

# DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN RELATIVA A UNA REESTRUCTURACIÓN SOCIETARIA

25 DE JULIO 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 se define este término más adelante).

La presente declaración de información se presenta De conformidad con lo establecido en el artículo 35 y el Anexo P de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas a esta fecha (las "**Disposiciones**" o la "**Circular Única**").

### Resumen de la Operación

Planigrupo LATAM, S.A.B. de C.V. (la "**Sociedad**" o "**Planigrupo**") informa que, como parte de su estrategia y plan de crecimiento, sus principales directivos han analizado desde diversas perspectivas la adquisición o integración de diversos portafolios y/o sociedades, dentro de las cuales se encuentra ACOSTA VERDE, S.A.B. de C.V., ("**Acosta Verde**" o "**GAV**") cuyas acciones representativas de su capital social se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores (el "**RNV**") que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "**CNBV**") y listadas en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., (la "**BMV**") con la clave de pizarra "GAV".

Toda vez que los análisis preliminares han arrojado como resultado, que pudiera resultar conveniente adquirir cuando menos el 50%+1 acciones representativas del capital social de GAV y con ello el control de la Emisora, es necesario en términos de la Ley del Mercado de Valores (la "**LMV**"), que el proceso de adquisición se efectúe o lleve a cabo a través de una oferta pública de adquisición forzosa hasta por el 100% de las acciones representativas del capital social de la Emisora (las "**Acciones GAV**").

Con base en el importe o monto que pudiera llegar a representar la operación antes descrita, es necesario obtener la autorización de la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad (la "**Asamblea de Accionistas**") para su consumación, motivo por el cual el día de ayer, se publicó la convocatoria para la celebración de una Asamblea General Ordinaria de Accionistas el día 9 de agosto de 2024.

De conformidad con los planes para llevar a cabo la Oferta y sujeto en todo momento a la aprobación de la Asamblea de Accionistas, Planigrupo, como oferente, ofrecerá a los titulares de las Acciones GAV con clave de pizarra "GAV" adquirir a través de una oferta pública de adquisición y suscripción recíproca (la "**Adquisición**" o la "**Oferta**") en los Estados Unidos Mexicanos ("**México**"), hasta el 100% menos 1 de las Acciones GAV, a un precio unitario por acción de hasta \$175.99 (el "**Precio por Acción**") o bien; la suscripción recíproca de hasta 230,018,735<sup>1</sup>, sin expresión de valor nominal representativas del capital social de Planigrupo (las "**Acciones Plani**") con clave de pizarra "PLANI" (las "**Acciones de Intercambio**"). En el caso del intercambio de valores, el número de Acciones de Intercambio se determinará de conformidad con el Factor de Intercambio, pero estará topado en todo momento a un máximo de hasta 532,523,031 acciones. El precio unitario de \$175.99 y factor de intercambio presentados en este Folleto fueron calculados utilizando el valor en libros del capital contable de ambas compañías únicamente para efectos ilustrativos y no determinarán las condiciones finales de la oferta.

Tanto el Precio por Acción como el número de Acciones de Intercambio, podrán ser ajustados por los Funcionarios Autorizados, con anterioridad a la conclusión de la Oferta, dependiendo de las condiciones de mercado en el momento de lanzamiento de la Oferta y durante su vigencia. La Oferta constituirá una oferta pública de adquisición forzosa y suscripción recíproca, de conformidad con lo establecido en el artículo 98, fracción III, inciso b) de la LMV.

Como parte de la Adquisición y en el contexto de la misma, la Sociedad someterá a la aprobación de sus accionistas un aumento de capital social, en su parte variable, por un monto de hasta \$10,565,422,000.00 mediante la suscripción y pago de hasta 532'523,031 acciones ordinarias, nominativas, representativas de la parte variable del capital social, serie única, sin expresión de valor nominal, las cuales se emitirán como parte de los acuerdos que en su caso se adopten en la Asamblea de Accionistas (el "**Aumento de Capital**"). Parte de los recursos que obtenga la Sociedad con motivo del Aumento de Capital, serán utilizados para liquidar el precio de las Acciones GAV que pretendan ser adquiridas por la Sociedad y que no sean intercambiadas por Acciones Plani.

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

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 Oferta y el Aumento de Capital (por hasta el monto máximo establecido), la Sociedad aumentaría la parte variable de su capital social, en un monto de hasta \$4,563,643,000.00 (cuatro mil quinientos sesenta y tres millones seiscientos cuarenta y tres mil pesos 00/100 M.N.) representado por un total de hasta 230,018,735 (doscientos treinta millones dieciocho mil setecientas

---

<sup>1</sup> Se tienen 67,114,094 acciones comprometidas para la suscripción de capital que se tiene autorizadas conforme a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el pasado 28 de junio de 2024.

treinta y cinco) 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	289,104,988
Acciones parte variable (en Tesorería)	369,618,391	599,637,125
Total de Acciones	698,305,393	928,324,127

Tal y como se puede apreciar, en caso de que la Oferta sea aprobada y consumada en los términos que se describen en la presente declaratoria, no modificará las características de las Acciones Plani, excepto por el precio y el número total de valores que representan el capital social de Planigrupo, y el número de acciones en circulación, el cual una vez consumada la Oferta y asumiendo que se emitan e intercambien la totalidad de las Acciones de Intercambio, ascenderá a hasta 532'523,031 acciones en circulación, asumiendo un Factor de Intercambio propuesto de 8.87. La información contenida en el presente Folleto Informativo y las operaciones descritas en el mismo, no constituyen ni prenden ser consideradas una oferta de venta de valores en México.

