

**DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN POR REESTRUCTURACIÓN SOCIETARIA  
RELACIONADA CON LA ADQUISICIÓN DEL PORTAFOLIO K8 Y PUEBLA**

**13 DE JUNIO DE 2024**



---

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

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

---

Clave de Cotización: "PLANI"

---

---

Todos los términos utilizados con mayúscula inicial en esta portada y que no estén definidos en forma específica en la misma, tendrán el significado que se les atribuye en el glosario que se incluye más adelante en el presente Folleto Informativo (según dicho término se define más adelante).

Con fecha 23 de enero de 2024, el Consejo de Administración de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. (la "Emisora", la "Sociedad", o "Planigrupo") celebró una sesión en la cual se aprobaron los términos y condiciones específicos conforme a los cuales la Emisora, a través de Planigrupo Real Estate, S. de R.L. de C.V. ("Planigrupo Real Estate"), o cualquiera de sus subsidiarias o entidades controladas, y sujeto a la aprobación de la asamblea general ordinaria de accionistas de la Sociedad, consumaría la adquisición de la Cartera CKD Walton.

Como parte del proceso para la adquisición de la Cartera CKD Walton, la Emisora ha publicado el 12 de junio de 2024 una convocatoria para la celebración de una asamblea general ordinaria de accionistas (la "Asamblea de Accionistas" o la "Asamblea"), en la cual someterá a consideración de sus accionistas, entre otros, (i) la aprobación de la adquisición de la Cartera CKD Walton y (ii) la propuesta de llevar a cabo un aumento en la parte variable del capital social de la Sociedad.

### **Resumen de la Operación**

De conformidad con, y para todos los efectos del, artículo 35 y el Anexo P de la Circular Única, la Emisora informa que, tal y como se comunicó a sus accionistas y al público inversionista mediante publicación de un evento relevante el 3 de mayo de 2024, la Emisora llegó a un acuerdo con **(i)** Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable número F/4310 ("Fideicomiso Co-Inversionista Walton"); **(ii)** Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable número F/3095 ("Fideicomiso CKD" y, junto con el Fideicomiso Co-Inversionista Walton, los "Vendedores"); **(iii)** Walton Street Capital LLC ("Walton"); y **(iv)** Walton Street Capital México,

S. de R.L. de C.V. ("Walton México"), para llevar a cabo la adquisición, a través de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. de manera directa o a través de Planigrupo Real Estate o cualquiera de sus subsidiarias o entidades controladas, de los derechos fideicomisarios derivados del contrato de fideicomiso irrevocable de administración número 5352 de fecha 26 de mayo de 2022 (el "Fideicomiso AT2"), el cual es propietario de los certificados bursátiles emitidos por cada uno de los fideicomisos que comprenden, y cuyos certificados bursátiles representan, las propiedades y los derechos fideicomisarios que corresponden a los activos que conforman los centros comerciales denominados Paseo Puebla, Plaza Palmira, Plaza Bella Mexiquense, Super Plaza Las Haciendas, Mall Plaza Lincoln, Plaza Monumental, Plaza Real Saltillo, Plaza Bella Anáhuac, y Plaza Real Reynosa, según los mismos se describen con mayor detalle en la *Sección 3 Información detallada sobre la Operación* del presente folleto (la "Cartera CKD Walton" y la operación de adquisición de la misma, la "Adquisición").

En dicho sentido, el 25 de abril de 2024, la Emisora y los Vendedores celebraron un contrato de cesión de derechos fideicomisarios, mismo que se encuentra sujeto a ciertas condiciones suspensivas usuales para este tipo de operaciones, incluyendo la aprobación de la Comisión Federal de Competencia Económica ("COFECE"), por virtud del cual se establecen los términos y condiciones conforme a los cuales se llevará a cabo la adquisición de la Cartera CKD Walton (el "Contrato de Cesión").

El precio a pagar por la Adquisición ascenderá a \$1,035'000,000.00 (mil treinta y cinco millones de Pesos 11/100 M.N.), mismo que se ha calculado tomando como base y referencia: (i) un valor bruto de las propiedades de la Oferta de \$2,702,070,000.00 (dos mil setecientos dos millones setenta mil Pesos 00/100 M.N.), menos, (ii) el saldo de los financiamientos existentes al 30 de junio de 2023 de \$1,667'070,000.00 (mil seiscientos sesenta y siete millones setenta mil Pesos 00/100 M.N.). Lo anterior, en el entendido que el precio por los Derechos Fideicomisarios será ajustado con los saldos insolutos de los financiamientos existentes a la fecha de cierre de la Adquisición. Planigrupo mantendrá los financiamientos existentes respecto de la Cartera Objeto de la Oferta en sus términos actuales.

Como parte de la Adquisición y en el contexto de la misma, la Emisora someterá a la aprobación de sus accionistas un aumento de capital social, en su parte variable, por un monto de hasta \$1,100,000,000.00 (mil cien millones de pesos 00/100 M.N.) mediante la suscripción y pago de hasta 67,114,094 (sesenta y siete millones ciento catorce mil noventa y cuatro) acciones ordinarias, nominativas, representativas de la parte variable del capital social, serie única, sin expresión de valor nominal, las cuales se encuentran actualmente en la tesorería de la Sociedad (el "Aumento de Capital"). Parte de los recursos que obtenga la Emisora con motivo del Aumento de Capital, serán utilizados para el pago del precio de la Adquisición.

### **Características de los Títulos antes y después de la Operación**

Las acciones representativas del capital social de Planigrupo se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores ("RNV") que mantiene la Comisión y cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV") con la clave de pizarra "PLANI".

A la fecha del presente Folleto Informativo, el capital social de Planigrupo está representado por 698,305,393 acciones ordinarias, normativas, serie única, sin expresión de valor nominal, de las cuales, **(i)** 328,687,002 acciones ordinarias, normativas, serie única, sin expresión de valor nominal se encuentran en circulación, en el entendido que 39,582,014 acciones corresponden a la parte fija del capital social, y 289,104,988 acciones corresponden a la parte variable del capital social, y **(ii)** 369,618,391 acciones ordinarias, normativas, serie única, sin expresión de valor nominal se encuentran en la tesorería de la Sociedad.

De aprobarse y consumarse, la Adquisición y el Aumento de Capital (por hasta el monto máximo establecido), la Emisora aumentaría la parte variable de su capital social, en un monto de hasta \$4,344,524,756.59 (cuatro mil trescientos cuarenta y cuatro millones quinientos veinticuatro mil setecientos cincuenta y seis pesos 59/100 M.N.) representado por un total de 356,219,082 (trescientos cincuenta y seis

millones doscientos diecinueve mil ochenta y dos) acciones ordinarias, nominativas, representativas de la parte variable del capital social, serie única, sin expresión de valor nominal.

	Antes al Aumento de Capital	Después del Aumento de Capital (y asumiendo la suscripción de la totalidad del mismo)
Acciones parte fija	39,582,014	39,582,014
Acciones parte variable (en circulación)	289,104,988	356,219,082
Acciones parte variable (en Tesorería)	369,618,391	302,504,297
Total de Acciones	698,305,393	698,305,393

El presente Folleto Informativo no es una oferta de venta de valores en México, sino que se ha preparado y se pone a disposición del público, a efecto de cumplir con las disposiciones legales aplicables.

**LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DE LOS VALORES, LA SOLVENCIA DE LA EMISORA O SOBRE LA EXACTITUD O VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTA DECLARACIÓN NI CONVALIDA ACTOS QUE, EN SU CASO, HUBIEREN SIDO REALIZADOS EN CONTRAVENCIÓN DE LAS LEYES. EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, EL CONTENIDO, EXACTITUD, VERACIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN CORRESPONDEN A LA EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DE LAS PERSONAS QUE LA SUSCRIBEN, Y NO IMPLICA CERTIFICACIÓN NI OPINIÓN O RECOMENDACIÓN ALGUNA DE LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES O DE LA BMV, SOBRE LA SOLVENCIA, LIQUIDEZ O CALIDAD CREDITICIA DE LA EMISORA O LA BONDAD DE LOS VALORES.**

Ejemplares impresos del presente Folleto Informativo se encuentran a disposición de los accionistas que así lo requieran en las oficinas de la Emisora en el domicilio ubicado en (i) Javier Barrios Sierra 540, Piso 9, Torre 1, Colonia Santa Fe, C.P. 01219, Alcaldía de Álvaro Obregón, en la Ciudad de México o (ii) Avenida del Conscripto 360, Piso 1, Local SA003, Colonia Lomas Hipódromo, Naucalpan de Juárez, C.P. 53900 en el Estado de México, a la atención de: Lic. Javier Raymundo Gómez Aguilar, y/o Lic. José Ignacio Moreno Ortiz y/o Lic. Claudia Ríos Gallegos.

La versión electrónica del presente Folleto Informativo podrá ser consultada ingresando a cualquiera de las siguientes direcciones electrónicas de internet [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx), y [www.planigrupo.com.mx](http://www.planigrupo.com.mx).

Ciudad de México, a 13 de junio de 2024.

## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>TÉRMINOS Y DEFINICIONES.....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO.....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA OPERACIÓN .....</b>	<b>7</b>
a)	<b>DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA OPERACIÓN.....</b>	<b>7</b>
b)	<b>OBJETIVO DE LA OPERACIÓN .....</b>	<b>20</b>
c)	<b>FUENTES DE FINANCIAMIENTO Y GASTOS DERIVADOS DE LA OPERACIÓN .....</b>	<b>21</b>
d)	<b>FECHA DE APROBACIÓN DE LA OPERACIÓN.....</b>	<b>22</b>
e)	<b>FECHA DE CANJE DE LAS NUEVAS ACCIONES .....</b>	<b>23</b>
f)	<b>DETALLE DEL TRATAMIENTO CONTABLE DE LA OPERACIÓN .....</b>	<b>24</b>
g)	<b>CONSECUENCIAS FISCALES DE LA OPERACIÓN .....</b>	<b>25</b>
<b>4.</b>	<b>INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA PARTE INVOLUCRADA EN LA OPERACIÓN</b>	<b>26</b>
a)	<b>PLANIGRUPO LATAM, S.A.B. DE C.V. ....</b>	<b>26</b>
b)	<b>FIDEICOMISO CO-INVERSIONISTA WALTON .....</b>	<b>29</b>
c)	<b>FIDEICOMISO CKD .....</b>	<b>30</b>
d)	<b>WALTON STREET CAPITAL LLC.....</b>	<b>31</b>
e)	<b>WALTON STREET CAPITAL MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V. ....</b>	<b>31</b>
f)	<b>FIDEICOMISO AT2.....</b>	<b>32</b>
<b>5.</b>	<b>FACTORES DE RIESGO .....</b>	<b>33</b>
<b>6.</b>	<b>INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA .....</b>	<b>36</b>
<b>7.</b>	<b>COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA .....</b>	<b>1</b>
a)	<b>RESULTADOS DE OPERACIÓN .....</b>	<b>1</b>
b)	<b>SITUACIÓN FINANCIERA, LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL .....</b>	<b>4</b>
<b>8.</b>	<b>CONTRATOS RELEVANTES.....</b>	<b>6</b>
<b>9.</b>	<b>DOCUMENTOS PÚBLICOS.....</b>	<b>8</b>
<b>10.</b>	<b>PERSONAS RESPONSABLES.....</b>	<b>9</b>
<b>11.</b>	<b>ANEXOS .....</b>	<b>10</b>

## 1. **TÉRMINOS Y DEFINICIONES**

Los términos utilizados con mayúscula inicial que no se encuentren expresamente definidos en el presente documento tendrán los significados que a los mismos se les asigna a continuación; en el entendido que, de no estar expresamente definidos a continuación tendrán el significado que se atribuye a dicho término en el contrato respectivo:

<b>Término</b>	<b>Definición</b>
"Aceptaciones de los Acreditantes"	Significa, conjuntamente, la Aceptación MetLife y la Aceptación Sabadell.
"Aceptación MetLife"	Significa la aceptación para consumir la Adquisición a ser obtenida de MetLife México, S.A. de C.V., de conformidad con el contrato de apertura de crédito simple, de fecha 9 de mayo de 2023, celebrado entre (a) MetLife México, S.A. de C.V., como acreditante, y (b) (i) CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable número PG CKD F F/00937, (ii) CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable número PG CKD G F/00972, (iii) CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable número PG CKD H F/00973, (iv) CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable número PG CKD I F/00974, (v) CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable número PG CKD J F/00975, (vi) CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable número PG CKD K F/00976, (vii) CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable número PG CKD L F/00977, y (viii) CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable número PG CKD M F/00978, como co-acreditadas.
"Aceptación Sabadell"	Significa la aceptación para consumir la Adquisición a ser obtenida de Banco Sabadell, S.A., Institución de Banca Múltiple, de conformidad con el contrato de apertura de crédito simple con garantía fiduciaria, de fecha 17 de diciembre de 2018, celebrado entre (a) Banco Sabadell, S.A., Institución de Banca Múltiple, como acreditante, y (b) (i) CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del contrato de fideicomiso CIB/2013, como acreditada.
"Adquisición"	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
"Asamblea" o "Asamblea de Accionistas"	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
"Aumento de Capital"	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.

<b>Término</b>	<b>Definición</b>
"Autorizaciones Requeridas"	Significa, conjuntamente, las Autorizaciones Requeridas de la Emisora, las Autorizaciones Requeridas de los Cedentes y las Aceptaciones de los Acreditantes.
"Autorizaciones Requeridas de la Emisora"	Significa la aprobación que obtenga la Emisora de su asamblea de accionistas para llevar a cabo la Reestructuración Societaria.
"Autorizaciones Requeridas de los Cedentes"	Significa la aprobación por parte de (i) el Comité Técnico y el Comité de Inversiones del Fideicomiso CKD para consumir la Adquisición, y (ii) el Comité Técnico del Fideicomiso Co-Inversionista Walton para consumir la Adquisición.
"BMV"	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
"Cartera CKD Walton"	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
"Circular Única"	Significa las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores" emitidas por la CNBV, según las mismas han sido modificadas de tiempo en tiempo.
"CNBV" o la "Comisión"	Significa Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
"COFECE"	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
"Contrato de Cesión"	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
"Derecho de Preferencia"	Tiene el significado que a dicho término se le otorga en la sección de "Información detallada sobre la Operación" del presente Folleto Informativo.
"Derecho de Preferencia Adicional"	Tiene el significado que a dicho término se le otorga en la sección de "Información detallada sobre la Operación" del presente Folleto Informativo.
"Día Hábil"	Significa cualquier día, salvo por sábados, domingos o cualquier otro día en el cual las instituciones bancarias se encuentren autorizadas o sean requeridas a cerrar en la Ciudad de México, conforme al calendario publicado por la CNBV.
"Emisora", "Sociedad", o "Planigrupo"	Significa Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V., de manera conjunta con sus subsidiarias y afiliadas, a menos que el contexto indique lo contrario.
"Factor de Suscripción"	Tiene el significado que a dicho término se le otorga en la sección de "Información detallada sobre la Operación" del presente Folleto Informativo.

<b>Término</b>	<b>Definición</b>
"Fideicomiso AT2"	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
"Fideicomiso CKD"	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
"Fideicomiso Co-Inversionista Walton"	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
"Folleto Informativo"	Significa el presente folleto de reestructuración societaria.
"Información Financiera Proforma"	Significa la información financiera proforma de la Emisora al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de marzo de 2024 en los términos presentados.
"LMV"	Significa la Ley del Mercado de Valores.
"México"	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
"NIIF"	Significan las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el <i>International Accounting Standards Board</i> .
"Operación"	Significa (i) la adquisición de la Cartera CKD Walton y, (ii) el un aumento en la parte variable del capital social de la Sociedad.
"Periodo de Preferencia"	Tiene el significado que a dicho término se le otorga en la sección de "Información detallada sobre la Operación" del presente Folleto Informativo.
"Pesos" o "\$"	Significa la moneda de curso legal en México.
"Planigrupo Real Estate"	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
"Precio de Suscripción"	Tiene el significado que a dicho término se le otorga en la sección de "Información detallada sobre la Operación" del presente Folleto Informativo.
"Reestructuración Societaria"	Significa la adquisición de la Cartera CKD Walton y el Aumento de Capital, lo cual constituye una "reestructura societaria" de Planigrupo conforme a lo establecido en la Circular Única (y según la misma se describe en el presente Folleto Informativo).
"RNV"	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
"SBA" o "GLA"	Significa superficie bruta rentable o GLA por sus siglas en inglés ( <i>Gross Leasable Area</i> ), que corresponde a la superficie susceptible de ser otorgada en arrendamiento dentro de un inmueble.

Término	Definición
"SBA Total" o "GLA Total"	A cierta fecha significa la SBA completa de las propiedades en las que éramos titulares de una participación controladora o no controladora a dicha fecha; el GLA Total excede el GLA representado únicamente por nuestra participación.
"Vendedores"	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
"Walton"	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
"Walton México"	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.

## **2. RESUMEN EJECUTIVO**

La Operación consiste en la adquisición, de manera indirecta a través de la cesión de los derechos fideicomisarios propiedad de los Vendedores en el Fideicomiso AT2, de los centros comerciales denominados Paseo Puebla, Plaza Palmira, Plaza Bella Mexiquense, Super Plaza Las Haciendas, Mall Plaza Lincoln, Plaza Monumental, Plaza Real Saltillo, Plaza Bella Anáhuac, y Plaza Real Reynosa. Los recursos para el pago del precio de la Adquisición provendrán de los accionistas de la Sociedad, y serán aportados a través del Aumento de Capital, a ser sometido a consideración y aprobación de la Asamblea.

El precio a pagar por la Adquisición ascenderá a \$1,035'000,000.00 (mil treinta y cinco millones de Pesos 11/100 M.N.), mismo que se ha calculado tomando como base y referencia: (i) un valor bruto de las propiedades de la Oferta de \$2,702,070,000.00 (dos mil setecientos dos millones setenta mil Pesos 00/100 M.N.), menos, (ii) el saldo de los financiamientos existentes al 30 de junio de 2023 de \$1,667'070,000.00 (mil seiscientos sesenta y siete millones setenta mil Pesos 00/100 M.N.). Lo anterior, en el entendido que el precio por los Derechos Fideicomisarios será ajustado con los saldos insolutos de los financiamientos existentes a la fecha de cierre de la Adquisición. Planigrupo mantendrá los financiamientos existentes respecto de la Cartera Objeto de la Oferta en sus términos actuales.

La Adquisición está sujeta a diversas condiciones suspensivas, incluyendo la obtención de la autorización por parte de la COFECE.

Para mayor información sobre la Operación, el Contrato de Cesión, los participantes e información financiera proforma de la Sociedad, agradeceríamos que se revisen las secciones correspondientes del presente Folleto Informativo.

### **3. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA OPERACIÓN**

#### **a) DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA OPERACIÓN**

##### **Adquisición**

Con fecha 30 de enero de 2024, la Emisora presentó a los Vendedores, con copia a Walton y Walton México, una carta de oferta no vinculante, mediante la cual manifestó su intención de adquirir los derechos fideicomisarios propiedad de los Vendedores en el Fideicomiso AT2 y, por lo tanto, adquirir los certificados bursátiles emitidos por cada uno de los fideicomisos que comprenden, y cuyos certificados bursátiles representan, las propiedades y los derechos fideicomisarios que corresponden a los activos que conforman los centros comerciales que forman parte de la Cartera CKD Walton, es decir, los centros comerciales denominados Paseo Puebla, Plaza Palmira, Plaza Bella Mexiquense, Super Plaza Las Haciendas, Mall Plaza Lincoln, Plaza Monumental, Plaza Real Saltillo, Plaza Bella Anáhuac, y Plaza Real Reynosa.

La carta oferta contempla los términos principales de la Operación de manera indicativa, incluyendo el precio tentativo, la mecánica de ajustes al precio y las condiciones a las cuales estará sujeta la cesión.

Los Vendedores aceptaron la carta oferta no vinculante, sujeta a la obtención de diversas aprobaciones, el 15 de febrero de 2024.

Con fecha 23 de enero de 2024, el Consejo de Administración de la Emisora celebró una sesión en la cual se aprobaron los términos y condiciones específicos conforme a los cuales la Emisora, a través de Planigrupo Real Estate, o cualquiera de sus subsidiarias o entidades controladas, y sujeto a la aprobación de la Asamblea de Accionistas, consumaría la adquisición de la Cartera CKD Walton.

Con fecha 25 de abril de 2024, la Emisora y los Vendedores, con la comparecencia del Fideicomiso AT2, celebraron el Contrato de Cesión, mediante el cual, se acordó la cesión de los derechos fideicomisarios propiedad de los Vendedores en el Fideicomiso AT2, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas, entre las que se encuentra (i) la obtención de la autorización en forma incondicional por parte de la COFECE para llevar a cabo la Adquisición; (ii) que ocurra la Reestructuración Societaria; y (iii) la obtención de las Autorizaciones Requeridas.

La Emisora, a través de su subsidiaria, Planigrupo Management, S. de R.L. de C.V., ha llevado a cabo la administración de las propiedades que conforman la Cartera CKD Walton desde el año 2012. Dicha administración de las propiedades, en términos de los contratos celebrados, consiste en llevar a cabo el cumplimiento de todas las obligaciones a cargo del administrador del Contrato de Fideicomiso, con forme a los términos y sujeto a las condiciones previstas en el Contrato de Fideicomiso, en el Contrato, los demás Documentos de la Emisión y en la Ley Aplicables. Una vez consumada la Adquisición, en caso de que la misma sea aprobada por la Asamblea, Planigrupo seguirá proporcionando los mismos servicios, los cuales, tendrían que ser eliminados en el consolidado financiero, ya que sería considerada una operación intercompañía.

Por lo anterior, la Adquisición resulta en un paso importante en el crecimiento de la Emisora y la plataforma de activos que administra con base en su plan de negocios. Lo anterior aunado al acuerdo alcanzado con respecto al precio por la Cartera CKD Walton que, a consideración de la Emisora, es razonable y dentro de parámetros actuales del mercado.

