1,577	1264.3%
Participación de los trabajadores en la utilidad	5,384	(1,701)	(416.5%)
Beneficio a los empleados	(5,754)	(56)	10175.0%
Pagos basados en acciones	-	(10,170)	(100.0%)
Impuestos a la utilidad pagados	(68,724)	(65,226)	5.4%
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	940,786	532,445	76.7%
Actividades de inversión:			
Inversión en propiedades de inversión	(569,308)	(45,166)	(1160.5%)
Adquisiciones de mobiliario, mejoras y adaptaciones	(2,967)	(72)	(4020.8%)
Distribuciones recibidas de fideicomiso asociado	69,115	59,956	(15.3%)
Intereses cobrados	27,412	35,082	21.9%
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(475,748)	49,800	(1055.3%)
Actividades de financiamiento:			
Aportaciones de socios y accionistas	528,967	-	100.0%
Aportaciones a fideicomiso asociado	-	(68,430)	(100.0%)
Préstamos obtenidos	1,100,000	50,000	2100.0%
Pagos de préstamos	(1,248,323)	(162,999)	(665.8%)
Intereses pagados	(591,677)	(525,051)	12.7%
Pago de arrendamientos	(10,361)	(9,747)	6.3%
Instrumentos financieros derivados pagados	-	(1,416)	(100.0%)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(221,394)	(717,643)	(69.1%)
Aumento neto (disminución neta) de efectivo y equivalentes de efectivo	243,644	(135,398)	(279.9%)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del año	274,166	409,564	(33.1%)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	\$ 517,810	274,166	88.9%

Control interno [bloque de texto]

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.

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

PRINCIPALES INDICADORES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

Indicadores Operativos	4T24	4T23	Var. %
Centros Comerciales Propiedad de Planigrupo:			
Número de propiedades	36	27	33.3%
Área Bruta Rentable (ABR) ⁽¹⁾	782,238	580,000	34.9%
Tasa de ocupación ⁽²⁾	94.1%	95.3%	1.3pp

(1) No incluye la plaza administrada. Con esta inclusión el ABR propio y administrado es de 807,105m²

(2) Incluye propiedades estabilizadas, con participación controladora y no controladora y no incluye la plaza administrada

Indicadores financieros	4T24 ⁽¹⁾⁽²⁾	4T23 ⁽¹⁾	Var. %	2024 ⁽¹⁾⁽²⁾	2023 ⁽¹⁾	Var. %
Ingresos totales	482,311	341,850	41.1%	1,592,058	1,380,630	15.3%
Estimación para cuentas incobrables ⁽³⁾	(1,968)	4,488	(143.9%)	2,313	(6,918)	(133.4%)

Ingresos totales, netos	480,343	346,338	38.7%	1,594,371	1,373,712	16.1%
NOI	398,727	293,263	36.0%	1,317,551	1,140,303	15.5%
Margen de NOI ⁽⁴⁾	83.0%	84.7%	(1.7%)	82.64%	83.0%	(0.4%)
EBITDA	318,052	227,657	39.7%	1,036,728	875,616	18.4%
Margen de EBITDA ⁽⁴⁾	66.2%	65.7%	0.5%	65.0%	63.7%	1.3%
FFO	110,141	68,939	59.8%	342,408	284,932	20.2%
FFO Ajustado	84,744	19,809	327.8%	302,148	224,548	34.6%
Deuda total (millones)	6,663	5,088	31.0%	6,663	5,088	31.0%
LTV	33.9%	34.8%	(0.9%)	33.9%	34.8%	(0.9%)

- (1) Se incluyen en forma proporcional los resultados de la plaza con participación controladora y no controladora, las cuales administramos y operamos
- (2) A partir del mes de septiembre 2024 se incluye la información consolidada de las propiedades que conforman el portafolio denominado K8 y Paseo Puebla
- (3) Incluye el incremento de la provisión de las cuentas por cobrar con vencimiento mayor a 90 días, neto de la recuperación de cuentas incobrables provisionadas en períodos anteriores
- (4) Margen de NOI y EBITDA, se refiere al resultado expresado como un porcentaje resultante, de dividir el NOI o EBITDA entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

EVENTOS RELEVANTES DEL TRIMESTRE

1. El 14 de octubre de 2024, PLANIGRUPO anunció la publicación de sus resultados del Tercer Trimestre de 2024.
2. El 16 de octubre de 2024, PLANIGRUPO informó al público inversionista que, como complemento a la información financiera incluida en el reporte trimestral publicado el lunes 14 de octubre, y en respuesta a la solicitud de los participantes en la llamada de resultados del 15 de octubre, se retransmite el reporte de resultados financieros de la Sociedad correspondiente al tercer trimestre de 2024, el cual, además, incluye el plan de negocios de la compañía. Esta retransmisión no modifica la información financiera previamente reportada.
3. El 25 de noviembre de 2024, PLANIGRUPO informó al público inversionista que publicó el aviso de oferta para que la Compañía lleve a cabo una oferta pública de adquisición forzosa y suscripción recíproca (la "Oferta") por hasta el 100% de las acciones de Grupo Acosta Verde, S.A.B. de C.V. ("GAV") a cambio de acciones de PLANIGRUPO y/o efectivo, bajo las siguientes condiciones: (i) un factor de intercambio de 10.3x por cada acción de GAV, o (ii) en efectivo, a un precio de \$156.00 pesos por acción de GAV, según los términos que se detallan en la Oferta.

4. El 13 de diciembre de 2024, PLANIGRUPO publicó información adicional de utilidad para los inversionistas relacionada con la oferta pública de adquisición forzosa y suscripción recíproca por hasta el 100% de las acciones de GAV.
5. El 23 de diciembre de 2024, PLANIGRUPO anunció la extensión del Periodo de la Oferta hasta las 13:00 horas del 17 de enero de 2025. Esta ampliación tenía como objetivo brindar a la Comisión Federal de Competencia Económica ("COFECE") el tiempo necesario para emitir una resolución definitiva respecto al otorgamiento de la autorización correspondiente.
6. El 16 de enero de 2025, PLANIGRUPO anunció la extensión del Periodo de la Oferta hasta las 13:00 horas del 31 de enero de 2025. Esta ampliación tenía como objetivo brindar a la Comisión Federal de Competencia Económica ("COFECE") el tiempo adicional necesario para emitir una resolución definitiva respecto al otorgamiento de la autorización correspondiente.

CONFERENCIA TELEFÓNICA

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

Conferencia Telefónica de Resultados del cuarto trimestre 2024.

Fecha: martes 28 de enero de 2025

Hora: 17:30 Hrs. (Hora del Centro, Cd. de México) / 18:30 Hrs. (Hora del Este, N.Y.)

México e Internacional vía Zoom:

https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_zFOD72uMSwy34F_EIS1vBA

Teléfonos de marcación

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

Estados Unidos: +1 929 205 6099 (New York)

Webinar ID: 897 4614 4388

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	PLANI
Periodo cubierto por los estados financieros:	2024-01-01 AL 2024-12-31
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2024-12-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V.
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES DE PESOS
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	4D
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

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

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes**a. Información general y actividades**

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. ("Planigrupo Latam" o "la Entidad") es una entidad controladora y junto con sus subsidiarias ("el Grupo") tiene como principal actividad adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinan al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como el desarrollo, diseño, construcción, comercialización, administración, renta, compra, venta y mantenimiento de centros comerciales, así como de invertir en otras sociedades y entidades de inversión.

El domicilio fiscal de la Entidad se encuentra en Avenida del Conscripto 360, Piso 1 Local SA003, Colonia Lomas Hipódromo, Naucalpan de Juárez, Estado de México, C. P. 53900.

A continuación, se mencionan las subsidiarias que forman parte del Grupo, mediante los cuales se han realizado las inversiones de capital para la adquisición de centros comerciales, así como una breve descripción de su actividad principal.

i. Subsidiarias de Planigrupo Latam:

- Diseño PG, S. de R. L. de C. V., (**)
- Alta Dirección PG, S. de R. L. de C. V., (**)
- Administración Plazas PG, S. de R. L. de C. V., (**)
- Servicios de Asistencia PG, S. de R. L. de C. V., (**)
- Proyectos y Desarrollos Velintonia, S. de R. L. de C. V. (antes Edificaciones Planigrupo), su actividad principal es la construcción de centros comerciales e inmuebles.
- Operaciones Planigrupo, S. A. de C. V., su actividad principal es la administración de centros comerciales.
- Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V., (***)
- Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V., (***)
- Operadora de Estacionamientos del Norte, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la operación y administración de estacionamientos públicos o privados.
- Glider Saltillo, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Cancún, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Monterrey, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Pachuca, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Paseo Reforma, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Guadalajara, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Reynosa, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Mexicali, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Ciudad Juárez, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Nuevo Vallarta, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider San Juan del Río, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Hidalgo, S. de R. L. de C. V. (*)
- AP Planigrupo Ramos Arizpe, S. de R. L. de C. V. (*)
- Fideicomiso Maestro PG CIB/2805, (***)
- PG CIB/2854 (*)
- PG CIB/2855 (*)
- PG CKD B F/00928 (***)
- PG CKD F F/00937 (*)

- PG CKD G F/00972 (*)
- PG CKD H F/00973 (*)
- PG CKD I F/00974 (*)
- PG CKD J F/00975 (*)
- PG CKD K F/00976 (*)
- PG CKD L F/00977 (*)
- PG CKD M F/00978 (*)
- PG CKD O F/00980 (***)
- PG CIB/2013 Puebla (*)

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

(**) Las entidades tienen como finalidad primordial la prestación de servicios de administración.

(***) Las entidades tienen como finalidad primordial invertir y administrar vehículos de inversión inmobiliaria y otros.

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

Como se menciona en la Nota 1 b.ii., con fecha 30 de agosto de 2024 se concretó la adquisición de 9 centros comerciales al Fideicomiso F/3095.

La participación en patrimonio de los fideicomisos al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, (según corresponda) se muestra en la Nota 4b.

b. *Eventos relevantes*

- i. El 30 de agosto de 2024 Planigrupo obtuvo un crédito con Banco Santander por un total de \$1,100 millones, el cual fue empleado para el repago de dos créditos con Metlife. El primero por \$755.4 millones, correspondiente al portafolio denominado S5+Ramos; el otro, por \$325.5 millones correspondiente a la propiedad Paseo Santa Catarina. Este crédito establece una tasa de interés de TIIE más 185 puntos base, con vencimiento en agosto de 2030.
- ii. Con fecha 30 de agosto de 2024 se concretó la adquisición de los centros comerciales Plaza Real Reynosa (PG CKD F F/00937), Plaza Bella Anáhuac (PG CKD G F/00972), Plaza Real Saltillo (PG CKD H F/00973), Plaza Monumental (PG CKD K F/00976), Mall Plaza Lincoln (PG CKD J F/00975), Super Plaza Las Haciendas (PG CKD L F/00977), Plaza Bella Mexiquense (PG CKD M F/00978), Plaza Palmira (PG CKD I F/00974) y Paseo Puebla (PG CKD PUEBLA CIB/2013, del cual tenemos una participación del 70%); las cuales fueron adquiridas al Fideicomiso F/3095, mismas que fueron registradas como adquisición de activos dado que no cumple con la definición de combinación de negocios como lo requiere la NIIF 3.

El precio pactado por la Adquisición ascendió a \$1,094,113, mismo que se calculó tomando como base y referencia: (i) un valor bruto de las propiedades de inversión adquiridas de \$2,710,461, menos (ii) un saldo de los financiamientos existentes al 30 de agosto de 2024 de \$1,695,626, más (iii) otros activos y pasivos netos al 30 de agosto de 2024 de \$79,278. Lo anterior, en el entendido que el precio de los Derechos Fideicomisarios fue ajustado con los saldos insolutos de los financiamientos existentes a la fecha de adquisición. Planigrupo mantendrá los financiamientos existentes respecto de la Cartera Objeto de la Oferta en sus términos actuales. Al 31 diciembre de 2024 la Entidad ha pagado \$528,966 del precio pactado, manteniendo una cuenta por pagar con las contrapartes a esa fecha de \$565,147, el cual deberá ser liquidado antes del 30 de abril de 2025.

- iii. Con fecha 14 de marzo del 2023, Grupo Inmobiliario UPAS, S.A. de C.V. (el "Ofertante"), subsidiaria de México Proyectos y Desarrollos, S.A. de C.V., quien a su vez es una subsidiaria 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 19 de abril de 2023 como consecuencia de la oferta, el Ofertante adquirió 316,144,238 (trescientos dieciséis millones, ciento cuarenta y cuatro mil, doscientos treinta y ocho) acciones, que equivale al 95.47% (noventa y cinco puntos cuarenta y siete por ciento) del capital social suscrito y pagado de la Entidad.

Con fecha 2 de septiembre de 2022, fue celebrado un contrato entre México Proyectos y Desarrollos S.A. de C.V. (Grupo México) una subsidiaria de Grupo Mexico, S. A. B. de C. V. y diversas afiliadas de Southern Cross Group, titulares de acciones representativas de la mayoría del capital social de Planigrupo, conforme al cual, sujeto al cumplimiento de diversas condiciones suspensivas, Grupo México, acordó realizar una oferta pública de compra por el 100% de las acciones representativas del capital social de Planigrupo a un precio por acción de \$14.20 M.N. (la "OPA"), la cual fue concretada el 13 de abril de 2023.

- iv. Con fecha 25 de febrero de 2022, se realizó la adquisición de la sociedad Walpg Mex. I, S. de R. L. de C. V., que es propietaria de un portafolio de activos compuesto por dos centros comerciales ubicados en los estados de Michoacán y Coahuila. Antes de concluir la adquisición, la subsidiaria Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V. ya era titular del 5% del capital social de dicha sociedad. Como resultado de la adquisición Walpg Mex. I, S. de R. L. de C. V., indirectamente, es una subsidiaria 100% propiedad del Grupo.

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

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.

Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

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

C.P.C. Manuel Nieblas Rodríguez

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



Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Pasaje de la Reforma 505, piso 2B
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México
Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (el "Grupo"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen información sobre las políticas contables materiales, así como la información adicional incluida en el Anexo I (referidos colectivamente como los "estados financieros consolidados").

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera de Contabilidad ("Normas NIIF de Contabilidad"), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

i. *Valuación de Propiedades de Inversión, ver Notas 5b y 12*

Las propiedades de inversión están valuadas a su valor razonable de acuerdo con la Norma NIIF de Contabilidad 13 – Medición del Valor Razonable y registradas conforme a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 40 – Propiedades de Inversión.



Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.



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

Pudiera existir el riesgo de que, derivado del número de variables para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, las hipótesis y juicios establecidos por los peritos independientes, aceptadas por la administración del Grupo, no fuesen las adecuadas.

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

- a) Realizamos una evaluación de riesgos en la que identificamos que los riesgos asociados a las propiedades de inversión eran principalmente altos.
- b) Involucramos a nuestros especialistas en valuación para comparar las valuaciones de las propiedades de inversión realizadas por los peritos independientes con la expectativa de valor de mercado establecida por nuestros propios especialistas. Asimismo, verificamos junto con nuestros especialistas que el cálculo utilizado para cada propiedad de inversión se haya realizado conforme a la NIC 40 y la NIIF 13. Además, nuestros especialistas revisaron los supuestos de valuación considerados por los peritos independientes, enfocándose en aquellas propiedades donde los aumentos o disminuciones en el valor de las propiedades de inversión fueran más significativos en comparación con los índices de mercado.
- c) Verificamos que el valor de las propiedades de inversión fuera consistente con los registros contables.

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

La administración es responsable por la otra información. La otra información comprende la información incluida en el reporte anual que el Grupo está obligado a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las "Disposiciones"). Se espera que el reporte anual esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

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

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

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

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



Deloitte.

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

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

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

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

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

Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.

Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Planeamos y realizamos la auditoría de grupo para obtener evidencia de auditoría suficiente en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro del Grupo como base para formarse una opinión sobre los estados financieros del grupo. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.



Deloitte.

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

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

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

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Manuel Nieblas Rodríguez
Ciudad de México, México
21 de marzo de 2025



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

21 de marzo de 2025

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

25 de abril de 2025

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	414,213,000	173,910,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	356,419,000	140,207,000
Impuestos por recuperar	252,134,000	360,824,000
Otros activos financieros	13,881,000	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	1,036,647,000	674,941,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	1,036,647,000	674,941,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	115,471,000	236,422,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	906,701,000	897,818,000
Propiedades, planta y equipo	34,496,000	37,771,000
Propiedades de inversión	14,657,789,000	10,533,465,000
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	35,739,000
Activos por impuestos diferidos	435,509,000	414,432,000
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	16,149,966,000	12,155,647,000
Total de activos	17,186,613,000	12,830,588,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	727,698,000	169,554,000
Impuestos por pagar a corto plazo	370,816,000	302,168,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	287,187,000	1,315,204,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	5,850,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	1,385,701,000	1,792,776,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	1,385,701,000	1,792,776,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	148,575,000	177,954,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	6,083,464,000	3,474,292,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	10,282,000	10,728,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	10,282,000	10,728,000
Pasivo por impuestos diferidos	1,287,619,000	871,114,000
Total de pasivos a Largo plazo	7,529,940,000	4,534,088,000
Total pasivos	8,915,641,000	6,326,864,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	4,513,800,000	4,254,423,000
Prima en emisión de acciones	269,590,000	96,161,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	3,447,948,000	2,134,356,000
Otros resultados integrales acumulados	9,114,000	18,784,000
Total de la participación controladora	8,240,452,000	6,503,724,000
Participación no controladora	30,520,000	0
Total de capital contable	8,270,972,000	6,503,724,000
Total de capital contable y pasivos	17,186,613,000	12,830,588,000

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

Concepto	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	447,862,000	1,466,212,000	312,052,000	1,267,813,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	447,862,000	1,466,212,000	312,052,000	1,267,813,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	188,113,000	577,253,000	129,363,000	540,820,000
Otros ingresos	1,384,051,000	1,488,749,000	0	204,261,000
Otros gastos	0	0	77,046,000	0
Utilidad (pérdida) de operación	1,643,800,000	2,377,708,000	105,643,000	931,254,000
Ingresos financieros	8,861,000	27,412,000	18,189,000	35,082,000
Gastos financieros	199,220,000	648,153,000	142,321,000	592,451,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	12,486,000	77,998,000	41,670,000	113,381,000
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	1,465,927,000	1,834,965,000	23,181,000	487,266,000
Impuestos a la utilidad	392,136,000	490,853,000	(18,633,000)	105,510,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	1,073,791,000	1,344,112,000	41,814,000	381,756,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	1,073,791,000	1,344,112,000	41,814,000	381,756,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	1,043,565,000	1,313,592,000	41,814,000	381,756,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	30,226,000	30,520,000	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]	3.04	3.83	0.13	1.15
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	3.04	3.83	0.13	1.15
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	3.04	3.83	0.13	1.15
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	3.04	3.83	0.13	1.15
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	3.04	3.83	0.13	1.15

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

Concepto	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	1,073,791,000	1,344,112,000	41,814,000	381,756,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	757,000	(9,670,000)	(18,389,000)	10,484,000
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	757,000	(9,670,000)	(18,389,000)	10,484,000
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	757,000	(9,670,000)	(18,389,000)	10,484,000
Total otro resultado integral	757,000	(9,670,000)	(18,389,000)	10,484,000
Resultado integral total	1,074,548,000	1,334,442,000	23,425,000	392,240,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	1,044,322,000	1,303,922,000	23,425,000	392,240,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	30,226,000	30,520,000	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	1,344,112,000	381,756,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	490,853,000	105,510,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
+ Gastos de depreciación y amortización	13,574,000	11,801,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	35,739,000	0
+ Provisiones	(12,498,000)	(17,870,000)
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	(96,161,000)	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	(77,998,000)	(113,381,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(33,026,000)	4,937,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(137,487,000)	230,608,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(12,416,000)	(73,825,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	304,930,000	(136,761,000)
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	(49,662,000)
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	(1,438,884,000)	(306,498,000)
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	27,314,000	45,189,000
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(936,060,000)	(299,952,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	408,052,000	81,804,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	27,412,000	35,082,000
+ Intereses recibidos	625,529,000	550,949,000
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	68,724,000	65,226,000
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	937,445,000	532,445,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	572,275,000	45,238,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	27,412,000	35,082,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	69,115,000	59,956,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(475,748,000)	49,800,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	528,967,000	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	(148,323,000)	(112,999,000)
- Reembolsos de préstamos	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	10,361,000	9,747,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	591,677,000	525,051,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	(81,113,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(221,394,000)	(728,910,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	240,303,000	(146,665,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	240,303,000	(146,665,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	173,910,000	320,575,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	414,213,000	173,910,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	4,254,423,000	96,161,000	0	2,134,356,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	1,313,592,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	1,313,592,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	259,377,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	269,590,000	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	(96,161,000)	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	259,377,000	173,429,000	0	1,313,592,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	4,513,800,000	269,590,000	0	3,447,948,000	0	0	0	0	0

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

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	18,784,000	18,784,000	6,503,724,000	0	6,503,724,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	1,313,592,000	30,520,000	1,344,112,000
Otro resultado integral	0	0	0	(9,670,000)	(9,670,000)	(9,670,000)	0	(9,670,000)
Resultado integral total	0	0	0	(9,670,000)	(9,670,000)	1,303,922,000	30,520,000	1,334,442,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	259,377,000	0	259,377,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	269,590,000	0	269,590,000
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	(96,161,000)	0	(96,161,000)
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(9,670,000)	(9,670,000)	1,736,728,000	30,520,000	1,767,248,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	9,114,000	9,114,000	8,240,452,000	30,520,000	8,270,972,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	4,254,423,000	106,331,000	0	1,752,600,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	381,756,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	381,756,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	(10,170,000)	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	(10,170,000)	0	381,756,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	4,254,423,000	96,161,000	0	2,134,356,000	0	0	0	0	0

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

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	8,300,000	8,300,000	6,121,654,000	0	6,121,654,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	381,756,000	0	381,756,000
Otro resultado integral	0	0	0	10,484,000	10,484,000	10,484,000	0	10,484,000
Resultado integral total	0	0	0	10,484,000	10,484,000	392,240,000	0	392,240,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	(10,170,000)	0	(10,170,000)
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	10,484,000	10,484,000	382,070,000	0	382,070,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	18,784,000	18,784,000	6,503,724,000	0	6,503,724,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	3,852,547,038	3,716,402,338
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	5	4
Numero de empleados	277	271
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	343,283,263	331,151,874
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	103,597,000	100,256,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	3,447,000	13,574,000	2,526,000	11,801,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual	Año Anterior
	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	1,466,212,000	1,267,813,000
Utilidad (pérdida) de operación	2,377,708,000	931,254,000
Utilidad (pérdida) neta	1,344,112,000	381,756,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	1,313,592,000	381,756,000
Depreciación y amortización operativa	13,574,000	11,801,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]											
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)																
Plaza Real Diamante Reynosa Metlife	No	2023-06-01	2028-06-01	TIIE +2.00%	1,088,000	1,159,000	332,112,000									
Plaza Bella Anahuac Metlife	No	2023-06-01	2028-06-01	TIIE +2.00%	1,009,000	1,074,000	307,886,000									
Plaza Real Saltillo Metlife	No	2023-06-01	2028-06-01	TIIE +2.00%	761,000	810,000	232,177,000									
Plaza Palmira Metlife	No	2023-06-01	2028-06-01	TIIE +2.00%	364,000	387,000	111,041,000									
Mall Plaza Lincoln Metlife	No	2023-06-01	2028-06-01	TIIE +2.00%	611,000	652,000	186,751,000									
Monumental Juarez Metlife	No	2023-06-01	2028-06-01	TIIE +2.00%	694,000	740,000	211,986,000									
Super Plaza Las Haciendas Metlife	No	2023-06-01	2028-06-01	TIIE +2.00%	453,000	482,000	138,169,000									
Plaza Bella Mexiquense Metlife	No	2023-06-01	2028-06-01	TIIE +2.00%	305,000	325,000	93,121,000									
Plaza Universidad Metlife	No	2022-06-23	2027-07-01	TIIE 6.75 + 2.25 . Fija 9.00%	1,329,000	1,486,000	126,071,000									
Plaza Bella Huinala Metlife	No	2022-06-23	2027-07-01	TIIE 6.75 + 2.25 . Fija 9.00%	648,000	726,000	62,787,000									
La Nogalera Metlife	No	2022-06-23	2027-07-01	TIIE 6.75 + 2.25 . Fija 9.00%	3,098,000	3,465,000	299,973,000									
Gran Plaza Cancun Metlife	No	2022-06-23	2027-07-01	TIIE 6.75 + 2.25 . Fija 9.00%	3,004,000	3,359,000	288,056,000									
Paseo Puebla HSBC	No	2018-12-17	2029-08-23	TIIE +2.3%	68,856,000	0	0									
Macropiazza Oaxaca BBVA	No	2022-04-27	2029-04-30	TIIE 28 DIAS +2.1 %	16,339,000	20,005,000	24,347,000	29,480,000	239,716,000							
Paseo Alcalde (Batan) BBVA	No	2022-04-27	2029-04-30	TIIE 28 DIAS +2.1 %	6,220,000	7,616,000	9,268,000	11,223,000	91,256,000							
Paseo Hipodromo BBVA	No	2022-04-27	2029-04-30	TIIE 28 DIAS +2.1 %	5,338,000	6,536,000	7,954,000	9,631,000	78,316,000							
Garza Sada BBVA	No	2022-04-27	2029-04-30	TIIE 28 DIAS +2.1 %	16,385,000	20,062,000	24,416,000	29,564,000	240,397,000							
Ensenada BBVA	No	2022-04-27	2029-04-30	TIIE 28 DIAS +2.1 %	3,064,000	3,751,000	4,565,000	5,528,000	44,947,000							
San Jose Los Cabos BBVA	No	2022-04-27	2029-04-30	TIIE 28 DIAS +2.1 %	5,895,000	7,218,000	8,784,000	10,636,000	86,489,000							
San Luis BBVA	No	2022-04-27	2029-04-30	TIIE 28 DIAS +2.1 %	10,351,000	12,674,000	15,424,000	18,676,000	151,868,000							
Hermosillo BBVA	No	2022-04-27	2029-04-30	TIIE 28 DIAS +2.1 %	4,920,000	6,024,000	7,332,000	8,878,000	72,187,000							
Galerias del Valle Metlife	No	2022-06-23	2027-07-01	TIIE 6.75 + 2.25 . Fija 9.00%	4,285,000	4,793,000	410,959,000	0	0							
Lago Real Metlife	No	2022-06-23	2027-07-01	TIIE 6.75 + 2.25 . Fija 9.00%	2,209,000	2,470,000	211,575,000	0	0							
Paseo Reforma Metlife	No	2022-06-23	2027-07-01	TIIE 6.75 + 2.25 . Fija 9.00%	3,083,000	3,448,000	295,642,000	0	0							
San Isidro BBVA	No	2022-04-19	2029-04-30	TIIE 28 DIAS +2.10 %	5,136,000	5,723,000	6,230,000	6,711,000	70,410,000							
Oriente BBVA	No	2022-04-19	2029-04-30	TIIE 28 DIAS +2.10 %	6,604,000	7,358,000	8,010,000	8,629,000	90,527,000							
Morelia y Frontera BBVA	No	2022-02-25	2029-02-28	TIIE 28 DIAS +2.10 %	1,487,000	1,652,000	1,804,000	1,941,000	13,905,000							
Real Estate BBVA	No	2022-02-25	2029-02-28	TIIE 28 DIAS +2.10 %	9,983,000	11,188,000	12,071,000	13,008,000	89,962,000							
Planigrupo LATAM HSBC	No	2022-09-01	2024-09-01	TIIE 28 DIAS +1.95 %	100,000,000	0	0	0	0							
Planigrupo LATAM Santander	No	2024-09-01	2029-08-01	TIIE +1.85%	3,668,000	14,667,000	25,667,000	36,667,000	1,008,884,000							
TOTAL					0	287,187,000	149,850,000	3,464,178,000	190,572,000	2,278,864,000	0	0	0	0	0	0
Banca comercial																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios																

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]												
					Moneda nacional [miembro]					Moneda extranjera [miembro]							
					Intervalo de tiempo [eje]												
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios																	
TOTAL					0	287,187,000	149,850,000	3,464,178,000	190,572,000	2,278,864,000	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																	
Bursátiles listadas en bolsa (quiérogafarios)																	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quiérogafarios)																	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)																	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																	
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																	
Proveedores																	
Proveedores corto plazo	No	2024-01-01	2024-01-01	0	722,179,000												
TOTAL					722,179,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																	
TOTAL					722,179,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																	
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																	
TOTAL					722,179,000	287,187,000	149,850,000	3,464,178,000	190,572,000	2,278,864,000	0	0	0	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	26,000	544,000	0	0	544,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	26,000	544,000	0	0	544,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	2,302,000	1,885,000	0	0	1,885,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	2,302,000	1,885,000	0	0	1,885,000
Monetario activo (pasivo) neto	(2,276,000)	(1,341,000)	0	0	(1,341,000)

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
INGRESOS				
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	53,241,000	0	0	53,241,000
Servicios de administración	5,049,000	0	0	5,049,000
Rentas	1,407,922,000	0	0	1,407,922,000
TOTAL	1,466,212,000	0	0	1,466,212,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

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

Análisis de Instrumentos Financieros Derivados

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

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

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

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

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

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

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

Las empresas generalmente se encuentran expuestas a riesgos financieros por el curso normal de sus operaciones. Durante los últimos años, estos riesgos se han incrementado con motivo de la globalización de los mercados, por lo anterior Planigrupo había adoptado la utilización de IFDs para realizar coberturas económicas. La Administración de la Compañía, optó por la designación de los instrumentos de cobertura contable (“hedge accounting”), manteniendo el propósito de protegerse ante un incremento en la tasa de interés.