El presente Folleto Informativo, se ha preparado y se pone a disposición del público con el solo propósito de cumplir con las disposiciones legales aplicables. De conformidad con la LMV, la Oferta está sujeta a la autorización previa de la CNBV y dicho proceso público, deberá cumplir con los requisitos establecidos en la LMV, que incluyen, entre otros, la presentación de un folleto informativo que para efectos de la suscripción recíproca de las Acciones de Intercambio en términos de la Oferta, hará las veces de prospecto de colocación, de conformidad con lo establecido en el artículo 85, fracción II de la LMV (el "**Folleto Informativo de la Oferta**"). Este Folleto Informativo no sustituye la información que debería incluirse en dicho Folleto Informativo de la Oferta.

**LA INFORMACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, OPERATIVA Y JURÍDICA DE LA EMISORA CONTENIDA EN ESTE FOLLETO INFORMATIVO FUE EXTRAÍDA DEL REPORTE ANUAL DE LA EMISORA, DE LOS REPORTES TRIMESTRALES, EVENTOS RELEVANTES Y DEMÁS INFORMACIÓN PREPARADA, DIFUNDIDA Y DE OTRA MANERA PUESTA A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO POR PARTE DE LA EMISORA EN SU PÁGINA DE INTERNET ([www.grupoav.com](http://www.grupoav.com)) Y LAS PÁGINAS DE INTERNET DE LA CNBV ([www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv)) Y LA BMV ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)), EN EL ENTENDIDO, QUE DICHAS PÁGINAS (O SU CONTENIDO) NO FORMAN PARTE DEL PRESENTE FOLLETO INFORMATIVO. LA SOCIEDAD TOMÓ LA DECISIÓN DE SOMETER A LA CONSIDERACIÓN DE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS LA OFERTA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE CON BASE EN LA INFORMACIÓN RELEVANTE QUE LA EMISORA HA PREPARADO, DIFUNDIDO Y PUESTO A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO INVERSIONISTA.**

**CON BASE EN LO ANTERIOR, PLANIGRUPO NO ASUME, NI PODRÁ INTERPRETARSE QUE TENDRÁ O ASUMIRÁ, RESPONSABILIDAD ALGUNA RESPECTO DE LA INFORMACIÓN DE LA EMISORA INCLUYENDO, SIN LIMITACIÓN, CUALQUIER RESPONSABILIDAD EN QUE LA**

**EMISORA PUDIERA INCURRIR CON MOTIVO DE DIFUSIÓN DE INFORMACIÓN FALSA, INEXACTA O QUE PUDIERE INDUCIR AL ERROR AL PÚBLICO INVERSIONISTA.**

**LA INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA DE LA SOCIEDAD QUE SE INCLUYE EN ESTE FOLLETO INFORMATIVO PARA MOSTRAR SU BALANCE DESPUÉS DE CONSUMADA LA OFERTA, FUE ELABORADA ASUMIENDO QUE 60,034,937 ACCIONES GAV SON ADQUIRIDAS, UTILIZANDO EL FACTOR DE INTERCAMBIO PROPUESTO Y ASUMIENDO QUE EL RESULTADO DE LA OFERTA TENGA COMO CONSECUENCIA QUE LA SOCIEDAD ADQUIERA EL 100% DE LAS ACCIONES GAV EN CIRCULACIÓN DE LA EMISORA. IGUALMENTE, DICHA INFORMACIÓN FINANCIERA ESTÁ SUJETA A VARIACIONES DERIVADAS DEL RESULTADO REAL DE SUS OPERACIONES FUTURAS, ASÍ COMO A LOS EFECTOS DE OTROS FACTORES QUE ESTÁN FUERA DEL CONTROL DE LA ADMINISTRACIÓN DE PLANIGRUPO, INCLUYENDO EL NÚMERO DE ACCIONES GAV RESPECTO DE LAS CUALES SE ACEPTA LA OFERTA. EN CONSECUENCIA, LA INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA PODRÍA NO SER UN REFLEJO DE LA SITUACIÓN FINANCIERA, NI DE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN REALES O DEFINITIVOS DE LA SOCIEDAD COMO RESULTADO DE LA OFERTA.**

**LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DE LAS ACCIONES PLANI, LA SOLVENCIA DE LA SOCIEDAD O SOBRE LA EXACTITUD O VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE FOLLETO INFORMATIVO, NI CONVALIDA ACTOS QUE, EN SU CASO, HUBIEREN SIDO REALIZADOS EN CONTRAVENCIÓN DE LAS LEYES APLICABLES. 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 SOCIEDAD 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 Sociedad 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 25 de julio de 2024.