##### **Aumento de Capital**

Como parte del proceso para la adquisición de la Cartera CKD Walton y con la finalidad de que la Emisora cuente con recursos suficientes para el pago del precio de la Adquisición, la Emisora también pondrá a consideración de la Asamblea, el llevar a cabo el Aumento de Capital, el cual será realizado en la parte

variable del capital social de la Sociedad, por un monto de hasta \$1,100,000,000.00 (mil cien millones de pesos 00/100 M.N.) mediante la suscripción y pago de hasta 67,114,094 (sesenta y siete millones ciento catorce mil noventa y cuatro) acciones ordinarias, nominativas, representativas de la parte variable del capital social, serie única, sin expresión de valor nominal, las cuales se encuentran actualmente en la tesorería de la Sociedad.

Los recursos que sean obtenidos del Aumento de Capital serán utilizados para el pago del precio de la Adquisición y para usos corporativos generales.

Las acciones del Aumento de Capital serán ofrecidas para suscripción y pago a un precio de suscripción por acción de \$16.3899999902 (dieciséis pesos 3899999902/100000000000 Moneda Nacional) (el "Precio de Suscripción"), y la totalidad de dicho Precio de Suscripción sería el monto en el que efectivamente se aumentaría la parte variable del capital social de la Sociedad por cada acción que se suscriba y pague.

En caso de ser aprobado el Aumento de Capital, con base en los estatutos sociales de la Sociedad y la legislación aplicable, todos los accionistas de la Sociedad tendrán derecho preferente, en proporción al número de las acciones que sean de su propiedad, para suscribir las acciones sujetas al Aumento de Capital (el "Derecho de Preferencia"). El Derecho de Preferencia tendrá que ser ejercido dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la fecha en que se realice la publicación de los acuerdos relacionados con el Aumento de Capital en un periódico de mayor circulación en el domicilio de la Sociedad, el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía y en el EMISNET (el "Periodo de Preferencia").

El factor de suscripción para el Derecho de Preferencia será de 1 (una) acción por cada 4.8974363 (cuatro punto ocho nueve siete cuatro tres seis tres) acciones de las que sea titular cada accionista (el "Factor de Suscripción").

Asimismo, en la medida en que, una vez transcurrido el Periodo de Preferencia, quedaren acciones pendientes de suscripción y pago, los accionistas de la Sociedad que así lo decidan, podrán suscribir y pagar acciones adicionales por arriba de su parte proporcional con base en tenencia actual, al Precio por Suscripción (el "Derecho de Preferencia Adicional") en las rondas y en los tiempos que, en su caso, se acuerden en la Asamblea; aclarando que la suscripción y pago de acciones remanentes por arriba del *pro rata* de cada accionista resultaría en una dilución de los accionistas actuales que decidieren no ejercer su Derecho de Preferencia o no lo ejercieren por la totalidad de su parte proporcional.

Finalmente, si una vez transcurrido el Periodo de Preferencia y habiéndose ejercido el Derecho de Preferencia Adicional, quedaren acciones remanentes pendientes de suscripción y pago, se propone autorizar y delegar al Consejo de Administración de la Sociedad la facultad para que, a su discreción, **(1)** ofrezca, parte o la totalidad de las acciones remanentes, para suscripción y pago por cualquier tercero, así como determinar la forma y términos para la suscripción y pago de las acciones remanentes por dichos terceros, con la única limitante de que el precio de suscripción no podrá ser inferior al Precio de Suscripción que apruebe la Asamblea y, en el entendido además, de que dichas acciones remanentes no podrán ser objeto de oferta pública ni ofrecerse para suscripción y pago mediante la intervención de algún intermediario colocador, **(2)** mantener parte o la totalidad de las acciones remanentes en la tesorería de la Sociedad, **(3)** aprobar la cancelación de parte o la totalidad de las acciones remanentes y la consecuente disminución del capital social *autorizado* de la Sociedad, sin necesidad de acuerdo adicional alguno de la Asamblea de Accionistas, y **(4)** en general, para que el Consejo de Administración de la Sociedad resuelva cualquier asunto relacionado con las acciones remanentes.

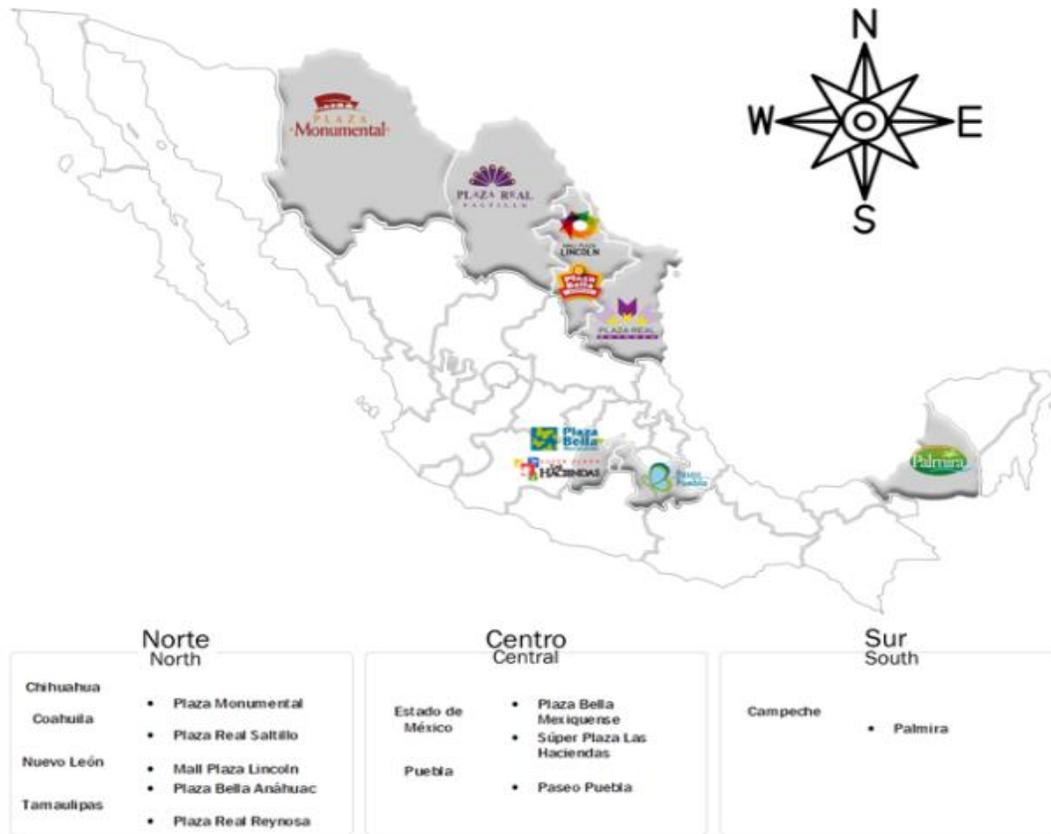
### **Resumen de la Cartera CKD Walton**

Al 31 de marzo de 2024, el patrimonio del Fideicomiso AT2 se compone sólo de las 9 inversiones en centros comerciales que conforman la Cartera CKD Walton, los cuales se encuentran en diferentes estados de la República Mexicana, a continuación, se muestra el detalle de las mismas:



Activo	Municipio	Estado	Fecha de Inversión	Nivel de ocupación	Área rentable
Paseo Puebla	San Andrés Cholula	Puebla	mar-13	98%	10,747
Plaza Real Reynosa	Reynosa	Tamaulipas	may-13	99%	35,939
Plaza Bella Anáhuac	Escobedo	Nuevo León	may-13	99%	27,391
Plaza Real Saltillo	Saltillo	Coahuila	may-13	80%	16,571
Plaza Palmira	Ciudad del Carmen	Campeche	may-13	71%	29,270
Mall Plaza Lincoln	Monterrey	Nuevo León	may-13	89%	27,882
Plaza Monumental	Ciudad Juárez	Chihuahua	may-13	94%	17,261
Super Plaza Las Haciendas	Cuautitlán Izcalli	Estado de México	may-13	90%	16,546
Plaza Bella Mexiquense	Tecámac	Estado de México	may-13	83%	18,792

## *Distribución Geográfica*



### **Plaza Real Reynosa**

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2005 en la ciudad de Reynosa, Tamaulipas.

Plaza Real Reynosa es quizá el centro comercial de mayor afluencia de la ciudad, con aproximadamente 4,950,545 personas que lo visitaron por el año concluido al 31 de diciembre de 2023. Se encuentran tiendas ancla como: HEB, Cinemex y Home Depot. Adicionalmente, cuenta también con una tienda sub-ancla: Sanborns. Con un mercado potencial de más de 199,973 personas que viven en el alrededor del centro comercial, Plaza Real Reynosa ofrece a sus visitantes un amplio abanico de productos y servicios que satisfacen todas sus necesidades. Gracias a esto y a su ubicación en el corredor comercial de la ciudad se coloca como la mejor opción para que los habitantes de la zona realicen sus compras.

### Descripción

Fecha de apertura:	2005
Promedio de ocupación	98.8%
Número de tiendas ancla:	3
Arrendatarios	85
Tiendas ancla:	HEB, Cinemex y Home Depot
SBA Total:	35,939 m <sup>2</sup>
Población (área de influencia):	199,973 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes y tanque de tormenta.

### Características físicas del centro comercial

Domicilio: Boulevard Hidalgo 101, C.P. 88710, Col. Las Fuentes, Reynosa Tamaulipas.  
 Superficie de terreno: 79,904 m<sup>2</sup>  
 Superficie de construcción de áreas techadas: 37,586 m<sup>2</sup>  
 Niveles: 1  
 Cajones de estacionamiento: 1011  
 Año de construcción: 2005

***Desempeño***

	<i>Información por el periodo concluido el 31 de marzo de 2024 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	26,312,725	85,340,325
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,577,654	9,582,029
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	412,863	2,014,549
<b>Total de ingresos:</b>	<b>29,303,243</b>	<b>96,936,903</b>

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

<b>Año de terminación</b>	<b>Número de arrendamientos</b>	<b>SBA Total</b>	<b>Ingreso de renta fija mensual</b>
2024	50	7,041	2,358,550
2025	16	9,938	1,146,029
2026	9	2,796	810,382
>=2027	10	15,713	2,475,368
<b>TOTAL</b>	<b>85</b>	<b>35,488</b>	<b>6,790,329</b>

***Plaza Palmira***

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2009 en Ciudad del Carmen, Campeche.

Plaza Palmira se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo en la región, con aproximadamente 2,281,842 personas que lo visitaron por el año concluido al 31 de diciembre de 2023. Se encuentra una tienda de autoservicio, Chedraui, y un complejo de salas de cine operado por Cinemex. Adicionalmente, cuenta también con otras tiendas sub-ancla como: Office Depot, Super Colchones, Royal Yak, Muebles Dico, Applebees, entre otras.

***Descripción***

Fecha de apertura: 2009  
 Promedio de ocupación: 71.3%  
 Número de tiendas ancla: 2  
 Arrendatarios: 33  
 Tiendas ancla: Chedraui y Cinemex  
 SBA Total: 29,270 m<sup>2</sup>  
 Población (área de influencia): 158,007 personas  
 Instalaciones especiales: Aire acondicionado en áreas comunes, cárcamos de aguas negras, planta de tratamiento, tanque de tormenta y puertas automáticas.

### Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Isla de Tris s/n, esq. Con Av. Ramón López Velarde, Fraccionamiento Palmira, C.P. 24100, Ciudad del Carmen, Campeche.
Superficie de terreno:	100,339 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	39,363 m <sup>2</sup>
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	1,432
Año de construcción:	2008

### Desempeño

	<u>Información por el periodo concluido el 31 de marzo de 2024 (Ps.)</u>	<u>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</u>
Ingresos por renta de locales:	8,756,671	33,200,061
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	978,948	3,496,451
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	164,370	768,912
Total de ingresos:	<b>9,899,990</b>	37,465,423

### Desempeño

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

<b>Año de terminación</b>	<b>Número de arrendamientos</b>	<b>SBA Total</b>	<b>Ingreso de renta fija mensual</b>
2024	20	3,507	824,903
2025	5	3,937	281,614
2026	4	11,374	1,197,360
>=2027	4	2,100	326,263
<b>TOTAL</b>	<b>33</b>	<b>20,918</b>	<b>2,630,140</b>

### Plaza Bella Anáhuac

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2003 en el municipio de Escobedo, Nuevo León.

Plaza Bella Anáhuac se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con más de 5,013,835 personas que lo visitaron por el año concluido al 31 de diciembre de 2023. Se encuentran tiendas ancla como: HEB y Cinemex. Adicionalmente, cuenta también con tiendas sub-ancla: Coppel, Peter Piper Pizza, Super Fitness, Centro de Atención a Clientes Telcel, y BBVA Bancomer, entre otras. Localizado en la Avenida Sendero Norte, Plaza Bella Anáhuac ofrece a sus visitantes un amplio abanico de opciones para satisfacer las necesidades de toda la familia contando con una extensa variedad de servicios y distintas opciones de comida.

### Descripción

Fecha de apertura:	2003
Promedio de ocupación:	98.7%
Número de tiendas ancla:	2
Arrendatarios:	79
Tiendas ancla:	HEB y Cinemex
SBA Total:	27,391 m <sup>2</sup>

Población (área de influencia): 374,113 personas  
 Instalaciones especiales: Aire acondicionado en áreas comunes, tanque de tormenta y puertas automáticas.

Características físicas del centro comercial

Domicilio: Av. Sendero Norte 1001, Col. Cerrada de Anáhuac I, C.P. 66417, Escobedo, Nuevo León.  
 Superficie de terreno: 72,908 m<sup>2</sup>  
 Superficie de construcción de áreas techadas: 28,755 m<sup>2</sup>  
 Niveles: 1  
 Cajones de estacionamiento: 1,239  
 Año de construcción: 2002

Desempeño

	<i>Información por el periodo concluido el 31 de marzo de 2024 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	22,280,167	68,900,921
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,320,649	8,814,706
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	265,367	1,719,700
<b>Total de ingresos:</b>	<b>24,866,183</b>	<b>79,435,327</b>

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

<b>Año de terminación</b>	<b>Número de arrendamientos</b>	<b>SBA Total</b>	<b>Ingreso de renta fija mensual</b>
2024	44	17,053	3,475,711
2025	22	3,486	1,154,191
2026	6	1,903	285,268
>=2027	7	4,567	468,726
<b>TOTAL</b>	<b>79</b>	<b>27,009</b>	<b>5,383,896</b>

Plaza Real Saltillo

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2000 en la ciudad de Saltillo, Coahuila.

Plaza Real Saltillo es uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con aproximadamente 4,369,419 personas que lo visitaron por el año concluido al 31 de diciembre de 2023. Se encuentran como tiendas ancla a HEB y Cinemex. Adicionalmente, cuenta también con tiendas sub-ancla: Promoda, Applebees, Innova Sport, entre otras. Localizado en una de las avenidas más importantes de la ciudad, Plaza Real Saltillo ofrece a sus visitantes anuales una extensa variedad de productos, servicios y distintas opciones de comida para satisfacer todas sus necesidades.

Descripción

Fecha de apertura: 2000  
 Promedio de ocupación: 79.9%  
 Número de tiendas ancla: 2  
 Arrendatarios: 50  
 Tiendas ancla: HEB y Cinemex

SBA Total:	16,571 m <sup>2</sup>
Población (área de influencia):	164,559 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes, tanque de tormenta y puertas automáticas.

#### Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Periférico Luis Echeverría Álvarez No. 851, Colonia República Oriente, C.P. 25280, Saltillo, Coahuila.
Superficie de terreno:	48,803 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	32,800 m <sup>2</sup>
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	560
Año de construcción:	1999

#### Desempeño

	<u>Información por el periodo concluido el 31 de marzo de 2024 (Ps.)</u>	<u>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</u>
Ingresos por renta de locales:	11,839,953	47,014,309
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	1,135,191	4,629,253
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	36,984	234,371
Total de ingresos:	<b>13,012,128</b>	51,877,933

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

<b>Año de terminación</b>	<b>Número de arrendamientos</b>	<b>SBA Total</b>	<b>Ingreso de renta fija mensual</b>
2024	33	4,447	1,279,473
2025	9	346	257,816
2026	6	681	287,165
>=2027	3	7,895	2,108,386
<b>TOTAL</b>	<b>51</b>	<b>13,369</b>	<b>3,932,840</b>

#### Mall Plaza Lincoln

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2007 en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

Mall Plaza Lincoln es uno de los centros comerciales con mayor afluencia de la zona con aproximadamente 4,096,481 personas que lo visitaron por el año concluido al 31 de diciembre de 2023. Se encuentran como tiendas ancla a HEB, Suburbia y Cinemex. Adicionalmente, cuenta también con tiendas sub-ancla. Mall Plaza Lincoln ofrece a sus más de cuatro millones de visitantes un amplio abanico de opciones para satisfacer las necesidades de toda la familia gracias a su diversidad de giros amplias instalaciones. Se espera que este centro comercial comience pronto con un proceso de remodelación que creemos que lo hará más atractivo para los visitantes.

#### Descripción

Fecha de apertura:	2007
Promedio de ocupación	89.0%
Número de tiendas ancla:	3

Arrendatarios	51
Tiendas ancla:	HEB, Suburbia y Cinemex
SBA Total:	27,882 m <sup>2</sup>
Población (área de influencia):	249,250 personas
Instalaciones especiales:	Elevadores (2), travelators (2), escaleras eléctricas (2), aire acondicionado en áreas comunes, CCTV y puertas automáticas.

### Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Lincoln 8000, Fracc. Barrio de Chapultepec, C.P. 64100, Monterrey, Nuevo León.
Superficie de terreno:	53,268 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	73,193 m <sup>2</sup>
Niveles:	2
Cajones de estacionamiento:	1,226
Año de construcción:	2006

### Desempeño

	<u>Información por el periodo concluido el 31 de marzo de 2024 (Ps.)</u>	<u>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</u>
Ingresos por renta de locales:	12,846,229	48,086,989
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	1,472,778	5,378,665
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	184,610	894,429
Total de ingresos:	<b>14,503,616</b>	54,360,083

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

<b>Año de terminación</b>	<b>Número de arrendamientos</b>	<b>SBA Total</b>	<b>Ingreso de renta fija mensual</b>
2024	27	6,314	1,078,408
2025	13	1,754	356,970
2026	3	9,063	1,228,767
>=2027	8	7,680	1,624,750
<b>TOTAL</b>	<b>51</b>	<b>24,811</b>	<b>4,288,895</b>

### Plaza Monumental

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2008 en Ciudad Juárez, Chihuahua.

Plaza Monumental se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con más de 2,459,096 personas que lo visitan cada año. Se encuentra como tienda de autoservicio a Walmart y Cinépolis. Adicionalmente, cuenta también con tiendas sub-ancla como: Parisina, Starbucks y Wing Daddy's. Localizado en una de las avenidas más importantes de la ciudad, Plaza Monumental ofrece a sus visitantes anuales una extensa variedad de productos, servicios y distintas opciones de comida para satisfacer todas sus necesidades.

### Descripción

Fecha de apertura:	2008
--------------------	------

Promedio de ocupación	93.9%
Número de tiendas ancla:	2
Arrendatarios	38
Tiendas ancla:	Walmart y Cinépolis
SBA Total:	17,261 m <sup>2</sup>
Población (área de influencia):	107,756 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes, CCTV y puertas automáticas.

#### Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Paseo Triunfo de la República No. 4630, Fracc. Monumental, C.P. 32310, Ciudad Juárez, Chihuahua.
Superficie de terreno:	48,850 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	18,396 m <sup>2</sup>
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	600
Año de construcción:	2007

#### Desempeño

	<u>Información por el periodo concluido el 31 de marzo de 2024 (Ps.)</u>	<u>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</u>
Ingresos por renta de locales:	12,357,096	50,017,267
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	1,167,811	4,566,049
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	502,304	1,985,167
Total de ingresos:	<b>14,027,211</b>	56,568,483

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

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2024	23	1,282	526,550
2025	9	1,160	315,752
2026	1	224	25,996
>=2027	5	13,572	3,150,390
<b>TOTAL</b>	<b>38</b>	<b>16,238</b>	<b>4,018,688</b>

#### Super Plaza Las Haciendas

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2006 en el municipio de Cuautitlán, Estado de México.

Súper Plaza Las Haciendas es uno de los centros comerciales más visitados de la zona con más de 2,671,132 personas que lo visitaron por el año concluido al 31 de diciembre de 2023. Se encuentran como tienda de autoservicio a Bodega Aurrera. Adicionalmente, cuenta también con tiendas sub-ancla: Pocket y Elektra. Super Plaza Las Haciendas ofrece a su comunidad una Bodega Aurrera como su tienda ancla, la cual genera una importante afluencia de clientes a los diferentes espacios comerciales entre los que se pueden encontrar Parisina, servicios financieros, un gran gimnasio, restaurantes y mueblerías entre otros.

#### Descripción

Fecha de apertura:	2006
Promedio de ocupación	89.3%
Número de tiendas ancla:	1
Arrendatarios	39
Tiendas ancla:	Bodega Aurrera
SBA Total:	16,546 m <sup>2</sup>
Población (área de influencia):	220,909 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en oficinas, planta de tratamiento, tanque tormenta y puertas automáticas.

#### *Características físicas del centro comercial*

Domicilio:	Av. Huehuetoca s/n, esq. con Av. Dr. Jorge Jiménez Cantú, Col. Ex Hacienda de San Miguel, C.P. 54715, Cuautitlán, Estado de México.
Superficie de terreno:	39,471 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	18,840 m <sup>2</sup>
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	574
Año de construcción:	2005

#### *Desempeño*

	<i>Información por el periodo concluido el 31 de marzo de 2024 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	6,431,278	25,081,660
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	1,316,761	5,048,546
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	1,164,986	5,065,915
Total de ingresos:	<b>8,913,025</b>	35,196,122

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

<b>Año de terminación</b>	<b>Número de arrendamientos</b>	<b>SBA Total</b>	<b>Ingreso de renta fija mensual</b>
2024	21	1,368	363,012
2025	7	2,373	425,643
2026	3	323	104,353
>=2027	8	10,795	1,217,469
<b>TOTAL</b>	39	14,859	2,110,477

#### ***Plaza Bella Mexiquense***

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2006 en el municipio de Tecámac, Estado de México.