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

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

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

[A continuación, se presenta un resumen de las características de los CAPS que mantiene vigentes Planigrupo al 31 de diciembre de 2024:](#)

Entidad	Instrumento	Strike Cap	Prima Carta	Fecha Inicio	Fecha Fin	Precio del ejercicio	Devengamiento	Nocional
FIDEICOMISO PG CIB 2100	COLLAR	7.90%	\$1,060,254	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$942,120	\$24,918,833
FIDEICOMISO PG CIB 2100	COLLAR	7.90%	\$3,564,342	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$3,173,014	\$74,756,500
PG CKD C F 00929	COLLAR	7.90%	\$3,380,010	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$3,003,407	\$79,439,360
PG CKD C F 00929	COLLAR	7.90%	\$12,230,172	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$10,887,427	\$251,557,973
PG CKD D F 00930	COLLAR	7.90%	\$2,144,514	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$1,905,571	\$50,401,867
PG CKD D F 00930	COLLAR	7.90%	\$2,833,754	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$2,522,637	\$75,602,800
PG CKD E F 00936	COLLAR	7.90%	\$690,165	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$613,266	\$16,220,750
PG CKD E F 00936	COLLAR	7.90%	\$5,843,428	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$5,201,881	\$91,917,583
PG CKD P F 00981	COLLAR	7.90%	\$2,118,507	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$1,882,462	\$49,790,650
PG CKD P F 00981	COLLAR	7.90%	\$15,246,268	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$13,572,387	\$282,147,017
PG CKD Q F 01067	COLLAR	7.90%	\$924,221	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$821,244	\$21,721,700
PG CKD Q F 01067	COLLAR	7.90%	\$1,811,381	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$1,612,510	\$40,340,300
PG CKD R F 01068	COLLAR	7.90%	\$1,524,365	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$1,354,519	\$35,826,700
PG CKD R F 01068	COLLAR	7.90%	\$3,421,543	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$3,045,893	\$83,595,633
PG CKD S F 01069	COLLAR	7.90%	\$2,498,198	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$2,219,847	\$58,714,413
PG CKD S F 01069	COLLAR	7.90%	\$6,910,681	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$6,151,960	\$144,597,973
CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2855	COLLAR	7.80%	\$6,596,850	21/04/2022	30/04/2025	7.80%	\$5,880,450	\$121,545,000
CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2854	COLLAR	7.80%	\$5,130,881	21/04/2022	30/04/2025	7.80%	\$4,573,681	\$94,535,000
WALPG MEX I, S DE RL DE CV	COLLAR	7.80%	\$689,993	25/02/2022	28/02/2025	7.80%	\$652,951	\$20,788,790
PLANIGRUPO REAL ESTATE S DE RL DE CV	COLLAR	7.80%	\$4,539,466	25/02/2022	28/02/2025	7.80%	\$4,295,764	\$139,098,105
Ramos + Santa Catalina	COLLAR	12.00%	\$0	29/08/2024	23/08/2029	12.00%	\$0	\$1,100,000,000
Fideicomiso F/01002 - Tijuana	SWAP	9.64%	N/A	17/12/2024	17/01/2025	9.64%	N/A	\$487,593,563
K8	SWAP	9.45%	N/A	02/12/2024	02/01/2025	9.45%	N/A	\$332,316,922
K8	SWAP	9.45%	N/A	02/12/2024	02/01/2025	9.45%	N/A	\$308,075,896
K8	SWAP	9.45%	N/A	02/12/2024	02/01/2025	9.45%	N/A	\$232,319,660
K8	SWAP	9.45%	N/A	02/12/2024	02/01/2025	9.45%	N/A	\$111,109,683
K8	SWAP	9.45%	N/A	02/12/2024	02/01/2025	9.45%	N/A	\$186,865,919
K8	SWAP	9.45%	N/A	02/12/2024	02/01/2025	9.45%	N/A	\$212,117,459
K8	SWAP	9.45%	N/A	02/12/2024	02/01/2025	9.45%	N/A	\$138,254,726
K8	SWAP	9.45%	N/A	02/12/2024	02/01/2025	9.45%	N/A	\$93,178,717

3. Instrumentos utilizados y estrategias de cobertura o negociación implementadas

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

Al inicio de la cobertura, la Compañía documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, la Compañía documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o

los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto. Lo anterior ocurre cuando las relaciones de cobertura cumplen con todos de los siguientes requisitos de efectividad de cobertura:

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

4. Mercados de negociación permitidos y contrapartes elegibles

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

Al ser operaciones OTC, la contratación de todos los IFDs se realiza al amparo de los contratos marco ISDA - *International Swap Dealers Association*-, los cuales se encuentran estandarizados y formalizados por los representantes de la Compañía y de las instituciones financieras autorizadas para tal efecto.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que las operaciones realizadas presentan un valor de mercado positivo para la Compañía.

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

internacionalmente. El valor razonable de una opción CAP se determina utilizando la metodología Black & Scholes utilizada para valorar opciones de tasa, en estilo de opción europea. Como medida de control, la Compañía verifica trimestralmente el valor razonable de dichos instrumentos, con el apoyo de expertos independientes.

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que los CAPS no generan llamadas de margen y la prima pagada por los mismos es el costo máximo para la compañía.

Renegociación de deuda / posición primaria

En cuanto a las partidas cubiertas, al 31 de diciembre de 2024, no se han tenido renegociaciones en alguna de las deudas y los pagos de principal e intereses se han realizado de forma periódica y constante de acuerdo a las tablas de amortización establecidas contractualmente.

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

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

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

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

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

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

La Compañía administra su riesgo de crédito relacionado con su cartera de derivados estimando el Valor Ajustado por Crédito (DVA).

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

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

B. Descripción de las políticas y técnicas de valuación

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

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

Para el cálculo del valor razonable de los CAPS, se utilizan métodos de valuación estándar y variables de mercado ampliamente aceptados y avalados internacionalmente. El valor razonable de una opción se determina utilizando la metodología Black & Scholes utilizada para valorar opciones de tasa, en estilo de opción europea. Como medida de control, la Compañía verifica trimestralmente el valor razonable de dichos instrumentos, con el apoyo de expertos independientes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C. Información de riesgos por el uso de derivados

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

Dado que las opciones adquiridas son CAPS, el único riesgo que tiene la Compañía la pérdida del monto de la prima pagada por la celebración de estas operaciones.

Las fuentes internas de liquidez cubren este tipo de requerimientos a través de la posición que se mantiene en caja y bancos. Al 31 de diciembre de 2024 la Compañía tiene un saldo de efectivo de \$379,085,000 para enfrentar cualquier necesidad de liquidez.

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

Al 31 de diciembre de 2024 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que los CAPS no generan llamadas de margen y la prima pagada por los mismos es el costo máximo para la compañía.

Renegociación de deuda / posición primaria

En cuanto a las partidas cubiertas, al 31 de diciembre de 2024, no se han tenido renegociaciones en alguna de las deudas y los pagos de principal e intereses se han realizado de forma periódica y constante de acuerdo con las tablas de amortización establecidas contractualmente.

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

Planigrupo no espera cambios en su situación financiera ni en la exposición a riesgos debido a la contratación de CAPS. Asimismo, no existen eventualidades que impliquen que el uso de IFDs modifique significativamente el esquema de los CAPS o que implique pérdida parcial o total.

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

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

Al 31 de diciembre de 2024, el importe registrado en los resultados del ejercicio por cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados ascendió a \$ 15,181 y al 31 de diciembre de 2023 el importe registrado fue de \$ 62,665.

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

Al 31 de diciembre 2024 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que los CAPS no generan llamadas de margen y la prima pagada por los mismos es el costo máximo para la compañía.

Renegociación de deuda / posición primaria

En cuanto a las partidas cubiertas, al 31 de diciembre de 2024, no se han tenido renegociaciones en alguna de las deudas y los pagos de principal e intereses se han realizado de forma periódica y constante de acuerdo a las tablas de amortización establecidas contractualmente.

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

Al 31 de diciembre de 2024 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que los CAPS no generan llamadas de margen y la prima pagada por los mismos es el costo máximo para la compañía.

Renegociación de deuda / posición primaria

En cuanto a las partidas cubiertas, al 31 de diciembre de 2024, no se han tenido renegociaciones en alguna de las deudas y los pagos de principal e intereses se han realizado de forma periódica y constante de acuerdo a las tablas de amortización establecidas contractualmente.

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

Al 31 de diciembre de 2024 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que los CAPS no generan llamadas de margen y la prima pagada por los mismos es el costo máximo para la compañía.

Renegociación de deuda / posición primaria

En cuanto a las partidas cubiertas, al 31 de diciembre de 2024, no se han tenido renegociaciones en alguna de las deudas y los pagos de principal e intereses se han realizado de forma periódica y constante de acuerdo a las tablas de amortización establecidas contractualmente.

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

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

- a) Identificación de los riesgos que pueden generar pérdidas en la emisora por operaciones con derivados.**
- b) Identificación de los instrumentos que originarían dichas pérdidas.**

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

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

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

Entidad	Sensibilidad			Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos)					
	Prima Carta	Noocional	Escenario Base	Probable		Posible		Remoto	
				+100	-100	+200	-200	+300	-300
FIDECOMISO PG CIB 2100	\$1,060,254	\$24,918,233	\$176,256	\$233,264	\$119,560	\$290,069	\$68,700	\$346,650	\$34,902
FIDECOMISO PG CIB 2105	\$3,564,342	\$74,766,900	\$528,764	\$698,793	\$368,391	\$870,358	\$203,627	\$1,038,980	\$58,750
PG OKD C F 00929	\$2,380,010	\$79,439,360	\$561,676	\$743,629	\$380,841	\$924,719	\$216,382	\$1,105,094	\$104,936
PG OKD C F 00929	\$12,230,172	\$251,557,973	\$1,779,273	\$2,354,825	\$1,205,958	\$2,928,278	\$685,210	\$3,499,486	\$332,296
PG OKD C F 00930	\$2,144,814	\$60,401,867	\$386,493	\$471,810	\$241,632	\$586,706	\$137,288	\$701,149	\$68,878
PG OKD C F 00930	\$2,833,754	\$75,602,800	\$534,740	\$707,715	\$362,449	\$880,060	\$205,932	\$1,051,723	\$99,868
PG OKD E F 00936	\$690,166	\$18,220,750	\$114,750	\$151,842	\$77,764	\$183,319	\$44,783	\$225,690	\$21,427
PG OKD E F 00936	\$6,843,428	\$91,917,383	\$680,134	\$890,437	\$440,664	\$1,069,973	\$260,371	\$1,278,681	\$121,419
PG OKD F F 00981	\$2,118,507	\$49,790,650	\$352,170	\$466,089	\$238,702	\$579,591	\$135,623	\$692,646	\$65,771
PG OKD F F 00981	\$18,246,268	\$62,147,017	\$1,998,630	\$2,641,168	\$1,382,648	\$3,284,382	\$768,830	\$3,924,996	\$372,703
PG OKD Q F 01067	\$924,221	\$21,721,700	\$153,638	\$203,336	\$104,136	\$252,853	\$69,167	\$302,174	\$28,693
PG OKD Q F 01067	\$1,811,381	\$40,340,300	\$285,327	\$377,624	\$193,396	\$469,384	\$109,881	\$561,181	\$53,288
PG OKD R F 01068	\$1,624,366	\$36,626,700	\$263,403	\$336,372	\$171,767	\$417,043	\$97,687	\$498,391	\$47,326
PG OKD R F 01068	\$3,421,843	\$83,995,633	\$591,273	\$782,536	\$400,767	\$973,101	\$227,703	\$1,162,913	\$110,426
PG OKD G F 01069	\$2,498,198	\$68,714,413	\$415,288	\$549,624	\$281,484	\$683,469	\$159,930	\$816,786	\$77,559
PG OKD G F 01069	\$6,910,681	\$144,597,973	\$1,018,932	\$1,348,013	\$691,148	\$1,675,894	\$393,349	\$2,002,481	\$191,603
CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2855	\$6,996,850	\$121,545,000	\$898,174	\$1,175,877	\$621,231	\$1,452,952	\$366,429	\$1,728,136	\$206,324
CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2854	\$6,130,881	\$94,636,000	\$698,880	\$914,671	\$483,179	\$1,129,763	\$285,001	\$1,344,106	\$160,474
WALFG MEX I, S DE RL DE CV	\$689,999	\$20,788,790	\$80,121	\$95,901	\$64,706	\$110,844	\$49,906	\$126,160	\$43,392
PLANGRUPO REAL ESTATE S DE RL DE CV	\$4,639,466	\$138,098,106	\$936,114	\$1,238,033	\$432,967	\$1,041,703	\$333,922	\$844,123	\$290,338
Ramos + Santa Catarina	\$0	\$1,100,000,000	\$3,199,919	\$16,734,866	-\$10,947,678	\$30,815,390	-\$27,342,675	\$45,990,486	-\$47,547,598
Fidelcomiso FID002 - Tijuana	NA	\$487,593,563	-\$3,339,812	\$8,916,310	-\$18,973,723	\$20,832,240	-\$29,006,332	\$32,419,180	-\$42,489,736
KB	NA	\$332,316,922	-\$267,661	\$6,845,484	-\$7,529,029	\$13,808,056	-\$14,962,996	\$20,619,033	-\$22,579,980
KB	NA	\$308,076,896	-\$248,127	\$6,346,136	-\$6,399,820	\$12,800,830	-\$13,871,612	\$19,114,967	-\$20,930,872
KB	NA	\$232,319,660	-\$187,112	\$4,785,614	-\$5,263,474	\$8,653,090	-\$10,460,491	\$14,414,673	-\$15,786,463
KB	NA	\$111,109,683	-\$89,489	\$2,288,778	-\$2,517,320	\$4,616,707	-\$5,002,856	\$6,899,944	-\$7,549,584
KB	NA	\$186,885,919	-\$150,304	\$3,849,300	-\$4,233,866	\$7,764,447	-\$8,413,878	\$11,394,337	-\$12,697,002
KB	NA	\$212,117,459	-\$170,841	\$4,369,463	-\$4,805,769	\$8,813,671	-\$9,550,861	\$13,161,102	-\$14,412,772
KB	NA	\$138,264,726	-\$111,362	\$2,847,945	-\$3,132,323	\$5,744,608	-\$6,225,096	\$8,578,199	-\$9,394,011
KB	NA	\$93,178,717	-\$75,047	\$1,919,413	-\$2,111,073	\$3,871,659	-\$4,195,461	\$5,781,394	-\$6,331,226

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

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

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

Entidad	Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos)								
	Prima Carta	Noconal	Escenario Base	Probable		Posible		Remanente	
				+100	-100	+200	-200	+300	-300
FIDECOMISO PG OIB 2100	\$1,050,354	\$34,918,833	\$176,256	\$233,254	\$119,860	\$290,059	\$68,700	\$345,690	\$34,902
FIDECOMISO PG OIB 2100	\$3,864,342	\$74,756,500	\$528,754	\$689,793	\$358,391	\$870,208	\$203,627	\$1,039,950	\$98,790
PG CKD C F 00929	\$3,380,010	\$79,439,360	\$561,876	\$743,629	\$380,841	\$924,719	\$216,382	\$1,105,094	\$104,936
PG CKD C F 00929	\$12,230,172	\$251,957,973	\$1,779,273	\$3,354,825	\$1,205,958	\$2,928,278	\$685,270	\$3,495,466	\$332,296
PG CKD D F 00930	\$2,144,514	\$90,401,867	\$366,493	\$471,810	\$241,632	\$566,706	\$137,288	\$701,149	\$64,878
PG CKD D F 00930	\$2,833,754	\$75,602,800	\$534,740	\$707,715	\$362,449	\$880,050	\$205,932	\$1,051,723	\$99,868
PG CKD E F 00936	\$690,165	\$16,320,750	\$114,730	\$151,842	\$77,764	\$188,819	\$44,183	\$225,690	\$21,427
PG CKD E F 00936	\$5,843,428	\$91,917,583	\$690,134	\$960,437	\$440,654	\$1,059,973	\$250,371	\$1,278,681	\$121,419
PG CKD F F 00981	\$2,118,907	\$49,790,660	\$352,170	\$466,089	\$238,702	\$579,991	\$135,623	\$692,646	\$65,771
PG CKD F F 00981	\$15,246,368	\$282,147,017	\$1,995,630	\$2,641,168	\$1,352,645	\$3,284,352	\$768,530	\$3,924,995	\$372,703
PG CKD Q F 01067	\$824,221	\$21,721,700	\$153,638	\$203,336	\$104,136	\$252,853	\$59,167	\$302,174	\$28,693
PG CKD Q F 01067	\$1,811,361	\$40,340,300	\$285,327	\$377,624	\$199,396	\$469,984	\$109,881	\$561,181	\$53,288
PG CKD R F 01068	\$1,524,365	\$36,826,700	\$253,403	\$335,372	\$171,757	\$417,043	\$97,587	\$498,391	\$47,325
PG CKD R F 01068	\$3,421,543	\$83,995,633	\$591,273	\$782,536	\$400,767	\$973,701	\$227,705	\$1,162,913	\$110,426
PG CKD S F 01089	\$2,498,198	\$68,714,413	\$415,288	\$549,624	\$281,484	\$683,469	\$199,930	\$816,786	\$77,599
PG CKD S F 01089	\$6,910,681	\$144,597,973	\$1,018,932	\$1,348,013	\$691,148	\$1,675,894	\$399,346	\$2,002,481	\$191,605
CIBANCO SAIBM FID PG OIB/2856	\$6,996,860	\$121,545,000	\$898,174	\$1,175,877	\$621,231	\$1,452,552	\$366,429	\$1,728,136	\$205,324
CIBANCO SAIBM FID PG OIB/2854	\$6,130,881	\$94,535,000	\$698,980	\$914,871	\$483,179	\$1,129,763	\$285,001	\$1,344,105	\$160,474
WALPG MEX I, S DE RL DE CV	\$689,993	\$20,788,790	\$80,121	\$95,801	\$64,705	\$110,844	\$49,905	\$126,190	\$43,392
PLANIGRUP LATAM REAL ESTATE S DE RL DE CV	\$4,535,466	\$139,058,105	\$535,114	\$695,033	\$432,957	\$741,703	\$333,922	\$844,123	\$290,335
Ramos + Santa Catalina	\$0	\$1,100,000,000	\$3,199,919	\$16,734,886	-\$10,947,678	\$30,815,390	-\$27,342,675	\$45,950,486	-\$47,547,898
Fidicomiso FIC 0002 - Tijuana	N/A	\$487,593,583	-\$3,339,812	\$8,916,310	-\$15,973,723	\$20,832,240	-\$29,005,332	\$32,419,180	-\$42,469,736
KB	N/A	\$332,316,922	-\$367,661	\$6,846,484	-\$7,829,029	\$13,808,066	-\$14,962,956	\$20,619,033	-\$22,879,980
KB	N/A	\$308,075,896	-\$248,127	\$6,346,136	-\$6,979,820	\$12,800,830	-\$13,871,512	\$19,114,967	-\$20,932,872
KB	N/A	\$232,319,680	-\$187,112	\$4,785,614	-\$5,283,474	\$9,663,090	-\$10,460,491	\$14,414,873	-\$15,785,453
KB	N/A	\$111,109,683	-\$89,489	\$2,288,778	-\$2,517,320	\$4,616,707	-\$5,002,856	\$6,893,944	-\$7,549,584
KB	N/A	\$186,885,919	-\$150,504	\$3,849,300	-\$4,233,886	\$7,764,447	-\$8,413,878	\$11,894,337	-\$12,687,002
KB	N/A	\$212,117,489	-\$170,841	\$4,369,463	-\$4,805,769	\$8,813,671	-\$9,590,861	\$13,161,102	-\$14,412,772
KB	N/A	\$138,254,726	-\$111,352	\$2,847,948	-\$3,132,323	\$5,744,808	-\$6,225,096	\$8,378,793	-\$9,394,011
KB	N/A	\$93,178,717	-\$75,047	\$1,919,413	-\$2,111,073	\$3,871,659	-\$4,195,491	\$5,781,394	-\$6,331,236

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

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

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

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

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

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

Planigrupo mantiene instrumentos financieros derivados exclusivamente de cobertura. Todos los contratos que la

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

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

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

Al 31 de diciembre de 2024, los instrumentos financieros derivados son registrados como un activo, con un valor razonable de \$15,181 mil pesos, que equivalen 0.17 % de nuestros pasivos totales.

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

Se anexa información en la Tabla

Entidad	Instrumento	Strike Cap	Prima Carta	Fecha Inicio	Fecha Fin	Precio del ejercicio	Devengamiento	Nocional
FIDEICOMISO PG CIB 2100	COLLAR	7.90%	\$1,060,254	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$942,120	\$24,918,833
FIDEICOMISO PG CIB 2100	COLLAR	7.90%	\$3,564,342	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$3,173,014	\$74,756,500
PG OKD C F 00929	COLLAR	7.90%	\$3,380,010	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$3,003,407	\$79,439,360
PG OKD C F 00929	COLLAR	7.90%	\$12,230,172	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$10,887,427	\$251,557,973
PG OKD D F 00930	COLLAR	7.90%	\$2,144,514	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$1,905,571	\$50,401,867
PG OKD D F 00930	COLLAR	7.90%	\$2,833,754	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$2,522,637	\$75,602,800
PG OKD E F 00936	COLLAR	7.90%	\$690,165	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$613,266	\$16,220,750
PG OKD E F 00936	COLLAR	7.90%	\$5,843,428	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$5,201,881	\$91,917,583
PG OKD P F 00981	COLLAR	7.90%	\$2,118,507	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$1,882,462	\$49,790,650
PG OKD P F 00981	COLLAR	7.90%	\$15,246,268	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$13,572,387	\$282,147,017
PG OKD Q F 01067	COLLAR	7.90%	\$924,221	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$821,244	\$21,721,700
PG OKD Q F 01067	COLLAR	7.90%	\$1,811,381	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$1,612,510	\$40,340,300
PG OKD R F 01068	COLLAR	7.90%	\$1,524,365	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$1,354,519	\$35,826,700
PG OKD R F 01068	COLLAR	7.90%	\$3,421,543	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$3,045,893	\$83,595,633
PG OKD S F 01069	COLLAR	7.90%	\$2,498,198	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$2,219,847	\$58,714,413
PG OKD S F 01069	COLLAR	7.90%	\$6,910,681	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$6,151,960	\$144,597,973
CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2855	COLLAR	7.80%	\$6,596,850	21/04/2022	30/04/2025	7.80%	\$5,890,450	\$121,545,000
CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2854	COLLAR	7.80%	\$5,130,881	21/04/2022	30/04/2025	7.80%	\$4,573,681	\$94,535,000
WALPG MEX I, S DE RL DE CV	COLLAR	7.80%	\$689,993	25/02/2022	28/02/2025	7.80%	\$652,951	\$20,788,790
PLANGRUPO REAL ESTATE S DE RL DE CV	COLLAR	7.80%	\$4,539,466	25/02/2022	28/02/2025	7.80%	\$4,295,764	\$139,098,105
Ramos + Santa Catarina	COLLAR	12.00%	\$0	29/08/2024	23/08/2029	12.00%	\$0	\$1,100,000,000
Fideicomiso F/01002 - Tijuana	SWAP	9.64%	N/A	17/12/2024	17/01/2025	9.64%	N/A	\$487,593,563
K8	SWAP	9.45%	N/A	02/12/2024	02/01/2025	9.45%	N/A	\$332,316,922
K8	SWAP	9.45%	N/A	02/12/2024	02/01/2025	9.45%	N/A	\$308,075,896
K8	SWAP	9.45%	N/A	02/12/2024	02/01/2025	9.45%	N/A	\$232,319,660
K8	SWAP	9.45%	N/A	02/12/2024	02/01/2025	9.45%	N/A	\$111,109,683
K8	SWAP	9.45%	N/A	02/12/2024	02/01/2025	9.45%	N/A	\$186,865,919
K8	SWAP	9.45%	N/A	02/12/2024	02/01/2025	9.45%	N/A	\$212,117,459
K8	SWAP	9.45%	N/A	02/12/2024	02/01/2025	9.45%	N/A	\$138,254,726
K8	SWAP	9.45%	N/A	02/12/2024	02/01/2025	9.45%	N/A	\$93,178,717

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

A continuación, se presenta un resumen de las características de los CAPS que mantiene vigentes Planigrupo al 31 de diciembre de 2024.