## ÍNDICE

1.	TÉRMINOS Y DEFINICIONES .....	1
2.	RESUMEN EJECUTIVO .....	3
3.	INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA OPERACIÓN .....	11
A)	DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA OPERACIÓN .....	12
B)	OBJETIVO DE LA OPERACIÓN .....	13
C)	FUENTES DE FINANCIAMIENTO Y GASTOS DERIVADOS DE LA TRANSACCIÓN.....	13
D)	FECHA DE APROBACIÓN DE LA OPERACIÓN .....	14
E)	EMISIÓN DE ACCIONES .....	14
F)	DIFERENCIAS RELEVANTES ENTRE LOS DERECHOS DE LOS TÍTULOS ANTES Y DESPUÉS DE LA OFERTA.....	14
G)	DETALLE DEL TRATAMIENTO CONTABLE DE LA OPERACIÓN .....	14
H)	CONSECUENCIAS FISCALES DE LA OPERACIÓN.....	15
4.	INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA OPERACIÓN .....	16
A)	PLANIGRUPO LATAM, S.A.B. DE C.V. ....	16
B)	LA EMISORA.....	20
5.	FACTORES DE RIESGO .....	24
6.	INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA .....	26
7.	COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE PLANIGRUPO .....	37
A)	RESULTADOS DE OPERACIÓN .....	38
B)	SITUACIÓN FINANCIERA, LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL.....	41
8.	CONTRATOS RELEVANTES .....	43
9.	DOCUMENTOS PÚBLICOS.....	44
10.	PERSONAS RESPONSABLES.....	45
11.	ANEXOS .....	46

## 1. TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Los términos que se utilicen con mayúscula inicial tendrán los significados que a cada uno se le asigna a continuación, en caso contrario, es decir aquellos términos a los que no se les asigne un significado específico y expreso, tendrán aquel que se les atribuye en el documento que en cada caso se esté describiendo, citando o relacionando:

<b>Término</b>	<b>Definición</b>
"Acciones de Intercambio"	Significa las Acciones Plani con clave de pizarra "PLANI" que serán emitidas y se conservarán en tesorería para ser ofrecidas como pago parcial de la contraprestación en la Oferta.
"Acciones GAV"	Significa el 100% de las acciones representativas del capital social de la Emisora.
"Acciones Plani"	Significa la suscripción recíproca de hasta 532'523,031 acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal representativas del capital social de Planigrupo.
Acosta Verde o GAV	Significa Acosta Verde, S.A.B. de C.V.
"Adquisición" o la "Oferta"	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
"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.
"Autorizaciones Requeridas"	Significa, conjuntamente, las Autorizaciones Requeridas de Planigrupo, incluyendo aquellas a cargo de su Asamblea de Accionistas, CNBV y COFECE.
"BMV"	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
"Circular Única" o "Disposiciones"	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.
"Consejo de Administración de la Sociedad"	Significa el Consejo de Administración de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V.
"Deloitte"	Significa la firma Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

Término	Definición
"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"	Acosta Verde, S.A.B. de C.V.
"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.
"Folleto Informativo de la Oferta" o "Folleto Informativo"	Significa el presente folleto de reestructuración societaria.
"Funcionarios Autorizados"	Significan las personas que sean designadas por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas para fijar y modificar los términos y condiciones de la Oferta.
"IASB"	Significa Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.
"IFRS"	Significa Normas Internacionales de Información Financiera.
"Información Financiera Proforma"	Significa la información financiera proforma de la Sociedad 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 la adquisición de el 100% menos una Acción GAV, a través de una oferta pública forzosa de adquisición y suscripción recíproca.
"Pesos" o "\$"	Significa la moneda de curso legal en México.
"Precio por Acción"	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
"Reestructuración Societaria"	Significa la adquisición de el 100% menos una Acción GAV, a través de una oferta pública forzosa de adquisición y suscripción recíproca, 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.

<b>Término</b>	<b>Definición</b>
"SBA" o "GLA"	Significa superficie bruta rentable o GLA por sus siglas en inglés ( <i>Gross Leasable Area</i> ), que corresponde a la superficie susceptible de ser otorgada en arrendamiento dentro de un inmueble.
"SBA Total" o "GLA Total"	A cierta fecha significa la SBA completa de las propiedades en las que éramos titulares de una participación controladora o no controladora a dicha fecha; el GLA Total excede el GLA representado únicamente por nuestra participación.
"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.

## **2. RESUMEN EJECUTIVO**

La Sociedad, como oferente, tiene el interés de adquirir sujeto a la obtención de las autorizaciones correspondientes y de conformidad con las disposiciones de la LMV, la Circular Única y demás que resulten aplicables, hasta el 100% menos 1 de las Acciones GAV, cubriendo el Precio por Acción o bien; mediante la suscripción recíproca de hasta 532,523,031 Acciones de Intercambio, asumiendo el Factor de Intercambio que se describe en este Folleto Informativo. La operación aquí descrita, constituirá una oferta pública de adquisición forzosa y suscripción recíproca, de conformidad con lo establecido en el artículo 98, fracción III, inciso b) de la LMV.

A continuación se presenta una breve descripción de los Participantes.

### **A) Planigrupo.**

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.