Plaza Bella Mexiquense es una de las opciones comerciales de zona con más de 3,162,034 personas que lo visitaron por el año concluido al 31 de diciembre de 2023. Se encuentra a Bodega Aurrera como tienda ancla, así como Cinemex. Adicionalmente, cuenta también con tiendas sub-ancla: Elektra. Adicional a esto Plaza Bella Mexiquense cuenta con espacios de servicios comunes como bancos, importantes mueblerías, entre otros. Esto satisface las necesidades de los clientes que lo visitan cada año.

### Descripción

Fecha de apertura:	2006
Promedio de ocupación	83.2%
Número de tiendas ancla:	2
Arrendatarios	37
Tiendas ancla:	Bodega Aurrera y Cinemex
SBA Total:	18,792 m <sup>2</sup>
Población (área de influencia):	487,787 personas
Instalaciones especiales:	Puertas automáticas.

### Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Mexiquense, manzana 26, Conjunto Urbano Los Héroes, C.P. 55765, Tecámac, Estado de México.
Superficie de terreno:	55,256 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	21,956 m <sup>2</sup>
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	798
Año de construcción:	2006

### Desempeño

	<u>Información por el periodo concluido el 31 de marzo de 2024 (Ps.)</u>	<u>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</u>
Ingresos por renta de locales:	7,121,199	23,690,845
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	1,089,306	4,005,094
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	20,161	122,432
Total de ingresos:	<b>8,230,665</b>	27,818,371

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

<b>Año de terminación</b>	<b>Número de arrendamientos</b>	<b>SBA Total</b>	<b>Ingreso de renta fija mensual</b>
2024	16	2,049	479,346
2025	9	3,078	541,774
2026	1	7	19,570
>=2027	5	9,872	1,076,425
<b>TOTAL</b>	<b>31</b>	<b>15,006</b>	<b>2,117,115</b>

### Paseo Puebla

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2013 en el municipio de San Andrés Cholula, Puebla.

Paseo Puebla se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona donde aproximadamente más de 1,647,025 personas lo visitaron por el año concluido al 31 de diciembre de 2023. Se encuentra una tienda de autoservicio: Walmart. La ubicación de Paseo Puebla garantiza a sus locatarios un flujo constante de visitantes. Dentro de los giros que se pueden encontrar en esta plaza están:

restaurantes, ópticas, servicios, etc. A la población de su área de influencia se le suma la gran población flotante que concentran las oficinas y escuelas que se encuentran cerca del centro comercial.

Descripción

Fecha de apertura:	2013
Promedio de ocupación	98.3%
Número de tiendas ancla:	1
Arrendatarios	14
Tiendas ancla:	Walmart
SBA Total:	10,747 m <sup>2</sup>
Población (área de influencia):	150,974 personas
Instalaciones especiales:	Planta de tratamiento y tanque tormenta.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. de la Luna 3901, Col. Reserva Territorial Atlixcáyotl, C.P. 72830, San Andrés Cholula, Puebla.
Superficie de terreno:	26,194 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción de áreas techadas:	10,795 m <sup>2</sup>
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	389
Año de construcción:	2013

Desempeño

	<u>Información por el periodo concluido el 31 de marzo de 2024 (Ps.)</u>	<u>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</u>
Ingresos por renta de locales:	5,513,705	21,295,274
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	795,917	3,058,981
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	751,712	2,704,913
Total de ingresos:	<b>7,061,334</b>	27,059,169

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

<b>Año de terminación</b>	<b>Número de arrendamientos</b>	<b>SBA Total</b>	<b>Ingreso de renta fija mensual</b>
2024	6	381	100,614
2025	6	309	83,806
2026	1	47	15,014
>=2027	1	9,910	1,646,875
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>10,647</b>	<b>1,846,309</b>

## **b) OBJETIVO DE LA OPERACIÓN**

Una vez consumada la Adquisición, se integrarán al portafolio de la Emisora los centros comerciales Paseo Puebla, Plaza Palmira, Plaza Bella Mexiquense, Super Plaza Las Haciendas, Mall Plaza Lincoln, Plaza Monumental, Plaza Real Saltillo, Plaza Bella Anáhuac, y Plaza Real Reynosa.

Por lo anterior, como consecuencia de la Adquisición, la Emisora se beneficiará de las utilidades que generan dichos activos, mismos que ha administrado por hace varios años. De este modo, la Emisora solidificará su posición en el portafolio de centros comerciales a lo largo de la República Mexicana.

Desde una perspectiva estratégica, estas operaciones permitirían a la Emisora obtener los siguientes beneficios:

- Consolidación del portafolio actual.
- Diversificación geográfica, de negocio y de mercado.
- Creación de valor a través de una mayor generación de flujos de efectivo.
- Ingresos adicionales mediante el aumento de activos objeto de su cartera.

**c) FUENTES DE FINANCIAMIENTO Y GASTOS DERIVADOS DE LA OPERACIÓN**

El precio acordado para la adquisición de la Cartera CKD Walton será pagado con recursos propios de la Emisora, en el entendido que, conjuntamente con la aprobación de la Adquisición, se someterá a la aprobación de los accionistas de la Sociedad el Aumento de Capital, cuyos recursos serán utilizados, en parte, para el pago del precio de la Adquisición. Para efectos de claridad, no se llevará a cabo la contratación de financiamientos para el pago del precio de la Adquisición.

Los gastos derivados de la negociación y consumación de la adquisición de la Cartera CKD Walton, tales como asesoría financiera, legal y de impuestos serán pagados con recursos propios de la Emisora. La Emisora estima que los honorarios y gastos totales asociados con la Operación ascenderán a aproximadamente \$4,500,000 (cuatro millones quinientos mil Pesos 00/100 M.N.).

**d) FECHA DE APROBACIÓN DE LA OPERACIÓN**

Conforme a lo establecido en la LMV, la Circular Única y nuestros estatutos, el órgano competente para aprobar la adquisición de la Cartera CKD Walton es la Asamblea de Accionistas, misma que está programada para sesionar y aprobar la Operación el 28 de junio de 2024.

Lo anterior, en el entendido que, el Comité de Prácticas Societarias recomendó la realización de la Operación en sesión de fecha 12 de enero de 2024, mientras que el Consejo de Administración aprobó la Operación, junto con otros temas relacionados con la misma, en sesión de fecha 23 de enero de 2024.

**e) FECHA DE CANJE DE LAS NUEVAS ACCIONES**

En caso de aprobarse la Operación, la Emisora no emitirá nuevas acciones, en virtud de que cuenta con acciones suficientes en su tesorería para efectos de llevar a cabo el Aumento de Capital.

Por lo anterior, el Aumento de Capital y la consecuente suscripción y pago de las acciones que corresponda, no implicará una modificación al número total de las acciones inscritas en el RNV o el canje del título que ampara las mismas ante el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

## **f) DETALLE DEL TRATAMIENTO CONTABLE DE LA OPERACIÓN**

Para liquidar la Adquisición, Planigrupo someterá a la aprobación de los accionistas de la Sociedad el Aumento de Capital, para efectos de claridad, no se llevará a cabo la contratación de financiamientos para el pago del precio de la operación.

La administración de la Emisora ha determinado que la adquisición de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso AT2 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, actualmente 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 Emisora, en virtud de que las plazas son operadas a través de un contrato de Administración con Planigrupo Management, empresa subsidiaria de la Emisora.

La Operación será registrada contablemente 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 conforme a las NIIF.

Los estados financieros combinados y condensados proforma contenidos en el presente Folleto Informativo muestran los efectos contables esperados relacionados con la adquisición de la Cartera CKD Walton, sin embargo, dichos efectos pudieran diferir una vez que se realice la Operación.

## **g) CONSECUENCIAS FISCALES DE LA OPERACIÓN**

Para efectos fiscales, es relevante considerar que de conformidad con el Artículo 14 fracción VI del Código Fiscal de la Federación, la cesión de derechos que se tengan sobre los bienes afectos al fideicomiso en cualquiera de los siguientes momentos:

- a) En el acto en el que el fideicomisario designado ceda sus derechos o dé instrucciones al fiduciario para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero. En estos casos se considerará que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de designación y que los enajena en el momento de ceder sus derechos o dar dichas instrucciones, o
- b) En el acto en el que el fideicomitente ceda sus derechos si entre estos se incluye el de que los bienes se transmitan a su favor.

Lo anterior, implica que el Código Fiscal de la Federación reconoce que un fideicomiso, no es una entidad legal y serán sus miembros quienes deban reconocer los efectos fiscales correspondientes a cualquier transmisión de propiedad que se realice involucrando a un fideicomiso.

Dicho lo anterior, serán los fideicomisarios que transmiten sus derechos quienes deban reconocer los efectos fiscales que se generarán por la transmisión de los mismos y, de ser el caso, pagar los impuestos que corresponda. En este caso los fideicomitentes-fideicomisarios que enajenan sus derechos deberán observar lo dispuesto por las leyes correspondientes para determinar sus obligaciones fiscales, incluso aquellas que sean formalidades en la emisión de comprobantes fiscales, de ser aplicable.

Por lo que hace al adquirente, de igual forma deberá considerar que ahora será el fideicomisario y, por ende, deberá reconocer los efectos fiscales que correspondan por las operaciones que se realicen a través del fideicomiso del cual se adquieren sus derechos.

#### **4. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA OPERACIÓN**

*Este resumen no pretende cubrir de manera exhaustiva toda la información acerca de la Emisora ni los Vendedores, por lo que se complementa con la información contenida en el reporte anual de la Emisora, mismo que se encuentra disponible en la página de internet de Planigrupo [www.planigrupo.com.mx](http://www.planigrupo.com.mx) y en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).*

##### **a) PLANIGRUPO LATAM, S.A.B. DE C.V.**

###### Nombre de la Emisora

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

###### Descripción del Negocio

Planigrupo es una empresa desarrolladora propietaria y operadora completamente integrada, con más de 49 años de experiencia en el diseño, construcción, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales en México. Desde nuestra creación en 1975, nuestro equipo ha participado en la adquisición y desarrollo de 70 centros comerciales. A esta fecha tenemos participaciones controladoras en 26 centros comerciales y participación no controladora en 1 centro comercial, ubicados en 18 entidades federativas en México entre propios y administrados, y los cuales operamos actualmente.

Nuestros 27 centros comerciales en operación y estabilizados tienen un GLA Total de 581,319 m<sup>2</sup>, y adicionalmente administramos las 9 plazas comerciales que conforman la Cartera CKD Walton, los cuales suman 200,399 m<sup>2</sup>. Nuestros centros comerciales tienen una edad promedio de 15 años, cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o los principales operadores de salas de cine en México. Al 31 de marzo de 2024, nuestro portafolio, estaba arrendado en un 95.3%, contábamos con más de 1,800 contratos de arrendamiento, distribuidos entre aproximadamente 900 arrendatarios de diversos sectores, respecto a nuestro portafolio propio, el mismo estaba arrendado en un 95.3%. Con el objetivo de mejorar la experiencia de compra de los clientes, la mayoría de nuestros centros comerciales también ofrecen diversas opciones de entretenimiento y comida, así como servicios diseñados para complementar la oferta de comercio. Nuestros centros comerciales y oficinas administrativas tanto en el Estado de México como en Monterrey continúan cumpliendo cabalmente los lineamientos y normativas tanto a nivel municipal, estatal y federal.

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

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



El 14 de marzo de 2023, Grupo Inmobiliario UPAS, S.A. de C.V. (el "Oferente"), una subsidiaria de México Proyectos y Desarrollos, S.A. de C.V., quien a su vez es una subsidiaria sub-controladora de Grupo México, S.A.B. de C.V., lanzó una oferta pública de adquisición forzosa por hasta el 100% (cien por ciento) de las acciones representativas del capital social de la Emisora a un precio de \$16.3899999902 (dieciséis pesos 3899999902/100000000000 Moneda Nacional) por acción. El Consejo de Administración de la Emisora aprobó la oferta por unanimidad de votos de los asistentes, mediante sesión celebrada el 6 de octubre de 2022, a la cual asistieron 10 de los 11 consejeros de la Emisora.

Como consecuencia de la oferta, la cual liquidó el 19 de abril de 2023, el Oferente adquirió 316,144,238 (trescientos dieciséis millones, ciento cuarenta y cuatro mil, doscientos treinta y ocho) acciones totalmente suscritas y pagadas representativas del capital social de la Emisora, que equivale, a esta fecha, al 96.1840% (noventa y seis punto uno ocho cuatro cero por ciento) del capital social suscrito y pagado de la Emisora.

Para mayor información y para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección "La Emisora- Resumen Ejecutivo" del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y la Emisora en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y <https://planigrupo.com.mx/>

### Estructura de Capital

Las acciones representativas del capital social de Planigrupo se encuentran inscritas en el RNV que mantiene la Comisión y cotizan en la BMV con la clave de pizarra "PLANI".

A la fecha del presente Folleto Informativo, el capital social de Planigrupo está representado por 698,305,393 acciones ordinarias, normativas, serie única, sin expresión de valor nominal, de las cuales, **(i)** 328,687,002 acciones ordinarias, normativas, serie única, sin expresión de valor nominal se encuentran en circulación, en el entendido que 39,582,014 acciones corresponden a la parte fija del capital social, y 289,104,988 acciones corresponden a la parte variable del capital social, y **(ii)** 369,618,391 acciones ordinarias, normativas, serie única, sin expresión de valor nominal se encuentran en la tesorería de la Sociedad.

De aprobarse y consumarse, la Adquisición y el Aumento de Capital (por hasta el monto máximo establecido), la Emisora aumentaría la parte variable de su capital social, en un monto de hasta \$4,344,524,756.59 (cuatro mil trescientos cuarenta y cuatro millones quinientos veinticuatro mil setecientos cincuenta y seis pesos 59/100 M.N.) representado por un total de 356,219,082 (trescientos cincuenta y seis millones doscientos diecinueve mil ochenta y dos) acciones ordinarias, nominativas, representativas de la parte variable del capital social, serie única, sin expresión de valor nominal.

En caso de aprobarse la Operación, la Emisora no emitirá nuevas acciones, en virtud de que cuenta con acciones suficientes en su tesorería para efectos de llevar a cabo el Aumento de Capital. Por lo anterior, el Aumento de Capital y la consecuente suscripción y pago de las acciones que corresponda, no implicará una modificación al número total de las acciones inscritas en el RNV o el canje del título de las mismas ante el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

	Antes al Aumento de Capital	Después del Aumento de Capital (y asumiendo la suscripción de la totalidad del mismo)
Acciones parte fija	39,582,014	39,582,014
Acciones parte variable (en circulación)	289,104,988	356,219,082

Acciones parte variable (en Tesorería)	369,618,391	302,504,297
Total de Acciones	698,305,393	698,305,393

Para mayor información y para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección "La Emisora- Acciones Representativas del Capital Social" y "Mercado de Capitales" del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y la Emisora en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y <https://planigrupo.com.mx/>

#### Existencia de Cambios Significativos en los Estados Financieros desde el último reporte anual

No ha habido cambios significativos en los estados financieros de la Emisora desde el 31 de diciembre de 2023 y según los mismos se incluyen en el Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

#### **b) FIDEICOMISO CO-INVERSIONISTA WALTON**

De conformidad con la información públicamente disponible del Fideicomiso Co-Inversionista Walton, según la misma se encuentra disponible en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), y hasta donde es del conocimiento de la Sociedad, sin que la Emisora pueda hacerse responsable de la veracidad o certeza de la información, a continuación se incluye la descripción de dicho Fideicomiso Co-Inversionista Walton en los términos solicitados por la regulación aplicable:

Fideicomiso	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del Fideicomiso F/4310 (antes Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso F/1577).  Para mayor referencia de lo descrito en el párrafo inmediato anterior, se hace mención que a partir del 6 de diciembre de 2019 se acordó sustituir a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, quien fungía como fiduciario respecto del fideicomiso F/1577, por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver como fiduciario del Fideicomiso Co-Inversionista Walton, por lo que el fideicomiso referido en el párrafo anterior quedó identificado en los registros de Actinver bajo el número F/4310.
Fiduciario	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver
Fideicomitentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Walton México Retail, LLC,</li> <li>Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, única y exclusivamente como fiduciaria del fideicomiso F/542, y</li> <li>Walton México Retail LLC (ahora Walton México Industrial, S. de R.L. de C.V.)</li> </ul>
Administrador	Walton Street Capital de México, S. de R.L. de C.V.

Fines del Fideicomiso	El Fideicomiso Co-Inversionista Walton tiene como finalidad primordial realizar inversiones a través de vehículos de inversión creados en México, distribuir y administrar el patrimonio del fideicomiso, realizar distribuciones, y todas aquellas actividades que el administrador le instruya al fiduciario por escrito, siempre y cuando sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades primordiales de dicho Fideicomiso.
Descripción de la evolución que ha tenido el fideicomiso	El fideicomiso se constituyó con la única finalidad de invertir en el fideicomiso CKD F/3095.
Estructura de capital	La estructura corporativa del Fideicomiso Co-Inversionista Walton está compuesta en un 95% (noventa y cinco por ciento) por Walton México Industrial, S. de R.L. de C.V. (antes Walton México Retail, LLC), subsidiaria del Walton Street Capital y en un 5% (cinco por ciento) por Banco Azteca Fideicomiso F/542.
Existencia de cambios significativos en los estados financieros	No ha habido cambios significativos en los estados financieros desde el 31 de diciembre de 2023.

### c) FIDEICOMISO CKD

De conformidad con la información públicamente disponible del Fideicomiso CKD, según la misma se encuentra disponible en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y hasta donde es del conocimiento de la Sociedad, sin que la Emisora pueda hacerse responsable de la veracidad o certeza de la información, a continuación se incluye la descripción de dicho Fideicomiso CKD en los términos solicitados por la regulación aplicable:

Fideicomiso	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario del fideicomiso identificado con el número F/3095 (antes F/306606 HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria).
Fiduciario	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero
Fideicomitentes	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del Fideicomiso F/4310 (antes Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso F/1577) (Co-Inversionista Walton).
Administrador	Planigrupo Management, S. de R.L. de C.V.
Fines del Fideicomiso	El Fideicomiso CKD tiene la finalidad principal de que el fiduciario realice inversiones en activos a través de diversos vehículos de inversión creados en México, utilizando los recursos obtenidos de las diversas emisiones de certificados bursátiles fiduciarios registrados en el RNV y listados en la BMV bajo la clave de pizarra "PLANICK12".
Descripción de la evolución que ha tenido el fideicomiso	El Fideicomiso realiza Inversiones a través de la tenencia de derechos fideicomisarios, o el otorgamiento de créditos o financiamientos a Vehículos de Inversión, o a través de la adquisición de certificados bursátiles, certificados de participación o cualquier otro valor emitido por

	los Vehículos de Inversión; en el entendido, que dichos Vehículos de Inversión deberán invertir: (i) directamente en inmuebles o (ii) en cualquier Sub-Vehículo de Inversión que a su vez invierta en inmuebles.
Estructura de capital	El 18 de mayo de 2012, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión y oferta pública de 24,752,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios, denominados Certificados de Capital de Desarrollo (CKD), con un valor nominal de \$100.00 cada uno, por una emisión total de \$2,475,200,000. Adicionalmente, el Co-Inversionista Walton y Planigrupo Management aportaron \$1,100,175 cada uno. Asimismo, el Co-Inversionista Walton y Planigrupo Management realizaron aportaciones adicionales por \$140,231.50 cada uno, llegando a un monto total aportado de \$1,240,406.50 cada uno.
Existencia de cambios significativos en los estados financieros	No ha habido cambios significativos en los estados financieros desde el 31 de diciembre de 2023.

#### **d) WALTON STREET CAPITAL LLC**

De conformidad con la información proporcionada por Walton, a continuación se incluye la descripción de Walton en los términos solicitados por la regulación aplicable:

Nombre	Walton Street Capital, LLC
Descripción del Negocio	Inversión en bienes inmuebles
Descripción de la evolución que ha tenido	Walton es un administrador internacional enfocado en la inversión de bienes raíces que cumplan con las políticas y lineamientos de cada uno de los fondos que administra.
Estructura de capital	La estructura corporativa es de un 100% de Walton Capital Advisors, LP.
Existencia de cambios significativos en los estados financieros	No ha habido cambios significativos en los estados financieros desde el 31 de diciembre de 2023.

#### **e) WALTON STREET CAPITAL MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V.**

De conformidad con la información proporcionada por Walton, a continuación se incluye la descripción de Walton en los términos solicitados por la regulación aplicable:

Nombre	Walton Street Capital México, S. de R.L. de C.V.
Descripción del Negocio	La principal actividad es estructurar y desarrollar proyectos de inversión cuya operación sea mayormente en la Ciudad de México
Descripción de la evolución que ha tenido	Walton México es afiliada de Walton, el cual es un administrador internacional enfocado en la inversión de bienes raíces que cumplan con las políticas y lineamientos de cada uno de los fondos que administra.

Estructura de capital	Walton Street Capital LLC 99.97% Walton Street México Holdings LLC 0.03%
Existencia de cambios significativos en los estados financieros	No ha habido cambios significativos en los estados financieros desde el 31 de diciembre de 2023.