Entidad	Instrumento	Strike Cap	Prima Carta	Fecha Inicio	Fecha Fin	Precio del ejercicio	Devengamiento	Nocional
FIDEICOMISO PG CIB 2100	COLLAR	7.90%	\$1,060,254	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$942,120	\$24,918,833
FIDEICOMISO PG CIB 2100	COLLAR	7.90%	\$3,564,342	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$3,173,014	\$74,756,500
PG OKD C F 00929	COLLAR	7.90%	\$3,380,010	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$3,003,407	\$79,439,360
PG OKD C F 00929	COLLAR	7.90%	\$12,230,172	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$10,887,427	\$251,557,973
PG OKD D F 00930	COLLAR	7.90%	\$2,144,514	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$1,905,571	\$50,401,867
PG OKD D F 00930	COLLAR	7.90%	\$2,833,754	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$2,522,637	\$75,602,800
PG OKD E F 00936	COLLAR	7.90%	\$690,165	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$613,266	\$16,220,750
PG OKD E F 00936	COLLAR	7.90%	\$5,843,428	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$5,201,881	\$91,917,583
PG OKD P F 00981	COLLAR	7.90%	\$2,118,507	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$1,882,462	\$49,790,650
PG OKD P F 00981	COLLAR	7.90%	\$15,246,268	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$13,572,387	\$282,147,017
PG OKD Q F 01067	COLLAR	7.90%	\$924,221	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$821,244	\$21,721,700
PG OKD Q F 01067	COLLAR	7.90%	\$1,811,381	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$1,612,510	\$40,340,300
PG OKD R F 01068	COLLAR	7.90%	\$1,524,365	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$1,354,519	\$35,826,700
PG OKD R F 01068	COLLAR	7.90%	\$3,421,543	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$3,045,893	\$83,595,633
PG OKD S F 01069	COLLAR	7.90%	\$2,498,198	19/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$2,219,847	\$58,714,413
PG OKD S F 01069	COLLAR	7.90%	\$6,910,681	03/05/2022	30/04/2025	7.90%	\$6,151,960	\$144,597,973
CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2855	COLLAR	7.80%	\$6,596,850	21/04/2022	30/04/2025	7.80%	\$5,890,450	\$121,545,000
CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2854	COLLAR	7.80%	\$5,130,881	21/04/2022	30/04/2025	7.80%	\$4,573,681	\$94,535,000
WALPG MEX I, S DE RL DE CV	COLLAR	7.80%	\$689,993	25/02/2022	28/02/2025	7.80%	\$652,951	\$20,788,790
PLANGRUPO REAL ESTATE S DE RL DE CV	COLLAR	7.80%	\$4,539,466	25/02/2022	28/02/2025	7.80%	\$4,295,764	\$139,098,105
Ramos + Santa Catarina	COLLAR	12.00%	\$0	29/08/2024	23/08/2029	12.00%	\$0	\$1,100,000,000
Fideicomiso F/01002 - Tijuana	SWAP	9.64%	N/A	17/12/2024	17/01/2025	9.64%	N/A	\$487,593,563
K8	SWAP	9.45%	N/A	02/12/2024	02/01/2025	9.45%	N/A	\$332,316,922
K8	SWAP	9.45%	N/A	02/12/2024	02/01/2025	9.45%	N/A	\$308,075,896
K8	SWAP	9.45%	N/A	02/12/2024	02/01/2025	9.45%	N/A	\$232,319,660
K8	SWAP	9.45%	N/A	02/12/2024	02/01/2025	9.45%	N/A	\$111,109,683
K8	SWAP	9.45%	N/A	02/12/2024	02/01/2025	9.45%	N/A	\$186,865,919
K8	SWAP	9.45%	N/A	02/12/2024	02/01/2025	9.45%	N/A	\$212,117,459
K8	SWAP	9.45%	N/A	02/12/2024	02/01/2025	9.45%	N/A	\$138,254,726
K8	SWAP	9.45%	N/A	02/12/2024	02/01/2025	9.45%	N/A	\$93,178,717

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

Las empresas generalmente se encuentran expuestas a riesgos financieros por el curso normal de sus operaciones. Durante los últimos años, estos riesgos se han incrementado con motivo de la globalización de los mercados, por lo anterior Planigrupo adoptó la utilización de IFDs para cubrir riesgos financieros registrando los derivados como de negociación. No obstante, la Administración de la Compañía, optó por la designación de instrumentos de cobertura contable (hedge accounting), manteniendo el propósito de cubrir el riesgo ante un incremento en la tasa de interés.

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

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que los CAPS no generan llamadas de margen y la prima pagada por los mismos es el costo máximo para la compañía.

Renegociación de deuda / posición primaria

En cuanto a las partidas cubiertas, al 31 de diciembre de 2024, no se han tenido renegociaciones en alguna de las deudas y los pagos de principal e intereses se han realizado de forma periódica y constante de acuerdo a las tablas de amortización establecidas contractualmente.

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

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

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

Sensibilidad	Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos)									
	Efectividad	Prima Carta	Nominal	Escenario Base	Probable				Residual	
					+100	-100	+200	-200	+300	-300
FIDECOMISO PG CIB 2100		\$1,060,254	\$24,918,833	\$176,256	\$233,264	\$119,560	\$290,069	\$68,700	\$346,650	\$34,902
FIDECOMISO PG CIB 2100		\$3,964,342	\$74,796,300	\$628,754	\$699,793	\$368,391	\$870,208	\$303,627	\$1,039,960	\$68,750
PG CKD C F 00929		\$3,380,010	\$79,439,360	\$661,876	\$743,629	\$380,841	\$924,779	\$216,382	\$1,109,094	\$104,996
PG CKD C F 00929		\$12,230,172	\$251,957,973	\$1,779,273	\$2,364,825	\$1,205,998	\$2,928,278	\$685,210	\$3,499,466	\$332,296
PG CKD D F 00930		\$2,144,514	\$50,401,867	\$356,493	\$471,810	\$241,632	\$586,706	\$137,288	\$701,149	\$66,578
PG CKD D F 00930		\$2,833,754	\$75,802,800	\$634,740	\$707,715	\$362,449	\$880,060	\$305,932	\$1,051,723	\$99,868
PG CKD E F 00936		\$690,166	\$16,230,760	\$114,730	\$121,842	\$77,764	\$188,879	\$44,183	\$228,630	\$21,427
PG CKD E F 00936		\$5,843,428	\$91,917,883	\$650,134	\$860,437	\$440,664	\$1,069,973	\$250,371	\$1,278,661	\$121,419
PG CKD F F 00981		\$2,118,507	\$49,790,660	\$352,170	\$466,089	\$238,702	\$579,591	\$135,623	\$692,646	\$65,771
PG CKD F F 00981		\$15,246,268	\$382,147,017	\$1,996,630	\$2,641,168	\$1,382,646	\$3,284,352	\$758,530	\$3,924,996	\$372,703
PG CKD G F 01057		\$924,221	\$21,721,700	\$153,638	\$203,336	\$104,136	\$252,853	\$69,167	\$302,174	\$28,693
PG CKD G F 01057		\$1,871,381	\$40,340,300	\$283,327	\$377,824	\$193,396	\$469,584	\$109,881	\$581,181	\$53,288
PG CKD R F 01068		\$1,624,368	\$36,836,700	\$263,403	\$336,372	\$171,787	\$417,043	\$97,587	\$498,391	\$47,326
PG CKD R F 01068		\$3,421,543	\$83,896,633	\$691,273	\$892,636	\$400,767	\$973,101	\$227,703	\$1,162,913	\$110,426
PG CKD S F 01069		\$2,498,198	\$58,714,413	\$415,288	\$549,624	\$281,484	\$683,489	\$199,930	\$816,786	\$77,869
PG CKD S F 01069		\$6,910,681	\$144,997,973	\$1,018,932	\$1,348,013	\$691,148	\$1,678,894	\$393,349	\$2,002,461	\$191,603
OBANCO GA IBM FID PG OIB/2855		\$6,996,890	\$121,646,000	\$898,174	\$1,175,877	\$621,231	\$1,462,552	\$366,429	\$1,728,136	\$306,324
OBANCO GA IBM FID PG OIB/2854		\$5,130,881	\$94,338,000	\$698,580	\$914,571	\$483,179	\$1,129,763	\$385,001	\$1,344,105	\$160,474
VALRS MEX I, S DE RL DE CV		\$689,993	\$20,788,790	\$80,121	\$96,501	\$64,705	\$110,844	\$49,905	\$136,160	\$43,392
PLANGRUPO REAL ESTATE, S DE RL DE CV		\$4,539,468	\$139,098,105	\$638,114	\$639,033	\$432,957	\$741,703	\$333,922	\$844,123	\$320,335
Ramos - Santa Catalina		\$0	\$1,100,000,000	\$3,199,979	\$16,734,866	\$10,947,678	\$30,813,390	\$27,342,878	\$48,960,486	\$47,847,958
Fideicomiso FIC 1002 - Tijuana		N/A	\$487,593,563	-\$3,339,812	\$8,916,310	-\$15,973,723	\$20,832,240	-\$29,005,332	\$32,419,180	-\$42,459,736
K8		N/A	\$332,316,922	-\$2,67,661	\$6,346,484	-\$7,329,029	\$13,308,066	-\$14,962,996	\$20,619,033	-\$22,879,980
K8		N/A	\$308,075,896	-\$248,127	\$6,346,136	-\$6,979,820	\$12,800,830	-\$13,871,512	\$19,114,967	-\$20,932,872
K8		N/A	\$232,319,660	-\$187,112	\$4,785,614	-\$5,263,474	\$9,663,090	-\$10,480,491	\$14,414,573	-\$15,785,453
K8		N/A	\$111,109,683	-\$85,489	\$2,288,778	-\$2,317,320	\$4,616,707	-\$5,002,856	\$6,893,944	-\$7,549,384
K8		N/A	\$186,865,919	-\$190,604	\$3,849,300	-\$4,233,666	\$7,764,447	-\$8,413,878	\$11,894,337	-\$12,697,002
K8		N/A	\$212,117,489	-\$170,841	\$4,369,463	-\$4,805,769	\$8,813,671	-\$9,550,861	\$13,161,102	-\$14,412,772
K8		N/A	\$138,284,726	-\$111,382	\$2,847,948	-\$3,132,323	\$6,744,608	-\$6,223,096	\$8,878,793	-\$9,394,011
K8		N/A	\$80,178,717	-\$76,047	\$1,919,413	-\$2,111,073	\$3,871,669	-\$4,196,491	\$6,781,394	-\$6,331,226

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

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

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

Entidad	Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos)								
	Prima Carta	Noconlial	Escenario Base	Probable		Posible		Remanente	
				+100	-100	+200	-200	+300	-300
FIDECOMISO PG OIB 2100	\$1,050,254	\$24,918,833	\$176,256	\$233,254	\$119,860	\$290,059	\$68,700	\$345,690	\$34,902
FIDECOMISO PG OIB 2100	\$3,984,342	\$74,756,500	\$528,754	\$689,793	\$358,391	\$870,208	\$203,627	\$1,039,950	\$98,790
PG CKD C F 00929	\$3,380,010	\$79,439,360	\$561,876	\$743,629	\$380,841	\$924,719	\$216,382	\$1,105,094	\$104,936
PG CKD C F 00929	\$12,230,172	\$251,557,973	\$1,779,273	\$2,384,825	\$1,205,958	\$2,928,278	\$685,270	\$3,495,466	\$332,296
PG CKD D F 00930	\$2,144,514	\$90,401,867	\$166,493	\$471,810	\$241,632	\$566,706	\$137,288	\$701,149	\$66,878
PG CKD D F 00930	\$2,833,754	\$75,602,800	\$534,740	\$707,715	\$362,449	\$880,050	\$205,932	\$1,051,723	\$99,868
PG CKD E F 00936	\$690,165	\$16,320,750	\$114,730	\$151,842	\$77,764	\$188,819	\$44,183	\$225,690	\$21,427
PG CKD E F 00936	\$5,843,428	\$91,917,583	\$690,134	\$960,437	\$440,654	\$1,059,973	\$250,371	\$1,278,681	\$121,419
PG CKD F F 00981	\$2,118,907	\$49,790,660	\$352,170	\$466,089	\$238,702	\$579,991	\$135,623	\$692,646	\$66,771
PG CKD F F 00981	\$15,246,368	\$282,147,017	\$1,995,630	\$2,641,168	\$1,352,645	\$3,284,352	\$768,530	\$3,924,995	\$372,703
PG CKD Q F 01067	\$824,221	\$21,721,700	\$153,638	\$203,336	\$104,136	\$252,853	\$59,167	\$302,174	\$28,693
PG CKD Q F 01067	\$1,811,361	\$40,340,300	\$285,327	\$377,624	\$199,396	\$469,984	\$109,881	\$661,181	\$63,288
PG CKD R F 01068	\$1,524,365	\$36,826,700	\$253,403	\$335,372	\$171,757	\$417,043	\$97,587	\$498,391	\$47,325
PG CKD R F 01068	\$3,421,543	\$83,395,633	\$591,273	\$782,536	\$400,767	\$973,701	\$227,705	\$1,162,913	\$110,426
PG CKD S F 01089	\$2,498,198	\$68,714,413	\$415,288	\$549,624	\$281,484	\$683,469	\$169,930	\$816,786	\$77,599
PG CKD S F 01089	\$6,910,681	\$144,597,973	\$1,018,932	\$1,348,013	\$691,148	\$1,675,894	\$399,346	\$2,002,481	\$191,605
CIBANCO SAIBM FID PG OIB/2856	\$6,996,850	\$121,545,000	\$898,174	\$1,175,877	\$621,231	\$1,452,552	\$366,429	\$1,728,136	\$206,324
CIBANCO SAIBM FID PG OIB/2854	\$6,130,881	\$94,535,000	\$698,980	\$914,971	\$483,179	\$1,129,763	\$286,001	\$1,344,105	\$160,474
WALPG MEX I, S DE RL DE CV	\$689,993	\$20,788,790	\$80,121	\$95,801	\$64,705	\$110,844	\$49,905	\$126,190	\$43,392
PLANIGRUP REAL ESTATE S DE RL DE CV	\$4,535,466	\$139,098,105	\$536,114	\$695,033	\$432,957	\$741,703	\$333,922	\$844,123	\$290,335
Ramos + Santa Catalina	\$0	\$1,100,000,000	\$3,199,919	\$16,734,886	-\$10,947,678	\$30,815,390	-\$27,342,675	\$45,950,486	-\$47,547,898
Fideicomiso FIC 0002 - Tijuana	N/A	\$487,593,583	-\$3,339,812	\$8,916,310	-\$15,973,723	\$20,832,240	-\$29,005,332	\$32,419,180	-\$42,469,736
KB	N/A	\$332,316,922	-\$367,661	\$6,846,484	-\$7,829,029	\$13,808,066	-\$14,962,956	\$20,619,033	-\$22,879,980
KB	N/A	\$308,075,896	-\$248,127	\$6,346,136	-\$6,979,820	\$12,800,830	-\$13,871,512	\$19,114,967	-\$20,932,872
KB	N/A	\$232,319,680	-\$187,112	\$4,785,614	-\$5,283,474	\$9,663,090	-\$10,460,491	\$14,414,873	-\$15,785,453
KB	N/A	\$111,109,683	-\$89,489	\$2,288,778	-\$2,517,320	\$4,616,707	-\$5,002,856	\$6,893,944	-\$7,549,584
KB	N/A	\$186,885,919	-\$150,504	\$3,849,300	-\$4,233,886	\$7,764,447	-\$8,413,878	\$11,894,337	-\$12,697,002
KB	N/A	\$212,117,489	-\$170,841	\$4,369,463	-\$4,805,769	\$8,813,671	-\$9,590,861	\$13,161,102	-\$14,412,772
KB	N/A	\$138,254,726	-\$111,352	\$2,847,948	-\$3,132,323	\$5,744,808	-\$6,225,096	\$8,378,793	-\$9,394,011
KB	N/A	\$93,178,717	-\$75,047	\$1,919,413	-\$2,111,073	\$3,871,659	-\$4,195,491	\$5,781,394	-\$6,331,226

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

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

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

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

Sensibilidad				Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos)					
Entidad	Prima Carta	Notional	Escenario Base	Probable		Posible		Remanente	
				+100	-100	+200	-200	+300	-300
FIDECOMISO PG CIB 2100	\$1,060,254	\$24,918,833	\$176,266	\$333,264	\$119,960	\$390,069	\$68,700	\$346,690	\$34,902
FIDECOMISO PG CIB 2100	\$3,564,342	\$74,756,500	\$528,754	\$699,793	\$368,391	\$870,208	\$203,627	\$1,039,960	\$98,790
PG CKD C F 00929	\$3,380,010	\$79,439,360	\$561,876	\$743,629	\$380,841	\$924,719	\$216,382	\$1,105,094	\$104,936
PG CKD C F 00929	\$12,230,172	\$251,557,973	\$1,779,273	\$2,364,825	\$1,205,998	\$2,928,278	\$685,210	\$3,499,466	\$332,296
PG CKD D F 00930	\$2,144,614	\$60,401,867	\$396,493	\$471,810	\$241,632	\$586,706	\$137,288	\$701,149	\$66,678
PG CKD D F 00930	\$2,833,754	\$75,602,800	\$534,740	\$707,715	\$362,449	\$880,060	\$205,932	\$1,051,723	\$99,868
PG CKD E F 00936	\$690,165	\$16,220,750	\$114,730	\$151,842	\$77,764	\$188,819	\$44,183	\$225,690	\$21,427
PG CKD E F 00936	\$5,843,428	\$91,917,583	\$690,134	\$960,437	\$440,664	\$1,095,973	\$250,371	\$1,278,661	\$121,419
PG CKD P F 00981	\$2,118,507	\$49,790,690	\$352,170	\$466,089	\$238,702	\$579,591	\$135,623	\$692,646	\$66,771
PG CKD P F 00981	\$15,246,268	\$382,147,017	\$1,995,830	\$2,641,168	\$1,352,645	\$3,284,352	\$768,530	\$3,924,995	\$372,703
PG CKD Q F 01067	\$924,221	\$2,172,1700	\$153,638	\$203,336	\$104,136	\$282,863	\$69,167	\$302,174	\$28,699
PG CKD Q F 01067	\$1,811,381	\$40,340,300	\$285,327	\$377,624	\$193,396	\$469,584	\$109,881	\$561,181	\$53,288
PG CKD R F 01068	\$1,524,365	\$35,826,700	\$253,408	\$335,372	\$171,757	\$417,043	\$97,587	\$498,391	\$47,325
PG CKD R F 01068	\$3,421,543	\$83,595,633	\$591,273	\$782,536	\$400,767	\$973,101	\$227,703	\$1,162,913	\$110,426
PG CKD S F 01069	\$2,498,198	\$58,714,413	\$416,288	\$549,624	\$281,484	\$683,469	\$169,930	\$816,786	\$77,599
PG CKD S F 01069	\$6,910,681	\$144,597,973	\$1,018,932	\$1,348,013	\$691,148	\$1,676,894	\$393,349	\$2,002,481	\$191,603
CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2855	\$6,996,850	\$121,545,000	\$898,174	\$1,175,877	\$621,231	\$1,462,562	\$366,429	\$1,728,136	\$206,324
CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2854	\$5,130,881	\$94,535,000	\$698,580	\$914,571	\$483,179	\$1,129,763	\$285,001	\$1,344,105	\$160,474
WALPG MEX I, S DE RL DE CV	\$689,993	\$20,788,790	\$80,121	\$96,901	\$64,706	\$110,844	\$49,906	\$126,190	\$43,392
PLANGRUPO REAL ESTATE S DE RL DE CV	\$4,339,466	\$139,098,108	\$536,114	\$693,033	\$432,957	\$741,703	\$333,922	\$844,123	\$290,335
Ramos + Santa Catalina	\$0	\$1,100,000,000	\$3,199,919	\$16,734,866	-\$10,947,678	\$30,816,390	-\$27,342,675	\$46,960,486	-\$47,447,998
Fidcomiso FID 1002 - Tijuana	N/A	\$487,593,963	-\$3,339,812	\$8,916,310	-\$15,973,723	\$20,832,240	-\$29,005,332	\$32,419,180	-\$42,469,736
KB	N/A	\$332,316,922	-\$297,661	\$6,845,484	-\$7,829,029	\$13,808,066	-\$14,962,996	\$20,619,033	-\$23,879,960
KB	N/A	\$308,075,896	-\$248,127	\$6,346,136	-\$6,979,820	\$12,800,830	-\$13,871,512	\$19,114,967	-\$20,932,872
KB	N/A	\$232,319,660	-\$187,112	\$4,785,614	-\$5,263,474	\$9,663,090	-\$10,460,491	\$14,414,573	-\$15,785,453
KB	N/A	\$111,109,683	-\$89,489	\$2,288,778	-\$2,517,320	\$4,616,707	-\$5,002,856	\$6,893,944	-\$7,549,584
KB	N/A	\$186,866,919	-\$190,904	\$3,849,300	-\$4,233,866	\$7,764,447	-\$8,413,878	\$11,994,337	-\$12,897,002
KB	N/A	\$212,117,469	-\$170,841	\$4,369,463	-\$4,806,769	\$8,813,671	-\$9,593,861	\$13,161,102	-\$14,412,772
KB	N/A	\$138,254,726	-\$111,352	\$2,847,945	-\$3,132,323	\$5,744,608	-\$6,225,096	\$8,578,193	-\$9,394,011
KB	N/A	\$93,178,717	-\$75,047	\$1,919,413	-\$2,111,073	\$3,871,699	-\$4,195,491	\$6,781,394	-\$6,331,236

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

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

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

Sensibilidad				Escenarios de variación de la tasa de interés (miles de pesos)					
Entidad	Prima Carta	Notional	Escenario Base	Probable		Posible		Remanente	
				+100	-100	+200	-200	+300	-300
FIDECOMISO PG CIB 2100	\$1,060,254	\$24,918,833	\$176,266	\$333,264	\$119,960	\$390,069	\$68,700	\$346,690	\$34,902
FIDECOMISO PG CIB 2100	\$3,564,342	\$74,756,500	\$528,754	\$699,793	\$368,391	\$870,208	\$203,627	\$1,039,960	\$98,790
PG CKD C F 00929	\$3,380,010	\$79,439,360	\$561,876	\$743,629	\$380,841	\$924,719	\$216,382	\$1,105,094	\$104,936
PG CKD C F 00929	\$12,230,172	\$251,557,973	\$1,779,273	\$2,364,825	\$1,205,998	\$2,928,278	\$685,210	\$3,499,466	\$332,296
PG CKD D F 00930	\$2,144,614	\$60,401,867	\$396,493	\$471,810	\$241,632	\$586,706	\$137,288	\$701,149	\$66,678
PG CKD D F 00930	\$2,833,754	\$75,602,800	\$534,740	\$707,715	\$362,449	\$880,060	\$205,932	\$1,051,723	\$99,868
PG CKD E F 00936	\$690,165	\$16,220,750	\$114,730	\$151,842	\$77,764	\$188,819	\$44,183	\$225,690	\$21,427
PG CKD E F 00936	\$5,843,428	\$91,917,583	\$690,134	\$960,437	\$440,664	\$1,095,973	\$250,371	\$1,278,661	\$121,419
PG CKD P F 00981	\$2,118,507	\$49,790,690	\$352,170	\$466,089	\$238,702	\$579,591	\$135,623	\$692,646	\$66,771
PG CKD P F 00981	\$15,246,268	\$382,147,017	\$1,995,830	\$2,641,168	\$1,352,645	\$3,284,352	\$768,530	\$3,924,995	\$372,703
PG CKD Q F 01067	\$924,221	\$2,172,1700	\$153,638	\$203,336	\$104,136	\$282,863	\$69,167	\$302,174	\$28,699
PG CKD Q F 01067	\$1,811,381	\$40,340,300	\$285,327	\$377,624	\$193,396	\$469,584	\$109,881	\$561,181	\$53,288
PG CKD R F 01068	\$1,524,365	\$35,826,700	\$253,408	\$335,372	\$171,757	\$417,043	\$97,587	\$498,391	\$47,325
PG CKD R F 01068	\$3,421,543	\$83,595,633	\$591,273	\$782,536	\$400,767	\$973,101	\$227,703	\$1,162,913	\$110,426
PG CKD S F 01069	\$2,498,198	\$58,714,413	\$416,288	\$549,624	\$281,484	\$683,469	\$169,930	\$816,786	\$77,599
PG CKD S F 01069	\$6,910,681	\$144,597,973	\$1,018,932	\$1,348,013	\$691,148	\$1,676,894	\$393,349	\$2,002,481	\$191,603
CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2855	\$6,996,850	\$121,545,000	\$898,174	\$1,175,877	\$621,231	\$1,462,562	\$366,429	\$1,728,136	\$206,324
CIBANCO SA IBM FID PG CIB/2854	\$5,130,881	\$94,535,000	\$698,580	\$914,571	\$483,179	\$1,129,763	\$285,001	\$1,344,105	\$160,474
WALPG MEX I, S DE RL DE CV	\$689,993	\$20,788,790	\$80,121	\$96,901	\$64,706	\$110,844	\$49,906	\$126,190	\$43,392
PLANGRUPO REAL ESTATE S DE RL DE CV	\$4,339,466	\$139,098,108	\$536,114	\$693,033	\$432,957	\$741,703	\$333,922	\$844,123	\$290,335
Ramos + Santa Catalina	\$0	\$1,100,000,000	\$3,199,919	\$16,734,866	-\$10,947,678	\$30,816,390	-\$27,342,675	\$46,960,486	-\$47,447,998
Fidcomiso FID 1002 - Tijuana	N/A	\$487,593,963	-\$3,339,812	\$8,916,310	-\$15,973,723	\$20,832,240	-\$29,005,332	\$32,419,180	-\$42,469,736
KB	N/A	\$332,316,922	-\$297,661	\$6,845,484	-\$7,829,029	\$13,808,066	-\$14,962,996	\$20,619,033	-\$23,879,960
KB	N/A	\$308,075,896	-\$248,127	\$6,346,136	-\$6,979,820	\$12,800,830	-\$13,871,512	\$19,114,967	-\$20,932,872
KB	N/A	\$232,319,660	-\$187,112	\$4,785,614	-\$5,263,474	\$9,663,090	-\$10,460,491	\$14,414,573	-\$15,785,453
KB	N/A	\$111,109,683	-\$89,489	\$2,288,778	-\$2,517,320	\$4,616,707	-\$5,002,856	\$6,893,944	-\$7,549,584
KB	N/A	\$186,866,919	-\$190,904	\$3,849,300	-\$4,233,866	\$7,764,447	-\$8,413,878	\$11,994,337	-\$12,897,002
KB	N/A	\$212,117,469	-\$170,841	\$4,369,463	-\$4,806,769	\$8,813,671	-\$9,593,861	\$13,161,102	-\$14,412,772
KB	N/A	\$138,254,726	-\$111,352	\$2,847,945	-\$3,132,323	\$5,744,608	-\$6,225,096	\$8,578,193	-\$9,394,011
KB	N/A	\$93,178,717	-\$75,047	\$1,919,413	-\$2,111,073	\$3,871,699	-\$4,195,491	\$6,781,394	-\$6,331,236