Al 31 de marzo de 2024, contábamos con 27 centros comerciales en operación y estabilizados que representan un GLA Total de 581,319 m<sup>2</sup>, adicionalmente administrábamos 9 plazas comerciales que conforman la Cartera CKD Walton, los cuales sumaban 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, en sus aspectos materiales, 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 50% de nuestro GLA está arrendado a tiendas ancla, que típicamente tienen periodos de arrendamiento mayores a 5 años,



Sendero se caracteriza por su enfoque primordial en satisfacer las principales necesidades de consumo, conveniencia y servicios de la comunidad. Desde que Acosta Verde desarrolló su primer centro comercial Plaza Sendero, la estrategia de negocio se ha enfocado principalmente en atender a la población de clase media y media baja en México, ya que son segmentos de más rápido crecimiento y los cuales abarcan un porcentaje importante de la población total en el país, por lo que ofrecen un potencial considerable de consumidores. Así mismo, Acosta Verde busca ofrecerle a esta población centros comerciales de gran calidad donde puedan realizar sus compras diarias y se atiendan diversas necesidades de consumo gracias a la mezcla comercial ofrecida. El modelo de negocio de la marca Plaza Sendero, incluye un formato comercial, donde el papel de tienda ancla lo representa el supermercado, comercio que juega un importante rol para el éxito de los centros comerciales, ya que asegura el flujo constante de visitantes. Gracias a la experiencia adquirida por Acosta Verde a lo largo de su trayectoria en el desarrollo y operación de centros comerciales, se ha logrado posicionar a la marca Plaza Sendero entre los principales “retailers” en México, habiendo desarrollado relaciones sólidas con las principales marcas comerciales a nivel nacional. Desde su creación a diciembre 2023, Acosta Verde ha desarrollado un total de 44 centros comerciales y contaba con un centro comercial en desarrollo en Ensenada, Baja California el cual ha sido inaugurado en abril de 2024, lo que suma un total de 45 centros comerciales desarrollados por Acosta Verde.

Para mayor información y para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección “La Emisora – Historia y desarrollo de la emisora” 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 25 de abril de 2024, así como los eventos relevantes, todos los cuales se encuentran disponibles para su consulta en las páginas de la red mundial internet de la BMV, CNBV y la Sociedad en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.grupoav.com](http://www.grupoav.com)

## **C) Aspectos más relevantes de la Operación.**

### **1. Objetivo de la Operación.**

La Sociedad, como oferente, tiene el interés de adquirir, sujeto a la obtención de las autorizaciones correspondientes y de conformidad con las disposiciones de la LMV, la Circular Única y demás que resulten aplicables, hasta el 100% menos 1 de las Acciones GAV en circulación, a cambio del Precio por Acción o bien, la suscripción recíproca por parte de los titulares de las Acciones GAV que participen en la Oferta, de hasta 532,523,031 Acciones de Intercambio asumiendo el Factor de Intercambio que se utilizó para la elaboración del presente Folleto Informativo. Este factor es el que resultó de considerar los valores en libros de ambas compañías al 31 de Marzo de 2024, lo cual está sujeto a ser ajustados por los Funcionarios Autorizados, con anterioridad a la conclusión de la Oferta, dependiendo de las condiciones de mercado en el momento de lanzamiento de la Oferta y durante su vigencia.

El objetivo de la Sociedad es continuar con su plan de crecimiento en México, así como incrementar el valor de las Acciones Plani, manteniendo un portafolio diversificado que genere dividendos más estables y logre crecimiento de capital en el largo plazo a través de adquisiciones y la administración proactiva de su portafolio. La Sociedad pretende alcanzar dicho objetivo a través del desarrollo y potencialización de sus principales fortalezas.

De consumarse la Oferta, la tendencia natural del negocio buscaría generar y optimizar sinergias en los mercados en los que la Sociedad opera actualmente, esto como resultado de la economía de escalas que provocaría al integrar todas las plazas en una misma plataforma administrativa y de operación, así como la implementación de mejores prácticas que se observen de ambas compañías.

### **2. Información Relevante de la Sociedad con posterioridad a la consumación de la Oferta.**

En caso de consumarse la Oferta de manera exitosa y asumiendo que el resultado de la misma tenga como consecuencia que la Sociedad sea propietaria del 100% menos 1 de las Acciones GAV en circulación, el portafolio de Planigrupo. Asimismo, una vez completada la Oferta, asumiendo que como resultado de la misma la Sociedad adquiera el 100% menos 1 de las Acciones GAV, por el ejercicio social

concluido el 31 de diciembre de 2023, la Sociedad, sobre una base proforma, tendría los siguientes indicadores:

<b>Principales indicadores operativos al 1T2024</b>			
<b>Concepto   Entidad</b>	<b>Planigrupo</b>	<b>Acosta Verde</b>	<b>Proforma</b>
Área Bruta Rentable (m <sup>2</sup> )	581,319	442,453	<b>1,023,772</b>
Plazas comerciales en operación*	27	17	<b>44</b>
Plazas comerciales en construcción	0	1	<b>1</b>
Porcentaje de ocupación	95.3%	95.0%	<b>95.2%</b>
Afluencia últimos doce meses (millones de personas)	104	108	<b>213</b>

### 3. Oferta Pública de Adquisición Forzosa y Suscripción Reciproca de Acciones (Dilución Topada).

Sujeto a la aprobación de la Asamblea de Accionistas, los titulares de las Acciones GAV, podrán participar en la Oferta recibiendo a cambio de las Acciones GAV de las que son propietarios, el Precio por Acción o Acciones de Intercambio.

Es importante tener en cuenta que existe un tope o máximo de Acciones de Intercambio, motivo por el cual es posible que los titulares de las Acciones GAV, no logren intercambiar todas las Acciones GAV de las que son titulares por las Acciones de Intercambio.