**f) FIDEICOMISO AT2**

De conformidad con la información proporcionada por Walton, a continuación se incluye la descripción de Walton en los términos solicitados por la regulación aplicable:

Fideicomiso	Fideicomiso irrevocable de administración número 5352
Fiduciario	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.
Fideicomitentes	WSC MFI-Q México Master Trust II F/4310 PG CKD Fideicomiso Emisor Número F/3095
Administrador	Walton México Industrial, S. de R.L. de C.V.
Fines del Fideicomiso	El fin de este Contrato es establecer uno de los vehículos de administración necesarios para llevar a cabo la separación de activos y propiedades descrita en la Cláusula Sexta del Contrato de Desinversión, el presente vehículo de administración es el denominado "Fideicomiso de Administración CKD" dentro del Contrato de Desinversión.
Descripción de la evolución que ha tenido el fideicomiso	El fideicomiso se constituyó con la única finalidad de la separación de activos.
Estructura de capital	Fideicomiso Irrevocable Número F/3095 74.61% Fideicomiso F/4310 Walton 25.39%
Existencia de cambios significativos en los estados financieros	No ha habido cambios significativos en los estados financieros desde el 31 de diciembre de 2023.

## **5. FACTORES DE RIESGO**

*La Emisora ha identificado los siguientes factores de riesgo relacionados con la Reestructuración Societaria que pudieran afectar significativamente su desempeño y rentabilidad e influir en el precio de las acciones representativas del capital social de Planigrupo. Adicionalmente, se deberán de considerar los factores de riesgo respecto de Planigrupo y la industria reflejados en el Reporte Anual de Planigrupo que se encuentra a disposición en su página electrónica en [www.planigrupo.com.mx](http://www.planigrupo.com.mx) y en la BMV en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx). Finalmente, cabe la posibilidad de que las operaciones de la Emisora se vean afectadas por otros riesgos que la misma desconoce o que actualmente no considera significativos.*

### ***La Reestructuración Societaria propuesta podría afectar el precio de la acción de Planigrupo.***

Como consecuencia de la Reestructuración Societaria que se pretende realizar y que se describe en el presente Folleto Informativo, Planigrupo adquirirá el 100% de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso AT2, vehículo de inversión que controla la Cartera CKD Walton, lo cual puede ser percibido negativamente por los inversionistas, lo que podría repercutir en el precio de mercado de las acciones de Planigrupo.

### ***La Reestructuración Societaria es parte de las condiciones establecidas en el Contrato de Cesión a cargo de Planigrupo.***

La Reestructuración Societaria se lleva a cabo con la finalidad de perfeccionar la Adquisición, por lo que la misma es una de las condiciones a las que se encuentra sujeto el Contrato de Cesión. Por lo anterior, en caso de que la Reestructuración Societaria o, cualquier otra de las condiciones a las que está sujeto el Contrato de Cesión incluyendo: (i) la obtención de la autorización en forma incondicional por parte de la COFECE para llevar a cabo la Adquisición; y (ii) la obtención de las Autorizaciones Requeridas, no ocurra y dichas condiciones no sean dispensadas, en caso de ser susceptibles de dispensa, la Adquisición no se llevará a cabo.

A la fecha del presente Folleto Informativo, la COFECE no ha resuelto sobre la adquisición de la Cartera CKD Walton y, en consecuencia, los términos y condiciones que originalmente se pactaron con los Vendedores pudieran prevalecer o no. Por lo anterior, el presente Folleto Informativo contiene una descripción a detalle de la posible adquisición de la Cartera CKD Walton (incluyendo, información financiera pro-forma de la Emisora) en los términos y condiciones que se acordaron en el Contrato de Cesión.

No obstante, si la autorización de la COFECE resulta en que **(1)** los términos y condiciones de la adquisición de la Cartera CKD Walton varíen en forma significativa respecto de aquellos acordados en el Contrato de Cesión, o **(2)** las operaciones de la Emisora en conjunto con los Vendedores se vean afectadas o se pudieren ver afectadas en una forma adversa y significativa, es posible que la Emisora se vea obligada a **(a)** replantear los términos y condiciones de la adquisición de la Cartera CKD Walton con los Vendedores, **(b)** considerar, analizar y negociar con COFECE sus comentarios, objeciones y/o condiciones a las que, en su caso, se sujete la adquisición de la Cartera CKD Walton, **(c)** reformular, ajustar o modificar en aspectos importantes la información pro-forma de la Emisora que se ha preparado y que contiene el presente Folleto Informativo, y/o **(d)** modificar las fechas y alcances de la Asamblea de Accionistas que ha sido convocada para aprobar la adquisición de la Cartera CKD Walton, como se describe en el presente Folleto Informativo. Bajo estos supuestos, la Emisora informaría a sus accionistas con anterioridad y a la celebración de la Asamblea los ajustes (i) a los términos y condiciones en los que se podría consumir la adquisición de la Cartera CKD Walton y/o (ii) a la información pro-forma contenida en el presente Folleto Informativo con motivo de la resolución de la COFECE para que durante la Asamblea se acuerden las acciones a seguir para consolidar la adquisición de la Cartera CKD Walton.

### ***Negativas o retrasos en el consentimiento para llevar a cabo la Reestructuración Societaria.***

La Reestructuración Societaria requiere ser aprobada por la mayoría de los tenedores de las acciones con derecho a voto en la Asamblea de Accionistas. Si los accionistas no aprueban la Reestructuración Societaria o lo hacen con posterioridad a la fecha de la Asamblea, se podría percibir negativamente por los inversionistas, afectando el precio de las acciones de Planigrupo.

### **Los rendimientos provenientes de las inversiones en los activos que conforman la Cartera CKD Walton están sujetos a diversos factores.**

Los retornos sobre inversiones de capital en el sector inmobiliario dependen en gran medida de los ingresos provenientes de rentas, de la apreciación del valor de las propiedades, así como de los gastos relacionados con dichas propiedades. Si las propiedades no generan los ingresos suficientes para cubrir gastos operativos, incluyendo el servicio de la deuda y necesidades de capital de inversión, puede verse afectada la capacidad del Fideicomiso AT2 para distribuir efectivo. Algunos de los factores que pueden afectar de manera adversa los rendimientos relacionados con las inversiones son, entre otros: (i) las características y ubicación de los inmuebles; (ii) la sobreoferta de espacio; (iii) la reducción en la demanda de inmuebles; (iv) competencia relacionada con los precios de venta o renta de los inmuebles; (v) condiciones económicas de los compradores y arrendatarios de inmuebles; (vi) calidad y precio de los servicios relacionados con los inmuebles, incluyendo su administración, manejo y mantenimiento; (vii) aumento en los costos de mantenimiento y operación de los inmuebles; (viii) la ciclicidad de las inversiones inmobiliarias; (ix) pérdidas en los inmuebles no aseguradas o no cubiertas por los seguros existentes; (x) vicios en los inmuebles; (xi) expropiación de los inmuebles y otros actos de autoridad o regulación que afecte los inmuebles; y (xii) caso fortuito o fuerza mayor.

### **Existen otras entidades en el sector inmobiliario comercial en México que representan una competencia directa.**

El Fideicomiso AT2 enfrenta competencia de otros participantes en el mercado que pueden presentar ofertas de espacio arrendable similares o más competitivas a clientes potenciales, afectando los niveles de ocupación de la Cartera CKD Walton y, por consecuencia, los ingresos de la Emisora.

### **Imposibilidad de rentar propiedades disponibles.**

El Fideicomiso AT2 pudiera no poder rentar su espacio disponible. Cuando un contrato de arrendamiento expira, el arrendatario puede decidir no renovar el contrato, en cuyo caso existe la posibilidad de que no se consiga rentar dicho espacio en los mismos términos del contrato previo, incluso existiendo la posibilidad de que no se consiga un nuevo contrato de arrendamiento. Si los contratos de arrendamiento respecto de propiedades del Fideicomiso se dan en condiciones por debajo de lo proyectado, o bien, si no se consigue rentar el total del espacio disponible, la capacidad de hacer distribuciones a la Emisora pudiera verse afectada negativamente.

### **La mayor parte de los ingresos del Fideicomiso AT2 están subordinados a la situación de los arrendatarios.**

La mayor parte de los ingresos del Fideicomiso AT2 se deriva de las rentas recibidas de los arrendatarios de los locales comerciales. Las condiciones financieras del Fideicomiso AT2 pueden resultar afectadas en los casos que no se puedan renovar los contratos de arrendamiento, las rentas de las renovaciones sean inferiores a las esperadas, o si se presentan retrasos o ausencias de pago de rentas.

En cualquier momento un arrendatario puede experimentar un cambio negativo en su negocio afectando su situación financiera. Como resultado de lo anterior existe la posibilidad de que el arrendatario no realice los pagos de renta en los términos y tiempos acordados, o bien de que entre en un proceso de insolvencia,

que podría resultar en la terminación del contrato de arrendamiento, afectando la operación del Fideicomiso AT2. En caso de que un arrendatario con adeudos pendientes enfrentara una situación de insolvencia, no existe la seguridad de que el Fideicomiso AT2 o el vehículo correspondiente al activo que conforma la Cartera CKD Walton de que se trate puedan recuperar el total del adeudo pendiente.

Los resultados operacionales del Fideicomiso AT2 están sujetos al cumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios. En el supuesto de que los arrendatarios incumplan con sus obligaciones de pago, el patrimonio del Fideicomiso AT2 se verá impactado por la ausencia de pago y por los posibles gastos en procesos legales en los que se incurra.

## **6. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

El propósito de esta sección es presentar los estados consolidados de posición financiera proforma no auditados de Planigrupo al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales proforma no auditados por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023, y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023. Dicha información se presenta y deberá ser analizada en conjunto con la demás información contenida en esta declaración.

### *Información General*

Los estados consolidados de posición financiera proforma no auditados y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales proforma no auditados que se acompañan, han sido preparados por la administración siguiendo, en medida de lo posible, las políticas contables de Planigrupo, las cuales están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS", por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

La información financiera consolidada proforma ha sido compilada por la Sociedad para ilustrar el impacto derivado de las transacciones en la posición financiera consolidada y en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales de la Sociedad, como si dichas operaciones hubieran tenido lugar el 1 de enero de 2024 con respecto al estado consolidado de posición financiera proforma al 31 de marzo de 2024 y el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales proforma no auditado por el período de tres meses terminado en esa fecha; y al 1 de enero de 2023, con respecto al estado consolidado de posición financiera proforma no auditado al 31 de diciembre de 2023 y a los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales proforma no auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 y el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023.

La Operación ha sido notificada y se encuentra en el proceso de revisión y autorización por parte de la COFECE. Por lo cual los efectos reflejados contables en dichos estados financieros proforma pudieran cambiar o diferir de la contabilidad real en el caso que la COFECE requiera alguna modificación a la Operación, para más información, véase la sección de "Factores de Riesgo" del presente Folleto Informativo.

La información financiera combinada y condensada proforma no auditada antes mencionada fue preparada de la siguiente manera:

- (1)** El estado consolidado de posición financiera proforma no auditado al 31 de marzo de 2024 y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales proforma no auditados del 1 de enero al 31 de marzo de 2024 y 2023, han sido preparados por la Sociedad utilizando como base sus políticas contables, las cuales están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS", por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés). Y el estado consolidado de posición financiera proforma no auditado al 31 de diciembre de 2023 y el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales proforma no auditado por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 fueron preparados de acuerdo con IFRS.
- (2)** La información financiera que la Emisora utilizó para compilar los estados consolidados de posición financiera proformas no auditados al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales proforma no auditados por los períodos del 1 de enero al 31 de marzo de 2024 y 2023 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 fue obtenida de:
  - a. al 31 de marzo de 2024, con respecto al estado consolidado de posición financiera proforma al 31 de marzo de 2024 y el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales proforma por el período de tres meses terminado en esa

fecha, sobre los que no se ha publicado un informe de auditoría; al 31 de diciembre de 2023, con respecto al estado consolidado de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2023 y al estado consolidado de resultados y otros resultados integrales proforma por el año terminado en esa fecha, sobre los que se publicó un informe de auditoría el 6 de junio de 2024; y

- b. al 31 de marzo de 2023 con respecto al estado consolidado de resultados y otros resultados integrales proforma por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023, sobre los que no se ha publicado un informe de auditoría.

- (3)** Los estados consolidados de posición financiera proforma no auditados de Planigrupo al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales proforma no auditados por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023, y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023, fueron preparados por la administración de Planigrupo, y revisados por sus contadores públicos independientes, la firma Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte).

Para mayor información, favor de consultar los estados financieros consolidados proforma no auditados de Planigrupo, así como las notas de los mismos, los cuales se encuentran en los Anexos del presente Folleto Informativo e incluye el informe de aseguramiento de los Contadores Públicos Independientes emitido el 6 de junio de 2024.

*Información Financiera Seleccionada*

**Estado consolidado de posición financiera proforma no auditado  
Al 31 de marzo de 2024  
(En miles de pesos mexicanos)**

	<b>Planigrupo cifras consolidadas base (no auditadas) (Nota )</b>	<b>Ajustes Proforma</b>	<b>Cifras proforma no auditadas Al 31 de marzo de 2024</b>
<b>Activo</b>			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 167,991	\$ 96,477	\$ 264,468
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, neto	12,511	7,721	20,232
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	256,261	(5,148)	251,113
Pagos anticipados y otros	<u>168,362</u>	<u>28,702</u>	<u>197,064</u>
Total del activo circulante	605,125	127,752	732,877
Activos no circulantes:			
Efectivo restringido	100,256	30,512	130,768
Instrumentos financieros derivados	62,665	100	62,765
Inversión en fideicomiso asociado	895,080	-	895,080
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	40,429	-	40,429
Propiedades de inversión	10,480,267	2,349,359	12,829,626
Impuestos a la utilidad diferidos	414,432	-	414,432
Derechos de uso de arrendamiento, neto	58,709	-	58,709
Activos intangibles	35,739	-	35,739
Depósitos en garantía y otros	<u>20,467</u>	<u>-</u>	<u>20,467</u>
Total del activo no circulante	<u>12,108,044</u>	<u>2,379,971</u>	<u>14,488,015</u>
Total del activo	<u>\$ 12,713,169</u>	<u>\$ 2,507,723</u>	<u>\$ 15,220,892</u>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de préstamos	\$ 1,278,518	\$ 95,424	\$ 1,373,942
Proveedores y otras cuentas por pagar	143,014	3,800	146,814
Impuestos por pagar y pasivos acumulados	167,703	66,326	234,029
Participación de los trabajadores en la utilidad por pagar	279	-	279
Impuestos a la utilidad	58,641	-	58,641
Porción circulante del pasivo por derecho de uso	<u>5,850</u>	<u>-</u>	<u>5,850</u>
Total del pasivo circulante	1,654,005	165,550	1,819,555

	<b>Planigrupo cifras consolidadas base (no auditas) (Nota )</b>	<b>Ajustes Proforma</b>	<b>Cifras proforma no auditas Al 31 de marzo de 2024</b>
<b>Pasivo no circulante:</b>			
Préstamos a largo plazo	3,488,076	1,604,667	5,092,743
Pasivo por derecho de uso	50,443	-	50,443
Anticipo de rentas	60,619	50,623	111,242
Depósitos en garantía	70,675	-	70,675
Obligaciones por beneficios al retiro	10,431	-	10,431
Impuestos a la utilidad diferidos	<u>857,668</u>	<u>-</u>	<u>857,668</u>
Total del pasivo a largo plazo	<u>4,537,912</u>	<u>1,655,290</u>	<u>6,193,202</u>
Total del pasivo	6,191,917	1,820,840	8,012,757
<b>Capital Contable:</b>			
<b>Participación controladora</b>			
Capital Social	4,254,424	1,035,000	5,289,424
Pagos basados en acciones	96,161	-	96,161
Utilidades retenidas	2,151,883	(378,516)	1,773,367
Otros resultados integrales	<u>18,784</u>	<u>9,314</u>	<u>28,098</u>
Total de participación controladora	<u>6,521,252</u>	<u>665,798</u>	<u>7,187,050</u>
Participación no controladora	<u>-</u>	<u>21,085</u>	<u>21,085</u>
Total del capital contable	<u>6,521,252</u>	<u>686,883</u>	<u>7,208,135</u>
Total del pasivo y capital contable	<u>\$ 12,713,169</u>	<u>\$ 2,507,723</u>	<u>\$ 15,220,892</u>

**Estado consolidado de posición financiera proforma no auditado  
Al 31 de diciembre de 2023  
(En miles de pesos mexicanos)**

<b>Activo</b>	<b>Planigrupo cifras consolidadas base (no auditadas)</b>	<b>Ajustes Proforma</b>	<b>Cifras proforma no auditadas Al 31 de diciembre de 2023</b>
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 173,910	\$ 190,602	\$ 364,512
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, neto	10,364	3,169	13,533
Parte relacionada	-	-	-
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	326,682	(8,708)	317,974
Deudores diversos	34,142	-	34,142
Pagos anticipados y otros	<u>129,843</u>	<u>16,156</u>	<u>145,999</u>
Total del activo circulante	674,941	201,219	876,160
<b>Activos no circulantes:</b>			
Efectivo restringido	100,256	41,808	142,064
Instrumentos financieros derivados	62,665	100	62,765
Inversión en fideicomiso asociado	897,818	-	897,818
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	37,771	-	37,771
Propiedades de inversión	10,533,465	2,360,999	12,894,464
Impuestos a la utilidad diferidos	414,432	-	414,432
Derechos de uso de arrendamiento, neto	63,099	-	63,099
Pagos anticipados	-	2,379	2,379
Activos intangibles	35,739	-	35,739
Depósitos en garantía y otros	<u>10,402</u>	<u>-</u>	<u>10,402</u>
Total del activo no circulante	<u>12,155,647</u>	<u>2,405,019</u>	<u>14,560,933</u>
Total del activo	<u>\$ 12,830,588</u>	<u>\$ 2,606,505</u>	<u>\$ 15,437,093</u>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
<b>Pasivo circulante:</b>			
Porción circulante de préstamos	\$ 1,315,204	\$ 100,357	\$ 1,415,561
Proveedores y otras cuentas por pagar	137,432	62,233	199,665
Partes relacionadas	32,016	-	32,016
Impuestos por pagar y pasivos acumulados	229,695	9,433	239,128
Participación de los trabajadores en la utilidad por pagar	108	-	108
Impuestos a la utilidad	72,471	-	72,471
Porción circulante del pasivo por derecho de uso	<u>5,850</u>	<u>-</u>	<u>5,850</u>
Total del pasivo circulante	1,792,776	172,023	1,964,799

	<b>Planigrupo cifras consolidadas base (no auditadas)</b>	<b>Ajustes Proforma</b>	<b>Cifras proforma no auditadas Al 31 de diciembre de 2023</b>
<b>Pasivo no circulante:</b>			
Préstamos a largo plazo	3,474,292	1,601,677	5,075,969
Pasivo por derecho de uso	53,376	-	53,376
Anticipo de rentas	53,612	28,012	81,624
Depósitos en garantía	70,966	-	70,966
Obligaciones por beneficios al retiro	10,728	-	10,728
Impuestos a la utilidad diferidos	<u>871,114</u>	<u>-</u>	<u>871,114</u>
Total del pasivo a largo plazo	<u>4,534,088</u>	<u>1,629,689</u>	<u>6,163,777</u>
Total del pasivo	6,326,864	1,801,712	8,128,576
<b>Capital Contable:</b>			
Participación controladora			
Capital Social	4,254,423	1,035,000	5,289,423
Pagos basados en acciones	96,161	-	96,161
Utilidades retenidas	2,134,356	(267,896)	1,866,460
Otros resultados integrales	<u>18,784</u>	<u>9,314</u>	<u>28,098</u>
Total de participación controladora	6,503,724	776,418	7,280,142
Participación no controladora	<u>-</u>	<u>28,375</u>	<u>28,375</u>
Total del capital contable	<u>6,503,724</u>	<u>804,793</u>	<u>7,308,517</u>
Total del pasivo y capital contable	<u>\$ 12,830,588</u>	<u>\$ 2,606,505</u>	<u>\$ 15,437,093</u>

**Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales proforma no auditado**  
**Por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2024**  
**(En miles de pesos mexicanos)**

	Planigrupo cifras consolidadas base (no auditadas) (Nota )	PG CKD F F/937 Reynosa	PG CKD G F/972 Anahuac	PG CKD H F/973 Saltillo	PG CKD I F/974 Palmira	PG CKD J F/975 Lincoln	PG CKD K F/976 Juárez	PG CKD L F/977 Huehuetoca	PG CKD M F/978 Tecamac	PG CKD B F/928 Puebla	PG CKD PUEBLA CIB/201 3	Ajustes Proform a	Cifras proforma no auditadas Al 31 de marzo de 2024
<b>Estados consolidados de resultado integral:</b>													
Ingresos por:													
Rentas, mantenimiento y estacionamiento	\$ 308,734	\$ 29,303	\$ 24,866	\$ 13,012	\$ 9,900	\$ 14,504	\$ 14,027	\$ 8,913	\$ 8,231	\$ -	\$ 7,061	\$ -	\$ 438,551
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	19,517	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,407)	7,110
Otros <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de ingresos	328,251	29,303	24,866	13,012	9,900	14,504	14,027	8,913	8,231	-	7,061	(12,407)	445,661
Costos y gastos de operación:													
Costos de administración, mantenimiento y seguridad	(46,263)	(5,768)	(3,557)	(3,636)	(4,548)	(3,635)	(2,577)	(2,445)	(2,566)	-	(1,432)	12,407	(64,020)
Sueldos y salarios	(46,677)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(46,677)
Gastos generales y de administración	(35,496)	(642)	823	930	234	(179)	1,291	844	373	(50)	(157)	(4,500)	(36,529)
Deterioro de cuentas por cobrar	2,929	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,929
Depreciación y amortización	(2,835)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,835)
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	(52,989)	(69,172)	(75,336)	(53,669)	(58,491)	(42,156)	(28,633)	(20,651)	(22,423)	-	(27,038)	-	(450,558)
Otros	832	-	173	253	(333)	88	13	(1)	11	-	-	-	1,036
Total de costos y gastos	(180,499)	(75,582)	(77,897)	(56,122)	(63,138)	(45,882)	(29,906)	(22,253)	(24,605)	(50)	(28,627)	7,907	(596,654)
Utilidad de operación	147,752	(46,279)	(53,031)	(43,110)	(53,238)	(31,378)	(15,879)	(13,340)	(16,374)	(50)	(21,566)	(4,500)	(150,993)
Ingresos (costos) financieros:													
Gasto por intereses	(138,062)	(11,565)	(10,719)	(8,088)	(3,868)	(6,505)	(7,381)	(4,810)	(3,244)	-	(2,704)	-	(196,946)
Gastos por intereses del pasivo por derecho de uso	(1,033)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,033)
Ingreso por intereses	4,703	6	6	3	2	5	6	3	3	101	62	-	4,900
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	(195)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(195)