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

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	407,624,000	171,802,000
Total efectivo	407,624,000	171,802,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	6,589,000	2,108,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	6,589,000	2,108,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	414,213,000	173,910,000
Cientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Cientes	43,390,000	10,364,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	313,029,000	129,843,000
Total anticipos circulantes	313,029,000	129,843,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	356,419,000	140,207,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Cientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Cientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	11,874,000	136,166,000
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	103,597,000	100,256,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	115,471,000	236,422,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	906,701,000	897,818,000
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	906,701,000	897,818,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	20,032,000	26,129,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	14,464,000	11,642,000
Total de propiedades, planta y equipo	34,496,000	37,771,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	14,657,789,000	10,533,465,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	14,657,789,000	10,533,465,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	35,739,000
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	35,739,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	35,739,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	722,179,000	169,446,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	5,519,000	108,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	727,698,000	169,554,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	287,187,000	1,315,204,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	287,187,000	1,315,204,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	75,127,000	53,612,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	75,127,000	53,612,000
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	73,448,000	124,342,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	148,575,000	177,954,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	6,083,464,000	3,474,292,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	6,083,464,000	3,474,292,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	9,114,000	18,784,000
Total otros resultados integrales acumulados	9,114,000	18,784,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	17,186,613,000	12,830,588,000
Pasivos	8,915,641,000	6,326,864,000
Activos (pasivos) netos	8,270,972,000	6,503,724,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	1,036,647,000	674,941,000
Pasivos circulantes	1,385,701,000	1,792,776,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(349,054,000)	(1,117,835,000)

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	8,413,000	53,241,000	17,541,000	75,067,000
Venta de bienes	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	439,449,000	1,407,922,000	292,607,000	1,179,544,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	5,049,000	1,904,000	13,202,000
Total de ingresos	447,862,000	1,466,212,000	312,052,000	1,267,813,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	8,861,000	27,412,000	8,989,000	35,082,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	686,000	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	8,514,000	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	8,861,000	27,412,000	18,189,000	35,082,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	192,079,000	625,529,000	142,321,000	550,949,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	479,000	618,000	0	110,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	6,662,000	22,006,000	0	41,392,000
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	199,220,000	648,153,000	142,321,000	592,451,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	33,455,000	95,425,000	42,218,000	75,538,000
Impuesto diferido	358,681,000	395,428,000	(60,851,000)	29,972,000
Total de Impuestos a la utilidad	392,136,000	490,853,000	(18,633,000)	105,510,000

[800500] Notas - Lista de notas

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

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

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

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

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

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

a. Juicios críticos en la aplicación de políticas contables

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

Clasificación de arrendamientos

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

b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

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

Valuación de propiedades de inversión

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

No se han modificado las técnicas de valuación durante 2024, 2023 y 2022. La Administración de la Entidad considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

Estimación para cuentas de cobro dudoso

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

Reconocimiento y medición de provisiones y contingencias

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

Reconocimiento de activos por impuestos diferidos

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

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

11. Inversiones en fideicomiso asociado

A continuación, se muestra una conciliación entre los saldos iniciales y finales de los valores razonables (Nivel 3) de la inversión en certificados del fideicomiso de proyecto F/01002 al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, de la cual la Entidad participa en un 40%:

	2024	2023	2022
Saldo Inicial	\$ 897,818	\$ 775,963	\$ 702,852
Método de participación sobre valor razonable	77,998	113,381	149,446
(Distribuciones recibidas) aportaciones efectuadas de fideicomiso asociado	<u>(69,115)</u>	<u>8,474</u>	<u>(76,335)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>\$ 906,701</u>	<u>\$ 897,818</u>	<u>\$ 775,963</u>

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

	2024	2023	2022
Estado de situación financiera:			
Activo circulante	\$ 47,248	\$ 67,678	\$ 46,736
Activo no circulante	<u>3,019,208</u>	<u>2,993,571</u>	<u>2,867,775</u>
Total activo	3,066,456	3,061,249	2,914,511
Total pasivo	533,411	564,062	636,911
Patrimonio	2,533,045	2,497,187	2,277,600
Estado de resultados:			
Ingresos	312,912	290,682	279,313
Utilidad de operación	<u>259,087</u>	<u>353,718</u>	<u>428,004</u>
Utilidad neta	<u>\$ 211,169</u>	<u>\$ 306,597</u>	<u>\$ 385,336</u>

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

25. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2024 fueron autorizados para su emisión el 21 de marzo de 2025, por Ricardo Arce Castellanos, Director General, Fernando Villarreal Maycotte, Director Financiero y José Ignacio Moreno Ortiz, Director Jurídico; consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores.

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2023 fueron aprobados por la Asamblea Anual de Accionistas celebrada el 22 de abril de 2024.

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

3. Bases de preparación

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de la Entidad y sus subsidiarias por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

b. Negocio en marcha

Los estados financieros han sido preparados bajo el supuesto de que la Entidad continuará como un negocio en marcha. Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 la Entidad tiene un capital de trabajo negativo por \$349,054, \$1,117,835 y \$873,574, respectivamente, principalmente generado por el adeudo derivado de la compra del portafolio K8+Puebla durante 2024 y préstamos bancarios con vencimiento a corto plazo para 2025. Al respecto los planes de la Administración son liquidar el adeudo por la compra del portafolio K8+Puebla el 30 de abril 2025 de acuerdo con el contrato de compraventa, para lo cual se tiene planeado liquidar el adeudo con capitalización de los accionistas y recursos propios; para 2023 y 2022 se iniciaron negociaciones de refinanciamiento para los créditos con vencimiento en el corto y mediano plazo, las cuales ya fueron materializadas al 31 de diciembre de 2024, resultando en el refinanciamiento de los créditos hasta 2027 y 2029.

c. Bases de medición

Los estados financieros consolidados se prepararon sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados, las cuales se miden a valor razonable.

i. Costo histórico-

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

ii. Valor razonable-

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo, o que se pagaría por transferir un pasivo, en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado, utilizando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

d. Presentación del estado consolidado de resultados y otros resultados integrales-

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

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

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

e. Moneda funcional y de informe-

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

f. Mediciones de valor razonable-

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

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

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

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

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

- Nivel 1: Se utilizan precios de cotización (no-ajustados) en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2: Datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios);
- Nivel 3: Datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

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

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

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

- Nota 9 - Instrumentos financieros derivados;
- Nota 12 - Propiedades de inversión;

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

16. Préstamos

	2024	2023	2022
Crédito simple en pesos por \$100,000, de los cuales se han dispuesto \$50,000 con BanBajío que devenga intereses a la tasa TIE de 28 días más 300 puntos base, a partir de octubre de 2021 con vencimiento en octubre de 2024. (5)	\$ -	\$ -	\$ 50,000
Contrato de crédito con BanBajío a un plazo de 36 meses contados a partir de la fecha de disposición, por una cantidad de \$5,000,000, celebrado el 29 de noviembre de 2019. El contrato se pactó con una tasa TIE más trescientos puntos base. (3)	-	-	25,000
Contrato de crédito con Metlife por un monto total principal de hasta \$769,500, celebrado el 30 de agosto de 2018, con el fin de obtener los recursos necesarios para amortizar de manera anticipada el crédito celebrado el 2 de junio de 2015 con BBVA Bancomer, S. A., Institución de Banca Múltiple; el contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIE más doscientos veinticinco puntos base y un plazo de cinco años para su desembolso, con opción a dos extensiones de un año. Este crédito vence en septiembre de 2024. (1) (4)	-	747,096	750,984

	2024	2023	2022
<p>Contrato de crédito con MetLife México, como acreditante, por una cantidad total de hasta \$340 millones, celebrado el 7 de septiembre de 2017. Los recursos de este crédito serán usados para prepagar todas las cantidades debidas a MetLife México bajo el crédito de fecha 21 de noviembre de 2022, con opción a dos extensiones de un año. Este crédito vence en septiembre de 2024. (2) (4)</p>	-	321,084	325,214
<p>Crédito dispuesto de \$45,000,000 con BBVA Bancomer, Sociedad Anónima, el cual devenga intereses a una tasa TIIE a 28 días más 1.80 puntos porcentuales pagaderos mensualmente con vencimiento al 2 de diciembre del 2024, comenzando a pagar a partir de 31 de diciembre de 2024. (5)</p>	20,549	22,292	23,549
<p>Contrato de crédito celebrado el 27 de abril de 2022, con un plazo de 7 años con BBVA Bancomer México, S. A., como acreditante, por una cantidad principal total de hasta \$1,476 millones. Los recursos serán usados para prepagar las cantidades \$352,000, \$134,000, \$115,000, \$353,000, \$66,000, \$127,000, \$223,000, \$106,000 debidas a HSBC. El contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más doscientos diez puntos base y un plazo de siete años contados a partir de la celebración del contrato. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (4)).</p>	1,367,349	1,441,850	1,469,235
<p>El 19 de abril de 2022, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria por un monto de principal de \$ 240.0 millones con BBVA México como acreditante. A esta fecha, el saldo insoluto de este crédito ascendió a la cantidad de \$240.0 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.10% y una vigencia de 7 años contados a partir de su desembolso (4).</p>	212,854	226,326	234,574

	2024	2023	2022
El 23 de junio de 2022 se firmaron los nuevos contratos de crédito simple con interés y garantía prendaria e hipotecaria entre la institución financiera y las coacreditadas de los portafolios "S3", por un monto de principal de \$951.8 millones. A esta fecha, el saldo insoluto de estos créditos ascendió a \$951.8 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija anual de 11.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso. (4)	938,459	937,466	942,889
El 23 de junio de 2022 se firmaron los nuevos contratos de crédito simple con interés y garantía prendaria e hipotecaria entre la institución financiera y las coacreditadas de los portafolios "K4", por un monto de principal de \$809.2 millones. A esta fecha, el saldo insoluto de estos créditos ascendió a \$809.2 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija anual de 11.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso. (4)	790,016	797,329	803,054
Disposición de líneas de crédito simple con garantía fiduciaria en pesos por \$160,590 con BBVA Bancomer, S. A., mismos que devengan intereses ordinarios sobre saldos insolutos a la tasa TIE de 28 días más doscientos diez puntos base, con vencimiento en octubre 2029 (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (4)).	135,435	146,677	154,301
Pagaré sencillo que devenga intereses a la tasa TIE de 28 días más ciento noventa y cinco puntos base por \$50,000 con HSBC, con renovación automática cada 3 meses a partir de septiembre de 2022 con vencimiento en septiembre de 2024. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (4)).	100,000	100,000	50,000

	2024	2023	2022
Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos por \$1,649,500 con Metlife México que devenga intereses a razón de la tasa TIEE de 28 días, más dos puntos porcentuales pagadero desde la fecha del 24 de mayo de 2018 (fecha de desembolso) y hasta el vencimiento incluyendo un pago final que será por la totalidad del saldo insoluto del crédito existente a la fecha de vencimiento de cinco años contados a partir de la fecha de desembolso por \$1,649,500 teniendo como co-acreditados solidarios a los fideicomisos F/0937 Reynosa, F/0972 Anáhuac, F/0973 Saltillo, F/0974 Palmira, F/0975 Lincoln, F/0976 Juárez, F/0977 Huehuetoca y F/0978 Mexiquense con porciones de \$337,750, \$308,752, \$233,787, \$170,722, \$194,933, \$177,385, \$125,075 y \$101,096, respectivamente, que podrán ser dispuestas única y exclusivamente por la Co-acreditada respectiva. (1) (4)	1,623,839	-	-
Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos por \$85,000 con Sabadell que devenga intereses a la tasa TIEE de 28 días, más dos punto treinta puntos porcentuales, pagadero en 60 exhibiciones mensuales a partir de enero de 2020 que incluyen un pago final de \$74,078, con vencimiento en febrero de 2024. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este crédito en el inciso (6)	68,856	-	-
Crédito simple con garantía hipotecaria por hasta \$2,850,000, dividido en dos tramos (Tramo A por \$1,100,000 dispuesto el 28 de agosto de 2024 y Tramo B \$1,755,000 por disponer) con Banco Santander, S.A. que devenga intereses a la tasa TIEE de 28 días, más uno punto ochenta y cinco puntos porcentuales, pagadero en 48 exhibiciones mensuales a partir de septiembre de 2025 que incluyen un pago final de \$993,667, con vencimiento en agosto de 2029. (Ver obligaciones de hacer y no hacer relativas a este (7)	1,089,550	-	-

	2024	2023	2022
Intereses devengados por pagar	<u>23,744</u>	<u>49,376</u>	<u>47,796</u>
Total de deuda	6,370,651	4,789,496	4,876,596
Menos vencimientos circulantes	<u>287,187</u>	<u>1,315,204</u>	<u>1,213,545</u>
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	<u>\$ 6,083,464</u>	<u>\$ 3,474,292</u>	<u>\$ 3,663,050</u>

Los vencimientos de las porciones a corto y largo plazo de este pasivo, incluyendo intereses, al 31 de diciembre de 2024 son:

Año	Importe
2025	\$ 287,187
2026	149,849
2027	3,464,182
2028	190,570
2029 y años posteriores	<u>2,278,863</u>
	<u>\$ 6,370,651</u>

El gasto por intereses sobre préstamos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, fue de \$625,529, \$546,662, y \$642,620, respectivamente.

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

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

- Esta línea de crédito establecen ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros internos y auditados; reportes de rentas a junio y diciembre; mantener libros y registros contables; contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignorados; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; mantener una razón LTV (obtenida de dividir el monto total del préstamo entre el valor de mercado del inmueble, determinado en el avalúo correspondiente) que no exceda del 53%; mantener el índice de cobertura mayor o igual a 1.4 veces; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos operaciones fuera de los lineamientos o en la medida que se requiera la autorización del acreditante.
- Esta línea de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y de no hacer, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros internos; contratar seguros sobre los inmuebles incluyendo el seguro por interrupción de rentas endosadas; cumplimiento de los índices financieros; mantener una razón LTV (obtenida de dividir el monto total del préstamo entre el valor de mercado del inmueble, determinado en el avalúo correspondiente) que no exceda del 66%. Dicho préstamo está garantizado mediante una garantía fiduciaria de la propiedad de inversión.
- Esta línea de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros internos con una antigüedad no mayor a 180 días, dentro de los 60 días naturales y auditados dentro de los doscientos diez días naturales; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos operaciones fuera de los lineamientos o en la medida que se requiera la autorización del acreditante.

- (4) Estas líneas de crédito establecen ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros auditados, presentación de información financiera y calendario de rentas trimestral, destinar el crédito a los fines para los cuales fue otorgado, cumplir con las obligaciones legales que le sean aplicables, cumplir con las obligaciones fiscales que le sean aplicables, no contratar deuda adicional sin el consentimiento del banco, no establecer hipotecas o gravámenes sobre los activos en garantía sin el consentimiento del banco.
- (5) Esta línea de crédito establecen ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros auditados, presentación de información financiera y calendario de rentas trimestral, destinar el crédito a los fines para los cuales fue otorgado, cumplir con las obligaciones legales que le sean aplicables, cumplir con las obligaciones fiscales que le sean aplicables, y no invertir en otras entidades que no sean subsidiarias, o afiliadas del acreditado, o que no pertenezcan al Grupo.
- (6) Esta línea de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros auditados dentro de los 120 días naturales al cierre fiscal, así como información trimestral dentro de los 30 días naturales siguientes al cierre; reportes de rentas a marzo, junio, septiembre y diciembre; mantener libros y registros contables; contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignoralos; mantener el índice de cobertura del servicio de la deuda menor o igual a 1.30; cumplimiento de los índices financieros; mantener una razón LTV (obtenida de dividir el monto total del préstamo entre el valor de mercado del inmueble, determinado en el avalúo correspondiente) que no exceda del 75%; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos u operaciones fuera de los lineamientos, no extinguir total o parcialmente los contratos de los fideicomisos ni modificar éstos en la medida que se requiera la autorización del acreditante. Dicho préstamo está garantizado mediante una garantía fiduciaria de la propiedad de inversión.
- (7) Esta línea de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros auditados dentro de los 120 días naturales al cierre fiscal, así como información trimestral dentro de los 45 días naturales siguientes al cierre; reportes de rentas a marzo, junio, septiembre y diciembre; mantener libros y registros contables; contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignoralos; entregar información financiera y no financiera periódica de las propiedades co-acreditadas; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos u operaciones fuera de los lineamientos, no extinguir total o parcialmente los contratos de los fideicomisos ni modificar éstos en la medida que se requiera la autorización del acreditante. Dicho préstamo está garantizado mediante una garantía fiduciaria de las propiedades de inversión y los derechos de cobro de correspondiente al portafolio denominado "S5 más Ramos y Santa Catarina".

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

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	2024	2023	2022
Efectivo en bancos	\$ 407,624	\$ 171,802	\$ 294,321
Inversión en valores	<u>6,589</u>	<u>2,108</u>	<u>26,254</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	414,213	173,910	320,575
Efectivo restringido (1)	<u>103,597</u>	<u>100,256</u>	<u>88,989</u>
Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>\$ 517,810</u>	<u>\$ 274,166</u>	<u>\$ 409,564</u>

- (1) El efectivo restringido comprende el fondo de reserva, mismo que debe ser establecido de acuerdo con los contratos de préstamos y equivale de dos a tres pagos mensuales de principal e intereses de los préstamos (ver Nota 16); el fondo de reserva podrá utilizarse para aplicarlo al pago de las obligaciones garantizadas y una vez que éstas se hayan cumplido y pagado, cualquier cantidad no utilizada será devuelta a la Entidad.

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

22. Compromisos-

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

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

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

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

23. Contingencias

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

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

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

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

9. Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2024, la Entidad cuenta con diversos instrumentos financieros derivados contratados para cobertura de tasas de interés, los cuales se detallan como sigue:

Entidad	Contraparte	Prima Carta	Instrumento	Strike Cap	Fecha de inicio	Fecha de fin	Valor de Mercado
PG CIB 2100	BBVA	\$ 1,060	COLLAR	7.90%	19/05/2022	30/04/2025	\$ 176
PG CIB 2100	BBVA	3,564	COLLAR	7.90%	03/05/2022	30/04/2025	529
PG CKD C F 00929	BBVA	3,380	COLLAR	7.90%	19/05/2022	30/04/2025	562
PG CKD C F 00929	BBVA	12,230	COLLAR	7.90%	03/05/2022	30/04/2025	1,779
PG CKD D F 00930	BBVA	2,145	COLLAR	7.90%	19/05/2022	30/04/2025	356
PG CKD D F 00930	BBVA	2,834	COLLAR	7.90%	03/05/2022	30/04/2025	535
Entidad	Contraparte	Prima Carta	Instrumento	Strike Cap	Fecha de inicio	Fecha de fin	Valor de Mercado
PG CKD E F 00936	BBVA	690	COLLAR	7.90%	19/05/2022	30/04/2025	115
PG CKD E F 00936	BBVA	5,843	COLLAR	7.90%	03/05/2022	30/04/2025	650
PG CKD P F 00981	BBVA	2,119	COLLAR	7.90%	19/05/2022	30/04/2025	352
PG CKD P F 00981	BBVA	15,246	COLLAR	7.90%	03/05/2022	30/04/2025	1,996
PG CKD Q F01067	BBVA	924	COLLAR	7.90%	19/05/2022	30/04/2025	154
PG CKD Q F01067	BBVA	1,811	COLLAR	7.90%	03/05/2022	30/04/2025	285
PG CKD R F01068	BBVA	1,524	COLLAR	7.90%	19/05/2022	30/04/2025	253
PG CKD R F01068	BBVA	3,422	COLLAR	7.90%	03/05/2022	30/04/2025	591
PG CKD S F 01069	BBVA	2,498	COLLAR	7.90%	19/05/2022	30/04/2025	415
PG CKD S F 01069	BBVA	6,911	COLLAR	7.90%	03/05/2022	30/04/2025	1,019
PG CIB/2855	BBVA	6,597	COLLAR	7.80%	21/04/2022	30/04/2025	898
PG CIB/2854 WALPG MEX I, S. de R. L. de C. V.	BBVA	5,131	COLLAR	7.80%	21/04/2022	30/04/2025	699
Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V.	BBVA	690	COLLAR	7.80%	25/02/2022	28/02/2025	80
Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V.	BBVA	4,539	COLLAR	7.80%	25/02/2022	28/02/2025	536
K8	Santander	-	COLLAR	12.00%	29/08/2024	31/01/2025	3,201
K8	CIBANCO	-	SWAP	9.45%	02/12/2024	02/01/2025	(268)
K8	CIBANCO	-	SWAP	9.45%	02/12/2024	02/01/2025	(248)
K8	CIBANCO	-	SWAP	9.45%	02/12/2024	02/01/2025	(187)
K8	CIBANCO	-	SWAP	9.45%	02/12/2024	02/01/2025	(89)
K8	CIBANCO	-	SWAP	9.45%	02/12/2024	02/01/2025	(151)
K8	CIBANCO	-	SWAP	9.45%	02/12/2024	02/01/2025	(171)
K8	CIBANCO	-	SWAP	9.45%	02/12/2024	02/01/2025	(111)
K8	CIBANCO	-	SWAP	9.45%	02/12/2024	02/01/2025	(75)
							\$ 13,881

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, el movimiento en instrumentos financieros derivados es como sigue:

	2024	2023	2022
Saldo inicial	\$ 62,665	\$ 93,288	\$ 6,958
Más adquisición de instrumentos financieros en el año	-	2,335	107,340
Menos efectos de valuación, Resultados (Menos) más efectos de valuación, ORI	(22,006) (26,778)	(41,392) 8,434	(19,420) (1,590)
Total de instrumentos financieros derivados	\$ 13,881	\$ 62,665	\$ 93,288

La Entidad se encuentra en proceso de renovación de las coberturas con vencimientos en 2025 con el objeto de extender su vigencia.

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

20. Utilidad básica por acción ordinaria

El cálculo de la utilidad básica por acción al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 se basó en la utilidad atribuible a los accionistas ordinarios, y en un promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación.

Utilidad atribuible a accionistas ordinarios

La utilidad atribuible a los accionistas controladores de la Entidad al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, fue por \$381,756, \$562,028 y \$170,338, respectivamente.

Promedio ponderado del número de acciones ordinarias:

2024	Número de acciones	Factor de equivalencia	Promedio ponderado de acciones
Acciones en circulación de 1o. de enero al 31 de diciembre de 2024	<u>343,283,263</u>	<u>1.0000</u>	<u>343,283,263</u>
2023	Número de acciones	Factor de equivalencia	Promedio ponderado de acciones
Acciones en circulación de 1o. de enero al 31 de diciembre de 2023	<u>331,151,874</u>	<u>1.0000</u>	<u>331,151,874</u>
2022	Número de acciones	Factor de equivalencia	Promedio ponderado de acciones
Acciones en circulación de 1o. de enero al 31 de diciembre de 2022	<u>331,151,874</u>	<u>1.0000</u>	<u>331,151,874</u>

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, no se realizaron ventas de acciones recompradas. No se tienen acciones no incluidas en la utilidad básica por acción.

Utilidad por acción

La Utilidad por acción al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, se determina como sigue:

	2024	2023	2022
Utilidad atribuible a accionistas ordinarios	\$ 1,313,591	\$ 381,756	\$ 562,028
Entre:			
Promedio ponderado del número de acciones ordinarias	343,283,263	331,151,874	331,151,874
Utilidad por acción (en pesos)	\$ 3.83	\$ 1.15	\$ 1.70

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

17. Obligaciones por beneficios al retiro

El costo de las obligaciones y otros elementos de los planes de primas de antigüedad, se determinaron con base en cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022.