En este sentido el nivel máximo de dilución de los titulares actuales de las Acciones Plani será de 47.3%, considerando una suscripción del 100% de las Acciones de Intercambio

### 4. Funcionarios Autorizados (Ajustes a los términos de la Oferta).

Sujeto en todo momento a los límites que fije y los acuerdos que adopte la Asamblea de Accionistas, las condiciones del mercado al momento en que se lance la Oferta y durante su vigencia, y en su caso la autorización que emita la CNBV para llevar a cabo la Oferta; se pretende dotar de facultades y/o poderes suficientes a los Funcionarios Autorizados para que conjunta o individualmente, ajusten a su discreción los términos de la Oferta, la mecánica de participación en la misma, así como el Factor de Intercambio y el Precio por Acción.

### 5. Información Financiera Proforma.

La firma Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. ("**Deloitte**"), en su carácter de auditores externos y contadores independientes de la Sociedad, llevaron a cabo un trabajo de aseguramiento sobre los estados financieros consolidados proforma no auditados al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha, así como al 31 de marzo de 2024 y los periodos de tres meses terminaron el 31 de marzo de 2024 y 2023, de acuerdo con la Norma Internacional sobre Compromisos de Aseguramiento 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.

Para más información y una descripción detallada de cómo se preparó la Información financiera consolidada proforma no auditada, sírvase leer el 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., así como los estados financieros proforma adjuntos al presente Folleto Informativo.

La información financiera proforma aquí presentada ha sido preparada asumiendo que la Sociedad adquiere el 100% menos 1 de las Acciones GAV como resultado de la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca. Sin embargo, es posible que no todos los titulares de Acciones GAV participen en la Oferta, lo que tendría un impacto en la información aquí presentada.

La información financiera proforma contenida en este Folleto Informativo, ha sido preparada asumiendo que la operación se hace a un Factor de Intercambio de 8.87 de Acción Plani por cada Acción GAV. Sin embargo, los Funcionarios Autorizados podrán ajustar el Factor de Intercambio con anterioridad a la conclusión de la Oferta, dependiendo de las condiciones de mercado a dicho momento. Por lo mismo, es posible que la Oferta se lance a un Factor de Intercambio distinto, lo cual tendría un impacto en la información aquí presentada.

La siguiente tabla muestra el estado de posición financiera proforma al 31 de marzo del 2024, comparado con el mismo periodo del ejercicio 2023:

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

**Estado consolidado de posición financiera proforma no auditado**

**Al 31 de marzo de 2024**

**(En miles de pesos mexicanos)**

	<b>Planigrupo Latam cifras consolidadas base (no auditadas)</b>	<b>Acosta Verde, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias cifras consolidadas base (no auditadas)</b>	<b>Ajustes proforma</b>	<b>Cifras proforma no auditadas Planigrupo Latam</b>
<b>Activo</b>				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 167,991	\$ 2,393,251	\$ (11,932)	\$ 2,549,310
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, neto	12,511	20,960	-	33,471
Parte relacionada	-	1,091	-	1,091
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	256,261	224,784	-	481,045
Pagos anticipados y otros Instrumentos financieros derivados	168,362	22,485	-	190,847
-	-	39,612	-	39,612
Incentivos a arrendatarios por devengar	-	8,887	-	8,887
<b>Total del activo circulante</b>	<b>605,125</b>	<b>2,711,070</b>	<b>(11,932)</b>	<b>3,304,263</b>
Activos no circulantes:				
Efectivo restringido	100,256	152,306	-	252,562
Construcciones en proceso	-	377,611	-	377,611
Instrumentos financieros derivados	62,665	1,337	-	64,002
Inversión en fideicomiso asociado y negocios conjuntos	895,080	230,644	-	1,125,724
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	40,429	111,039	-	151,468
Propiedades de inversión	10,480,267	15,471,900	-	25,952,167
Impuestos a la utilidad diferidos	414,432	-	-	414,432
Derechos de uso de arrendamiento, neto	58,709	128,093	-	186,802
Activos intangibles	35,739	3,758	-	39,497
Depósitos en garantía y otros	20,467	26,315	-	46,782
Incentivos a arrendatarios por devengar	-	34,768	-	34,768
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>12,108,044</b>	<b>16,537,771</b>	<b>-</b>	<b>28,645,815</b>
<b>Total del activo</b>	<b>\$ 12,713,169</b>	<b>\$ 19,248,841</b>	<b>\$ (11,932)</b>	<b>\$ 31,950,078</b>