Costo financiero, neto	(134,587)	(11,559)	(10,713)	(8,085)	(3,866)	(6,500)	(7,375)	(4,807)	(3,241)	101	(2,642)	-	(193,274)
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	<u>10,761</u>	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,240)	-	<u>17,241</u>	<u>10,762</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	23,926	(57,838)	(63,744)	(51,195)	(57,104)	(37,878)	(23,254)	(18,147)	(19,615)	(17,189)	(24,208)	12,741	(333,505)
Impuestos a la utilidad:													
Sobre base fiscal	(19,846)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,846)
Diferidos	<u>13,446</u>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<u>13,446</u>
Total de impuestos a la utilidad	<u>(6,400)</u>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<u>(6,400)</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año	17,526	(57,838)	(63,744)	(51,195)	(57,104)	(37,878)	(23,254)	(18,147)	(19,615)	(17,189)	(24,208)	12,741	(339,905)

**Planigrupo cifras consolidadas base (no auditadas) (Nota )**

**Cifras proforma no auditadas Al 31 de marzo de 2024**

	PG CKD F F/937 Reynosa	PG CKD G F/972 Anahuac	PG CKD H F/973 Saltillo	PG CKD I F/974 Palmira	PG CKD J F/975 Lincoln	PG CKD K F/976 Juárez	PG CKD L F/977 Huehuetoca	PG CKD M F/978 Tecamac	PG CKD B F/928 Puebla	PG CKD PUEBLA CIB/2013	Ajustes Proforma		
Otros resultados integrales, neto de impuestos:													
Partidas que pueden reclasificarse a resultados:													
Efecto de reserva de coberturas de instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Efecto de valuación de pasivos por beneficios a empleados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total de otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Resultado Integral	<u>\$ 17,526</u>	<u>\$ (57,838)</u>	<u>\$ (63,744)</u>	<u>\$ (51,195)</u>	<u>\$ (57,104)</u>	<u>\$ (37,878)</u>	<u>\$ (23,254)</u>	<u>\$ (18,147)</u>	<u>\$ (19,615)</u>	<u>\$ (17,189)</u>	<u>\$ (24,208)</u>	<u>\$ 12,741</u>	<u>\$ (339,905)</u>
Utilidad (pérdida) consolidada atribuible a:													
Participación controladora	\$ 17,526	\$ (57,838)	\$ (63,744)	\$ (51,195)	\$ (57,104)	\$ (37,878)	\$ (23,254)	\$ (18,147)	\$ (19,615)	\$ (17,189)	\$ (24,208)	\$ 17,898	\$ (334,748)

Participación no controladora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,157)	(5,157)
	<u>\$ 17,526</u>	<u>\$ (57,838)</u>	<u>\$ (63,744)</u>	<u>\$ (51,195)</u>	<u>\$ (57,104)</u>	<u>\$ (37,878)</u>	<u>\$ (23,254)</u>	<u>\$ (18,147)</u>	<u>\$ (19,615)</u>	<u>\$ (17,189)</u>	<u>\$ (24,208)</u>	<u>\$ 12,741</u>	<u>\$ (339,905)</u>
Resultado Integral atribuible a:													
Participación controladora	\$ 17,526	\$ (57,838)	\$ (63,744)	\$ (51,195)	\$ (57,104)	\$ (37,878)	\$ (23,254)	\$ (18,147)	\$ (19,615)	\$ (17,189)	\$ (24,208)	\$ 17,898	\$ (334,748)
Participación no controladora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,157)	(5,157)
	<u>\$ 17,526</u>	<u>\$ (57,838)</u>	<u>\$ (63,744)</u>	<u>\$ (51,195)</u>	<u>\$ (57,104)</u>	<u>\$ (37,878)</u>	<u>\$ (23,254)</u>	<u>\$ (18,147)</u>	<u>\$ (19,615)</u>	<u>\$ (17,189)</u>	<u>\$ (24,208)</u>	<u>\$ 12,741</u>	<u>\$ (339,905)</u>

**Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales proforma no auditado**  
**Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023**  
**(En miles de pesos mexicanos)**

	Planigrupo cifras consolidadas base (no auditadas) (Nota )	PG CKD F F/937 Reynosa	PG CKD G F/972 Anahuac	PG CKD H F/973 Saltillo	PG CKD I F/974 Palmira	PG CKD J F/975 Lincoln	PG CKD K F/976 Juárez	PG CKD L F/977 Huehuetoca	PG CKD M F/978 Tecamac	PG CKD B F/928 Puebla	PG CKD PUEBLA CIB/2013	Ajustes Proforma	Cifras proforma no auditadas Al 31 de diciembre de 2023
<b>Estados consolidados de resultado integral:</b>													
Ingresos por:													
Rentas, mantenimiento y estacionamiento	\$ 1,179,544	\$ 95,032	\$ 77,715	\$ 51,643	\$ 37,465	\$ 53,465	\$ 54,583	\$ 35,196	\$ 27,818	\$ -	\$ 27,059	\$ -	\$ 1,639,520
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	88,269	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(48,663)	39,606
Otros <sup>(1)</sup>	-	1,904	1,719	234	-	894	1,985	-	-	-	-	-	6,737
<b>Total de ingresos</b>	<b>1,267,813</b>	<b>96,936</b>	<b>79,434</b>	<b>51,877</b>	<b>37,465</b>	<b>54,359</b>	<b>56,568</b>	<b>35,196</b>	<b>27,818</b>	<b>-</b>	<b>27,059</b>	<b>(48,663)</b>	<b>1,685,862</b>
Costos y gastos de operación:													
Costos de administración, mantenimiento y seguridad	(159,251)	(21,871)	(13,629)	(10,668)	(16,218)	(16,468)	(10,714)	(9,560)	(8,488)	-	(5,440)	48,663	(223,644)
Gastos de administración inmobiliario	(5,487)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,487)
Sueldos y salarios	(193,412)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(193,412)
Gastos generales y de administración	(161,015)	(94)	(584)	(415)	(1,066)	585	(1,225)	(1,584)	(593)	(357)	(701)	(4,500)	(171,549)
Deterioro de cuentas por cobrar	(9,853)	1,450	305	(704)	-	1,321	169	-	-	-	-	-	(7,650)
Depreciación y amortización	(11,801)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,801)
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	306,498	(49,754)	(38,201)	(81,777)	(28,591)	(65,344)	(29,048)	(26,038)	(22,088)	-	(10,165)	-	(45,508)
Otros	(102,237)	-	-	-	322	-	-	86	(392)	87	347	-	(101,787)
<b>Total de costos y gastos</b>	<b>(336,558)</b>	<b>(70,269)</b>	<b>(52,109)</b>	<b>(93,564)</b>	<b>(45,553)</b>	<b>(79,906)</b>	<b>(41,156)</b>	<b>(37,096)</b>	<b>(31,561)</b>	<b>(270)</b>	<b>(15,959)</b>	<b>(53,163)</b>	<b>(759,838)</b>
<b>Utilidad de operación</b>	<b>931,255</b>	<b>26,667</b>	<b>27,325</b>	<b>(41,687)</b>	<b>(8,088)</b>	<b>(25,547)</b>	<b>15,412</b>	<b>(1,900)</b>	<b>(3,743)</b>	<b>(270)</b>	<b>11,100</b>	<b>(4,500)</b>	<b>926,024</b>
Ingresos (costos) financieros:													

Gasto por intereses	(546,662)	(42,421)	(38,952)	(30,253)	(16,422)	(23,965)	(25,448)	(17,603)	(12,185)	-	(10,378)	-	(764,289)
Gastos por intereses del pasivo por derecho de uso	(4,287)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,287)
Ingreso por intereses	35,082	573	502	277	130	253	334	139	114	359	318	-	38,081
Efecto de valuación de instr derivados	(41,392)	(4,447)	(3,426)	(2,587)	(1,889)	(2,157)	(1,968)	(1,384)	(1,122)	-	(669)	-	(61,041)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	<u>(110)</u>	<u>(20)</u>	<u>(3)</u>	<u>-</u>	<u>(4)</u>	<u>-</u>	<u>29</u>	<u>(12)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(120)</u>
Costo financiero, neto	(557,369)	(46,315)	(41,879)	(32,563)	(18,185)	(25,869)	(27,053)	(18,860)	(13,193)	359	(10,729)	-	(791,656)
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	<u>113,381</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>900</u>	<u>-</u>	<u>(900)</u>	<u>113,381</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	487,267	(19,648)	(14,554)	(74,250)	(26,273)	(51,416)	(11,641)	(20,760)	(16,936)	989	371	(5,400)	247,749
Impuestos a la utilidad:													
Sobre base fiscal	(75,538)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(75,538)
Diferidos	<u>(29,972)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(29,972)</u>
Total de impuestos a la utilidad	<u>(105,510)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(105,510)</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año	381,757	(19,648)	(14,554)	(74,250)	(26,273)	(51,416)	(11,641)	(20,760)	(16,936)	989	371	(5,400)	142,239

	<b>Planigrupo cifras consolidadas base (no auditadas) (Nota )</b>	<b>PG CKD F F/937 Reynosa</b>	<b>PG CKD G F/972 Anahuac</b>	<b>PG CKD H F/973 Saltillo</b>	<b>PG CKD I F/974 Palmira</b>	<b>PG CKD J F/975 Lincoln</b>	<b>PG CKD K F/976 Juárez</b>	<b>PG CKD L F/977 Huehuetoca</b>	<b>PG CKD M F/978 Tecamac</b>	<b>PG CKD B F/928 Puebla</b>	<b>PG CKD PUEBLA CIB/2013</b>	<b>Ajustes Proform a</b>	<b>Cifras proforma no auditadas Al 31 de diciembre de 2023</b>
Otros resultados integrales, neto de impuestos:													
Partidas que pueden reclasificarse a resultados:													
Efecto de reserva de coberturas de instrumentos financieros derivados	8,435	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,435
Efecto de valuación de pasivos por beneficios a empleados	<u>2,049</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,049</u>
Total de otros resultados integrales	<u>10,484</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,484</u>
Resultado Integral	<u>\$ 392,241</u>	<u>\$ (19,648)</u>	<u>\$ (14,554)</u>	<u>\$ (74,250)</u>	<u>\$ (26,273)</u>	<u>\$ (51,416)</u>	<u>\$ (11,641)</u>	<u>\$ (20,760)</u>	<u>\$ (16,936)</u>	<u>\$ 989</u>	<u>\$ 371</u>	<u>\$ (5,400)</u>	<u>\$ 152,723</u>
Utilidad (pérdida) consolidada atribuible a:													
Participación controladora	\$ 381,757	\$ (19,648)	\$ (14,554)	\$ (74,250)	\$ (26,273)	\$ (51,416)	\$ (11,641)	\$ (20,760)	\$ (16,936)	\$ 989	\$ 371	\$ (5,510)	\$ 142,129
Participación no controladora	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>110</u>	<u>110</u>
	<u>\$ 381,757</u>	<u>\$ (19,648)</u>	<u>\$ (14,554)</u>	<u>\$ (74,250)</u>	<u>\$ (26,273)</u>	<u>\$ (51,416)</u>	<u>\$ (11,641)</u>	<u>\$ (20,760)</u>	<u>\$ (16,936)</u>	<u>\$ 989</u>	<u>\$ 371</u>	<u>\$ (5,400)</u>	<u>\$ 142,239</u>
Resultado Integral atribuible a:													
Participación controladora	\$ 392,241	\$ (19,648)	\$ (14,554)	\$ (74,250)	\$ (26,273)	\$ (51,416)	\$ (11,641)	\$ (20,760)	\$ (16,936)	\$ 989	\$ 371	\$ (5,510)	\$ 152,613
Participación no controladora	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>110</u>	<u>110</u>
	<u>\$ 392,241</u>	<u>\$ (19,648)</u>	<u>\$ (14,554)</u>	<u>\$ (74,250)</u>	<u>\$ (26,273)</u>	<u>\$ (51,416)</u>	<u>\$ (11,641)</u>	<u>\$ (20,760)</u>	<u>\$ (16,936)</u>	<u>\$ 989</u>	<u>\$ 371</u>	<u>\$ (5,400)</u>	<u>\$ 152,723</u>

**Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales proforma**  
**Por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2023**  
**(En miles de pesos mexicanos)**

	Planigrupo cifras consolidadas base (no auditadas) (Nota )	PG CKD F F/937 Reynosa	PG CKD G F/972 Anahuac	PG CKD H F/973 Saltillo	PG CKD I F/974 Palmira	PG CKD J F/975 Lincoln	PG CKD K F/976 Juárez	PG CKD L F/977 Huehuetoc a	PG CKD M F/978 Tecamac	PG CKD B F/928 Puebla	PG CKD PUEBLA CIB/201 3	Ajustes Proforma	Cifras proforma no auditadas Al 31 de marzo de 2023
<b>Estados consolidados de resultado integral:</b>													
Ingresos por:													
Rentas, mantenimiento y estacionamiento	\$ 292,816	\$ 27,300	\$ 22,515	\$ 13,286	\$ 8,835	\$ 13,026	\$ 13,602	\$ 8,459	\$ 6,315	\$ -	\$ 6,802	\$ -	\$ 412,956
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	23,176	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,627)	8,549
Otros <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total de ingresos</b>	<b>315,992</b>	<b>27,300</b>	<b>22,515</b>	<b>13,286</b>	<b>8,835</b>	<b>13,026</b>	<b>13,602</b>	<b>8,459</b>	<b>6,315</b>	<b>-</b>	<b>6,802</b>	<b>(14,627)</b>	<b>421,505</b>
Costos y gastos de operación:													
Costos de administración, mantenimiento y seguridad	(40,514)	(5,555)	(3,284)	(2,675)	(3,843)	(3,980)	(2,578)	(2,024)	(2,005)	-	(1,318)	(14,627)	(53,149)
Sueldos y salarios	(63,356)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(63,356)
Gasto de administración inmobiliario	(1,862)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,862)
Gastos generales y de administración	(38,648)	749	(219)	(493)	(423)	(122)	(230)	(307)	(319)	(138)	(260)	-	(40,410)
Deterioro de cuentas por cobrar	(4,688)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,688)
Depreciación y amortización	(2,747)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,747)
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	134,439	637	1,614	(2,042)	512	1,073	1,973	820	323	-	2,449	-	141,798

Otros	<u>3,184</u>	<u>(74)</u>	<u>1</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(16)</u>	<u>(171)</u>	<u>-</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>	<u>2,922</u>
Total de costos y gastos	<u>(14,192)</u>	<u>(4,243)</u>	<u>(1,888)</u>	<u>(5,211)</u>	<u>(3,754)</u>	<u>(3,029)</u>	<u>(835)</u>	<u>(1,527)</u>	<u>(2,172)</u>	<u>(138)</u>	<u>870</u>	<u>(14,627)</u>	<u>(21,492)</u>
Utilidad de operación	301,800	23,057	20,627	8,075	5,081	9,997	12,767	6,932	4,143	(138)	7,672	-	400,013
Ingresos (costos) financieros:													
Gasto por intereses	(130,874)	(9,221)	(8,284)	(6,779)	(4,714)	(5,260)	(4,700)	(3,714)	(2,784)	-	(2,597)	-	(178,927)
Gastos por intereses del pasivo por derecho de uso	(695)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(695)
Ingreso por intereses	12,290	555	485	269	123	239	314	131	107	61	66	-	14,640
Efecto de valuación de derivados	(27,595)	(1,108)	(1,013)	(767)	(560)	(1,013)	(582)	(410)	(332)	-	(171)	-	(33,551)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	<u>(209)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(209)</u>
Costo financiero, neto	(147,083)	(9,774)	(8,812)	(7,277)	(5,151)	(6,034)	(4,968)	(3,993)	(3,009)	61	(2,702)	-	(198,742)
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	<u>35,480</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>35,480</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	190,197	13,283	11,815	798	(70)	3,963	7,799	2,939	1,134	(77)	4,970	-	236,751
Impuestos a la utilidad: Sobre base fiscal	(6,083)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,083)
Diferidos	<u>(50,557)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(50,557)</u>
Total de impuestos a la utilidad	<u>(56,640)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(56,640)</u>

	133,557	13,283	11,815	798	(70)	3,963	7,799	2,939	1,134	(77)	4,970	-	180,111
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año													
	<b>Planigrupo cifras consolidadas base (no auditadas) (Nota )</b>	<b>PG CKD F F/937 Reynosa</b>	<b>PG CKD G F/972 Anahuac</b>	<b>PG CKD H F/973 Saltillo</b>	<b>PG CKD I F/974 Palmira</b>	<b>PG CKD J F/975 Lincoln</b>	<b>PG CKD K F/976 Juárez</b>	<b>PG CKD L F/977 Huehuetoc a</b>	<b>PG CKD M F/978 Tecamac</b>	<b>PG CKD B F/928 Puebla</b>	<b>PG CKD PUEBLA CIB/2013</b>	<b>Ajustes Proforma</b>	<b>Cifras proforma no auditadas Al 31 de marzo de 2023</b>
Otros resultados integrales, neto de impuestos:													
Partidas que pueden reclasificarse a resultados:													
Efecto de reserva de coberturas de instrumentos financieros derivados	23,772	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23,772
Efecto de valuación de pasivos por beneficios a empleados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de otros resultados integrales	<u>23,772</u>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<u>23,772</u>
Resultado Integral	<u>\$ 157,329</u>	<u>\$ 13,283</u>	<u>\$ 11,815</u>	<u>\$ 798</u>	<u>\$ (70)</u>	<u>\$ 3,963</u>	<u>\$ 7,799</u>	<u>\$ 2,939</u>	<u>\$ 1,134</u>	<u>\$ (77)</u>	<u>\$ 4,970</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 203,883</u>
Utilidad (pérdida) consolidada atribuible a:													
Participación controladora	\$ 133,557	\$ 13,283	\$ 11,815	\$ 798	\$ (70)	\$ 3,963	\$ 7,799	\$ 2,939	\$ 1,134	\$ (77)	\$ 4,970	\$ 23	\$ 180,134
Participación no controladora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(23)	(23)
	<u>\$ 133,557</u>	<u>\$ 13,283</u>	<u>\$ 11,815</u>	<u>\$ 798</u>	<u>\$ (70)</u>	<u>\$ 3,963</u>	<u>\$ 7,799</u>	<u>\$ 2,939</u>	<u>\$ 1,134</u>	<u>\$ (77)</u>	<u>\$ 4,970</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 180,111</u>
Resultado Integral atribuible a:													
Participación controladora	\$ 157,329	\$ 13,283	\$ 11,815	\$ 798	\$ (70)	\$ 3,963	\$ 7,799	\$ 2,939	\$ 1,134	\$ (77)	\$ 4,970	\$ 23	\$ 203,906

Participación no controladora

<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(23)</u>	<u>(23)</u>
<u>\$ 157,329</u>	<u>\$ 13,283</u>	<u>\$ 11,815</u>	<u>\$ 798</u>	<u>\$ (70)</u>	<u>\$ 3,963</u>	<u>\$ 7,799</u>	<u>\$ 2,939</u>	<u>\$ 1,134</u>	<u>\$ (77)</u>	<u>\$ 4,970</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 203,883</u>

Para mayor información, favor de consultar los estados financieros consolidados proforma no auditados de Planigrupo, así como las notas de los mismo, los cuales se encuentran en los Anexos del presente Folleto Informativo e incluye el informe de aseguramiento del auditor independiente emitido el 6 de junio de 2024.

## **7. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA**

La información y comentarios vertidos en esta sección, debe leerse en conjunto con el reporte anual y los reportes trimestrales de la Emisora y tienen como finalidad facilitar el análisis y comprensión de la Información Financiera Proforma por los periodos presentados a continuación.

Las cifras contenidas en la presente sección se expresan en miles de Pesos.

Los comentarios que se expresan a continuación son sobre los resultados de operación y situación financiera proforma, que han sido determinados considerando los estados de situación financiera y los estados de resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 y por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2024.

Para mayor información y una descripción detallada de la manera en la que la Información Financiera Proforma fue preparada y en la que la Operación es reflejada, así como de los criterios que sirvieron de base para su compilación, favor de consultar las notas a dicha Información Financiera Proforma que se adjuntan al presente Folleto Informativo.

### **a) RESULTADOS DE OPERACIÓN**

A continuación, se mencionan los comentarios que explican las principales variaciones en los rubros más relevantes de los Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales proforma no auditados por los periodos señalados.

#### **Ingresos:**

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

Los ingresos netos considerando la incorporación de la operación de los centros comerciales de la Cartera CKD Walton, al 31 de diciembre de 2023 ascendieron a MXN\$1,685.9 millones, y al primer trimestre del 2024 y 2023 alcanzaron MXN\$445.6 millones y MXN\$421.5 millones, respectivamente, lo que resulta en incrementos al 31 de diciembre de 2023 del 33.0% y al primer trimestre de 2024 y 2023 del 35.8% y 33.4% respectivamente, al compararse con el ingreso de Planigrupo Latam en los periodos mencionados.