A continuación, se detalla el valor de las obligaciones por los beneficios de los planes componentes al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, y el valor presente de las obligaciones por los beneficios de los planes a esas fechas:

	2024	2023	2022
Pasivo neto reconocido:	\$ 10,282	\$ 10,728	\$ 24,857
(a) <i>Movimientos en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (OBD)-</i>			
Obligación neta al inicio del año	10,728	24,857	17,049
Remediaciones	(15,809)	(2,049)	3,547
Costo neto del período	21,116	5,847	5,628
Pagos directos al personal	(5,753)	(17,927)	(1,367)
OBD al 31 de diciembre	<u>\$ 10,282</u>	<u>\$ 10,728</u>	<u>\$ 24,857</u>
	2024	2023	2022
(b) <i>Gasto reconocido en resultados</i>			
Costo laboral	\$ 4,643	\$ 4,503	\$ 4,284
Costo financiero	527	1,344	1,344
Remediaciones	138	(2,050)	3,547
Costo (beneficio) neto del período al 31 de diciembre	<u>\$ 5,308</u>	<u>\$ 3,797</u>	<u>\$ 9,175</u>

El valor de las obligaciones por los beneficios de los planes, y el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (OBD) reconocidas al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 ascendieron a \$10,282, \$10,728 y \$24,857, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, la tasa de descuento utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones es de 9.20%, 8.25% y 7.00%, respectivamente; a la misma fecha la tasa nominal de incremento en los niveles de sueldos futuros es de 5.20% en 2024, 5.20% en 2023 y 5% en 2022; para efectos del reconocimiento de los beneficios al retiro, la vida laboral promedio remanente de los empleados que tienen derecho a los beneficios del plan es aproximadamente de 16 años.

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

24. Hechos posteriores

Con fecha 28 de febrero 2025 Planigrupo anunció el retiro y desistimiento de manera definitiva de la Oferta Pública de Adquisición ("OPA") por el 100% de las Acciones de Grupo Acosta Verde, S. A. B. de C. V., publicada inicialmente el 25 de noviembre de 2024. Esto debido a que, a pesar de haber incluido en dicha OPA la mejora de sus términos y condiciones así como la presentación de diversos escritos ante la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE) para demostrar que la operación no representaba un riesgo para el mercado, así como la propuesta de mecanismos claros, eficientes y alineados con las mejores prácticas internacionales de competencia para atender las preocupaciones de los Comisionados, después de más de un año del inicio del proceso, a la fecha del anuncio COFECE no había emitido una resolución definitiva ni ha establecido las condiciones bajo las cuales estaría sujeta la concentración propuesta.

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

21. Administración de riesgos**a. Riesgo de crédito o contraparte-**

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

b. Exposición al riesgo de crédito-

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

El movimiento en la estimación por deterioro respecto de cuentas por cobrar a clientes durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, se muestra a continuación:

	2024	2023	2022
Saldo inicial	\$ 101,993	\$ 119,863	\$ 118,733
(Disminución) incrementos en el año	(12,498)	(17,870)	1,130
Saldo final	<u>\$ 89,495</u>	<u>\$ 101,993</u>	<u>\$ 119,863</u>

c. Riesgo de liquidez-

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

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

2024	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales	Menos de un año	1-2 años	2-3 años	Más de 3 años
Pasivos financieros no derivados:						
Deuda a corto y largo plazo	\$ 6,370,651	\$ 8,945,263	\$ 1,053,455	\$ 875,212	\$ 4,192,646	\$ 2,823,950
Cuentas por pagar	722,179	722,179	722,179	-	-	-
Pasivos acumulados y provisiones	285,027	285,027	285,027	-	-	-
Deposito en garantía	73,448	73,448	-	-	-	73,448
	<u>\$ 7,451,305</u>	<u>\$ 10,025,917</u>	<u>\$ 2,060,661</u>	<u>\$ 875,212</u>	<u>\$ 4,192,646</u>	<u>\$ 2,897,398</u>
2023	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales	Menos de un año	1-2 años	2-3 años	Más de 3 años
Pasivos financieros no derivados:						
Deuda a corto y largo plazo	\$ 4,789,496	\$ 6,459,667	\$ 1,790,358	\$ 475,467	\$ 483,002	\$ 3,710,840
Cuentas por pagar	169,446	169,446	169,446	-	-	-
Pasivos acumulados y provisiones	229,695	229,695	229,695	-	-	-
Pasivo por arrendamiento	59,226	59,226	5,830	53,376	-	-
	<u>\$ 5,247,863</u>	<u>\$ 6,918,034</u>	<u>\$ 2,195,349</u>	<u>\$ 528,843</u>	<u>\$ 483,002</u>	<u>\$ 3,710,840</u>

2022	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales				
		Menos de un año	1-2 años	2-3 años	Más de 3 años	
Pasivos financieros no derivados:						
Deuda a corto y largo plazo						
	\$ 4,876,396	\$ 6,994,378	\$ 952,169	\$ 530,876	\$ 546,039	\$ 4,965,293
Cuentas por pagar	243,271	243,271	243,271	-	-	-
Pasivos acumulados y provisiones						
	356,108	356,108	356,108	-	-	-
Pasivo por arrendamiento	52,024	56,012	3,555	48,469	-	-
Honorario por desempeño inmobiliario	49,662	49,662	49,662	-	-	49,662
	<u>\$ 5,577,661</u>	<u>\$ 7,699,431</u>	<u>\$ 1,604,765</u>	<u>\$ 579,345</u>	<u>\$ 546,039</u>	<u>\$ 5,014,955</u>

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

Valor razonable de deuda a largo plazo

La tabla de la hoja siguiente muestra el valor contable reconocido sin intereses y el valor razonable estimado de la deuda al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022.

Pesos mexicanos:

	2024		2023		2022		Nivel
	Valor en libros	Valor Razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	
Deuda a largo plazo con MetLife Mexico, S. A.							
	\$ 3,339,384	\$ 3,277,040	\$ 2,861,484	\$ 2,894,489	\$ 2,833,609	\$ 2,303,125	2
Deuda con HSBC, S. A.							
	-	-	-	-	50,000	50,000	2
Deuda con BanBajío, S. A.							
	-	-	-	-	75,000	75,000	2
Deuda con Sabadell, S. A.							
	69,077	69,158	-	-	-	-	2
Deuda con Santander, S.A.							
	1,100,000	1,075,357	-	-	-	-	
Deuda a largo plazo con BBVA, S. A.							
	<u>1,761,570</u>	<u>1,714,521</u>	<u>1,858,308</u>	<u>1,904,858</u>	<u>1,920,191</u>	<u>1,204,580</u>	2
	<u>\$ 6,270,031</u>	<u>\$ 6,136,076</u>	<u>\$ 4,719,792</u>	<u>\$ 4,799,347</u>	<u>\$ 4,828,800</u>	<u>\$ 3,632,705</u>	

d. Riesgo de mercado-

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

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

e. Riesgo de tipo de cambio-

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

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera dólares, convertidos a la moneda de informe, al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 se indican a continuación:

	2024	2023	2022
Activos a corto plazo	\$ 544	\$ 5,138	\$ 9,346
Pasivos a largo plazo	<u>1,885</u>	<u>1,358</u>	<u>3,197</u>
Posición monetaria activa, neta	<u>\$ (1,341)</u>	<u>\$ 3,780</u>	<u>\$ 6,149</u>

El tipo de cambio del peso en relación con el dólar, al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, fue de \$20.8762, \$16.9190 y \$19.3615, respectivamente. Al 21 de marzo de 2025, el tipo de cambio del peso en relación con el dólar era de \$20.1345.

f. Análisis de sensibilidad de tipo de cambio-

El fortalecimiento del dólar, como se indica más adelante, respecto al peso mexicano al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, habría incrementado/disminuido las ganancias o pérdidas por los montos que se muestran más adelante. Este análisis se basa en las variaciones en el tipo de cambio que la Entidad consideró razonablemente posibles al final del período de presentación. El análisis supone que el resto de las variables permanecen constantes, en particular, las tasas de interés.

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

	2024
31 de diciembre de 2024:	
Dólares americanos (23.39% de fortalecimiento)	<u>\$ (618)</u>
31 de diciembre de 2023:	
Dólares americanos (12.62% de debilitamiento)	<u>\$ (110)</u>
31 de diciembre de 2022	
Dólares americanos (5.63% de debilitamiento)	<u>\$ (345)</u>

Un debilitamiento del dólar frente al peso mexicano al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 habría tenido el mismo efecto, pero en sentido opuesto, sobre la base de que las demás variables permanecen constantes.

Al 31 de diciembre de 2024, la Entidad no tenía instrumentos financieros derivados como protección contra riesgos cambiarios.

g. *Riesgo de la tasa de interés-*

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

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

Con base en análisis de la Administración, una fluctuación de 100 puntos base en las tasas de interés al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, hubiera incrementado o disminuido el resultado por los montos que se muestran a continuación:

	Utilidad de (pérdida)	
	Incremento de 100 puntos base	Disminución de 100 puntos base
	2024	
Deuda a tasa variable	\$ (67,576)	\$ 67,576
	Utilidad de (pérdida)	
	Incremento de 100 puntos base	Disminución de 100 puntos base
	2023	
Deuda a tasa variable	\$ (52,165)	\$ 52,165
	Utilidad de (pérdida)	
	Incremento de 100 puntos base	Disminución de 100 puntos base
	2022	
Deuda a tasa variable	\$ (47,224)	\$ 47,224

h. *Análisis de sensibilidad de instrumentos financieros*

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

% de Variaciones	2024
0.5% hacia arriba	\$ (223,588)
0.5% hacia abajo	\$ 223,588

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

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

En el año, la Entidad implementó una serie de NIIF nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2024. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros

Modificaciones a NIC 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Modificaciones a la NIC 7	<i>Estado de Flujos de Efectivo</i>
Modificaciones a la NIIF 7	<i>Instrumentos Financieros: Información a revelar sobre Acuerdos de Financiamiento de Proveedores</i>

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

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

NIIF 18	<i>Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros</i>
NIIF 19	<i>Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Divulgaciones</i>
NIIF 51	<i>Requisitos generales para la Revelación de Información Financiera Relacionada con la Sostenibilidad</i>
NIIF 52	<i>Revelaciones relacionadas con el Clima</i>

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

IFRS 18 Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros

La IFRS 18 sustituye a la IAS 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la IAS 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la IAS 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la IFRS 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la IAS 7 y a la IAS 33 Ganancias por Acción.

La IFRS 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la IFRS 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la IAS 7 y a la IAS 33, así como las enmiendas a la IAS 8 revisada y a la IFRS 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la IFRS 18. La IFRS 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración de la Entidad no prevé que la aplicación de estas modificaciones pueden tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en periodos futuros.

IFRS 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar

La IFRS 19 permite a una subsidiaria elegible, proporcionar información reducida al aplicar las IFRS en sus estados financieros.

Una subsidiaria es elegible para la reducción de información a revelar si no tiene responsabilidad pública y su matriz final o cualquier matriz intermedia produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las IFRS.

La IFRS 19 es opcional para las subsidiarias que son elegibles y establece los requisitos de divulgación para las subsidiarias que eligen aplicarla.

Una entidad solo puede aplicar la IFRS 19 si, al final del periodo sobre el que se informa:

- Es una subsidiaria (esto incluye una matriz intermedia)
- No tiene responsabilidad pública, y
- Su matriz final o cualquier matriz intermedia produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las IFRS.

Una subsidiaria tiene responsabilidad pública si:

- Sus instrumentos de deuda o capital se negocian en un mercado público o está en proceso de emitir dichos instrumentos para su negociación en un mercado público (una bolsa de valores nacional o extranjera o un mercado extrabursátil, incluidos los mercados locales y regionales), o
- Mantiene activos en calidad de fiduciario para un amplio grupo de personas ajenas a la empresa como uno de sus principales negocios (por ejemplo, bancos, cooperativas de crédito, entidades de seguros, corredores/agentes de valores, fondos mutuos y bancos de inversión a menudo cumplen con este segundo criterio).

Las entidades elegibles pueden aplicar la IFRS 19 en sus estados financieros consolidados, separados o individuales. Una matriz intermedia elegible que no aplique la IFRS 19 en su estado financiero consolidado puede hacerlo en sus estados financieros separados.

La nueva norma es efectiva para los periodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar la IFRS 19 para un periodo sobre el que se informa anterior al periodo sobre el que se informa en el que aplica por primera vez la IFRS 18, se le exige que aplique un conjunto modificado de requisitos de información a revelar establecidos en un apéndice de la IFRS 19. Si una entidad opta por aplicar la IFRS 19 para un periodo anual sobre el que se informa antes de aplicar las modificaciones a la IAS 21, no está obligada a aplicar los requisitos de información a revelar de la IFRS 19 con respecto a la Falta de Intercambiabilidad.

La administración de la Entidad no prevé que la IFRS 19 se aplique a efectos de los estados financieros consolidados del grupo.

IFRS S1 Requisitos Generales para la Revelación de Información Financiera Relacionada con la Sostenibilidad y la IFRS 2 Revelaciones relacionadas con el Clima

El 28 de enero de 2025, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) emitió, a través del Diario Oficial de la Federación, modificaciones a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y Otros Participantes, conocidas comúnmente como "Circular Única de Emisoras" (CUE).

Entre las múltiples modificaciones a diversos temas, destaca la reforma enfocada en materia de revelación de información relacionada con la sostenibilidad mediante la adopción de las Normas Internacionales de Revelaciones de Sostenibilidad IFRS S1 y S2, que será obligatoria a partir de 2025, con el propósito de alinear los requerimientos de reporte de las emisoras de valores en México con estándares internacionales de información sobre factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).

Otro aspecto relevante de estas modificaciones es el requerimiento de un reporte de aseguramiento independiente sobre la información contenida en el informe de sostenibilidad, el cual se implementará de manera escalonada como sigue:

Ejercicio fiscal 2025 (presentado en 2026): no se requerirá aseguramiento independiente

Ejercicio fiscal 2026 (presentado en 2027): se requerirá al menos un aseguramiento limitado

Ejercicio fiscal 2027 (presentado en 2028): se exigirá un aseguramiento razonable, que representa un alcance mayor al del aseguramiento limitado

IFRS S1 Requisitos Generales para la Revelación de Información Financiera Relacionada con la Sostenibilidad

La IFRS S1 es el marco central para la revelación de información relevante sobre riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad a lo largo de la cadena de valor de una entidad, compromete a las entidades a revelar información sobre sus riesgos y oportunidades en relación con la sostenibilidad. Esta información debe ser útil para los usuarios principales de los informes financieros de propósito general en la toma de decisiones relacionadas con la provisión de recursos. Para cumplir con este objetivo, las entidades necesitan comprender los recursos de los que dependen, así como las relaciones que establecen a lo largo de su cadena de valor.

Las relaciones e interacciones de la Entidad con sus partes interesadas, así como con la sociedad, la economía y el medio ambiente, están intrínsecamente vinculadas a su capacidad para generar flujos de efectivo a lo largo del tiempo, entre otras consideraciones. Los riesgos y las oportunidades relacionadas con la sostenibilidad pueden influir en:

- Los flujos de efectivo de la Entidad
- El acceso a financiamiento
- El costo del capital a corto, mediano o largo plazo, debido a los efectos actuales o anticipados que se tomen en cuenta

La IFRS S1 también orienta sobre la identificación de riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad, respecto a los cuales se deben considerar las revelaciones relevantes. Para lograr este objetivo, requiere que las entidades sigan un proceso de dos pasos, revelando todos los riesgos y oportunidades materiales en relación con la sostenibilidad que impacten sus perspectivas:

- Primer paso: Identificar los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad que podrían afectar las perspectivas de la Entidad a corto, mediano y largo plazo
- Segundo paso: Determinar las revelaciones que se deben proporcionar en cuanto a los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad que se hayan identificado en el primer paso

IFRS 2 Revelaciones relacionadas con el Clima

La IFRS S2 es una norma temática que se basa en los requisitos de la IFRS S1 y se centra en las revelaciones relacionadas con el clima. Requiere que la Entidad identifique y revele los riesgos y las oportunidades en relación con el clima que podrían afectar sus perspectivas a corto, mediano y largo plazo. Para lograr este objetivo, es necesario que la Entidad tome en cuenta los puntos de revelación pertinentes a su industria, los cuales aparecen en la guía de implementación que acompaña a esta norma.

Además de los requerimientos basados en industrias específicas, la IFRS S2 incluye siete métricas transversales a las industrias, que permiten la revelación de componentes cualitativos y cuantitativos sobre cómo la Entidad usa métricas y objetivos para medir, monitorear y gestionar los riesgos y oportunidades materiales en relación con el clima que haya identificado. Las revelaciones que se deben considerar en estas métricas son:

1. Emisiones de gases de efecto invernadero (GEI).
2. Riesgos de transición.
3. Riesgos físicos.
4. Oportunidades relacionadas con el clima.
5. Despliegue de capital.
6. Precios internos del carbono.
7. Remuneración.

Estas revelaciones se vinculan con distintos protocolos de medición.

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

I. Información general, adquisiciones y eventos relevantes**a. Información general y actividades**

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. ("Planigrupo Latam" o "la Entidad") es una entidad controladora y junto con sus subsidiarias ("el Grupo") tiene como principal actividad adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinan al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como el desarrollo, diseño, construcción, comercialización, administración, renta, compra, venta y mantenimiento de centros comerciales, así como de invertir en otras sociedades y entidades de inversión.

El domicilio fiscal de la Entidad se encuentra en Avenida del Conscripto 360, Piso 1 Local SA003, Colonia Lomas Hipódromo, Naucalpan de Juárez, Estado de México, C. P. 53900.

A continuación, se mencionan las subsidiarias que forman parte del Grupo, mediante los cuales se han realizado las inversiones de capital para la adquisición de centros comerciales, así como una breve descripción de su actividad principal.

i. Subsidiarias de Planigrupo Latam:

- Diseño PG, S. de R. L. de C. V., (**)
- Alta Dirección PG, S. de R. L. de C. V., (**)
- Administración Plazas PG, S. de R. L. de C. V., (**)
- Servicios de Asistencia PG, S. de R. L. de C. V., (**)
- Proyectos y Desarrollos Velintonia, S. de R. L. de C. V. (antes Edificaciones Planigrupo), su actividad principal es la construcción de centros comerciales e inmuebles.
- Operaciones Planigrupo, S. A. de C. V., su actividad principal es la administración de centros comerciales.
- Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V., (***)
- Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V., (***)
- Operadora de Estacionamientos del Norte, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la operación y administración de estacionamientos públicos o privados.
- Glider Saltillo, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Cancún, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Monterrey, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Pachuca, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Paseo Reforma, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Guadalajara, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Reynosa, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Mexicali, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Ciudad Juárez, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Nuevo Vallarta, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider San Juan del Río, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Hidalgo, S. de R. L. de C. V. (*)
- AP Planigrupo Ramos Arizpe, S. de R. L. de C. V. (*)
- Fideicomiso Maestro PG CIB/2805, (***)
- PG CIB/2854 (*)
- PG CIB/2855 (*)
- PG CKD B F/00928 (***)
- PG CKD F F/00937 (*)

- PG CKD G F/00972 (*)
- PG CKD H F/00973 (*)
- PG CKD I F/00974 (*)
- PG CKD J F/00975 (*)
- PG CKD K F/00976 (*)
- PG CKD L F/00977 (*)
- PG CKD M F/00978 (*)
- PG CKD O F/00980 (***)
- PG CIB/2013 Puebla (*)

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

(**) Las entidades tienen como finalidad primordial la prestación de servicios de administración.

(***) Las entidades tienen como finalidad primordial invertir y administrar vehículos de inversión inmobiliaria y otros.

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

Como se menciona en la Nota 1 b.ii., con fecha 30 de agosto de 2024 se concretó la adquisición de 9 centros comerciales al Fideicomiso F/3095.

La participación en patrimonio de los fideicomisos al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, (según corresponda) se muestra en la Nota 4b.

b. *Eventos relevantes*

- i. El 30 de agosto de 2024 Planigrupo obtuvo un crédito con Banco Santander por un total de \$1,100 millones, el cual fue empleado para el repago de dos créditos con Metlife. El primero por \$755.4 millones, correspondiente al portafolio denominado S5+Ramos; el otro, por \$325.5 millones correspondiente a la propiedad Paseo Santa Catarina. Este crédito establece una tasa de interés de TIIE más 185 puntos base, con vencimiento en agosto de 2030.
- ii. Con fecha 30 de agosto de 2024 se concretó la adquisición de los centros comerciales Plaza Real Reynosa (PG CKD F F/00937), Plaza Bella Anáhuac (PG CKD G F/00972), Plaza Real Saltillo (PG CKD H F/00973), Plaza Monumental (PG CKD K F/00976), Mall Plaza Lincoln (PG CKD J F/00975), Super Plaza Las Haciendas (PG CKD L F/00977), Plaza Bella Mexiquense (PG CKD M F/00978), Plaza Palmira (PG CKD I F/00974) y Paseo Puebla (PG CKD PUEBLA CIB/2013, del cual tenemos una participación del 70%); las cuales fueron adquiridas al Fideicomiso F/3095, mismas que fueron registradas como adquisición de activos dado que no cumple con la definición de combinación de negocios como lo requiere la NIIF 3.

El precio pactado por la Adquisición ascendió a \$1,094,113, mismo que se calculó tomando como base y referencia: (i) un valor bruto de las propiedades de inversión adquiridas de \$2,710,461, menos (ii) un saldo de los financiamientos existentes al 30 de agosto de 2024 de \$1,695,626, más (iii) otros activos y pasivos netos al 30 de agosto de 2024 de \$79,278. Lo anterior, en el entendido que el precio de los Derechos Fideicomisarios fue ajustado con los saldos insolutos de los financiamientos existentes a la fecha de adquisición. Planigrupo mantendrá los financiamientos existentes respecto de la Cartera Objeto de la Oferta en sus términos actuales. Al 31 diciembre de 2024 la Entidad ha pagado \$528,966 del precio pactado, manteniendo una cuenta por pagar con las contrapartes a esa fecha de \$565,147, el cual deberá ser liquidado antes del 30 de abril de 2025.

- iii. Con fecha 14 de marzo del 2023, Grupo Inmobiliario UPAS, S.A. de C.V. (el "Ofertante"), subsidiaria de México Proyectos y Desarrollos, S.A. de C.V., quien a su vez es una subsidiaria 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 19 de abril de 2023 como consecuencia de la oferta, el Ofertante adquirió 316,144,238 (trescientos dieciséis millones, ciento cuarenta y cuatro mil, doscientos treinta y ocho) acciones, que equivale al 95.47% (noventa y cinco puntos cuarenta y siete por ciento) del capital social suscrito y pagado de la Entidad.

Con fecha 2 de septiembre de 2022, fue celebrado un contrato entre México Proyectos y Desarrollos S.A. de C.V. (Grupo México) una subsidiaria de Grupo Mexico, S. A. B. de C. V. y diversas afiliadas de Southern Cross Group, titulares de acciones representativas de la mayoría del capital social de Planigrupo, conforme al cual, sujeto al cumplimiento de diversas condiciones suspensivas, Grupo México, acordó realizar una oferta pública de compra por el 100% de las acciones representativas del capital social de Planigrupo a un precio por acción de \$14.20 M.N. (la "OPA"), la cual fue concretada el 13 de abril de 2023.

- iv. Con fecha 25 de febrero de 2022, se realizó la adquisición de la sociedad Walpg Mex. I, S. de R. L. de C. V., que es propietaria de un portafolio de activos compuesto por dos centros comerciales ubicados en los estados de Michoacán y Coahuila. Antes de concluir la adquisición, la subsidiaria Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V. ya era titular del 5% del capital social de dicha sociedad. Como resultado de la adquisición Walpg Mex. I, S. de R. L. de C. V., indirectamente, es una subsidiaria 100% propiedad del Grupo.