	<b>Planigrupo Latam cifras consolidadas base (no auditadas)</b>	<b>Acosta Verde, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias cifras consolidadas base (no auditadas)</b>	<b>Ajustes proforma</b>	<b>Cifras proforma no auditadas Planigrupo Latam</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>				
Pasivo circulante:				
Porción circulante de préstamos	\$ 1,278,518	\$ 358,850	\$ -	\$ 1,637,368
Proveedores y otras cuentas por pagar	143,014	281,880	-	424,894
Impuestos por pagar y pasivos acumulados	167,703	-	-	167,703
Participación de los trabajadores en la utilidad por pagar	279	-	-	279
Impuestos a la utilidad	58,641	30,519	-	89,160
Porción circulante del pasivo por derecho de uso	<u>5,850</u>	<u>19,918</u>	<u>-</u>	<u>25,768</u>
Total del pasivo circulante	<u>1,654,005</u>	<u>691,167</u>	<u>-</u>	<u>2,345,172</u>
Pasivo no circulante:				
Préstamos a largo plazo	3,488,076	4,340,410	-	7,828,486
Pasivo por derecho de uso	50,443	154,442	-	204,885
Anticipo de rentas	60,619	40,549	-	101,168
Depósitos en garantía	70,675	-	-	70,675
Instrumentos financieros derivados	-	80,140	-	80,140
Obligaciones por beneficios al retiro	10,431	5,544	-	15,975
Impuestos a la utilidad diferidos	<u>857,668</u>	<u>1,873,261</u>	<u>-</u>	<u>2,730,929</u>
Total del pasivo a largo plazo	<u>4,537,912</u>	<u>6,494,346</u>	<u>-</u>	<u>11,032,258</u>
Total del pasivo	6,191,917	7,185,513	-	13,377,430
Capital Contable:				
Participación controladora	-	-	-	-
Capital social	4,254,424	5,925,603	4,639,819	14,819,846
Pagos basados en acciones	96,161	37,904	(37,904)	96,161
Otras cuentas de capital	-	(114,943)	114,943	-
Utilidades retenidas	2,151,883	4,719,276	(4,731,208)	2,139,951
Otros resultados integrales	18,784	(2,418)	2,418	18,784
Total de participación controladora	6,521,252	10,565,422	(11,932)	17,074,742
Participación no controladora	<u>-</u>	<u>1,497,906</u>	<u>-</u>	<u>1,497,906</u>
Total del capital contable	<u>6,521,252</u>	<u>12,063,328</u>	<u>(11,932)</u>	<u>18,572,648</u>
Total del pasivo y capital contable	<u>\$ 12,713,169</u>	<u>\$ 19,248,841</u>	<u>\$ (11,932)</u>	<u>\$ 31,950,078</u>

La siguiente tabla muestra la información sobre los resultados proforma de la Sociedad al cierre del ejercicio que concluyó el 31 de diciembre de 2023 y por el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de marzo del 2024, comparado en ambos casos con los mismos periodos de los ejercicios sociales que les preceden respectivamente:

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

**Estado consolidado condensado proforma de posición financiera no auditado**

**Al 31 de diciembre de 2023**

**(En miles de pesos mexicanos)**

	<b>Planigrupo Latam cifras consolidadas base (auditadas)</b>	<b>Acosta Verde, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias cifras consolidadas base (auditadas)</b>	<b>Ajustes proforma</b>	<b>Cifras proforma no auditadas Planigrupo Latam</b>
<b>Activo</b>				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 173,910	\$ 2,480,055	\$ (38,130)	\$ 2,615,835
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, neto	10,364	25,409	-	35,773
Parte relacionada	-	1,091	-	1,091
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	326,682	182,003	-	508,685
Deudores diversos	34,142	-	-	34,142
Pagos anticipados y otros	129,843	1,374	-	131,217
Instrumentos financieros derivados	-	57,904	-	57,904
Incentivos a arrendatarios por devengar	-	10,340	-	10,340
Total del activo circulante	674,941	2,758,176	(38,130)	3,394,987
Activos no circulantes:				
Efectivo restringido	100,256	149,400	-	249,656
Construcciones en proceso	-	317,730	-	317,730
Instrumentos financieros derivados	62,665	-	-	62,665
Inversión en fideicomiso asociado y negocios conjuntos	897,818	228,885	-	1,126,703
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	37,771	110,090	-	147,861
Propiedades de inversión	10,533,465	15,323,600	-	25,857,065
Impuestos a la utilidad diferidos	414,432	-	117,441	531,873
Derechos de uso de arrendamiento, neto	63,099	128,729	-	191,828
Activos intangibles	35,739	4,059	-	39,798
Depósitos en garantía y otros	10,402	25,858	-	36,260
Incentivos a arrendatarios por devengar	-	36,843	-	36,843
Crédito Mercantil	-	-	458,361	458,361
Total del activo no circulante	12,155,647	16,325,194	575,802	29,056,643
Total del activo	\$ 12,830,588	\$ 19,083,370	\$ 537,672	\$ 32,451,630

	<b>Planigrupo Latam cifras consolidadas base (auditadas)</b>	<b>Acosta Verde, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias cifras consolidadas base (auditadas)</b>	<b>Ajustes proforma</b>	<b>Cifras proforma no auditadas Planigrupo Latam</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>				
Pasivo circulante:				
Porción circulante de préstamos	\$ 1,315,204	\$ 350,737	\$ -	\$ 1,665,941
Proveedores y otras cuentas por pagar	137,432	256,645	-	394,077
Partes relacionadas	32,016	-	-	32,016
Impuestos por pagar y pasivos a acumulados	229,695	-	-	229,695
Participación de los trabajadores en la utilidad por pagar	108	-	-	108
Impuestos a la utilidad	72,471	18,073	-	90,544
Ingresos diferidos	-	16,742	-	16,742
Porción circulante del pasivo por derecho de uso	<u>5,850</u>	<u>17,725</u>	<u>-</u>	<u>23,575</u>
Total del pasivo circulante	<u>1,792,776</u>	<u>659,922</u>	<u>-</u>	<u>2,452,698</u>
<b>Pasivo no circulante:</b>				
Préstamos a largo plazo	3,474,292	4,428,245	391,471	8,294,008
Pasivo por derecho de uso	53,376	155,342	-	208,718
Anticipo de rentas	53,612	42,118	-	95,730
Depósitos en garantía	70,966	-	-	70,966
Instrumentos financieros derivados	-	104,817	-	104,817
Obligaciones por beneficios al retiro	10,728	5,616	-	16,344
Impuestos a la utilidad diferidos	<u>871,114</u>	<u>1,823,062</u>	<u>-</u>	<u>2,694,176</u>
Total del pasivo a largo plazo	<u>4,534,088</u>	<u>6,559,200</u>	<u>391,471</u>	<u>11,484,759</u>
Total del pasivo	6,326,864	7,219,122	391,471	13,937,457
Capital contable:				
Participación controladora				
Capital social	4,254,423	5,925,603	4,639,819	14,819,845
Pagos basados en acciones	96,161	37,904	(37,904)	96,161
Otras cuentas de capital	-	(114,943)	114,943	-
Utilidades retenidas	2,134,356	4,534,945	(4,573,075)	2,096,226
Otros resultados integrales	<u>18,784</u>	<u>(2,418)</u>	<u>2,418</u>	<u>18,784</u>
Total de participación controladora	6,503,724	10,381,091	146,201	17,031,016
Participación no controladora	<u>-</u>	<u>1,483,157</u>	<u>-</u>	<u>1,483,157</u>
Total del capital contable	<u>6,503,724</u>	<u>11,864,248</u>	<u>146,201</u>	<u>18,514,173</u>
Total del pasivo y capital contable	\$ <u>12,830,588</u>	\$ <u>19,083,370</u>	\$ <u>537,672</u>	\$ <u>32,451,630</u>