Los ingresos netos considerando la incorporación de la operación de los centros comerciales de la Cartera CKD Walton, al primer trimestre del 2024 muestran un incremento de \$24.2 millones o 5.7% comparados con el mismo periodo del año anterior, que se debe principalmente a los incrementos en arrendamientos por inflación y al aumento de la ocupación de las propiedades.

## **Costos y Gastos:**

***Costo y gastos de operación de las propiedades.*** Los costos y gastos de operación de las propiedades se integran por: gastos de administración, mantenimiento y seguridad, sueldos y salarios, depreciación y amortización y gastos generales, así como de incrementos y reducciones en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión, las cuales consisten en nuestros centros comerciales, los costos asociados a la compra de activos, costos asociados a la emisión del Fondo de CKDs y efectos de desinversión del CKD, así como ganancias en el precio de ganga relacionadas con la adquisición de propiedades.

Al incorporar los costos y gastos de operación de los centros comerciales de la Cartera CKD Walton registrada durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, los costos y gastos de operación de Planigrupo hubiera ascendido a \$759.8 millones, es decir, 125.7% superior a la registrada en ese periodo. Realizando el mismo ejercicio para el primer trimestre de 2024 y 2023, los costos y gastos de operación de Planigrupo habría sido de \$596.7 millones y \$21.5 millones, respectivamente, es decir, 230.6% y 51.5% superior a la registrada en esos periodos. Esta variación se ve especialmente afectada por la disminución de la valuación de propiedades de inversión de la Cartera CKD Walton que han presentado desde el ejercicio 2023. Sin considerar los efectos de valuación de propiedades de inversión, los costos y gastos de operación, considerando las operaciones de la Cartera CKD Walton, ascienden al 31 de diciembre de 2023 a \$715.3 millones, y al 31 de marzo de 2024 y 2023 a \$146.1 millones y \$163.3 millones, respectivamente, mostrando incrementos de 11.2%, 14.6% y 9.9%, respectivamente, comparadas con la información de Planigrupo en las fechas mencionadas.

Los costos y gastos de operación, considerando la incorporación de la operación de los centros comerciales de la Cartera CKD Walton, al primer trimestre del 2024 muestran un incremento de 2,275.9% comparado con el mismo periodo del año anterior, ocasionado principalmente por las valuaciones de las propiedades de inversión, que disminuyen en \$592.4 millones o 41.7%. Sin considerar el efecto de las valuaciones, los costos y gastos de operación al primer trimestre de 2024 muestran una reducción de \$17.2 millones o 10.5%, que se atribuyen principalmente a una disminución de los sueldos y salarios generales, así como en gastos generales.

## **Utilidad de Operación:**

Al incorporar el resultado de operación de los centros comerciales de la Cartera CKD Walton registrado durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, la utilidad de operación de Planigrupo hubiera ascendido a \$926.0 millones, es decir, 0.6% inferior a la registrada en ese periodo. Realizando el mismo ejercicio para el primer trimestre 2024 y 2023, la utilidad (pérdida) de operación de Planigrupo habría sido de \$(151.0) millones y \$400.0 millones respectivamente, es decir, 202.2% inferior y 32.5% superior, respectivamente, a la registrado en dichos periodos. Sin considerar los efectos de valuación de las propiedades de inversión, la utilidad de operación al 31 de diciembre de 2023, y al 31 de marzo de 2024 y 2023 habría sido de \$970.5 millones, \$299.6 millones y \$258.2 millones, respectivamente, lo que representa un incremento de 55.3%, 49.2% y 54.3%, respectivamente, en relación con la utilidad de Planigrupo reportada en dichos periodos.

La utilidad (pérdida) de operación, considerando la incorporación de la operación de los centros comerciales de la Cartera CKD Walton, al primer trimestre del 2024 muestra una disminución de 137.7% comparado con el mismo periodo del año anterior, ocasionado principalmente por las valuaciones de las propiedades de inversión, que disminuyen en \$592.4 millones o 417.7%. Sin considerar el efecto de las valuaciones, la utilidad de operación al primer trimestre de 2024 muestra un incremento de \$41.3 millones o 16.0%, que se atribuye principalmente los incrementos en ingresos y la reducción de costos y gastos mencionada en los apartados anteriores.

## **Resultado Integral de Financiamiento:**

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

Al incorporar el costo de financiamiento de los centros comerciales de la Cartera CKD Walton registrado durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, el costo integral de financiamiento de Planigrupo hubiera ascendido a \$791.7 millones, es decir, 42.0% superior a la registrada en ese periodo. Realizando el mismo ejercicio para el primer trimestre 2024 y 2023, el costo integral de financiamiento de Planigrupo habría sido de \$193.3 millones y \$198.7 millones, respectivamente, es decir, 43.6% y 35.1% superior a la registrado en dichos periodos.

Los ingresos y costos financieros, considerando la incorporación de la operación de los centros comerciales de la Cartera CKD Walton, al primer trimestre del 2024 muestran una disminución de 2.8% comparado con el mismo periodo del año anterior, ocasionados principalmente por los efectos de valuación de instrumentos financieros derivados que han sido registrados en resultados, parcialmente compensado por incremento en los gastos por intereses ante el aumento en las tasas de referencia sobre las que están pactadas los créditos financieros.

#### **Utilidad Neta:**

Al incorporar los resultados de los centros comerciales de la Cartera CKD Walton, la utilidad (pérdida) neta de Planigrupo al 31 de diciembre de 2023 y al primer trimestre de 2024 y 2023 hubiera sido de \$142.2 millones, \$(339.9) millones y \$180.1 millones, respectivamente, lo que representa disminuciones de 62.7%, 2,039.4% y un incremento de 34.9%, respectivamente, en relación a la utilidad neta de Planigrupo reportada. Sin considerar los efectos de valuación de las propiedades de inversión, la utilidad neta al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de marzo de 2024 y 2023 habría sido de \$186.7 millones, \$110.7 millones y \$38.3 millones, respectivamente, lo que representa incrementos de 148.1%, 56.9% y 4,443.5% respectivamente, en relación a la utilidad de Planigrupo.

La utilidad neta, considerando la incorporación de la operación de los centros comerciales de la Cartera CKD Walton, al primer trimestre del 2024 muestra una disminución de 288.7% comparado con el mismo periodo del año anterior, ocasionados principalmente por los efectos de valuación de las propiedades de inversión.

## **b) SITUACIÓN FINANCIERA, LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL**

### **Efectivo y Equivalentes de efectivo:**

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

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

Al incorporar el efectivo y equivalentes de efectivo de los centros comerciales de la Cartera CKD Walton, el saldo proforma de Planigrupo al 31 de diciembre de 2023 y al primer trimestre de 2024 y 2023 hubiera sido de \$364.5 millones, \$264.5 millones y \$445.2 millones, respectivamente, lo que representa incrementos de 209.6%, de 57.4% y 50.7%, respectivamente, en relación con las cifras de Planigrupo.

El efectivo y equivalentes, considerando la incorporación de la operación de los centros comerciales de la Cartera CKD Walton, al primer trimestre del 2024 muestra una disminución de 27.4% comparado con los saldos al 31 de diciembre de 2023, ocasionada principalmente por el pago de finiquitos de personal directivo y administrativo de Planigrupo, así como los pagos de principal de deudas de los portafolios correspondientes a la Cartera CKD Walton.

### **Activo Total:**

Los activos totales al incorporar la información de los centros comerciales de la Cartera CKD Walton, ascienden a \$15,220.9 millones y \$15,437.1 millones, al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 respectivamente, lo que representa incrementos de 19.7% y 20.3%, respectivamente, en relación a las cifras de Planigrupo reportadas en esas fechas.

Los activos totales, considerando la incorporación de la operación de los centros comerciales de la Cartera CKD Walton, al 31 de marzo de 2024 muestran una disminución de \$216.2 millones o 1.4% respecto de los saldos al 31 de diciembre de 2023, ocasionado principalmente por los efectos de valuaciones de las propiedades de inversión, efectuadas por terceros independientes.

### **Pasivo Total:**

El incremento en los pasivos totales corresponde principalmente a la incorporación de los financiamientos que tienen reconocidos los centros comerciales de la Cartera CKD Walton. El valor de los Pasivos Totales al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 ascienden a \$8,012.8 millones y \$8,128.6 millones, respectivamente, lo que representa incrementos de 29.4% y 28.5%, respectivamente, en relación a las cifras reportadas por Planigrupo en esas fechas.

Los pasivos totales, considerando la incorporación de la operación de los centros comerciales de la Cartera CKD Walton, al 31 de marzo de 2024 muestran una disminución de \$115.8 millones o 1.4% respecto de los saldos al 31 de diciembre de 2023, ocasionado principalmente por pagos de pasivos y deudas bancarias conforme a los esquemas de amortización establecidos.

### **Capital Contable:**

Al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de marzo de 2024 y 2023, se considera un incremento en el Capital Contable de los estados financieros pro-forma, corresponde al incremento aprobado por la asamblea, con el fin de poder pagar el precio derivado de la adquisición de la Cartera CKD Walton, que asciende a \$1,035 millones.

Para mayor información en relación con la información financiera de la Emisora, favor de consultar el reporte anual y reportes trimestrales de Planigrupo, mismo que contienen estados financieros consolidados auditados e intermedios no auditados de la Emisora, mismos que se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y la Emisora en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y <https://planigrupo.com.mx/>

## 8. CONTRATOS RELEVANTES

Contrato	Contrato de cesión de derechos fideicomisarios sujeto a condiciones suspensivas.
Fecha de Firma	25 de abril de 2024.
Partes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fideicomiso Co-Inversionista Walton: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando como fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable número F/4310, como cedente;</li> <li>• Fideicomiso CKD: Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente como fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable número F/3095, como cedente; y</li> <li>• Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V., como cesionario;</li> <li>• con la comparecencia de Fideicomiso AT2: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando como fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable número 5352.</li> </ul>
Objeto	Que, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas, los Vendedores transmitan en favor de la Emisora, y la Emisora adquiera directamente de los Vendedores el 100% de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso AT2, libres de cualesquier gravámenes.
Precio	El precio a pagar por la Adquisición ascenderá a \$1,035'000,000.00 (mil treinta y cinco millones de Pesos 11/100 M.N.), mismo que se ha calculado tomando como base y referencia: (i) un valor bruto de las propiedades de la Oferta de \$2,702,070,000.00 (dos mil setecientos dos millones setenta mil Pesos 00/100 M.N.), menos, (ii) el saldo de los financiamientos existentes al 30 de junio de 2023 de \$1,667'070,000.00 (mil seiscientos sesenta y siete millones setenta mil Pesos 00/100 M.N.). Lo anterior, en el entendido que el precio por los Derechos Fideicomisarios será ajustado con los saldos insolutos de los financiamientos existentes a la fecha de cierre de la Adquisición. Planigrupo mantendrá los financiamientos existentes respecto de la Cartera Objeto de la Oferta en sus términos actuales.
Fecha Límite de Cierre	La consumación de la adquisición deberá ocurrir dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes a la fecha en que las condiciones suspensivas hayan sido cumplidas en su totalidad pero, en cualquier caso, a más tardar el 30 de septiembre de 2024, <u>en el entendido que</u> dicha fecha (i) podrá ser prorrogada mediante acuerdo por escrito entre las partes, y (ii) se extenderá automáticamente por periodos sucesivos de 45 (cuarenta y cinco) días de manera automática en caso de que (a) no se haya recibido la autorización en forma incondicional por parte de la COFECE en o antes de dicha fecha, y siempre y cuando la COFECE no haya denegado su autorización o condicionado de manera inaceptable la Adquisición, o bien, (b) no se haya consumado la Reestructuración Societaria.
Condiciones Suspensivas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La obtención de la autorización en forma incondicional por parte de la COFECE para llevar a cabo la Adquisición;</li> <li>• Que ocurra la Reestructuración Societaria;</li> <li>• La obtención de las Autorizaciones Requeridas;</li> <li>• La veracidad de declaraciones de las partes;</li> <li>• El cumplimiento, en todos los aspectos materiales, de todas las obligaciones de las partes bajo el Contrato de Cesión;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La entrega de toda la documentación e información prevista en el Contrato de Cesión para cada una de las partes; y</li> <li>• La no existencia de cualquier disposición vinculatoria que restrinja, ordene, prohíba o de otra manera haga ilegal la consumación de la Adquisición por las partes.</li> </ul>
Eventos de Terminación	<p>El Contrato de Cesión podrá darse por terminado en cualquier momento por cualquiera de las siguientes razones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• acuerdo conjunto por escrito de las partes;</li> <li>• por la Emisora, sujeto a los plazos para subsanar y demás condiciones establecidas en el Contrato de Cesión, en caso de que los Vendedores incurran en un incumplimiento de sus obligaciones o por cualquier falsedad o inexactitud en las declaraciones realizadas por los Vendedores;</li> <li>• por los Vendedores, sujeto a los plazos para subsanar y demás condiciones establecidas en el Contrato de Cesión, en caso de que la Emisora incurra en un incumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato o por cualquier falsedad o inexactitud en las declaraciones realizadas por la Emisora;</li> <li>• en caso de que el Cierre no se lleve a cabo a más tardar en la Fecha Límite de Cierre y la parte que solicite la terminación no esté en incumplimiento de sus obligaciones o exista falsedad o inexactitud en sus declaraciones;</li> <li>• en caso de que la COFECE emita una resolución que niegue o condicione de manera inaceptable la Adquisición; o</li> <li>• en caso de que, en la Fecha Límite de Cierre, no se hayan cumplido las condiciones suspensivas, siempre y cuando no exista un incumplimiento en las obligaciones o falsedad o inexactitud en las declaraciones de la parte que elija dar por terminado el Contrato de Cesión.</li> </ul>
Cesión	<p>Ninguna parte puede ceder o delegar cualquiera de sus derechos y obligaciones sin el consentimiento previo y por escrito de las otras partes, salvo por la Emisora que puede ceder y delegar total o parcialmente cualquiera de sus derechos u obligaciones a cualquiera de sus afiliadas.</p>

## **9. DOCUMENTOS PÚBLICOS**

De conformidad con la LMV y la Circular Única, Planigrupo presenta periódicamente diversos informes y reportes a la CNBV, BMV y al público inversionista. Los inversionistas de Planigrupo pueden revisar cualquiera de los materiales presentados a la BMV, a través de su página electrónica [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx). Esta página no está diseñada como un enlace activo a la página electrónica de Planigrupo. La información disponible en la página electrónica de Planigrupo no se considera ni se considerará incorporada por referencia al presente Folleto Informativo.

Ejemplares impresos del presente Folleto Informativo se encuentran a disposición de los accionistas que así lo requieran en las oficinas de la Emisora en el domicilio ubicado en (i) Javier Barrios Sierra 540, Piso 9, Torre 1, Colonia Santa Fe, C.P. 01219, Alcaldía de Álvaro Obregón, en la Ciudad de México o (ii) Avenida del Conscripto 360, Piso 1, Local SA003, Colonia Lomas Hipódromo, Naucalpan de Juárez, C.P. 53900 en el Estado de México, a la atención de: Lic. Javier Raymundo Gómez Aguilar, y/o Lic. José Ignacio Moreno Ortiz y/o Lic. Claudia Ríos Gallegos al correo [criosg@gminfra.mx](mailto:criosg@gminfra.mx) o teléfono (55)9177 0870.

La versión electrónica del presente Folleto Informativo podrá ser consultada en cualquiera de las siguientes páginas de internet: [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx), [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y [www.planigrupo.com.mx](http://www.planigrupo.com.mx).

## 10. PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. contenida en el presente Folleto Informativo, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente,



---

Nombre: Ricardo Arce Castellanos  
Cargo: Director General de la Emisora



---

Nombre: Fernando de Jesús Villarreal Maycotte  
Cargo: Director Financiero de la Emisora



---

Nombre: José Ignacio Moreno Ortiz  
Cargo: Director Jurídico de la Emisora

## **11. ANEXOS**

Estados Financieros Proforma e informe de aseguramiento del auditor de Planigrupo sobre la Información Financiera Proforma.

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

Estados consolidados condensados de posición financiera proforma, no auditados, al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, y estados consolidados condensados de resultados y otros resultados integrales proforma, no auditados, por tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2024 y 2023, y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 e Informe de aseguramiento de los Contadores Independientes del 12 de junio de 2024



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

# **Informe de Aseguramiento de los Contadores Independientes sobre la Compilación de Información Financiera Consolidada Condensada Proforma no auditada incluida en un folleto informativo al Consejo de Administración y a los Accionistas de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V.**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de aseguramiento de los Contadores Independientes sobre la Compilación de Información financiera consolidada condensada proforma no auditada incluida en un folleto informativo	1
Estado consolidado condensado de posición financiera proforma no auditado al 31 de marzo de 2024	4
Estado consolidado condensado de posición financiera proforma no auditado Al 31 de diciembre de 2023	6
Estado consolidado condensado de resultados y otros resultados integrales proforma no auditado por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024	8
Estado consolidado condensado de resultados y otros resultados integrales proforma no auditado por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023	10
Estado consolidado condensado de resultados y otros resultados integrales proforma no auditado por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023	12
Notas a los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados	14



## **Informe de Aseguramiento de los Contadores Independientes sobre la Compilación de Información Financiera Consolidada Condensada Proforma no auditada incluida en un folleto informativo al Consejo de Administración y a los Accionistas de Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V.**

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de aseguramiento sobre la compilación de información financiera consolidada condensada proforma no auditada que preparó la administración de Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V., (la "Entidad"). La información financiera consolidada condensada proforma no auditada comprende los estados consolidados condensados de posición financiera proforma no auditados al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, y los estados consolidados condensados de resultados y otros resultados integrales proforma no auditados por los tres meses que terminaron al 31 de marzo de 2024 y 2023, y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023, así como las notas relativas a dichos estados financieros proforma (colectivamente, "los Estados Financieros Proforma"). Los criterios aplicables sobre los cuales la administración de la Entidad se ha basado para compilar los Estados Financieros Proforma, se especifican en las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores" (la "Circular Única de Emisoras"), se describe en la Nota 3 de los mismos.

Los Estados Financieros Proforma han sido compilados por la Administración de la Entidad para mostrar los efectos de la operación que se describe en el Folleto Informativo y en la Nota 4 sobre los Estados Financieros Proforma de la Entidad, asumiendo que dicha operación se hubiera llevado a cabo en las fechas anteriormente mencionadas.

La información financiera consolidada condensada al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, preparada conforme las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés), fue extraída por la Administración de los siguientes reportes:

- a) los estados financieros consolidados auditados de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023;
- b) los estados financieros auditados de los centros comerciales denominados Super Plaza Las Haciendas, Mall Plaza Lincoln, Plaza Monumental, Plaza Bella Anáhuac, y Plaza Real Reynosa, al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023; y
- c) las balanzas de comprobación no auditadas de los centros comerciales denominados Paseo Puebla, Plaza Palmira, Plaza Bella Mexiquense y Plaza Real Saltillo, al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023.



La información financiera consolidada condensada al 31 de marzo de 2024 y por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023, preparada conforme a las IFRS, fue extraída por la Administración de las balanzas de comprobación no auditadas a esas fechas, de la Entidad y de cada uno de los centros comerciales antes mencionados.

Para fines de este trabajo, no somos responsables de actualizar o reemitir ningún informe u opinión sobre la información financiera histórica utilizada para compilar la información financiera consolidada condensada proforma no auditada, ni llevamos a cabo, durante el transcurso de este trabajo, una auditoría o revisión de la información financiera histórica utilizada para compilar la información financiera consolidada condensada proforma no auditada.

### ***Responsabilidad de la administración sobre los Estados Financieros Proforma***

La Administración de la Entidad es responsable de la compilación de los Estados Financieros Proforma elaborados sobre las bases de preparación descrita en la Nota 3 de los Estados Financieros Proforma adjuntos.

### ***Responsabilidad de los contadores independientes***

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión, con base en nuestro trabajo de aseguramiento, como lo requiere el Anexo P "Instructivo para la elaboración de la declaración de información en caso de reestructuraciones societarias" de la Circular Única de Emisoras, sobre si la información financiera consolidada condensada proforma no auditada antes mencionada ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, de acuerdo con los supuestos y criterios establecidos por la Administración de la Entidad.

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con la Norma Internacional sobre Compromisos de Aseguramiento (ISAE, por sus siglas en inglés) 3420 "Compromiso de Aseguramiento para informar sobre la Compilación de Información Financiera Proforma incluida en un Prospecto", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Esta norma requiere que el contador independiente cumpla los requerimientos éticos, así como planear y desarrollar procedimientos para obtener una seguridad razonable acerca de si la Administración de la Entidad ha compilado, en todos los aspectos materiales, la información financiera consolidada condensada proforma no auditada de acuerdo con los supuestos y criterios establecidos por la Administración de la Entidad.

El objetivo de la información financiera consolidada condensada proforma no auditada incluida en el Folleto Informativo es únicamente mostrar el impacto de un evento significativo o una transacción en la información financiera histórica de la Entidad, como si el evento se hubiera llevado a cabo o una transacción se hubiera realizado a una fecha anterior, determinada para dichos fines. Por lo tanto, no ofrecemos ninguna seguridad de que los resultados reales del evento o transacción al 31 de marzo del 2024 y al 31 de diciembre de 2023 y por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, hubieran sido como se presentan.

Un trabajo de aseguramiento para informar si la información financiera proforma ha sido compilada, en todos sus aspectos materiales, sobre la base de los supuestos y criterios aplicables, involucra la aplicación de procedimientos para evaluar si los supuestos y criterios utilizados por la Administración de la Entidad proporcionan una base razonable para la presentación de los efectos significativos atribuibles a un evento o transacción, como si este se hubiera realizado a una fecha anterior y para obtener evidencia suficiente y apropiada sobre si:

- Los ajustes proforma relacionados proporcionan un efecto apropiado a esos criterios; y
- Los Estados Financieros Proforma reflejan la correcta aplicación de los ajustes a la información financiera como si el evento se hubiera llevado a cabo o una transacción se hubiera realizado a una fecha anterior.