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

18. Impuestos a la utilidad

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

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

a. Impuestos a la utilidad-

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

	2024	2023	2022
En los resultados del período:			
ISR corriente	\$ (95,425)	\$ (75,538)	\$ (80,922)
ISR diferido	<u>(395,428)</u>	<u>(29,972)</u>	<u>(124,316)</u>
	<u>\$ (490,853)</u>	<u>\$ (105,510)</u>	<u>\$ (205,238)</u>

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

b. Conciliación de la tasa efectiva de impuesto-

	2024	%	2023	%	2022	%
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 1,344,111		\$ 381,756		\$ 562,028	
(Gasto) beneficio por impuestos a la utilidad	<u>(490,853)</u>	(26.75)	<u>(105,510)</u>	(21.65)	<u>(205,238)</u>	(26.75)

	2024	%	2023	%	2022	%
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	1,834,964		487,266	-	767,266	-
Tasa legal	(550,489)	(30.00)	(146,180)	(30.00)	(230,180)	(30.00)
Efecto fiscal de la inflación, neto	(36,058)	(1.96)	18,483	3.79	(22,510)	(2.93)
Gastos no deducibles	(94,497)	(5.14)	104,554	21.45	25,321	3.30
Otros*	<u>190,191</u>	<u>10.35</u>	<u>(82,367)</u>	<u>(16.90)</u>	<u>22,131</u>	<u>2.88</u>
(Beneficio) gasto por impuestos a la utilidad	<u>\$ (490,853)</u>	<u>(26.75)</u>	<u>\$ (105,510)</u>	<u>(21.65)</u>	<u>\$ (205,238)</u>	<u>(26.75)</u>

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

c. *Activos y pasivos por impuestos diferidos-*

Los efectos de impuestos de las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y pasivos de impuestos diferidos, al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, se detallan a continuación:

	2024				
	Saldo neto al 1 de Enero	Reconocido en Resultados	Neto	Activos por impuesto diferidos	Pasivos por impuestos diferidos
Pérdida crediticia esperada	\$ 27,724	\$ (7,619)	\$ 20,105	\$ 20,105	\$ -
Anticipos de clientes	5,907	(2)	5,905	5,905	-
Mobiliario, equipo y mejoras	(7,220)	(2,111)	(9,331)	1,527	(10,858)
Gastos acumulados	66,551	1,340	67,891	67,891	-
PTU deducible	318	1,266	1,584	1,584	-
Pérdidas fiscales por amortizar	5,097	2,722	7,819	7,819	-
Propiedad de inversión	(414,097)	(379,446)	(793,543)	330,678	(1,124,221)
Pagos anticipados	(13,069)	941	(12,128)	-	(12,128)
Efecto fiscal de inversiones	(61,613)	(78,799)	(140,412)	-	(140,412)
Efecto de desconsolidación	<u>(66,281)</u>	<u>66,281</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Activo (pasivo) por impuestos, neto	<u>\$ (456,683)</u>	<u>\$ (395,428)</u>	<u>\$ (852,111)</u>	<u>\$ 435,509</u>	<u>\$ (1,287,619)</u>

	2023				
	Saldo neto al 1. de Enero	Reconocido en Resultados	Neto	Activos por impuesto diferidos	Pasivos por impuestos diferidos
Estimación para cuentas incobrables	\$ 27,243	\$ 481	\$ 27,724	\$ 27,724	\$ -
Anticipos de clientes	5,360	547	5,907	5,907	-
Mobiliario, equipo y mejoras	(3,877)	(3,343)	(7,220)	11,984	(19,204)
Gastos acumulados	168,223	(101,672)	66,551	66,551	-
Provisiones de obligaciones laborales	2,339	(2,339)	-	-	-
PTU deducible	64	254	318	-	318
Pérdidas fiscales por amortizar	19,925	(14,828)	5,097	5,097	-
Propiedad de inversión	(347,237)	(66,860)	(414,097)	297,169	(711,266)
Marcas Pagos anticipados	(22,672)	9,603	(13,069)	-	(13,069)
Efecto fiscal de inversiones	(209,582)	147,969	(61,613)	-	(61,613)
Efecto de desconsolidación	(41,106)	(25,175)	(66,281)	-	(66,280)
Efecto de adquisición de nuevos negocios	(25,391)	25,391	-	-	-
Activo (pasivo) por impuestos, neto	<u>\$ (426,711)</u>	<u>\$ (29,972)</u>	<u>\$ (456,683)</u>	<u>\$ 414,432</u>	<u>\$ (871,114)</u>
	2022				
	Saldo neto al 1o. de enero	Reconocido en resultados	Neto	Activos por impuesto diferidos	Pasivos por impuestos diferidos
Estimación para cuentas incobrables	\$ 28,147	\$ (904)	\$ 27,243	\$ 27,243	\$ -
Anticipos de clientes	44,299	(38,939)	5,360	5,360	-
Mobiliario, equipo y mejoras	6,717	(10,594)	(3,877)	19,526	(23,403)
Gastos acumulados	88,492	79,731	168,223	168,223	-
Provisiones de obligaciones laborales	9,419	(7,080)	2,339	2,339	-
PTU deducible	61	3	64	64	-
Pérdidas fiscales por amortizar	82,511	(62,586)	19,925	19,925	-
Propiedad de inversión	(510,072)	162,835	(347,237)	235,040	(582,277)
Pagos anticipados	(33,605)	10,934	(22,672)	-	(22,672)
Efecto fiscal de inversiones	(18,363)	(191,219)	(209,582)	-	(209,582)
Efecto de desconsolidación	-	(41,106)	(41,106)	-	(41,106)
Efecto de adquisición de nuevos negocios	-	(25,391)	(25,391)	-	(25,391)
Activo (pasivo) por impuestos, neto	<u>\$ (302,395)</u>	<u>\$ (124,316)</u>	<u>\$ (426,711)</u>	<u>\$ 477,720</u>	<u>\$ (904,188)</u>

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

d. *Activos por impuestos diferidos no reconocidos*

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

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

e. *Pérdidas fiscales por amortizar-*

Al 31 de diciembre de 2024, las pérdidas fiscales por amortizar expiran como se muestra a continuación:

	2024
2025	\$ 97,995
2026	145,472
2027	429,772
2028	327,830
2029	108,162
2030	51,610
2031	11,634
2032	105,729
2033	158,283
2034	<u>70,786</u>
	<u>\$ 1,507,273</u>

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

Transacciones con personal clave de la gerencia**i. Compensación pagada al personal clave de la gerencia.**

Durante 2024, 2023 y 2022, la Entidad realizó pagos por beneficios de corto plazo y otros pagos, así como pagos basados en acciones para ejecutivos y empleados de alto rango, los cuales se integran como se muestra en la hoja siguiente.

	2024	2023	2022
Beneficios a los empleados a corto plazo	\$ 4,391	\$ 238,025	\$ 98,741
Pagos basados en acciones liquidables en acciones	-	2,791	1,539
Compensación recibida por personal clave	\$ 4,391	\$ 240,816	\$ 100,280

Los beneficios a corto plazo del personal clave de la gerencia incluyen sueldos, beneficios distintos del efectivo. En febrero 2024, el personal clave de la gerencia de la Entidad fue transferido a MPDS, por lo que la Entidad no efectuó pagos directos a dicho personal a partir de dicha fecha. Los gastos por servicios pagados a MPDS mencionado en la sección anterior de esta nota, incluyen principalmente los pagos al personal clave de la gerencia que da servicio a la Entidad.

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

14. Activos intangibles

Los activos intangibles incluían el valor de adquisición de la marca "Planigrupo". Aunque la marca tiene una vida útil indefinida y se somete a pruebas de deterioro cada año, la Administración decidió que con base en los planes futuros sobre su utilización, la marca ya no debería tener valor por lo que se deterioró completamente en 2024.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el valor del activo intangible con vida útil indefinida era de \$35,739.

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

12. Propiedades de inversión

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

Los ingresos por arrendamiento reconocidos por el Grupo se incluyen en los "Ingresos por renta, mantenimiento y estacionamiento" en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales. Los gastos por mantenimiento y reparación de propiedades de inversión que generan ingresos por arrendamiento son reconocidos en los costos y gastos de operación en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los montos erogados por estos conceptos en 2024, 2023 y 2022 fueron \$57,641, \$40,015 y \$24,413, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 todas las propiedades de inversión del Grupo generan ingresos por arrendamiento.

Las propiedades de inversión garantizan los préstamos que se mencionan en la nota 16.

Los principales inputs utilizados en la valuación de las propiedades de inversión son:

- Condiciones del mercado: Tendencias actuales del mercado inmobiliario, como tasas de ocupación, niveles de alquiler y demanda de propiedades.
- Ingresos actuales por alquiler: Los ingresos generados actualmente por la propiedad.
- Estimaciones de ingresos futuros: Proyecciones de ingresos por alquiler basadas en contratos actuales y expectativas del mercado.
- Tasa de descuento: Tasa utilizada para descontar los flujos de caja futuros esperados a su valor presente.
- Gastos de mantenimiento y operación: Costos asociados con el mantenimiento y la operación de la propiedad.
- Impuestos sobre la propiedad: Impuestos locales aplicables a la propiedad.
- Vida útil remanente: Estimación del periodo durante el cual se espera que la propiedad siga generando ingresos.
- Condición física: Estado actual de la propiedad, incluyendo cualquier necesidad de reparaciones o mejoras.
- Ubicación: Impacto de la ubicación de la propiedad en su valor.
- Características físicas: Tamaño, diseño y calidad de construcción de la propiedad.

Medición del valor razonable

A continuación, se muestra una conciliación entre los saldos iniciales y los saldos finales de los valores razonables de nivel 3, al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022.

Valor razonable	2024	2023	2022
Saldo inicial	\$ 10,533,465	\$ 10,181,801	\$ 12,345,701
Inversiones en propiedades	(25,021)	45,166	-
Separación de activos Fideicomiso F/3095 (Nota 1a)	-	-	(3,417,474)
Adquisiciones (Nota 1b)	2,710,461	-	311,281
Cambio en valor razonable de propiedades de inversión	<u>1,438,884</u>	<u>306,498</u>	<u>942,293</u>
	<u>\$ 14,657,789</u>	<u>\$ 10,533,465</u>	<u>\$ 10,181,801</u>

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Anexo I – Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, y por los años terminados en esas fechas

A continuación se presenta un resumen de las propiedades de inversión de la Entidad a 31 de diciembre de 2024:

Propiedad	Entidad legal	Estado	Año de construcción	Año de apertura	No. de locales	Área bruta rentable total (m ²)	Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento	Ingreso neto de operación (NOI) (1) (no auditado)	Valor razonable de la propiedad de inversión al final del año	Deuda a largo plazo al final del año	Institución financiera del crédito
Macroplaza del Valle	Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V.	Baja California	2008	2008	155	34,552	96.2%	\$ 115,797	\$ 93,970	\$ 1,023,114	\$ 420,037	Metlife México
Centro Comercial Paseo de la Reforma	Glider Paseo de la Reforma, S. de R.L. de C.V.	Tamaulipas	2007	2008	169	40,412	95.7%	94,426	81,891	753,434	302,175	Metlife México
Centro Comercial Lago Real	Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V.	Nayarit	2008	2008	138	26,601	98.4%	72,217	63,035	643,745	216,253	Metlife México
Gran Plaza Cancún	Glider Cancun, S. de R.L. de C.V.	Quintana Roo	2004	2006	143	26,973	99.2%	94,302	78,223	781,084	294,419	Metlife México
Plaza Nogalera	Glider Sábila, S. de R.L. de C.V.	Coahuila	2006	2006	135	41,988	94.6%	80,694	71,555	706,667	306,536	Metlife México
Plaza Universidad	Glider Pachuca, S. de R.L. de C.V.	Hidalgo	2005	2006	105	17,398	96.6%	44,284	35,747	328,215	128,887	Metlife México
Plaza Bella Huastla	Glider Monterrey, S. de R.L. de C.V.	Nuevo León	2009	2009	78	15,615	93.7%	24,208	18,398	175,573	64,162	Metlife México
N/A	Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. (2)	Edo. México	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	1,089,550	Banco Santander

Propiedad	Entidad legal	Estado	Año de construcción	Año de apertura	No. de locales	Área bruta rentable total (m ²)	Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento	Ingreso neto de operación (NOI) (1) (no auditado)	Valor razonable de la propiedad de inversión al final del año	Deuda a largo plazo al final del año	Institución financiera del crédito
Paseo Santa Catarina	PG CKD A F00927 (2)	Nuevo León	2005	2006	207	37,846	88.8%	88,780	78,668	862,723	-	Banco Santander
Urban Village Ciudadela	Glider Guadalupe, S. de R.L. de C.V. (2)	Jalisco	2006	2010	87	32,571	96.2%	76,113	66,282	649,765	-	Banco Santander
Plaza López Mateos	Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C.V. (2)	Chihuahua	1995	1995	104	22,210	90.1%	34,809	26,496	203,366	-	Banco Santander
Plaza Bella Ramos Arizpe	AP Planigrupo Ramos Arizpe, S. de R.L. de C.V. (2)	Coahuila	2008	2008	83	15,929	94.3%	29,407	24,042	217,331	-	Banco Santander
Centro Comercial Puerta de Hierro	Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V. (2)	Hidalgo	2006	2006	21	16,299	100.0%	20,165	16,028	173,757	-	Banco Santander
Plaza San Juan	Glider San Juan del Rio, S. de R.L. de C.V. (2)	Querétaro	2012	2013	38	7,499	89.1%	17,065	13,100	129,168	-	Banco Santander
Paseo Reynosa	Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V. (2)	Tamaulipas	1991	1995	12	8,748	83.6%	10,157	7,879	67,202	-	Banco Santander
Urban Village Guerra Sada	PG CKD P F00981	Nuevo León	2015	2017	73	29,756	98.9%	87,308	74,571	829,084	330,824	BBVA México
Macroplaza Oaxaca	PG CKD C F00929	Oaxaca	2013	2014	100	26,414	98.3%	84,584	73,213	769,265	329,887	BBVA México
Macroplaza San Luis	PG CKD S F1089	San Luis Potosí	2014	2016	65	19,037	94.2%	46,935	42,177	428,770	208,994	BBVA México
Paseo Alcalde	PG CKD D F00930	Jalisco	2014	2016	42	12,269	95.2%	29,937	25,994	278,004	125,582	BBVA México

Propiedad	Entidad legal	Estado	Año de construcción	Año de apertura	No. de locales	Área bruta rentable total (m ²)	Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento	Ingreso neto de operación (NOI) (1) (no auditado)	Valor razonable de la propiedad de inversión al final del año	Deuda a largo plazo al final del año	Institución financiera del crédito
Walmart San José	PG CKD R F/1068	Baja California Sur	2010	2010	1	9,891	100.0%	26,117	25,501	282,264	119,022	BBVA México
Paseo Solidaridad	PG CIB F/2100	Senora	2015	2016	48	13,317	95.6%	24,312	19,527	179,350	99,341	BBVA México
Paseo Hipódromo	PG CKD E F/00916	Edo. México	2014	2017	34	7,510	87.1%	28,717	19,066	197,809	107,776	BBVA México
Walmart Ensenada	PG CKD Q F/1067	Baja California	2012	2012	1	9,939	100.0%	14,116	13,171	145,378	61,854	BBVA México
Punto Oriente	PG CIB F/2855	Jalisco	2007	2011	24	18,560	95.9%	29,466	26,417	289,017	121,127	BBVA México
Punto San Isidro	PG CIB F/2854	Jalisco	2008	2009	25	8,371	96.5%	26,317	25,719	269,569	94,210	BBVA México
Macropizza Estadio Morelia	Walpg Mex I S. de R.L. de C.V.	Michoacán	2008	2008	58	17,561	99.0%	41,043	36,655	376,507	-	BBVA México
Plaza Bella Frontera	Walpg Mex I S. de R.L. de C.V.	Coahuila	2011	2011	40	9,056	85.8%	13,210	10,364	104,285	20,789	BBVA México
N/A	Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V. (2)	Edo. México	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	136,212	BBVA México
Plaza Bella Antrac (1)	PG CKD G F/00972	Nuevo León	2002	2003	88	27,391	99.3%	27,284	23,979	766,744	309,970	MetLife México
Mall Plaza Lincoln (1)	PG CKD J F/00975	Nuevo León	2006	2007	133	27,880	89.7%	18,833	15,385	454,008	188,015	MetLife México
Plaza Real Sahilío (1)	PG CKD H F/00973	Coahuila	1999	2000	83	16,889	83.3%	18,139	16,235	382,821	233,748	MetLife México
Plaza Real Reynosa (1)	PG CKD F F/00917	Tamaulipas	2005	2005	115	35,849	98.1%	32,098	26,542	772,395	324,359	MetLife México
Macropizza Monumental (1)	PG CKD K F/00976	Chihuahua	2007	2008	51	17,261	93.9%	19,882	17,696	497,734	213,421	MetLife México

Propiedad	Entidad legal	Estado	Año de construcción	Año de apertura	No. de locales	Área bruta rentable total (m ²)	Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento	Ingreso neto de operación (NOI) (1) (no auditado)	Valor razonable de la propiedad de inversión al final del año	Deuda a largo plazo al final del año	Institución financiera del crédito
Super Plaza Las Haciendas (1)	PG CKD L F/00977	Edo. México	2005	2006	83	16,546	88.7%	12,171	9,413	254,883	139,104	MetLife México
Plaza Bella Mexiquense (1)	PG CKD M F/00978	Edo. México	2006	2007	108	18,942	83.7%	10,881	8,445	241,329	93,751	MetLife México
Plaza Comercial Palmira (1)	PG CKD I F/00974	Campeche	2008	2009	115	29,270	71.5%	13,148	7,467	165,168	111,793	MetLife México
Paseo Puebla (1)	PG CKD PUEBLA CIB/2013	Puebla	2013	2013	17	10,747	97.9%	9,714	8,770	266,383	68,856	Banco Sabadell
Suma de propiedades:						227,197	93.7%	\$ 1,416,656	\$ 1,189,620	\$ 14,665,811	\$ 6,270,651	
Ajustes de consolidación y otros:						-	-	(8,734)	(8,022)		100,000	
Total						227,197	93.7%	\$ 1,407,922	\$ 1,189,620	\$ 14,657,789	\$ 6,370,651	

(1) El ingreso neto de operación ("NOI"), corresponde a los ingresos por rentas, menos gastos de administración, mantenimiento y seguridad y salarios del personal operativo y prestaciones adicionales al salario. El NOI es una medida financiera que no se encuentra definida bajo las Normas NIIF de Contabilidad, por lo que no se presenta dentro de los estados financieros consolidados.

(2) En agosto 2024, Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V., obtuvo un crédito de Banco Santander por \$1,100,000, el cual fue empleado para el repago del crédito que mantenían sus subsidiarias del portafolio denominado "S5+Ramos y Santa Catarina" con MetLife México. Este crédito está garantizado mediante garantía hipotecaria sobre los centros comerciales de dicho 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.

(3) Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V., no cuenta con propiedades de inversión, sin embargo, dicha entidad es co-acreditada junto con Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V. ("Walpg"), respecto del contrato de crédito celebrado con BBVA México, el cual tiene como parte de sus condiciones una garantía hipotecaria sobre los centros comerciales de Walpg 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.

(4) Estas propiedades fueron adquiridas por la Entidad el 30 de agosto de 2024, por lo que la información de ingresos y NOI mostrada corresponde al periodo comprendido desde la fecha de adquisición hasta el 31 de diciembre de 2024

A continuación se presenta un resumen de las propiedades de inversión de la Entidad a 31 de diciembre de 2023:

Propiedad	Entidad legal	Estado	Año de construcción	Año de apertura	No. de locales	Área bruta rentable total (m ²)	Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento	Ingreso neto de operación (NOI) (1) (no auditado)	Valor razonable de la propiedad de inversión al final del año	Deuda a largo plazo al final del año	Institución financiera del crédito
Macroplaza del Valle	Glider Meucali, S. de R.L. de C.V.	Baja California	2008	2008	155	34,518	96.3%	\$ 108,327	\$ 83,278	\$ 942,485	\$ 423,239	Metlife México
Centro Comercial Paseo de la Reforma	Glider Paseo de la Reforma, S. de R.L. de C.V.	Tamaulipas	2007	2008	169	40,413	96.8%	84,569	68,737	704,337	304,466	Metlife México
Centro Comercial Lago Real	Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V.	Nayarit	2008	2008	138	26,610	98.0%	67,176	56,503	623,145	217,913	Metlife México
Gran Plaza Cancún	Glider Cancun, S. de R.L. de C.V.	Quintana Roo	2004	2006	143	26,956	95.8%	89,246	68,222	742,928	299,874	Metlife México
Plaza Nogales	Glider Saltillo, S. de R.L. de C.V.	Coahuila	2006	2006	135	41,991	94.9%	73,206	61,500	644,063	309,039	Metlife México
Plaza Universidad	Glider Pachuca, S. de R.L. de C.V.	Hidalgo	2005	2006	105	17,398	98.5%	40,861	31,144	318,116	131,242	Metlife México
Plaza Bella Huimán	Glider Monterrey, S. de R.L. de C.V.	Nuevo León	2009	2009	78	15,615	92.4%	20,977	16,083	163,323	64,676	Metlife México
Paseo Santa Catarina	PG CKD A F/00927	Nuevo León	2005	2006	207	37,846	88.8%	86,259	68,639	815,117	324,893	Metlife México
Urban Village Ciudadela	Glider Guadalajara, S. de R.L. de C.V.	Jalisco	2006	2010	87	32,571	95.9%	82,314	52,904	691,274	443,605	Metlife México
Propiedad	Entidad legal	Estado	Año de construcción	Año de apertura	No. de locales	Área bruta rentable total (m ²)	Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento	Ingreso neto de operación (NOI) (1) (no auditado)	Valor razonable de la propiedad de inversión al final del año	Deuda a largo plazo al final del año	Institución financiera del crédito
Plaza López Mateos	Glider Ciudad Narez, S. de R.L. de C.V.	Chihuahua	1995	1995	104	22,210	90.2%	33,787	25,240	195,184	93,650	Metlife México
Plaza Bella Ramos Arizpe	AP Planigrupo Ramos Arizpe, S. de R.L. de C.V.	Coahuila	2008	2008	83	15,924	93.8%	27,591	22,397	230,728	71,050	Metlife México
Centro Comercial Puerta de Hierro	Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V.	Hidalgo	2006	2006	21	16,299	100.0%	20,180	16,585	164,341	53,968	Metlife México
Plaza San Juan	Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C.V.	Querétaro	2012	2013	38	7,499	92.4%	16,081	11,695	122,944	46,938	Metlife México
Paseo Reynosa	Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V.	Tamaulipas	1991	1995	12	8,748	83.6%	9,639	6,076	60,324	46,635	Metlife México
Urban Village Garza Sada	PG CKD P F/00911	Nuevo León	2015	2017	73	28,680	91.3%	84,807	68,565	859,109	349,157	BBVA México
Macroplaza Oaxaca	PG CKD C F/00929	Oaxaca	2013	2014	100	26,408	98.2%	79,097	67,895	763,288	348,167	BBVA México
Macroplaza San Luis	PG CKD S F/1069	San Luis Potosí	2014	2016	65	19,038	93.2%	44,618	35,319	425,087	220,560	BBVA México
Paseo Alcalde	PG CKD D F/00930	Jalisco	2014	2016	42	12,269	94.8%	27,718	22,208	257,206	132,533	BBVA México
Walmart San José	PG CKD R F/1068	Baja California Sur	2010	2010	1	9,891	100.0%	24,827	23,736	270,611	125,617	BBVA México
Paseo Solidaridad	PG CIB F/2100	Sonora	2015	2016	48	13,319	94.7%	22,642	16,061	175,929	104,846	BBVA México
Paseo Hipódromo	PG CKD E F/00936	Edo. México	2014	2017	34	7,510	86.7%	27,399	18,562	225,261	113,741	BBVA México

Propiedad	Entidad legal	Estado	Año de construcción	Año de apertura	No. de locales	Área bruta rentable total (m ²)	Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento	Ingreso neto de operación (NOI) (1) (no auditado)	Valor razonable de la propiedad de inversión al final del año	Deuda a largo plazo al final del año	Institución financiera del crédito
Walmar Ensenada	PG CKD Q F/1067	Baja California	2012	2012	1	9,939	100.0%	13,390	12,314	141,200	65,281	BBVA México
Punto Oriente	PG CIB F/2855	Jalisco	2007	2011	24	18,560	98.8%	27,860	23,525	275,443	128,902	BBVA México
Punto San Isidro	PG CIB F/2854	Jalisco	2008	2009	25	8,390	100.0%	24,184	20,946	247,027	100,257	BBVA México
Macroplaza Estadio Moctezuma	Walpg Mex I, S. de R.L. de C.V.	Michoacán	2008	2008	58	17,558	98.5%	40,779	35,241	380,454	-	BBVA México
Plaza Bella Fontana	Walpg Mex I, S. de R.L. de C.V.	Coahuila	2011	2011	40	9,056	85.3%	12,566	9,169	102,564	22,570	BBVA México
N/A	Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C.V. (2)	Edo. México	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	146,677	BBVA México
Suma de propiedades						625,216	94.9%	\$ 1,190,100	\$ 942,544	\$ 10,541,488	\$ 4,680,496	
Ajustes de consolidación y otros						-	-	(10,556)	(8,024)	100,000		
Total						625,216	94.9%	\$ 1,179,544	\$ 942,544	\$ 10,533,465	\$ 4,780,496	

(1) El ingreso neto de operación ("NOI"), corresponde a los ingresos por rentas, menos gastos de administración, mantenimiento y seguridad y salarios del personal operativo y prestaciones adicionales al salario. El NOI es una medida financiera que no se encuentra definida bajo las Normas NIIF de contabilidad, por lo que no se presenta dentro de los estados financieros consolidados.

(2) Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V., no cuenta con propiedades de inversión, sin embargo, dicha entidad es co-acreditada junto con Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V. ("Walpg"), respecto del contrato de crédito celebrado con BBVA México, el cual tiene como parte de sus condiciones una garantía hipotecaria sobre los centros comerciales de Walpg 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.

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

8. Impuestos por recuperar

La integración de los impuestos por recuperar se presenta a continuación:

	2024	2023	2022
Impuesto al valor agregado por recuperar	\$ 117,399	\$ 223,836	\$ 213,042
Impuesto sobre la renta por recuperar	117,668	102,564	116,657
Impuesto sobre la renta retenido bancario	740	282	185
	\$ 235,816	\$ 326,682	\$ 329,884

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

13. Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto

	Saldo inicial	Altas	Bajas	Gasto por depreciación	Diciembre 2024
Inversión:					
Mobiliario y equipo de oficina	\$ 15,618	\$ 402	\$ (9,268)	\$ -	\$ 6,752
Equipo de cómputo	17,078	719	(10,935)	-	6,862
Mejoras y adaptaciones	48,629	956	(34,706)	-	14,879
Software	16,152	23,573	(458)	-	39,267
Equipo de transporte	10,650	2,615	(2,792)	-	10,473
	<u>108,127</u>	<u>28,265</u>	<u>(58,159)</u>	<u>-</u>	<u>78,233</u>
Depreciación:					
Mobiliario y equipo de oficina	(12,362)	-	6,109	(36)	(6,289)
Equipo de cómputo	(15,609)	-	9,677	-	(5,932)
Mejoras y adaptaciones	(36,987)	-	32,951	1,059	(2,977)
Software	(16,152)	-	706	(5,182)	(20,628)
Equipo de transporte	(10,650)	-	3,779	(1,040)	(7,911)
	<u>(91,760)</u>	<u>-</u>	<u>53,222</u>	<u>(5,199)</u>	<u>(43,737)</u>
Sistemas ERP	21,404	-	(21,404)	-	-
Total	\$ 37,771	\$ 28,265	\$ (26,341)	\$ (5,199)	\$ 34,496

	Saldo inicial	Altas	Bajas	Gasto por depreciación	Diciembre 2023
Inversión:					
Mobiliario y equipo de oficina	\$ 15,618	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 15,618
Equipo de cómputo	17,238	8	(168)	-	17,078
Mejoras y adaptaciones	47,856	773	-	-	48,629
Software	15,579	573	-	-	16,152
Equipo de transporte	<u>10,699</u>	<u>79</u>	<u>(128)</u>	<u>-</u>	<u>10,650</u>
	106,990	1,433	(296)	-	108,127
Depreciación:					
Mobiliario y equipo de oficina	(11,400)	-	-	(962)	(12,362)
Equipo de cómputo	(15,505)	-	-	(104)	(15,609)
Mejoras y adaptaciones	(32,511)	-	-	(4,476)	(36,987)
Software	(13,637)	-	-	(2,515)	(16,152)
Equipo de transporte	<u>(11,299)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>649</u>	<u>(10,650)</u>
	<u>(84,352)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(7,408)</u>	<u>(91,760)</u>
Sistemas ERP	<u>19,769</u>	<u>1,635</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,404</u>
Total	\$ 42,407	\$ 3,068	\$ (296)	\$ (7,408)	\$ 37,771
	Saldo inicial	Altas	Bajas	Gasto por depreciación	Diciembre 2022
Inversión:					
Mobiliario y equipo de oficina	\$ 15,564	\$ 55	\$ -	\$ -	\$ 15,619
Equipo de cómputo	17,069	168	-	-	17,237
Mejoras y adaptaciones	49,842	-	(1,987)	-	47,855
Software	12,143	3,437	-	-	15,580
Equipo de transporte	<u>10,620</u>	<u>79</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,699</u>
	105,238	3,739	(1,987)	-	106,990
Depreciación:					
Mobiliario y equipo de oficina	(10,091)	-	-	(1,309)	(11,400)
Equipo de cómputo	(15,260)	-	-	(245)	(15,505)
Mejoras y adaptaciones	(27,303)	-	-	(5,208)	(32,511)
Software	(11,250)	-	-	(2,387)	(13,637)
Equipo de transporte	<u>(11,283)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(16)</u>	<u>(11,299)</u>
	<u>(75,187)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(9,165)</u>	<u>(84,352)</u>
Sistemas ERP	<u>22,417</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,648)</u>	<u>19,769</u>
Total	\$ 52,468	\$ 3,739	\$ (1,987)	\$ (11,813)	\$ 42,407

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

10. Operaciones y saldos con partes relacionadas-

Las operaciones realizadas con partes relacionadas en los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, se muestran a continuación:

	2024	2023	2022
Ingresos por rentas, mantenimiento y estacionamiento:			
Cadena Mexicana de Exhibición, S.A. de C.V. y subsidiarias ("Cinemex") (1)	\$ 50,382	\$ 23,876	\$ -

(1) La Entidad tiene celebrados contratos de arrendamiento con diversas subsidiarias de Cinemex, parte relacionada de Grupo México, S.A.B de C.V. con vencimientos variables.