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

## A) DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA OPERACIÓN

### Oferta

Sujeto a la aprobación de la Asamblea de Accionistas, la Sociedad, como oferente, tiene el interés de adquirir a través de la Oferta, hasta el 100% menos 1 de las Acciones GAV, a cambio del Precio por Acción o bien, la suscripción recíproca por parte de los titulares de las Acciones GAV que participen en la Oferta, de hasta 532,523,031 Acciones de Intercambio asumiendo un factor de intercambio de 8.87 Acciones Plani por cada Acción GAV, en el entendido que sujeto en todo momento a los límites que fije y los acuerdos que adopte la Asamblea de Accionistas, las condiciones del mercado al momento en que se lance la Oferta y durante su vigencia, y en su caso la autorización que emita la CNBV para llevar a cabo la Oferta; se pretende dotar de facultades y/o poderes suficientes a los Funcionarios Autorizados para que conjunta o individualmente, ajusten a su discreción los términos de la Oferta, la mecánica de participación en la misma, así como el Factor de Intercambio y el Precio por Acción.

Los Acciones de Intercambio serán emitidas en su momento conforme a los acuerdos que se alcancen en la Asamblea de Accionistas y la inscripción será actualizada en el RNV una vez obtenida la autorización correspondiente por parte de la CNBV.

La Oferta y sus características (incluyendo el Precio por Acción y el Factor de Intercambio) podrán modificarse en cualquier momento anterior a la conclusión de la Oferta en términos de la fracción III del artículo 97 de la LMV, y así se comunique por los mismos medios por los que se realizó la Oferta. Los términos y condiciones de la Oferta se describirán en el Folleto Informativo de Oferta a ser preparado por la Sociedad, el cual deberá ser aprobado por la CNBV previo a su difusión.

En caso de llevarse a cabo la Oferta y asumiendo que el resultado de la misma tenga como consecuencia que la Sociedad sea propietario del 100% menos una de las Acciones GAV, el portafolio de Planigrupo (combinado con el de la Emisora), estará compuesto de forma agregada por 45 propiedades, tomando como base la información pública de la Emisora. Asimismo, una vez completada la Oferta, asumiendo que como resultado de la misma la Sociedad adquiera el 100% menos 1 de las Acciones GAV, por el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2023, la Sociedad, sobre una base proforma, tendría los siguientes indicadores:

<b>Principales indicadores operativos al 1T2024</b>			
<b>Concepto   Entidad</b>	<b>Planigrupo</b>	<b>Acosta Verde</b>	<b>Proforma</b>
Área Bruta Rentable (m <sup>2</sup> )	581,319	442,453	<b>1,023,772</b>
Plazas comerciales en operación*	27	17	<b>44</b>
Plazas comerciales en construcción	0	1	<b>1</b>
Porcentaje de ocupación	95.3%	95.0%	<b>95.2%</b>
Afluencia últimos doce meses (millones de personas)	104	108	<b>213</b>

## **Autorización CNBV.**

De conformidad con lo establecido en la legislación aplicable, en caso de que la Asamblea de Accionistas apruebe llevar a cabo la Oferta a la que se refiere este Folleto Informativo, la Sociedad requerirá obtener la autorización por parte de la CNBV para llevar a cabo la Oferta y difundir entre otros documentos, el Folleto Informativo de la Oferta.

En caso de obtenerse autorización por parte de la Asamblea de Accionistas, se buscará contar con el oficio de autorización de la CNBV lo antes posible para lanzar la Oferta lo antes posible.

## **Autorización COFECE**

Conforme a lo establecido en la legislación aplicable, en el caso de que la Asamblea de Accionistas apruebe llevar a cabo la Oferta a que se refiere el presente Folleto Informativo, la Sociedad requerirá obtener la autorización correspondiente de la Comisión Federal de Competencia Económica ("**COFECE**") para poder llevar a cabo la consumación de la Oferta.

## **B) OBJETIVO DE LA OPERACIÓN**

Nuestro objetivo es convertirnos en el propietario integrador, desarrollador y administrador de centros comerciales líder en México. Esperamos continuar mejorando nuestro portafolio existente mediante propiedades de calidad que sean identificadas y comercializadas por nosotros, desarrolladas en conjunto con algunos de nuestros arrendatarios clave, y/o incorporadas mediante adquisiciones.