Los procedimientos realizados se seleccionaron con base en nuestro juicio, teniendo en cuenta nuestro entendimiento de la Entidad y de la naturaleza de la operación, con respecto de la cual la información financiera consolidada condensada proforma no auditada ha sido compilada, así como otras circunstancias relevantes.

Nuestro trabajo también incluye la evaluación de la presentación general de la información financiera consolidada condensada proforma no auditada.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar la base de nuestra opinión

### ***Fundamentos de la opinión con salvedades***

Como se menciona en la Nota 3a de los Estados Financieros Proforma adjuntos, la Administración de la Entidad realizó la compilación de información financiera proforma a partir de información financiera histórica no auditada, ni revisada por un Contador Independiente, para los centros comerciales Paseo Puebla, Plaza Palmira, Plaza Bella Mexiquense y Plaza Real Saltillo.

Al momento de emisión de este informe, la Administración de dichas entidades se encuentra en proceso de obtener los reportes de auditoría. De tal modo, la ausencia de los reportes de auditoría o de los informes de revisión limitada sobre dichas entidades limitó el alcance de nuestros procedimientos al no poder obtener seguridad razonable sobre la precisión de las cifras compiladas al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, al 31 de marzo de 2024 y por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023, conforme a lo establecido por la ISAE 3420.

### ***Opinión con salvedades***

En nuestra opinión, excepto por los efectos que pudiesen existir según se describe en los párrafos de *Fundamento de la opinión con salvedades*, los Estados Financieros Proforma adjuntos han sido compilados, en todos los aspectos importantes, de acuerdo con las bases de preparación descritas en la Nota 3 de dichos estados financieros consolidados condensados proforma no auditados.

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

C.P.C. Manuel Meblas Rodríguez  
12 de junio de 2024



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

# Estado consolidado condensado de posición financiera proforma no auditado

Al 31 de marzo de 2024

(En miles de pesos mexicanos)

	Planigrupo cifras consolidadas base (no auditadas) (Nota 3a)	Ajustes Proforma	Cifras proforma no auditadas Al 31 de marzo de 2024
<b>Activo</b>			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 167,991	\$ 96,477	\$ 264,468
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, neto	12,511	7,721	20,232
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	256,261	(5,148)	251,113
Pagos anticipados y otros	<u>168,362</u>	<u>28,702</u>	<u>197,064</u>
Total del activo circulante	605,125	127,752	732,877
Activos no circulantes:			
Efectivo restringido	100,256	30,512	130,768
Instrumentos financieros derivados	62,665	100	62,765
Inversión en fideicomiso asociado	895,080	-	895,080
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	40,429	-	40,429
Propiedades de inversión	10,480,267	2,349,359	12,829,626
Impuestos a la utilidad diferidos	414,432	-	414,432
Derechos de uso de arrendamiento, neto	58,709	-	58,709
Activos intangibles	35,739	-	35,739
Depósitos en garantía y otros	<u>20,467</u>	<u>-</u>	<u>20,467</u>
Total del activo no circulante	<u>12,108,044</u>	<u>2,379,971</u>	<u>14,488,015</u>
Total del activo	<u>\$ 12,713,169</u>	<u>\$ 2,507,723</u>	<u>\$ 15,220,892</u>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de préstamos	\$ 1,278,518	\$ 95,424	\$ 1,373,942
Proveedores y otras cuentas por pagar	143,014	3,800	146,814
Impuestos por pagar y pasivos acumulados	167,703	66,326	234,029
Participación de los trabajadores en la utilidad por pagar	279	-	279
Impuestos a la utilidad	58,641	-	58,641
Porción circulante del pasivo por derecho de uso	<u>5,850</u>	<u>-</u>	<u>5,850</u>
Total del pasivo circulante	1,654,005	165,550	1,819,555



	<b>Planigrupo cifras consolidadas base (no auditadas) (Nota 3a)</b>	<b>Ajustes Proforma</b>	<b>Cifras proforma no auditadas Al 31 de marzo de 2024</b>
<b>Pasivo no circulante:</b>			
Préstamos a largo plazo	3,488,076	1,604,667	5,092,743
Pasivo por derecho de uso	50,443	-	50,443
Anticipo de rentas	60,619	50,623	111,242
Depósitos en garantía	70,675	-	70,675
Obligaciones por beneficios al retiro	10,431	-	10,431
Impuestos a la utilidad diferidos	<u>857,668</u>	<u>-</u>	<u>857,668</u>
Total del pasivo a largo plazo	<u>4,537,912</u>	<u>1,655,290</u>	<u>6,193,202</u>
Total del pasivo	6,191,917	1,820,840	8,012,757
<b>Capital Contable:</b>			
<b>Participación controladora</b>			
Capital Social	4,254,424	1,035,000	5,289,424
Pagos basados en acciones	96,161	-	96,161
Utilidades retenidas	2,151,883	(378,516)	1,773,367
Otros resultados integrales	<u>18,784</u>	<u>9,314</u>	<u>28,098</u>
Total de participación controladora	6,521,252	665,798	7,187,050
Participación no controladora	<u>-</u>	<u>21,085</u>	<u>21,085</u>
Total del capital contable	<u>6,521,252</u>	<u>686,883</u>	<u>7,208,135</u>
Total del pasivo y capital contable	<u>\$ 12,713,169</u>	<u>\$ 2,507,723</u>	<u>\$ 15,220,892</u>



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

# Estado consolidado condensado de posición financiera proforma no auditado

Al 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos mexicanos)

	Planigrupo cifras consolidadas base	Ajustes Proforma	Cifras proforma no auditadas Al 31 de diciembre de 2023
<b>Activo</b>			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 173,910	\$ 190,602	\$ 364,512
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, neto	10,364	3,169	13,533
Parte relacionada	-	-	-
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	326,682	(8,708)	317,974
Deudores diversos	34,142	-	34,142
Pagos anticipados y otros	<u>129,843</u>	<u>16,156</u>	<u>145,999</u>
Total del activo circulante	674,941	201,219	876,160
Activos no circulantes:			
Efectivo restringido	100,256	41,808	142,064
Instrumentos financieros derivados	62,665	100	62,765
Inversión en fideicomiso asociado	897,818	-	897,818
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	37,771	-	37,771
Propiedades de inversión	10,533,465	2,360,999	12,894,464
Impuestos a la utilidad diferidos	414,432	-	414,432
Derechos de uso de arrendamiento, neto	63,099	-	63,099
Pagos anticipados	-	2,379	2,379
Activos intangibles	35,739	-	35,739
Depósitos en garantía y otros	<u>10,402</u>	<u>-</u>	<u>10,402</u>
Total del activo no circulante	<u>12,155,647</u>	<u>2,405,286</u>	<u>14,560,933</u>
Total del activo	<u>\$ 12,830,588</u>	<u>\$ 2,606,505</u>	<u>\$ 15,437,093</u>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de préstamos	\$ 1,315,204	\$ 100,357	\$ 1,415,561
Proveedores y otras cuentas por pagar	137,432	62,233	199,665
Partes relacionadas	32,016	-	32,016
Impuestos por pagar y pasivos acumulados	229,695	9,433	239,128
Participación de los trabajadores en la utilidad por pagar	108	-	108
Impuestos a la utilidad	72,471	-	72,471
Porción circulante del pasivo por derecho de uso	<u>5,850</u>	<u>-</u>	<u>5,850</u>
Total del pasivo circulante	1,792,776	172,023	1,964,799



	<b>Planigrupo cifras consolidadas base</b>	<b>Ajustes Proforma</b>	<b>Cifras proforma no auditadas Al 31 de diciembre de 2023</b>
<b>Pasivo no circulante:</b>			
Préstamos a largo plazo	3,474,292	1,601,677	5,075,969
Pasivo por derecho de uso	53,376	-	53,376
Anticipo de rentas	53,612	28,012	81,624
Depósitos en garantía	70,966	-	70,966
Obligaciones por beneficios al retiro	10,728	-	10,728
Impuestos a la utilidad diferidos	871,114	-	871,114
<b>Total del pasivo a largo plazo</b>	<b>4,534,088</b>	<b>1,629,688</b>	<b>6,163,777</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>6,326,864</b>	<b>1,801,711</b>	<b>8,128,576</b>
<b>Capital Contable:</b>			
<b>Participación controladora</b>			
Capital Social	4,254,423	1,035,000	5,289,423
Pagos basados en acciones	96,161	-	96,161
Utilidades retenidas	2,134,356	(267,896)	1,866,460
Otros resultados integrales	18,784	9,314	28,098
<b>Total de participación controladora</b>	<b>6,503,724</b>	<b>776,418</b>	<b>7,280,142</b>
Participación no controladora	-	28,375	28,375
<b>Total del capital contable</b>	<b>6,503,724</b>	<b>804,793</b>	<b>7,308,517</b>
<b>Total del pasivo y capital contable</b>	<b>\$ 12,830,588</b>	<b>\$ 2,606,505</b>	<b>\$ 15,437,093</b>



## Estado consolidado condensado de resultados y otros resultados integrales proforma no auditado

Por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024

(En miles de pesos mexicanos)

	Planigrupo cifras consolidadas base (no auditadas) (Nota 3a)	PG CKD F F/937 Reynosa	PG CKD G F/972 Anahuac	PG CKD H F/973 Saltillo	PG CKD I F/974 Palmira	PG CKD J F/975 Lincoln	PG CKD K F/976 Juárez	PG CKD L F/977 Huehuetoca	PG CKD M F/978 Tecamac	PG CKD B F/928 Puebla	PG CKD PUEBLA CIB/2013	Ajustes Proforma	Cifras proforma no auditadas Al 31 de marzo de 2024
<b>Estados consolidados de resultado integral:</b>													
Ingresos por:													
Rentas, mantenimiento y estacionamiento	\$ 308,734	\$ 29,303	\$ 24,866	\$ 13,012	\$ 9,900	\$ 14,504	\$ 14,027	\$ 8,913	\$ 8,231	\$ -	\$ 7,061	\$ -	\$ 438,551
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	19,517	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,407)	7,110
Otros <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de ingresos	<u>328,251</u>	<u>29,303</u>	<u>24,866</u>	<u>13,012</u>	<u>9,900</u>	<u>14,504</u>	<u>14,027</u>	<u>8,913</u>	<u>8,231</u>	<u>-</u>	<u>7,061</u>	<u>(12,407)</u>	<u>445,661</u>
Costos y gastos de operación:													
Costos de administración, mantenimiento y seguridad	(46,263)	(5,768)	(3,557)	(3,636)	(4,548)	(3,635)	(2,577)	(2,445)	(2,566)	-	(1,432)	12,407	(64,020)
Sueldos y salarios	(46,677)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(46,677)
Gastos generales y de administración	(35,496)	(642)	823	930	234	(179)	1,291	844	373	(50)	(157)	(4,500)	(36,529)
Deterioro de cuentas por cobrar	2,929	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,929
Depreciación y amortización	(2,835)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,835)
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	(52,989)	(69,172)	(75,336)	(53,669)	(58,491)	(42,156)	(28,633)	(20,651)	(22,423)	-	(27,038)	-	(450,558)
Otros	832	-	173	253	(333)	88	13	(1)	11	-	-	-	1,036
Total de costos y gastos	<u>(180,499)</u>	<u>(75,582)</u>	<u>(77,897)</u>	<u>(56,122)</u>	<u>(63,138)</u>	<u>(45,882)</u>	<u>(29,906)</u>	<u>(22,253)</u>	<u>(24,605)</u>	<u>(50)</u>	<u>(28,627)</u>	<u>7,907</u>	<u>(596,654)</u>
Utilidad de operación	147,752	(46,279)	(53,031)	(43,110)	(53,238)	(31,378)	(15,879)	(13,340)	(16,374)	(50)	(21,566)	(4,500)	(150,993)
Ingresos (costos) financieros:													
Gasto por intereses	(138,062)	(11,565)	(10,719)	(8,088)	(3,868)	(6,505)	(7,381)	(4,810)	(3,244)	-	(2,704)	-	(196,946)
Gastos por intereses del pasivo por derecho de uso	(1,033)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,033)
Ingreso por intereses	4,703	6	6	3	2	5	6	3	3	101	62	-	4,900
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	(195)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(195)
Costo financiero, neto	<u>(134,587)</u>	<u>(11,559)</u>	<u>(10,713)</u>	<u>(8,085)</u>	<u>(3,866)</u>	<u>(6,500)</u>	<u>(7,375)</u>	<u>(4,807)</u>	<u>(3,241)</u>	<u>101</u>	<u>(2,642)</u>	<u>-</u>	<u>(193,274)</u>
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	<u>10,761</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(17,240)</u>	<u>-</u>	<u>17,241</u>	<u>10,762</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	23,926	(57,838)	(63,744)	(51,195)	(57,104)	(37,878)	(23,254)	(18,147)	(19,615)	(17,189)	(24,208)	12,741	(333,505)
Impuestos a la utilidad:													
Sobre base fiscal	(19,846)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,846)
Diferidos	13,446	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,446
Total de impuestos a la utilidad	<u>(6,400)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(6,400)</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año	17,526	(57,838)	(63,744)	(51,195)	(57,104)	(37,878)	(23,254)	(18,147)	(19,615)	(17,189)	(24,208)	12,741	(339,905)



	Planigrupo cifras consolidadas base (no auditadas) (Nota 3a)	PG CKD F F/937 Reynosa	PG CKD G F/972 Anahuac	PG CKD H F/973 Saltillo	PG CKD I F/974 Palmira	PG CKD J F/975 Lincoln	PG CKD K F/976 Juárez	PG CKD L F/977 Huehuetoca	PG CKD M F/978 Tecamac	PG CKD B F/928 Puebla	PG CKD PUEBLA CIB/2013	Ajustes Proforma	Cifras proforma no auditadas Al 31 de marzo de 2024
Otros resultados integrales, neto de impuestos:													
Partidas que pueden reclasificarse a resultados:													
Efecto de reserva de coberturas de instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Efecto de valuación de pasivos por beneficios a empleados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Integral	\$ 17,526	\$ (57,838)	\$ (63,744)	\$ (51,195)	\$ (57,104)	\$ (37,878)	\$ (23,254)	\$ (18,147)	\$ (19,615)	\$ (17,189)	\$ (24,208)	\$ 12,741	\$ (339,905)
Utilidad (pérdida) consolidada atribuible a:													
Participación controladora	\$ 17,526	\$ (57,838)	\$ (63,744)	\$ (51,195)	\$ (57,104)	\$ (37,878)	\$ (23,254)	\$ (18,147)	\$ (19,615)	\$ (17,189)	\$ (24,208)	\$ 17,898	\$ (334,748)
Participación no controladora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,157)	(5,157)
	\$ 17,526	\$ (57,838)	\$ (63,744)	\$ (51,195)	\$ (57,104)	\$ (37,878)	\$ (23,254)	\$ (18,147)	\$ (19,615)	\$ (17,189)	\$ (24,208)	\$ 12,741	\$ (339,905)
Resultado Integral atribuible a:													
Participación controladora	\$ 17,526	\$ (57,838)	\$ (63,744)	\$ (51,195)	\$ (57,104)	\$ (37,878)	\$ (23,254)	\$ (18,147)	\$ (19,615)	\$ (17,189)	\$ (24,208)	\$ 17,898	\$ (334,748)
Participación no controladora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,157)	(5,157)
	\$ 17,526	\$ (57,838)	\$ (63,744)	\$ (51,195)	\$ (57,104)	\$ (37,878)	\$ (23,254)	\$ (18,147)	\$ (19,615)	\$ (17,189)	\$ (24,208)	\$ 12,741	\$ (339,905)



## Estado consolidado condensado de resultados y otros resultados integrales proforma no auditado

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos mexicanos)

	Planigrupo cifras consolidadas base	PG CKD F F/937 Reynosa	PG CKD G F/972 Anahuac	PG CKD H F/973 Saltillo	PG CKD I F/974 Palmira	PG CKD J F/975 Lincoln	PG CKD K F/976 Juárez	PG CKD L F/977 Huehuetoca	PG CKD M F/978 Tecamac	PG CKD B F/928 Puebla	PG CKD PUEBLA CIB/2013	Ajustes Proforma	Cifras proforma no auditadas Al 31 de diciembre de 2023
<b>Estados consolidados de resultado integral:</b>													
Ingresos por:													
Rentas, mantenimiento y estacionamiento	\$ 1,179,544	\$ 95,032	\$ 77,715	\$ 51,643	\$ 37,465	\$ 53,465	\$ 54,583	\$ 35,196	\$ 27,818	\$ -	\$ 27,059	\$ -	\$ 1,639,520
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	88,269	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(48,663)	39,606
Otros <sup>(1)</sup>	-	1,904	1,719	234	-	894	1,985	-	-	-	-	-	6,736
<b>Total de ingresos</b>	<b>1,267,813</b>	<b>96,936</b>	<b>79,434</b>	<b>51,877</b>	<b>37,465</b>	<b>54,359</b>	<b>56,568</b>	<b>35,196</b>	<b>27,818</b>	<b>-</b>	<b>27,059</b>	<b>(48,663)</b>	<b>1,685,862</b>
Costos y gastos de operación:													
Costos de administración, mantenimiento y seguridad	(159,251)	(21,871)	(13,629)	(10,668)	(16,218)	(16,468)	(10,714)	(9,560)	(8,488)	-	(5,440)	48,663	(223,644)
Gastos de administración inmobiliario	(5,487)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,487)
Sueldos y salarios	(193,412)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(193,412)
Gastos generales y de administración	(161,015)	(94)	(584)	(415)	(1,066)	585	(1,225)	(1,584)	(593)	(357)	(701)	(4,500)	(171,549)
Deterioro de cuentas por cobrar	(9,853)	1,450	305	(704)	-	1,321	(169)	-	-	-	-	-	(7,650)
Depreciación y amortización	(11,801)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,801)
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	306,498	(49,754)	(38,201)	(81,777)	(28,591)	(65,344)	(29,048)	(26,038)	(22,088)	-	(10,165)	-	(44,508)
Otros	(102,237)	-	-	-	322	-	-	86	(392)	87	347	-	(101,787)
<b>Total de costos y gastos</b>	<b>(336,558)</b>	<b>(70,269)</b>	<b>(52,109)</b>	<b>(93,564)</b>	<b>(45,553)</b>	<b>(79,906)</b>	<b>(41,156)</b>	<b>(37,096)</b>	<b>(31,561)</b>	<b>(270)</b>	<b>(15,959)</b>	<b>(44,163)</b>	<b>(759,838)</b>
<b>Utilidad de operación</b>	<b>931,255</b>	<b>26,667</b>	<b>27,325</b>	<b>(41,687)</b>	<b>(8,088)</b>	<b>(25,547)</b>	<b>15,412</b>	<b>(1,900)</b>	<b>(3,743)</b>	<b>(270)</b>	<b>11,100</b>	<b>(4,500)</b>	<b>926,024</b>
Ingresos (costos) financieros:													
Gasto por intereses	(546,662)	(42,421)	(38,952)	(30,253)	(16,422)	(23,965)	(25,448)	(17,603)	(12,185)	-	(10,378)	-	(764,289)
Gastos por intereses del pasivo por derecho de uso	(4,287)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,287)
Ingreso por intereses	35,082	573	502	277	130	253	334	139	114	359	318	-	38,081
Efecto de valuación de instr derivados	(41,392)	(4,447)	(3,426)	(2,587)	(1,889)	(2,157)	(1,968)	(1,384)	(1,122)	-	(669)	-	(61,041)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	(110)	(20)	(3)	-	(4)	-	29	(12)	-	-	-	-	(120)
<b>Costo financiero, neto</b>	<b>(557,369)</b>	<b>(46,315)</b>	<b>(41,879)</b>	<b>(32,563)</b>	<b>(18,185)</b>	<b>(25,869)</b>	<b>(27,053)</b>	<b>(18,860)</b>	<b>(13,193)</b>	<b>359</b>	<b>(10,729)</b>	<b>-</b>	<b>(791,656)</b>
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados													
	113,381	-	-	-	-	-	-	-	-	900	-	(900)	113,381
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>487,267</b>	<b>(19,648)</b>	<b>(14,554)</b>	<b>(74,250)</b>	<b>(26,273)</b>	<b>(51,416)</b>	<b>(11,641)</b>	<b>(20,760)</b>	<b>(16,936)</b>	<b>989</b>	<b>371</b>	<b>(5,400)</b>	<b>247,749</b>
Impuestos a la utilidad:													
Sobre base fiscal	(75,538)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(75,538)
Diferidos	(29,972)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(29,972)
<b>Total de impuestos a la utilidad</b>	<b>(105,510)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(105,510)</b>
<b>Utilidad (pérdida) neta consolidada del año</b>	<b>381,757</b>	<b>(19,648)</b>	<b>(14,554)</b>	<b>(74,250)</b>	<b>(26,273)</b>	<b>(51,416)</b>	<b>(11,641)</b>	<b>(20,760)</b>	<b>(16,936)</b>	<b>989</b>	<b>371</b>	<b>(5,400)</b>	<b>142,239</b>