	2024	2023	2022
Ingresos por contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento (2):			
F/01002 Tijuana	\$ 21,556	\$ 25,998	\$ 22,701
PG CKD F F/00937 (3)	5,148	8,459	1,052
PG CKD G F/00972 (3)	4,189	6,707	-
PG CKD H F/00975 (3)	3,699	6,663	1,014
PG CKD I F/00973 (3)	4,017	5,522	755
PG CKD J F/00977 (3)	2,241	5,036	591
PG CKD K F/00974 (3)	3,236	4,969	677
PG CKD L F/00976 (3)	2,808	4,615	685
PG CKD M F/00978 (3)	2,309	4,254	636
PG CKD PUEBLA CIB/2013 (3)	1,953	2,843	468
Fondo Inmobiliario, S.A. de C.V. (4)	2,085	-	-
Walpg Mex I, S. de R.L. de C.V. (5)	-	-	1,237
Fideicomiso CKD (6)	-	-	2,524
	<u>\$ 53,241</u>	<u>\$ 75,066</u>	<u>\$ 32,340</u>

Gastos por servicios:

México Proyectos y Desarrollos Servicios, S. A. de C. V. ("MPDS") (7)	\$ 50,965	\$ 32,016	\$ -
México Infraestructura Servicios de Apoyo Administrativo, S. A. de C. V. ("MISAA") (8)	5,110	-	-
	<u>\$ 56,075</u>	<u>\$ 32,016</u>	<u>\$ -</u>

(2) La Entidad tiene celebrados contratos de administración inmobiliaria por periodos de 1 a 10 años renovables con sus partes relacionadas. Los contratos prevén el pago de comisiones por arrendamiento por la celebración de contratos de renta por cuenta de los propietarios por periodo de 3 a 10 años, los términos pactados en dichos contratos cumplen con el principio de valor de mercado.

(3) Con fecha efectiva del 1 de septiembre del 2024, se concretó la adquisición de los activos que integran el patrimonio del Fideicomiso CKD, el saldo revelado corresponde a las operaciones realizadas antes de esta fecha.

- (4) A partir del 1 de agosto 2024 la Entidad mantiene operaciones con Fondo Inmobiliario, derivado de la celebración de contratos de administración inmobiliaria, el saldo revelado corresponde a las operaciones realizadas después de esta fecha.
- (5) Como se describe en la Nota 1, con fecha 25 de febrero de 2022, se realizó la adquisición de la totalidad de acciones de la Entidad, por lo que las operaciones descritas son por el periodo comprendido del 1 de enero al 24 de febrero de 2022.
- (6) Como se describe en la Nota 1, con fecha 31 de octubre de 2022, se realizó la desinversión del PG CKD Fideicomiso Emisor F/3095, por lo que a partir de dicha fecha deja de considerarse como una parte relacionada.
- (7) Correspondientes principalmente a servicios especializados de personal directivo.
- (8) Correspondientes principalmente a servicios especializados administrativos.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las cuentas por cobrar derivadas de las operaciones con Cinemex ascendieron a \$4,825 y \$265, respectivamente

Los saldos por pagar con partes relacionadas en los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, se muestran a continuación:

	2024	2023	2022
MPDS	\$ 28,856	\$ 32,016	\$ -
MISAA	5,110	-	-
	<u>\$ 33,966</u>	<u>\$ 32,016</u>	<u>\$ -</u>

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

Transacciones con personal clave de la gerencia

i. Compensación pagada al personal clave de la gerencia.

Durante 2024, 2023 y 2022, la Entidad realizó pagos por beneficios de corto plazo y otros pagos, así como pagos basados en acciones para ejecutivos y empleados de alto rango, los cuales se integran como se muestra en la hoja siguiente.

	2024	2023	2022
Beneficios a los empleados a corto plazo	\$ 4,391	\$ 238,025	\$ 98,741
Pagos basados en acciones liquidables en acciones	-	2,791	1,539
Compensación recibida por personal clave	<u>\$ 4,391</u>	<u>\$ 240,816</u>	<u>\$ 100,280</u>

Los beneficios a corto plazo del personal clave de la gerencia incluyen sueldos, beneficios distintos del efectivo. En febrero 2024, el personal clave de la gerencia de la Entidad fue transferido a MPDS, por lo que la Entidad no efectuó pagos directos a dicho personal a partir de dicha fecha. Los gastos por servicios pagados a MPDS mencionado en la sección anterior de esta nota, incluyen principalmente los pagos al personal clave de la gerencia que da servicio a la Entidad.

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

19. Capital contable

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, el capital social se encuentra integrado por 343,283,263 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor, las cuales se dividen en 330,740,499 acciones Serie Única, que corresponden a la parte mayoritaria, y 12,515,169 acciones Serie Única, que corresponden a la parte minoritaria, y 27,595 acciones correspondiente al público en general.

a) Estructura del capital social-

Número de acciones al 31 de diciembre:

	2024	2023	2022
Capital suscrito:			
Clase I – Capital fijo	39,582,014	39,582,014	39,582,014
Clase II – Capital variable	<u>303,701,249</u>	<u>638,723,379</u>	<u>638,723,379</u>
	<u>343,283,263</u>	<u>698,305,393</u>	<u>698,305,393</u>

El 29 de agosto de 2024, la Entidad recibió una aportación para aumento de capital social de su accionista mayoritario por un importe de \$259,377, la cual fue empleada para el pago de la primera parcialidad (25%) de la compra de nueve centros comerciales descrita en la Nota 1 b.ii. Dicha aportación fue aprobada como aumento de capital social mediante Asamblea Ordinaria de Accionistas del 9 de septiembre de 2024, representando un incremento de 14,596,261 acciones ordinarias representativas de capital variable a un precio de suscripción de \$17.77.

El 16 de diciembre de 2024, la Entidad recibió una segunda aportación para futuros aumentos de capital social de su accionista mayoritario por un importe de \$269,590, la cual fue empleada para el pago de la segunda parcialidad (25%) de la compra de nueve centros comerciales descrita en la Nota 1 b.ii. La aportación fue aprobada como aumento de capital social mediante sesión protocolizada del Consejo de Administración del 20 de enero de 2025, representando un incremento de 15,171,090 acciones ordinarias representativas de capital variable a un precio de suscripción de \$17.77.

b) Restricciones al capital contable-

La utilidad del ejercicio, neta de la participación de los activos netos a los tenedores y fideicomitentes, está sujeta a la separación de un 5%, para constituir la reserva legal, hasta que ésta alcance la quinta parte del capital social. Al 31 de diciembre de 2024 la reserva asciende a \$95,831, al 2023 a \$76,744 y al 2022 a \$52,842, cifra que no ha alcanzado el monto requerido.

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

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

Hasta el 31 de diciembre de 2023, la Entidad contaba con un esquema de pagos basados en acciones para ejecutivos y empleados de alto rango. De acuerdo a los términos del plan, tal como fue aprobado en una reunión del Consejo de Administración, los ejecutivos y empleados de alto rango, obtendrán acciones ordinarias de la Entidad. El beneficiario de las acciones no paga importe alguno al recibirlas. Las acciones pueden ser ejercidas en cualquier momento a partir de la fecha en que se adjudican, y no tienen fecha de expiración.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2023, la Entidad modificó su política interna de devengo y pago de las acciones del plan, de manera que las acciones se devengarán y asignarán a valor de \$1 peso por acción. Durante 2023, se devengaron un total de 1,835,475 acciones equivalentes a \$1,835 que se componen como sigue: i) 233,242 acciones equivalentes a \$233 corresponden a la primera parcialidad del paquete 8 de acciones a devengar al 31 de diciembre de 2024, las cuales se entregan en un periodo máximo de cinco años, 25% para el personal clave de la gerencia y 20% para el resto de los funcionarios principales en cada uno de ellos, sujeto a la permanencia del beneficiario en la Entidad; ii) 466,484 acciones equivalentes a \$466 corresponden a la primera parcialidad del paquete 7 de acciones a devengado al 31 de diciembre de 2023, las cuales se entregan en los mismos planos y condiciones mencionadas en el punto anterior; iii) 466,484 acciones equivalentes a \$466 corresponden a la segunda parcialidad del paquete 6 de acciones relativa al segundo año de entrega de las acciones devengadas al 31 de diciembre de 2022, y que se han logrado por la permanencia del beneficiario en la Entidad; iv) 174,218 acciones equivalentes a \$174 corresponden a la tercera parcialidad del paquete 5 de acciones relativa al tercer año de entrega de las acciones devengadas al 31 de diciembre de 2020, y que se han logrado por la permanencia del beneficiario en la Entidad; v) 466,484 acciones equivalentes a \$466 corresponden a la cuarta parcialidad del paquete 4 de acciones relativa al cuarto año de entrega de las acciones devengadas al 31 de diciembre de 2019, y que se han logrado por la permanencia del beneficiario en la Entidad; y vi) 28,562 acciones equivalentes a \$28 corresponden a la quinta y última parcialidad del paquete 3 de acciones relativa al quinto año de entrega de las acciones devengadas al 31 de diciembre de 2018, y que se han logrado por la permanencia del beneficiario en la Entidad.

Durante 2022, se devengaron un total de 1,568,914 acciones equivalentes a \$29,809 que se componen como sigue: i) 466,484 acciones equivalentes a \$8,863 corresponden a la primera parcialidad del paquete 6 de acciones devengadas al 31 de diciembre de 2022, las cuales se entregan en un periodo máximo de cinco años, 25% para el personal clave de la gerencia y 20% para el resto de los funcionarios principales en cada uno de ellos, sujeto a la permanencia del beneficiario en la Entidad; ii) 174,218 acciones equivalentes a \$3,310 corresponden a la segunda parcialidad del paquete 5 de acciones relativa al segundo año de entrega de las acciones devengadas al 31 de diciembre de 2020, y que se han logrado por la permanencia del beneficiario en la Entidad; iii) 466,484 acciones equivalentes a \$8,863 corresponden a la tercera parcialidad del paquete 4 de acciones relativa al tercer año de entrega de las acciones devengadas al 31 de diciembre de 2019, y que se han logrado por la permanencia del beneficiario en la Entidad; iv) 433,165 acciones equivalentes a \$8,230 corresponden a la cuarta parcialidad del paquete 3 de acciones relativa al cuarto año de entrega de las acciones devengadas al 31 de diciembre de 2018, y que se han logrado por la permanencia del beneficiario en la Entidad; v) 28,563 acciones equivalentes a \$543 corresponden a la quinta parcialidad del paquete 2 de acciones relativa al quinto año de entrega de las acciones devengadas al 31 de diciembre de 2017, y que se han logrado por la permanencia del beneficiario en la Entidad.

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

	2024		2023		2022	
	Número de acciones	Provisión de acciones por pagar	Número de acciones	Provisión de acciones por pagar	Número de acciones	Provisión de acciones por pagar
Devengadas al inicio del año	10,921,457	\$ 96,161	8,129,698	\$ 106,331	6,294,223	\$ 104,792
Devengadas durante el año	-	-	2,791,759	-	1,835,475	1,540
Cancelaciones	(10,921,457)	(96,161)	-	-	-	-
Bonos sobre acciones pagados en el año	-	-	-	(10,170)	-	-
Saldo al final del año	-	\$ -	10,921,457	\$ 96,161	8,129,698	\$ 106,331

Al 31 de diciembre de 2024 se cancelaron los fideicomisos asignados al plan de acciones ya que, el personal que tenía derecho a este beneficio, durante 2024 fue liquidado por la Entidad.

ii. *Valor razonable de las acciones otorgadas en el año 2024*

El valor razonable promedio ponderado de las acciones otorgadas durante el ejercicio asciende a \$15.06, \$19.00 y \$19.07 al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, respectivamente. El precio de las acciones fue fijado utilizando el valor de mercado de la acción a la fecha de su otorgamiento y posterior valuación al 31 de diciembre de 2022, y considerando en su estimación la probabilidad de que sean ejercidos los criterios tanto cuantitativos como cualitativos provenientes de ciertas medidas financieras y de desempeño previamente establecidas y utilizadas para la asignación del plan.

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

iii. *Movimientos en las acciones durante el período*

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

Acciones	Número de acciones en 2024	Precio de ejercicio promedio ponderado 2024	Número de acciones 2023	Precio de ejercicio promedio ponderado 2023	Número de acciones 2022	Precio de ejercicio promedio ponderado 2022
Existentes al 1o. de enero	10,921,457	\$ 1.00	8,129,698	\$ 1.00	6,294,223	\$ 19.07
Cancelación	(10,921,457)	1.00				
Otorgadas durante el año	-	-	2,791,759	1.00	1,835,475	1.00
Existentes al 31 de diciembre	-	\$ -	10,921,457	\$ 1.00	8,129,698	1.00

iv. *Acciones ejercidas durante el año*

No hubo acciones ejercidas durante 2024, 2023 y 2022.

d) *Otros resultados integrales (ORI).*

Los ORI incluyen un importe de (\$26,778), \$8,435, y \$21,613 que corresponde a la valuación de cobertura de flujos de efectivo del Grupo al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022.

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

4. Políticas contables materiales**a. Bases de consolidación de estados financieros**

Los estados financieros consolidados incluyen los de Planigrupo Latam, S. A.B. de C. V. y los de sus subsidiarias sobre las que ejerce control y que obtienen ingresos por el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración y arrendamiento de locales en centros comerciales. Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, la consolidación se efectuó con base en los estados financieros de las subsidiarias, los que se prepararon de acuerdo con las NIIF.

i. Subsidiarias-

Los estados financieros consolidados incluyen los de la Entidad y los de sus subsidiarias. El control se obtiene cuando la Entidad:

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

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

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

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

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

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

Las políticas contables de las entidades 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 2024, 2023 y 2022, se muestra a continuación:

Entidad	Participación			Actividad
	2024	2023	2022	
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
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

Entidad	Participación			Actividad
	2024	2023	2022	
Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Inversión en vehículos de proyectos, inmobiliaria y otros
Operadora de Estacionamientos del Norte, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Servicio de administración y operación de estacionamientos
Glider Saltillo, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Cancún, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Monterrey, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Pachuca, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Paseo Reforma, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Guadalajara, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Reynosa, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Mexicali, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Ciudad Juárez, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Nuevo Vallarta, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider San Juan del Río, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Hidalgo, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
AP Planigrupo Ramos Arizpe, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Fideicomiso Maestro PG CIB/2805	100%	100%	100%	Inversión y administración de vehículos de inversión inmobiliaria y otros
PG CIB/2854	100%	100%	100%	Adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CIB/2855	100%	100%	100%	Adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento

- (1) Fideicomiso Irrevocable Número F/3095 se constituyó el 14 de mayo de 2012 para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de los denominados Certificados de Capital de Desarrollo (los "Certificados"). La inversión en certificados en fideicomisos de proyecto se ha realizado en los vehículos de inversión hasta el 31 de octubre del 2022 que se muestran a continuación:

b. *Inversiones en certificados de Vehículos de Proyecto*

La participación en su patrimonio al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, se muestra a continuación:

Entidad	Participación			Actividad
	2024	2023	2022	
PG CKD A F/00927	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD C F/00929	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD D F/00930	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD E F/00936	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD N F/00979	100%	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CKD O F/00980	-	-	56.19%	Sin actividad
PG CKD P F/00981	100%	100%	100%	En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales
PG CKD O F/00980	100%	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CKD Q F/1067	100%	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CKD R F/1068	100%	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CKD S F/1069	100%	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CIB/2100	100%	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CIB/2101	100%	100%	100%	Sin actividad
PG CKD B F/00928	100%	-	-	Inversión en el sub-vehículo CIB 2013 con una participación del 70%
PG CKD F F/00937	100%	-	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD F/00938	100%	-	-	Gastos reembolsables
PG CKD G F/00972	100%	-	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD H F/00973	100%	-	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD I F/00974	100%	-	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD J F/00975	100%	-	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD K F/00976	100%	-	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD L F/00977	100%	-	-	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CKD M F/00978	100%	-	-	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CIB/2013				Arrendamiento de locales en centros comerciales
PUEBLA	70%	-	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales

i. *Adquisiciones de participaciones no controladoras-*

Las participaciones no controladoras se miden inicialmente a valor razonable a la fecha de adquisición.

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

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

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

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

c. *Efectivo y equivalentes de efectivo*

El efectivo consiste de efectivo disponible y depósitos bancarios en cuentas de cheques. Los equivalentes de efectivo son inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. Los montos de efectivo que tienen un uso restringido por virtud de acuerdos contractuales, pero que se mantienen en cuentas bancarias a la vista, se incluyen dentro del balance de efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de flujos de efectivo.

d. *Inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes*

La Entidad reconoce sus inversiones en el fideicomiso asociado F/01002 sobre el que no posee control, mediante método de participación, considerando el valor razonable de dichas inversiones. Hasta el 31 de diciembre de 2021, las otras inversiones permanentes correspondían a Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V. y CCI Planigrupo I, S. de R. L. de C. V., donde la Entidad solo era propietaria del 5% de su tenencia accionaria y no tenía influencia significativa, con fecha 25 de febrero de 2022, la Entidad realizó la adquisición de la totalidad de acciones de Walpg.

e. *Combinación de negocios*

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

La Entidad evaluó la adquisición de los centros comerciales descritos en la Nota 1 b ii, y esta no calificó de acuerdo con lo establecido en la NIIF 3. Por lo tanto, dicha adquisición se registró como una adquisición de activos.

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

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

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

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

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

f. Adquisición de activos y pasivos individuales

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

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

La Administración determinó que la adquisición del fideicomiso AT2 (portafolio K8 + Puebla) no cumple con la definición de combinación de negocios como lo requiere la NIIF 3 para aplicar el tratamiento de combinación de negocios, ya que, a la fecha de la compra, los procesos de negocio sustantivos, empleados o sistemas operativos de los vendedores necesarios para poder operar las propiedades de inversión después de la adquisición, se encuentran internalizados dentro de la Entidad, ya que las plazas fueron operadas a través de un contrato de Administración con Planigrupo Management, empresa subsidiaria de la Entidad.

Por lo tanto, la compra del Fideicomiso AT2 se contabilizó como una adquisición de activos y pasivos individuales con la contraprestación de compra inicial asignada a los activos y pasivos separables adquiridos con base en sus valores razonables relativos. Tales transacciones o acontecimientos no dan lugar a un precio de ganancia o Crédito mercantil.

g. Instrumentos financieros

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

Activos financieros

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

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

Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

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

Costo amortizado y método de interés efectivo

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

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

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

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

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

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

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

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

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

Activos financieros a valor razonable a través de resultados

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

Ganancias y pérdidas cambiarias

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

Deterioro de activos financieros

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

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

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

i. *Incremento significativo en el riesgo de crédito*

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

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

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

ii. *Definición de incumplimiento*

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

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

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

iii. *Activos financieros con deterioro crediticio*

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

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

iv. *Política de bajas*

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

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

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

Baja de activos financieros

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

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

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

15. Impuestos por pagar y pasivos acumulados

	2024	2023	2022
Pasivos acumulados	\$ 222,889	\$ 80,688	\$ 264,404
Bono al personal	11,408	3,566	24,093
Impuestos por pagar	<u>50,730</u>	<u>145,441</u>	<u>67,611</u>
	<u>\$ 285,027</u>	<u>\$ 229,695</u>	<u>\$ 356,108</u>

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

7. Cuentas por cobrar, neto

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

	2024	2023	2022
Rentas por cobrar	\$ 132,885	\$ 112,357	\$ 135,164
Pérdida crediticia esperada	<u>(89,495)</u>	<u>(101,993)</u>	<u>(119,863)</u>
	<u>\$ 43,390</u>	<u>\$ 10,364</u>	<u>\$ 15,301</u>

a. *Antigüedad de las cuentas por cobrar*

Actualmente, la Entidad mantiene niveles de cobranza mensual prácticamente iguales a su periodo de facturación mensual; las prácticas comerciales y de negociación permiten a la Entidad mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro promedio de 30 días al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022. La Entidad considera como morosas aquellas cuentas con una antigüedad superior a noventa días naturales, así como aquellas que se encuentren en mediación legal para su recuperación, de acuerdo con las prácticas de la industria, reconociendo la pérdida crediticia esperada en función de estas condiciones.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

4. Políticas contables materiales**a. Bases de consolidación de estados financieros**

Los estados financieros consolidados incluyen los de Planigrupo Latam, S. A.B. de C. V. y los de sus subsidiarias sobre las que ejerce control y que obtienen ingresos por el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración y arrendamiento de locales en centros comerciales. Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, la consolidación se efectuó con base en los estados financieros de las subsidiarias, los que se prepararon de acuerdo con las NIIF.

i. Subsidiarias-

Los estados financieros consolidados incluyen los de la Entidad y los de sus subsidiarias. El control se obtiene cuando la Entidad:

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

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

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

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

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

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

Las políticas contables de las entidades 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 2024, 2023 y 2022, se muestra a continuación:

Entidad	Participación			Actividad
	2024	2023	2022	
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
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

Entidad	Participación			Actividad
	2024	2023	2022	
Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Inversión en vehículos de proyectos, inmobiliaria y otros
Operadora de Estacionamientos del Norte, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Servicio de administración y operación de estacionamientos
Glider Saltillo, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Cancún, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Monterrey, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Pachuca, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Paseo Reforma, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Guadalajara, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Reynosa, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Mexicali, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Ciudad Juárez, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Nuevo Vallarta, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider San Juan del Río, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Hidalgo, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
AP Planigrupo Ramos Arizpe, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Fideicomiso Maestro PG CIB/2805	100%	100%	100%	Inversión y administración de vehículos de inversión inmobiliaria y otros
PG CIB/2854	100%	100%	100%	Adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CIB/2855	100%	100%	100%	Adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento

- (1) Fideicomiso Irrevocable Número F/3095 se constituyó el 14 de mayo de 2012 para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de los denominados Certificados de Capital de Desarrollo (los "Certificados"). La inversión en certificados en fideicomisos de proyecto se ha realizado en los vehículos de inversión hasta el 31 de octubre del 2022 que se muestran a continuación:

b. *Inversiones en certificados de Vehículos de Proyecto*

La participación en su patrimonio al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, se muestra a continuación:

Entidad	Participación			Actividad
	2024	2023	2022	
PG CKD A F/00927	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD C F/00929	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD D F/00930	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD E F/00936	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD N F/00979	100%	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CKD O F/00980	-	-	56.19%	Sin actividad
PG CKD P F/00981	100%	100%	100%	En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales
PG CKD O F/00980	100%	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CKD Q F/1067	100%	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CKD R F/1068	100%	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CKD S F/1069	100%	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CIB/2100	100%	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CIB/2101	100%	100%	100%	Sin actividad
PG CKD B F/00928	100%	-	-	Inversión en el sub-vehículo CIB 2013 con una participación del 70%
PG CKD F F/00937	100%	-	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD F/00938	100%	-	-	Gastos reembolsables
PG CKD G F/00972	100%	-	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD H F/00973	100%	-	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD I F/00974	100%	-	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD J F/00975	100%	-	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD K F/00976	100%	-	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD L F/00977	100%	-	-	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CKD M F/00978	100%	-	-	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CIB/2013				Arrendamiento de locales en centros comerciales
PUEBLA	70%	-	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales

i. *Adquisiciones de participaciones no controladoras-*

Las participaciones no controladoras se miden inicialmente a valor razonable a la fecha de adquisición.

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

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

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

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

c. *Efectivo y equivalentes de efectivo*

El efectivo consiste de efectivo disponible y depósitos bancarios en cuentas de cheques. Los equivalentes de efectivo son inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. Los montos de efectivo que tienen un uso restringido por virtud de acuerdos contractuales, pero que se mantienen en cuentas bancarias a la vista, se incluyen dentro del balance de efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de flujos de efectivo.

d. *Inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes*

La Entidad reconoce sus inversiones en el fideicomiso asociado F/01002 sobre el que no posee control, mediante método de participación, considerando el valor razonable de dichas inversiones. Hasta el 31 de diciembre de 2021, las otras inversiones permanentes correspondían a Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V. y CCI Planigrupo I, S. de R. L. de C. V., donde la Entidad solo era propietaria del 5% de su tenencia accionaria y no tenía influencia significativa, con fecha 25 de febrero de 2022, la Entidad realizó la adquisición de la totalidad de acciones de Walpg.

e. *Combinación de negocios*

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

La Entidad evaluó la adquisición de los centros comerciales descritos en la Nota 1 b ii, y esta no calificó de acuerdo con lo establecido en la NIIF 3. Por lo tanto, dicha adquisición se registró como una adquisición de activos.

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

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

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

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

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

f. Adquisición de activos y pasivos individuales

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

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

La Administración determinó que la adquisición del fideicomiso AT2 (portafolio K8 + Puebla) no cumple con la definición de combinación de negocios como lo requiere la NIIF 3 para aplicar el tratamiento de combinación de negocios, ya que, a la fecha de la compra, los procesos de negocio sustantivos, empleados o sistemas operativos de los vendedores necesarios para poder operar las propiedades de inversión después de la adquisición, se encuentran internalizados dentro de la Entidad, ya que las plazas fueron operadas a través de un contrato de Administración con Planigrupo Management, empresa subsidiaria de la Entidad.

Por lo tanto, la compra del Fideicomiso AT2 se contabilizó como una adquisición de activos y pasivos individuales con la contraprestación de compra inicial asignada a los activos y pasivos separables adquiridos con base en sus valores razonables relativos. Tales transacciones o acontecimientos no dan lugar a un precio de ganancia o Crédito mercantil.

g. Instrumentos financieros

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

Activos financieros

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

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

Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

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

Costo amortizado y método de interés efectivo

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

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

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

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

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

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

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

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

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

Activos financieros a valor razonable a través de resultados

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

Ganancias y pérdidas cambiarias

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

Deterioro de activos financieros

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

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

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

i. *Incremento significativo en el riesgo de crédito*

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

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

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

ii. *Definición de incumplimiento*

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

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

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

iii. *Activos financieros con deterioro crediticio*

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

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

iv. *Política de bajas*

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

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

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

Baja de activos financieros

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

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

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

n. *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.

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

e. **Combinación de negocios**

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

La Entidad evaluó la adquisición de los centros comerciales descritos en la Nota 1 b ii, y esta no calificó de acuerdo con lo establecido en la NIIF 3. Por lo tanto, dicha adquisición se registró como una adquisición de activos.

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

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

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

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

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

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

w. **Estados de flujos de efectivo**

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

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

y. *Contingencias*

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

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

i. **Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto**

El mobiliario y equipos se presentan al costo menos la depreciación y cualquier pérdida acumuladas por deterioro.

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 a locales arrendados	Varias
Equipo de cómputo	30%

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

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

g. Instrumentos financieros

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

Activos financieros

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

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

Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

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

Costo amortizado y método de interés efectivo

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

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

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

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

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

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

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

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

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

Activos financieros a valor razonable a través de resultados

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

Ganancias y pérdidas cambiarias

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

Deterioro de activos financieros

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

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

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

i. *Incremento significativo en el riesgo de crédito*

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

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

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

ii. *Definición de incumplimiento*

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

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

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

iii. *Activos financieros con deterioro crediticio*

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

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

iv. *Política de bajas*

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

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

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

Baja de activos financieros

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

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

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

Otros pasivos financieros

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

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

Baja de pasivos financieros

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

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

h. Instrumentos financieros derivados

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

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

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

Designación de contabilidad de coberturas

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

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

- Hay una relación económica entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta;

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

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

Coberturas de valor razonable

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

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

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

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

Coberturas de flujo de efectivo

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

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

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

x. Instrumentos financieros derivados

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

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

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

aa. Utilidad por acción –

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

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

o. **Obligaciones por beneficios**

i. **Beneficios a corto plazo-**

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

ii. **Planes de beneficios definidos-**

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

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

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

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

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

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

iv. **Beneficios por terminación-**

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

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

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

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados que suministren servicios similares a la Entidad se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 19(c.ii).

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

p. **Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)**

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de sueldos y salarios. En balance se registra como una cuenta por pagar hasta entregarse a los empleados.

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

h. Instrumentos financieros derivados

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

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

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

Designación de contabilidad de coberturas

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

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

- Hay una relación económica entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta;

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

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

Coberturas de valor razonable

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

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

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

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

Coberturas de flujo de efectivo

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

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

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

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

v. *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 4n, la Entidad capitaliza costos por préstamos en sus propiedades de inversión en desarrollo.

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

b. *Inversiones en certificados de Vehículos de Proyecto*

La participación en su patrimonio al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, se muestra a continuación:

Entidad	Participación			Actividad
	2024	2023	2022	
PG CKD A F/00927	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD C F/00929	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD D F/00930	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD E F/00936	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD N F/00979	100%	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CKD O F/00980	-	-	56.19%	Sin actividad
PG CKD P F/00981	100%	100%	100%	En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales
PG CKD O F/00980	100%	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CKD Q F/1067	100%	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CKD R F/1068	100%	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CKD S F/1069	100%	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CIB/2100	100%	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CIB/2101	100%	100%	100%	Sin actividad
PG CKD B F/00928	100%	-	-	Inversión en el sub-vehículo CIB 2013 con una participación del 70%
PG CKD F F/00937	100%	-	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD F/00938	100%	-	-	Gastos reembolsables
PG CKD G F/00972	100%	-	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD H F/00973	100%	-	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD I F/00974	100%	-	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD J F/00975	100%	-	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD K F/00976	100%	-	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD L F/00977	100%	-	-	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CKD M F/00978	100%	-	-	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CIB/2013				Arrendamiento de locales en centros comerciales
PUEBLA	70%	-	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales

i. *Adquisiciones de participaciones no controladoras-*

Las participaciones no controladoras se miden inicialmente a valor razonable a la fecha de adquisición.

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

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

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

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

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

1. *Deterioro activos tangibles e intangibles*

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

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

Al 31 de diciembre de 2024, la Entidad ha reconocido un deterioro de sus activos intangibles por \$35,739.

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

1. *Deterioro activos tangibles e intangibles*

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

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

Al 31 de diciembre de 2024, la Entidad ha reconocido un deterioro de sus activos intangibles por \$35,739.

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

u. Impuestos a la utilidad

Entidades con personalidad jurídica propia sujetas a impuestos.

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

i. Impuestos a la utilidad sobre base legal-

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

ii. Impuestos a la utilidad diferidos-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

k. *Otros activos*

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

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

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

2. *Baja de activos intangibles*

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

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

d. *Inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes*

La Entidad reconoce sus inversiones en el fideicomiso asociado F/01002 sobre el que no posee control, mediante método de participación, considerando el valor razonable de dichas inversiones. Hasta el 31 de diciembre de 2021, las otras inversiones permanentes correspondían a Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V. y CCI Planigrupo I, S. de R. L. de C. V., donde la Entidad solo era propietaria del 5% de su tenencia accionaria y no tenía influencia significativa, con fecha 25 de febrero de 2022, la Entidad realizó la adquisición de la totalidad de acciones de Walpg.

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

d. *Inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes*

La Entidad reconoce sus inversiones en el fideicomiso asociado F/01002 sobre el que no posee control, mediante método de participación, considerando el valor razonable de dichas inversiones. Hasta el 31 de diciembre de 2021, las otras inversiones permanentes correspondían a Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V. y CCI Planigrupo I, S. de R. L. de C. V., donde la Entidad solo era propietaria del 5% de su tenencia accionaria y no tenía influencia significativa, con fecha 25 de febrero de 2022, la Entidad realizó la adquisición de la totalidad de acciones de Walpg.

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

j. *Propiedades de inversión*

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción.

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 ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

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.

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

z. *Capital social-*

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

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

r. **Depósitos de los arrendatarios**

La Entidad obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto periodo. 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.

s. **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. Al 31 de diciembre de 2024 la Entidad no cuenta con arrendamientos financieros.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados 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 periodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la Administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

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

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

q. **Provisiones**

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

m. **Honorario por desempeño inmobiliario**

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

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

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

s. **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. Al 31 de diciembre de 2024 la Entidad no cuenta con arrendamientos financieros.

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

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

t. **Ingresos por intereses**

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

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

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

c. **Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo consiste de efectivo disponible y depósitos bancarios en cuentas de cheques. Los equivalentes de efectivo son inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. Los montos de efectivo que tienen un uso restringido por virtud de acuerdos contractuales, pero que se mantienen en cuentas bancarias a la vista, se incluyen dentro del balance de efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de flujos de efectivo.

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

a. **Bases de consolidación de estados financieros**

Los estados financieros consolidados incluyen los de Planigrupo Latam, S. A.B. de C. V. y los de sus subsidiarias sobre las que ejerce control y que obtienen ingresos por el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración y arrendamiento de locales en centros comerciales. Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, la consolidación se efectuó con base en los estados financieros de las subsidiarias, los que se prepararon de acuerdo con las NIIF.

i. **Subsidiarias-**

Los estados financieros consolidados incluyen los de la Entidad y los de sus subsidiarias. El control se obtiene cuando la Entidad:

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

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

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

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

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

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

Las políticas contables de las entidades 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 2024, 2023 y 2022, se muestra a continuación:

Entidad	Participación			Actividad
	2024	2023	2022	
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
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

Entidad	Participación			Actividad
	2024	2023	2022	
Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Inversión en vehículos de proyectos, inmobiliaria y otros
Operadora de Estacionamientos del Norte, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Servicio de administración y operación de estacionamientos
Glider Saltillo, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Cancún, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Monterrey, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Pachuca, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Paseo Reforma, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Guadalajara, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Reynosa, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Mexicali, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Ciudad Juárez, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Nuevo Vallarta, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider San Juan del Río, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Hidalgo, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
AP Planigrupo Ramos Arizpe, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Fideicomiso Maestro PG CIB/2805	100%	100%	100%	Inversión y administración de vehículos de inversión inmobiliaria y otros
PG CIB/2854	100%	100%	100%	Adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CIB/2855	100%	100%	100%	Adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento

- (1) Fideicomiso Irrevocable Número F/3095 se constituyó el 14 de mayo de 2012 para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de los denominados Certificados de Capital de Desarrollo (los "Certificados"). La inversión en certificados en fideicomisos de proyecto se ha realizado en los vehículos de inversión hasta el 31 de octubre del 2022 que se muestran a continuación:

f. Adquisición de activos y pasivos individuales

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

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

La Administración determinó que la adquisición del fideicomiso AT2 (portafolio K8 + Puebla) no cumple con la definición de combinación de negocios como lo requiere la NIIF 3 para aplicar el tratamiento de combinación de negocios, ya que, a la fecha de la compra, los procesos de negocio sustantivos, empleados o sistemas operativos de los vendedores necesarios para poder operar las propiedades de inversión después de la adquisición, se encuentran internalizados dentro de la Entidad, ya que las plazas fueron operadas a través de un contrato de Administración con Planigrupo Management, empresa subsidiaria de la Entidad.

Por lo tanto, la compra del Fideicomiso AT2 se contabilizó como una adquisición de activos y pasivos individuales con la contraprestación de compra inicial asignada a los activos y pasivos separables adquiridos con base en sus valores razonables relativos. Tales transacciones o acontecimientos no dan lugar a un precio de ganga o Crédito mercantil.

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

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

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

Descripción de sucesos y transacciones significativas

PLANIGRUPO Resultados Consolidados del Tercer Trimestre de 2024

Ciudad de México, a 14 de octubre de 2024 – Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (BMV: PLANI) (“PLANIGRUPO” o la “Sociedad”), empresa desarrolladora, constructora, operadora y propietaria de centros comerciales, con más de 48 años de experiencia en este sector en México, anuncia sus resultados correspondientes al tercer trimestre de 2024 (“3T24”) y por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024 (9M24).

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

HECHOS OPERATIVOS DESTACADOS

- El **Área Bruta Rentable (ABR)*** de centros comerciales (36 propias y una administrada) al cierre del 3T24 fue de 807,128 m².

- Durante el 3T24, en nuestras plazas (36 plazas propias y una administrada) **se recibieron 26.8 millones de visitantes**.
- La **tasa de ocupación*** al cierre del 3T24 en nuestras plazas (36 plazas propias y una administrada) fue de 93.0%. Respecto de las plazas propias, fue de 94.0%, 1.5 puntos porcentuales menor que el del mismo periodo del 2023.
- El **precio promedio contractual*** de arrendamiento por metro cuadrado al final del 3T24 fue de 193.2 pesos mexicanos, comparado con 180.7 pesos mexicanos en el 3T23. Esto representa un incremento del 6.9%. Incorporando la plaza administrada, la renta promedio contractual es de 190.8.
- La **cobranza** del 3T24 fue del 99%** de la facturación total.

HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

- Los **ingresos netos consolidados**** correspondientes al 3T24 alcanzaron MXN\$398.2 millones y MXN\$1,114.0 millones para el periodo 9M24, lo que resulta en incrementos del 14.9% y del 8.4%, respectivamente, al compararse con los mismos periodos del año anterior.
- El **NOI consolidado**** para el 3T24 alcanzó MXN\$329.4 millones y MXN\$918.8 millones para el periodo 9M24, lo que resulta en incrementos del 14.9% y del 8.5% al compararse con los mismos periodos del año anterior.
- El **EBITDA consolidado**** para el 3T24 alcanzó MXN\$260.2 millones y MXN\$718.7 millones para el periodo 9M24. Esto implica incrementos del 19.2% y 10.9%, respectivamente, al compararse con los mismos periodos del año anterior.
- Los **fondos disponibles para la operación**** (FFO) alcanzaron MXN\$95.8 millones para el 3T24 y MXN\$232.3 millones para el 9M24. Esto representó incrementos del 11.3% y 7.5%, respectivamente, al compararse con los mismos periodos del año.
- Los **fondos de operación ajustados**** (AFFO) fueron de MXN\$88.7 millones en el 3T24 y MXN\$217.4 millones en el 9M24. Esto implica incrementos del 8.0% y 6.2% respectivamente, contra los mismos periodos del año anterior, en línea con la disminución experimentada en el FFO.

La **deuda financiera consolidada**** al 30 de septiembre de 2024 es de MXN\$6,400.7 millones. Considerando la plaza que administramos y operamos, en la cual tenemos participación no controladora, la deuda financiera total es de MXN\$6,673.8 millones.

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

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

* * * * *

SOBRE PLANIGRUPO

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y operadora con más de 48 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. Esto nos hace uno de los mayores propietarios de centros comerciales en el país. Desde la creación de nuestra primera empresa de construcción en 1975, nuestro equipo ha participado en la adquisición y desarrollo de 70 centros comerciales. Actualmente operamos 36 centros comerciales ubicados en 18 entidades federativas en México. Dentro de los mismos, tenemos 26 participaciones controladoras y una participación no controladora. También administramos 9 centros comerciales, en los que previamente teníamos participaciones controladoras.

Con el objetivo de mejorar la experiencia de compra de los clientes, la mayoría de nuestros centros comerciales también ofrecen diversas opciones de entretenimiento y comida, así como servicios diseñados para complementar la oferta de comercio.

LIMITE DE RESPONSABILIDAD

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

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

Retransmisión de Información

Ciudad de México, a 16 de octubre de 2024 – Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (“PLANIGRUPO” o la “Sociedad”), informa al público inversionista que, como complemento a la información financiera incluida en el reporte trimestral publicado el lunes 14 de octubre, y en respuesta a la solicitud de los participantes en la llamada de resultados del 15 de octubre, se retransmite el reporte de resultados financieros de la Sociedad correspondiente al tercer trimestre de 2024, el cual, además, incluye el plan de negocios de la compañía. Cabe destacar que esta retransmisión no modifica la información financiera previamente reportada.

SOBRE PLANIGRUPO

Planigrupo es una empresa desarrolladora y propietaria de centros comerciales, completamente integrada, con más de 48 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales en México.

ADVERTENCIA LEGAL

Este comunicado puede contener ciertas declaraciones a futuro. Estas declaraciones se relacionan con proyecciones, desarrollos y estrategias de negocio futuras y pueden ser identificadas mediante el uso de términos y frases como “anticipa”, “cree”, “puede”, “será”, “estima”, “espera”, “prevé”, “tiene la intención”, “pretende”, “puede”, “planea”, “predice”, “proyecta”, “tiene como objetivo”, “estrategia” y posibles desarrollos futuros en los mercados en donde la Compañía participa o donde busca participar, cambios regulatorios en los mercados en donde operara o pretende operar.

La Compañía previene a los inversionistas potenciales que las declaraciones a futuro no son garantía de un desempeño a futuro y están basadas en diversas suposiciones y que los resultados reales de las operaciones, incluyendo la posición financiera y liquidez, el desarrollo de la industria mexicana de otorgamiento de créditos, puede diferir significativamente de las declaraciones a futuro contenidas en este comunicado. Adicionalmente, si los resultados de la Compañía son consistentes con las declaraciones a futuro incluidas en este comunicado, dichos resultados o desarrollos pueden no ser indicativos de los resultados o desarrollos en periodos subsecuentes.

PLANIGRUPO, SUBSIDIARIA DE LA DIVISIÓN INFRAESTRUCTURA DE GRUPO MÉXICO, ANUNCIA EL AVISO DE OFERTA DE ADQUISICIÓN FORZOSA Y SUSCRIPCIÓN RECÍPROCA POR HASTA EL 100% DE LAS ACCIONES DE GRUPO ACOSTA VERDE, S.A.B. DE C.V.

- **La Oferta brinda la opción para recibir efectivo y/o acciones de Planigrupo, y privilegia este intercambio de acciones otorgando un premio frente al efectivo.**
- **La operación se encuentra sujeta a la obtención de al menos el 50% + 1 de la tenencia accionaria de GAV y la autorización de COFECE.**
- **Con esta inversión, que refrenda la confianza en la solidez económica del país, se consolidaría la empresa pública especializada en centros comerciales más importante de México.**

Ciudad de México, 25 de noviembre de 2024 – Planigrupo LATAM, S.A.B. de C.V. (“Planigrupo”) (BMV: PLANI), subsidiaria de la División Infraestructura de Grupo México, S.A.B. de C.V., informa al público inversionista que ha publicado el aviso de oferta para que Planigrupo lleve a cabo una oferta pública de adquisición forzosa y suscripción recíproca por hasta el 100% de las acciones de **Grupo Acosta Verde, S.A.B. de C.V. (“GAV”)** a cambio de acciones de Planigrupo y/o efectivo, bajo las siguientes condiciones: (i) un factor de intercambio de 10.3x por cada acción de GAV, o (ii) en efectivo, a un precio de \$156.00 pesos por acción de GAV, según los términos que se detallan a continuación (la “Oferta”).

La Oferta privilegia el intercambio de acciones, por lo que la porción en acciones ofrece un **premio** del 17.3% sobre la porción en efectivo. Además, el factor de intercambio de 10.3x, refleja una **valuación relativa más alta para GAV que para Planigrupo**.

Cada accionista de **GAV** tendrá la opción de: (i) intercambiar sus acciones de GAV por acciones de **Planigrupo** a un factor de intercambio de 10.3x, es decir, 10.3 acciones de Planigrupo por cada acción de GAV, o (ii) recibir el pago del precio de \$156.00 pesos por acción de GAV. El factor de intercambio implica a un valor de \$183.0310 pesos por cada acción de GAV.

El número máximo de acciones de GAV que podrán intercambiarse por acciones de Planigrupo es de **46,909,338** (“**Monto Máximo de Intercambio Ajustado**”). Asimismo, el monto máximo en efectivo que se pagará por la adquisición de acciones de GAV es de \$4,682,725,164 pesos (“**Monto Máximo de Efectivo**”).

En caso de que la demanda de efectivo o de acciones de Planigrupo supere los montos máximos establecidos, el excedente se distribuirá en proporción (prorrata) entre efectivo o acciones, según corresponda.

Para más detalles sobre la mecánica de participación en la oferta, consulte el **folleto informativo**.

Planigrupo considera que la Oferta representa una alternativa atractiva para los accionistas de GAV con respecto al estatus quo por los siguientes motivos:

- **Oportunidad de crecimiento y consolidación:** La transacción creará una de las plataformas especializadas de centros comerciales pública de mayor relevancia en México. La plataforma estará estratégicamente posicionada para aprovechar un mercado fragmentado con múltiples participantes. Adicionalmente, dada su exposición al norte del país, la entidad combinada podrá capitalizar las dinámicas positivas impulsadas por el *nearshoring*.
- **Sinergias operativas y financieras:** La similitud entre Planigrupo y GAV permitirá incrementar el apalancamiento operativo, y generar sinergias anuales de aproximadamente \$300,000,000.00, lo que a su vez mejorará los márgenes. Estas sinergias se traducirán en un incremento por acción de GAV en NOI y EBITDA del 49.5% y 54.9%, respectivamente, para los accionistas de GAV que reciban acciones de Planigrupo.

- **Escala y liquidez:** La transacción permitirá a Planigrupo obtener una mayor escala facilitando un plan para incrementar la bursatilidad de la acción y ofrecer mayor liquidez a sus accionistas.
- **Beneficios para los accionistas de GAV:** Los accionistas de GAV que reciban acciones de Planigrupo se beneficiarán del respaldo de Grupo México, uno de los grupos industriales más grandes del país.

Esta Oferta constituye un refrendo de la confianza de Planigrupo y Grupo México en la solidez de la economía del país, así como de su compromiso para seguir contribuyendo al desarrollo económico y el bienestar social.

Sobre Planigrupo

Planigrupo, subsidiaria de la División Infraestructura de Grupo México, S.A.B. de C.V., es una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y operadora con más de 48 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. Es uno de los mayores propietarios de centros comerciales en la República Mexicana. Desde su creación en 1975, ha participado en la adquisición y desarrollo de 70 centros comerciales. Actualmente opera 37 centros comerciales ubicados en 19 entidades federativas en México, 36 propios y uno administrado. Planigrupo actualmente es propietario al 100% de 34 centros comerciales, cuenta con participación controladora del 70% en Paseo Puebla y participación no controladora del 40% en Macropiazza Insurgentes. Con el objetivo de mejorar la experiencia de compra de los clientes, la mayoría de sus centros comerciales ofrecen diversas opciones de entretenimiento y comida, así como servicios diseñados para complementar la oferta de comercio.

Límite de Responsabilidad.

*Este reporte puede contener ciertas **declaraciones prospectivas** que conllevan riesgos e incertidumbres. Términos como "estimamos", "planeamos", "esperamos", "probablemente" y otras expresiones similares pueden interpretarse como **estimaciones**. **Planigrupo** advierte a los lectores que las declaraciones y estimaciones contenidas en este documento, o realizadas por su equipo directivo, implican riesgos e incertidumbres que pueden cambiar debido a diversos factores fuera del control de **Planigrupo**. Cualquier expectativa futura refleja el juicio de valor de **Planigrupo** a la fecha del presente documento.*

***Planigrupo** se reserva el derecho, pero no la obligación, de actualizar la información contenida en este reporte o derivada del mismo. El desempeño pasado o presente no es indicativo de resultados futuros. Se advierte que una serie de factores podrían ocasionar que los resultados actuales difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones o intenciones expresadas en este reporte.*

*En ningún caso **Planigrupo**, ni sus subsidiarias, afiliadas, directores, ejecutivos, agentes o empleados serán responsables ante terceros (incluyendo inversionistas) por decisiones, inversiones o acciones tomadas con base en la información contenida en este documento, ni por cualquier daño directo, indirecto, especial o similar derivado de lo anterior.*

Ampliación del Periodo de la Oferta

México, Ciudad de México – 23 de diciembre del 2024 – Planigrupo LATAM S.A.B. de C.V., subsidiaria de la División Infraestructura de Grupo México (el “Ofertante”), informa al público en general y sus inversionistas, en relación con la oferta pública de adquisición forzosa de (i) hasta 76,926,807 representativas del capital social de Acosta Verde, S.A.B. de C.V. (BMV: GAV) liquidables en efectivo y/o a través de la suscripción recíproca de hasta 483,166,181 acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal representativas

del capital social del Oferente (BMV: PLANI) y (ii) hasta 47,000,000 títulos opcionales, liquidables exclusivamente en efectivo (BMV: GAV503A), lo siguiente:

Dado que, hasta la fecha, la Comisión Federal de Competencia Económica (“COFECE”) no ha programado la presentación, discusión y, en su caso, resolución en sesión del pleno de la solicitud de autorización presentada por el Oferente para consumir la oferta pública antes mencionada —lo cual se prevé ocurra a mediados de enero de 2025—, el Oferente anuncia la extensión del Periodo de la Oferta hasta las 13:00 horas del 17 de enero de 2025 (en adelante, la nueva “Fecha de Vencimiento”). Esta ampliación tiene como objetivo brindar a la COFECE el tiempo necesario para emitir una resolución definitiva respecto al otorgamiento de la autorización correspondiente.

En línea con lo anterior, las fechas claves de la Oferta son las siguientes:

Fecha de Vencimiento:	17 de enero de 2025 a las 13:00 hrs
Fecha de Publicación de Resultados:	20 de enero de 2025
Fecha de Registro:	20 de enero de 2025
Fecha de Cruce:	21 de enero de 2025
Fecha de Liquidación:	21 de enero de 2025

Sobre Planigrupo:

Planigrupo, subsidiaria de la División Infraestructura de Grupo México, S.A.B. de C.V., es una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y operadora con más de 48 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. Es uno de los mayores propietarios de centros comerciales en la República Mexicana. Desde su creación en 1975, ha participado en la adquisición y desarrollo de 70 centros comerciales. Actualmente opera 37 centros comerciales ubicados en 19 entidades federativas en México, 36 propios y uno administrado. Planigrupo actualmente es propietario al 100% de 34 centros comerciales, cuenta con participación controladora del 70% en Paseo Puebla y participación no controladora del 40% en Macroplaza Insurgentes. Con el objetivo de mejorar la experiencia de compra de los clientes, la mayoría de sus centros comerciales ofrecen diversas opciones de entretenimiento y comida, así como servicios diseñados para complementar la oferta de comercio.

Límite de Responsabilidad.

Este reporte puede contener ciertas declaraciones prospectivas que conllevan riesgos e incertidumbres. Términos como “*estimamos*”, “*planeamos*”, “*esperamos*”, “*probablemente*” y otras expresiones similares pueden interpretarse como estimaciones. Planigrupo advierte a los lectores que las declaraciones y estimaciones contenidas en este documento, o realizadas por su equipo directivo, implican riesgos e incertidumbres que pueden cambiar debido a diversos factores fuera del control de Planigrupo. Cualquier expectativa futura refleja el juicio de valor de Planigrupo a la fecha del presente documento.

Planigrupo se reserva el derecho, pero no la obligación, de actualizar la información contenida en este reporte o cualquier dato derivado del mismo. Es importante señalar que el desempeño pasado o presente no garantiza resultados

futuros. Se advierte que diversos factores podrían provocar que los resultados actuales difieran significativamente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones o intenciones expresadas en este documento.

En ningún caso, Planigrupo, sus subsidiarias, afiliadas, directores, ejecutivos, agentes o empleados serán responsables frente a terceros (incluidos inversionistas) por decisiones, inversiones o acciones tomadas con base en la información contenida en este reporte, ni por daños directos, indirectos, especiales o de cualquier otro tipo que puedan derivarse de lo anterior.

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0
---	---

Dividendos pagados, otras acciones:	0
--	---

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
--	---

Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0
---	---

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

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