	Planigrupo cifras consolidadas base	PG CKD F F/937 Reynosa	PG CKD G F/972 Anahuac	PG CKD H F/973 Saltillo	PG CKD I F/974 Palmira	PG CKD J F/975 Lincoln	PG CKD K F/976 Juárez	PG CKD L F/977 Huehuetoca	PG CKD M F/978 Tecamac	PG CKD B F/928 Puebla	PG CKD PUEBLA CIB/2013	Ajustes Proforma	Cifras proforma no auditadas Al 31 de diciembre de 2023
Otros resultados integrales, neto de impuestos:													
Partidas que pueden reclasificarse a resultados:													
Efecto de reserva de coberturas de instrumentos financieros derivados	8,435	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,435
Efecto de valuación de pasivos por beneficios a empleados	2,049	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,049
Total de otros resultados integrales	10,484	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,484
Resultado Integral	\$ 392,241	\$ (19,648)	\$ (14,554)	\$ (74,250)	\$ (26,273)	\$ (51,416)	\$ (11,641)	\$ (20,760)	\$ (16,936)	\$ 989	\$ 371	\$ (5,400)	\$ 152,723
Utilidad (pérdida) consolidada atribuible a:													
Participación controladora	\$ 381,757	\$ (19,648)	\$ (14,554)	\$ (74,250)	\$ (26,273)	\$ (51,416)	\$ (11,641)	\$ (20,760)	\$ (16,936)	\$ 989	\$ 371	\$ (5,510)	\$ 142,129
Participación no controladora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	110	110
	\$ 381,757	\$ (19,648)	\$ (14,554)	\$ (74,250)	\$ (26,273)	\$ (51,416)	\$ (11,641)	\$ (20,760)	\$ (16,936)	\$ 989	\$ 371	\$ (5,400)	\$ 142,239
Resultado Integral atribuible a:													
Participación controladora	\$ 392,241	\$ (19,648)	\$ (14,554)	\$ (74,250)	\$ (26,273)	\$ (51,416)	\$ (11,641)	\$ (20,760)	\$ (16,936)	\$ 989	\$ 371	\$ (5,510)	\$ 152,613
Participación no controladora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	110	110
	\$ 392,241	\$ (19,648)	\$ (14,554)	\$ (74,250)	\$ (26,273)	\$ (51,416)	\$ (11,641)	\$ (20,760)	\$ (16,936)	\$ 989	\$ 371	\$ (5,400)	\$ 152,723



## Estado consolidado condensado de resultados y otros resultados integrales proforma no auditado

Por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023

(En miles de pesos mexicanos)

	Planigrupo cifras consolidadas base (no auditadas)	PG CKD F F/937 Reynosa	PG CKD G F/972 Anahuac	PG CKD H F/973 Saltillo	PG CKD I F/974 Palmira	PG CKD J F/975 Lincoln	PG CKD K F/976 Juárez	PG CKD L F/977 Huehuetoca	PG CKD M F/978 Tecamac	PG CKD B F/928 Puebla	PG CKD PUEBLA CIB/2013	Ajustes Proforma	Cifras proforma no auditadas Al 31 de marzo de 2023
<b>Estados consolidados de resultado integral:</b>													
Ingresos por:													
Rentas, mantenimiento y estacionamiento	\$ 292,816	\$ 27,300	\$ 22,515	\$ 13,286	\$ 8,835	\$ 13,026	\$ 13,602	\$ 8,459	\$ 6,315	\$ -	\$ 6,802	\$ -	\$ 412,956
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	23,176	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,627)	8,549
Otros <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de ingresos	315,992	27,300	22,515	13,286	8,835	13,026	13,602	8,459	6,315	-	6,802	(14,627)	421,505
Costos y gastos de operación:													
Costos de administración, mantenimiento y seguridad	(40,514)	(5,555)	(3,284)	(2,675)	(3,843)	(3,980)	(2,578)	(2,024)	(2,005)	-	(1,318)	14,627	(53,149)
Sueldos y salarios	(63,356)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(63,356)
Gasto de administración inmobiliario	(1,862)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,862)
Gastos generales y de administración	(38,648)	749	(219)	(493)	(423)	(122)	(230)	(307)	(319)	(138)	(260)	-	(40,410)
Deterioro de cuentas por cobrar	(4,688)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,688)
Depreciación y amortización	(2,747)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,747)
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	134,439	637	1,614	(2,042)	512	1,073	1,973	820	323	-	2,449	-	141,798
Otros	3,184	(74)	1	(1)	-	-	-	(16)	(171)	-	(1)	-	2,922
Total de costos y gastos	(14,192)	(4,243)	(1,888)	(5,211)	(3,754)	(3,029)	(835)	(1,527)	(2,172)	(138)	870	14,627	(21,492)
Utilidad de operación	301,800	23,057	20,627	8,075	5,081	9,997	12,767	6,932	4,143	(138)	7,672	-	400,013
Ingresos (costos) financieros:													
Gasto por intereses	(130,874)	(9,221)	(8,284)	(6,779)	(4,714)	(5,260)	(4,700)	(3,714)	(2,784)	-	(2,597)	-	(178,927)
Gastos por intereses del pasivo por derecho de uso	(695)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(695)
Ingreso por intereses	12,290	555	485	269	123	239	314	131	107	61	66	-	14,640
Efecto de valuación de derivados	(27,595)	(1,108)	(1,013)	(767)	(560)	(1,013)	(582)	(410)	(332)	-	(171)	-	(33,551)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	(209)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(209)
Costo financiero, neto	(147,083)	(9,774)	(8,812)	(7,277)	(5,151)	(6,034)	(4,968)	(3,993)	(3,009)	61	(2,702)	-	(198,742)
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	35,480	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,480
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	190,197	13,283	11,815	798	(70)	3,963	7,799	2,939	1,134	(77)	4,970	-	236,751
Impuestos a la utilidad:													
Sobre base fiscal	(6,083)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,083)
Diferidos	(50,557)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(50,557)
Total de impuestos a la utilidad	(56,640)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(56,640)
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año	133,557	13,283	11,815	798	(70)	3,963	7,799	2,939	1,134	(77)	4,970	-	180,111



	<b>Planigrupo cifras consolidadas base (no auditadas)</b>	<b>PG CKD F F/937 Reynosa</b>	<b>PG CKD G F/972 Anahuac</b>	<b>PG CKD H F/973 Saltillo</b>	<b>PG CKD I F/974 Palmira</b>	<b>PG CKD J F/975 Lincoln</b>	<b>PG CKD K F/976 Juárez</b>	<b>PG CKD L F/977 Huehuetoca</b>	<b>PG CKD M F/978 Tecamac</b>	<b>PG CKD B F/928 Puebla</b>	<b>PG CKD PUEBLA CIB/2013</b>	<b>Ajustes Proforma</b>	<b>Cifras proforma no auditadas Al 31 de marzo de 2023</b>
Otros resultados integrales, neto de impuestos:													
Partidas que pueden reclasificarse a resultados:													
Efecto de reserva de coberturas de instrumentos financieros derivados	23,772	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23,772
Efecto de valuación de pasivos por beneficios a empleados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de otros resultados integrales	<u>23,772</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23,772</u>
Resultado Integral	<u>\$ 157,329</u>	<u>\$ 13,283</u>	<u>\$ 11,815</u>	<u>\$ 798</u>	<u>\$ (70)</u>	<u>\$ 3,963</u>	<u>\$ 7,799</u>	<u>\$ 2,939</u>	<u>\$ 1,134</u>	<u>\$ (77)</u>	<u>\$ 4,970</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 203,883</u>
Utilidad (pérdida) consolidada atribuible a:													
Participación controladora	\$ 133,557	\$ 13,283	\$ 11,815	\$ 798	\$ (70)	\$ 3,963	\$ 7,799	\$ 2,939	\$ 1,134	\$ (77)	\$ 4,970	\$ 23	\$ 180,134
Participación no controladora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(23)	(23)
	<u>\$ 133,557</u>	<u>\$ 13,283</u>	<u>\$ 11,815</u>	<u>\$ 798</u>	<u>\$ (70)</u>	<u>\$ 3,963</u>	<u>\$ 7,799</u>	<u>\$ 2,939</u>	<u>\$ 1,134</u>	<u>\$ (77)</u>	<u>\$ 4,970</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 180,111</u>
Resultado Integral atribuible a:													
Participación controladora	\$ 157,329	\$ 13,283	\$ 11,815	\$ 798	\$ (70)	\$ 3,963	\$ 7,799	\$ 2,939	\$ 1,134	\$ (77)	\$ 4,970	\$ 23	\$ 203,906
Participación no controladora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(23)	(23)
	<u>\$ 157,329</u>	<u>\$ 13,283</u>	<u>\$ 11,815</u>	<u>\$ 798</u>	<u>\$ (70)</u>	<u>\$ 3,963</u>	<u>\$ 7,799</u>	<u>\$ 2,939</u>	<u>\$ 1,134</u>	<u>\$ (77)</u>	<u>\$ 4,970</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 203,883</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados.



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

# Notas a los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, y por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 y por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023  
(En miles de pesos)

### 1. Actividades del negocio

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 destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como el desarrollo, diseño, construcción, comercialización, administración, renta, compra, venta y mantenimiento de centros comerciales, así como de invertir en otras sociedades y entidades de inversión.

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

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

Las cifras han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS” por sus siglas en inglés) y se expresan en miles de pesos mexicanos (“MXN\$ y/o “\$”).

### 2. Descripción de la transacción

La Operación consiste en la adquisición, de manera indirecta a través de la cesión del 100% de los derechos fideicomisarios propiedad de los Vendedores en el Fideicomiso AT2, de los centros comerciales denominados Paseo Puebla, Plaza Palmira, Plaza Bella Mexiquense, Super Plaza Las Haciendas, Mall Plaza Lincoln, Plaza Monumental, Plaza Real Saltillo, Plaza Bella Anáhuac, y Plaza Real Reynosa. Los recursos para el pago del precio de la Adquisición provendrán de los accionistas de la Sociedad, y serán aportados a través del Aumento de Capital, a ser sometido a consideración y aprobación de la Asamblea.

El precio a pagar por la Adquisición ascenderá a \$1,035,000(mil treinta y cinco millones de pesos 11/100M.N.), mismo que se ha calculado tomando como base y referencia: (i) un valor bruto de las propiedades de la Oferta de \$2,702,070 menos (ii) un saldo de los financiamientos existentes al 30 de junio de 2023 de \$1,667,070. Lo anterior, en el entendido que el precio de los Derechos Fideicomisarios será ajustados con los saldos insolutos de los financiamientos existentes a la fecha de cierre. Planigrupo mantendrá los financiamientos existentes respecto de la Cartera Objeto de la Oferta en sus términos actuales.

La Adquisición está sujeta a diversas condiciones suspensivas, incluyendo la obtención de la autorización por parte de la COFECE (Comisión Federal de Competencia Económica).



### 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados condensados proforma

#### a. *Bases de preparación de los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados*

Los estados condensados de posición financiera proforma no auditados y los estados condensados de resultados y otros resultados integrales proforma no auditados que se acompañan, han sido preparados por la Administración utilizando como base las políticas contables de la Entidad, las cuales están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés). Los ajustes proforma al 31 de marzo de 2024, incluidos en los estados consolidados condensados de posición financiera proforma no auditados, y los ajustes proforma incluidos en los estados consolidados condensados de resultados y otros resultados integrales por el año que terminó el 31 de marzo de 2024, y que se describen más adelante, representan ajustes a la posición financiera y resultados históricos de la Entidad.

Esta consideración financiera no pretende representar los resultados de operación o la posición financiera de la Entidad como si la transacción se hubiese presentado en las fechas específicas, ni la información tampoco pretende proyectar los resultados de operación y situación financiera de la Entidad para periodos futuros o cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones preliminares y en supuestos y están sujetos a revisión cuando se concluya la transacción con la determinación del valor razonable de los activos netos adquiridos.

*Columna Planigrupo* – La información histórica que se refleja en la columna Planigrupo, proviene del estado consolidado de posición financiera al 31 de marzo de 2024 (no auditado) y los resultados y otros resultados integrales de las Entidades por el periodo de tres meses al 31 de marzo de 2024 (no auditado), de conformidad con las IFRS, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

*Columnas PG CKD F F/00937 Reynosa, PG CKD G F/00972 Anahuac, PG CKD H F/00973 Saltillo, PG CKD I F/00974 Palmira, PG CKD J F/00975 Lincoln, PG CKD K F/00976 Juárez, PG CKD L F/00977 Huehuetoca, PG CKD M F/00978 Tecamac, PG CKD B F/00928 Puebla y PG CKD PUEBLA CIB/2013* – La información histórica que se reflejan en estas columna, proviene de los estados de posición financiera al 31 de marzo de 2024 (no auditado) y los estados de resultados y otros resultados integrales por el periodo de tres meses al 31 de marzo de 2024 (no auditado).

La posición de información financiera intermedia consolidada proforma no auditada presenta información financiera como si la adquisición del Fideicomiso AT2 hubiese ocurrido al 31 de marzo de 2024. Los estados de resultados integrales intermedios consolidados proforma no auditados presentan información como si la transacción de adquisición hubiese ocurrido el 1 de enero de 2024.

#### b. *Adquisición de activos y pasivos individuales*

La Administración ha determinado que la adquisición del fideicomiso AT2 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, actualmente 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 Planigrupo Latam, ya que, actualmente las plazas son operadas a través de un contrato de Administración con Planigrupo Management, empresa subsidiaria de Planigrupo Latam.

Por lo tanto, la compra del Fideicomiso AT2 se contabiliza 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.



Los ajustes proforma incluidos en los estados intermedios consolidados no auditados de situación financiera y resultados integrales representan ajustes a las cifras históricas de Planigrupo Latam y cada uno de los fideicomisos que integran el Fideicomiso AT2. Los ajustes proforma se determinaron para dar efecto a las transacciones proforma que son: 1) directamente atribuibles a la adquisición de los activos del Fideicomiso AT2 y 2) sustentables en los hechos.

La Información financiera intermedia consolidada proforma no auditada no refleja necesariamente los resultados de Planigrupo Latam como si la adquisición del Fideicomiso AT2 hubiese ocurrido el 1 de enero de 2024 (para las cifras proforma del estado de resultados integrales) o al 31 de marzo de 2024 (para las cifras proforma del estado de posición financiera).

Los resultados y contabilidad reales que se reporten en periodos posteriores pueden diferir significativamente de los montos proforma reflejados en la información financiera intermedia consolidada proforma no auditada; la información tampoco pretende proyectar la posición financiera consolidada y los resultados integrales consolidados de Planigrupo para períodos futuros o a cualquier fecha futura.

Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones e hipótesis preliminares y están sujetos a revisión una vez concluida la Adquisición del Fideicomiso AT2. La Información financiera intermedia consolidada proforma no auditada no refleja la realización de ningún ahorro de costos esperado u otras sinergias derivadas de la adquisición de los Fideicomisos pertenecientes Al Fideicomiso AT2 como resultado de actividades de reestructuración y otras iniciativas de ahorro de costos planeadas después de la conclusión de esta adquisición. La Información financiera intermedia consolidada proforma no auditada debe leerse en conjunto con los estados financieros históricos auditados de Planigrupo Latam al 31 de diciembre de 2023 y para el año terminado en esa fecha, así como con los estados financieros históricos intermedios condensados al 31 de marzo de 2024 y por el período de tres meses terminado en esa fecha e información comparativa.

#### **4. Ajustes a los estados financieros proforma**

Ajustes a los estados consolidados condensados no auditados de posición financiera proforma al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 y a los estados consolidados condensados no auditados de resultados por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

##### **a. *Aumento de capital***

Con la finalidad de que Planigrupo cuente con recursos suficientes para el pago del precio de la Adquisición, la Emisora pondrá a consideración de la Asamblea, el llevar a cabo el Aumento de Capital, el cual será realizado en la parte variable del capital social de la Sociedad, por un monto de hasta \$1,035,000 mediante la suscripción y pago de acciones ordinarias, nominativas, representativas de la parte variable del capital social, serie única, sin expresión de valor nominal, las cuales se encuentran actualmente en la tesorería de la Sociedad.

La obtención de estos recursos será utilizados \$1,035,000 para liquidar la adquisición del Fideicomiso AT2.

##### **b. *Contabilización de la compra***

Como consecuencia de la adquisición de activos, Planigrupo reconoció un ajuste por \$438,470 en las propiedades de inversión, al 31 de marzo de 2024, integrado por: (i) costo de cierre de la adquisición por \$1,035,000, y (ii) variación entre el patrimonio ajustado de los Fideicomisos que conforman el Fideicomiso AT2 y la contraprestación pagada por Planigrupo Latam, por un monto de (\$1,473,471).



c. ***Gastos relacionados con la Oferta***

Los gastos relacionados con la transacción de la Adquisición y colocación de acciones, se estima en \$4,500 que representa el 0.4% del precio a pagar por la adquisición.

d. ***Eliminación de operaciones intercompañías***

Se realiza la eliminación derivada del contrato de administración que consiste en llevar a cabo el cumplimiento de todas las obligaciones a cargo del administrador del Contrato de Fideicomiso, con forme a los términos y sujeto a las condiciones previstas en el Contrato de Fideicomiso, los demás Documentos de la Emisión y en la Ley Aplicables, por la cual Planigrupo Latam cobra a través de una de sus subsidiarias por importe que al 31 de marzo de 2024 asciende a 12,407, mismo importe reconocido en cada una de los fideicomisos que Forman parte del Fideicomiso AT2.

**5. Autorización de los estados financieros consolidados condensados proforma**

Los estados financieros consolidados condensados proforma adjuntos fueron autorizados para su emisión el 12 de junio de 2024, por Ricardo Arce Castellanos, Director General, Fernando Villarreal Maycotte, Director Financiero, y José Ignacio Moreno Ortiz, Director Jurídico.

\* \* \* \* \*



**Planigrupo Latam, S.A.B. de  
C.V.**

Manifestación conforme al artículo 39 y leyenda del Representante legal de la Firma y del contador independiente, la cual es requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de la Circular Única de Emisoras (CUE)



El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados consolidados condensados de posición financiera proforma no auditados al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, y los estados consolidados condensados de resultados y otros resultados integrales proforma no auditados por los tres meses que terminaron al 31 de marzo de 2024 y 2023, y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 (en su conjunto "los Estados Financieros Proforma") de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. (la "Emisora"), contenidos en el Folleto Informativo, fueron compilados con fecha 12 de junio de 2024, de acuerdo con las bases descritas en el propio informe, se han preparado en cumplimiento a las reglas de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV").

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Folleto Informativo y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de compilación realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los Estados Financieros Proforma de la Emisora señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en dicho Folleto Informativo, o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el Folleto Informativo que no provenga de los Estados Financieros Proforma antes indicados de la Emisora.

Atentamente;

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



---

C. P. C. María Isabel Romero Miranda  
Representante Legal  
Ciudad de México, México  
12 de junio de 2024



---

C. P. C. Manuel Nieblas Rodríguez  
Contador Independiente  
Ciudad de México, México  
12 de junio de 2024

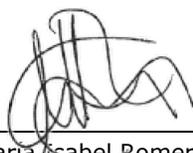


En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de contadores independientes sobre la compilación los estados consolidados condensados de posición financiera proforma no auditados al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, y los estados consolidados condensados de resultados y otros resultados integrales proforma no auditados por los tres meses que terminaron al 31 de marzo de 2024 y 2023, y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023, de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. (la "Emisora"), manifestamos lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el Folleto Informativo, el informe de aseguramiento sobre los estados consolidados condensados de posición financiera proforma no auditados al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, y los estados consolidados condensados de resultados y otros resultados integrales proforma no auditados por los tres meses que terminaron al 31 de marzo de 2024 y 2023, y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023, fechado el 12 de junio de 2024.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los los estados consolidados condensados de posición financiera proforma no auditados al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, y los estados consolidados condensados de resultados y otros resultados integrales proforma no auditados por los tres meses que terminaron al 31 de marzo de 2024 y 2023, y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023, incluidos en el Folleto Informativo, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros consolidados condensados proforma no auditados antes mencionados coincide con la revisada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente;

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



C.P.C. Maria Isabel Romero Miranda  
Representante Legal  
Ciudad de México, México  
12 de junio de 2024



C.P.C. Manuel Nieblas Rodríguez  
Contador Independiente  
Ciudad de México, México  
12 de junio de 2024



**Planigrupo Latam, S.A.B. de  
C.V.**

Manifestación de acuerdo con el  
Artículo 37 de las Disposiciones  
de carácter general aplicables a  
las entidades y emisoras  
supervisadas por la Comisión  
Nacional Bancaria y de Valores  
que contraten servicios de  
auditoría externa de estados  
financieros básicos, con fecha 12  
de junio de 2024



## **Sr. Manuel Romano Mijares Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V.**

Estimado Sr. Romano:

En los términos del Artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), en mi carácter de contador independiente en el informe de aseguramiento sobre la compilación de los estados consolidados condensados de posición financiera proforma, no auditados, al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, y los estados consolidados condensados de resultados y otros resultados integrales proforma, no auditados, por los períodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2024 y 2023, y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 (en su conjunto "los Estados Financieros Proforma") de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. (la "Emisora"), manifiesto lo siguiente:

- I. Declaro que cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que soy licenciado en contaduría pública con título expedido por la Secretaría de Educación Pública, con certificado emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. número 6299 y fecha de último referendo el 1 de mayo de 2023. Asimismo, cuento con número de registro 16602 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal ("AGAFF") del Servicio de Administración Tributaria ("SAT") expedido el 28 de octubre de 2005. Por otra parte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (el "Despacho") cuenta con número de registro 7433 en la AGAFF del SAT expedido el 30 de enero de 2003.
- II. Declaro que desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión de nuestro Informe de Aseguramiento de fecha 12 de junio de 2024, así como de las fechas de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de las Disposiciones, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el Artículo 14 de las Disposiciones.
- III. Declaro que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de gestión de calidad a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones.

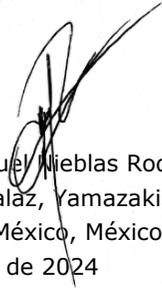
Informo que 2023 fue mi primer año como auditor externo independiente, y he llevado a cabo un trabajo de atestiguamiento para informar sobre la compilación de los Estados Financieros Proforma como contador independiente de la Emisora, y que Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. ha prestado durante dos años el servicio de auditoría externa a esta Emisora.



Mediante este documento, manifiesto mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la información que esta nos requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos mencionados.

Asimismo, el Despacho se obliga a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos mencionados en este manifiesto, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medio ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de la emisión de mi Informe de aseguramiento.

Atentamente



C.P.C. Manuel Nieblas Rodríguez  
Socio de Galáz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.  
Ciudad de México, México  
12 de junio de 2024

\* \* \* \* \*