De acuerdo con nuestro plan de negocios, estamos en constante revisión de oportunidades para adquisición de centros comerciales, así como conversaciones con arrendatarios evaluando opciones de desarrollo, buscando un crecimiento importante en el corto y mediano plazo.

Con el propósito de mantener nuestro enfoque regional y maximizar nuestros objetivos de retorno, seguimos centrando nuestros esfuerzos de crecimiento en áreas geográficas donde vemos el mayor potencial, como son las zonas beneficiadas por el "nearshoring", lo cual crea una oportunidad para incrementar la penetración en propiedades comerciales de alta calidad en línea con las tendencias demográficas.

La Sociedad, como oferente, tiene el interés de adquirir, sujeto a la obtención de las autorizaciones correspondientes y de conformidad con las disposiciones de la LMV, la Circular Única y demás que resulten aplicables, hasta el 100% menos 1 de las Acciones GAV, a cambio del Precio por Acción o bien, la suscripción recíproca por parte de los titulares de las Acciones GAV que participen en la Oferta, de hasta 532,523,031 Acciones de Intercambio asumiendo un factor de intercambio de 8.87 Acciones Plani por cada Acción GAV en el entendido que sujeto en todo momento a los límites que fije y los acuerdos que adopte la Asamblea de Accionistas, las condiciones del mercado al momento en que se lance la Oferta y durante su vigencia, y en su caso la autorización que emita la CNBV para llevar a cabo la Oferta; se pretende dotar de facultades y/o poderes suficientes a los Funcionarios Autorizados para que conjunta o individualmente, ajusten a su discreción los términos de la Oferta, la mecánica de participación en la misma, así como el Factor de Intercambio y el Precio por Acción.

La consumación exitosa de la Oferta, representa para la Sociedad y el grupo corporativo al cual pertenece, una plataforma para potenciar el crecimiento de la División Infraestructura y del ramo inmobiliario en general.

Con motivo de la Oferta y en caso de que la misma sea exitosa, la Sociedad se reserva el derecho de designar nuevos miembros del Consejo de Administración de GAV, así como funcionarios de primer nivel que a su juicio cuenten con probada experiencia en el ramo al que pertenece la Emisora y que serán hechos del conocimiento público de conformidad con lo establecido en la LMV y las Disposiciones.

## **C) FUENTES DE FINANCIAMIENTO Y GASTOS DERIVADOS DE LA TRANSACCIÓN.**

Para llevar a cabo la Oferta, y asumiendo el Factor de Intercambio que se tomó como base para la preparación de este Folleto Informativo, se utilizarán hasta 532,523,031 Acciones Plani las cuales serán emitidas de conformidad con los acuerdos que se adopten en la Asamblea de Accionistas, lo anterior en el entendido que la inscripción de las Acciones Plani será actualizada en el RNV una vez obtenida la autorización correspondiente por parte de la CNBV.

Los gastos derivados de la negociación y consumación de la Oferta, tales como asesoría financiera, legal y de impuestos serán pagados con recursos propios de la Sociedad.

El canje del Título ante el S.D. Indeval, institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., se llevará a cabo a más tardar el día posterior a la fecha en la que venza la Oferta.

#### **D) FECHA DE APROBACIÓN DE LA OPERACIÓN**

Conforme a lo establecido en la LMV, la Circular Única y los estatutos sociales de la Sociedad, el órgano competente para aprobar la Oferta es la Asamblea de Accionistas. La Sociedad publicó una convocatoria para celebrar la Asamblea de Accionistas el 9 de agosto de 2024, en la que, entre otros asuntos, para su aprobación de la Oferta, los términos y características generales de la misma, incluyendo el Factor de Intercambio el cual podrá diferir del que se usa en este prospecto, en función de las condiciones de mercado imperantes en ese momento, así como el racional y consejo de quienes asistan a la Asamblea de Accionistas.

#### **E) EMISIÓN DE ACCIONES**

A la fecha de este Folleto Informativo, el número total de Acciones Plani en circulación asciende a 328,687,002.

Para efectos de llevar a cabo la Oferta, se emitirán un total de hasta 532,523,031 Acciones de Intercambio, las cuales serán emitidas en su momento conforme a la Asamblea de Accionistas y su inscripción será actualizada en el RNV una vez que se obtenga la autorización correspondiente por parte de la CNBV.

#### **F) DIFERENCIAS RELEVANTES ENTRE LOS DERECHOS DE LOS TÍTULOS ANTES Y DESPUÉS DE LA OFERTA**

No existirán diferencias relevantes ni de otro tipo, entre los derechos que confieren las Acciones Plani, antes, durante y después de la Oferta. Las Acciones Plani que actualmente se encuentran en circulación y aquellos que se pongan en circulación con motivo del intercambio o suscripción recíproca que se realice en los términos de la Oferta, una vez que esta sea aprobada por la Asamblea de Accionistas y la CNBV, conferirán a sus titulares o tenedores los mismos derechos.

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

La Administración ha determinado que la adquisición de GAV, cumple con la definición de combinación de negocios como lo requiere la IFRS 3, utilizando el método de compra, sin embargo, a partir de la fecha de los estados consolidados proforma de posición financiera y los estados consolidados proforma de resultados y otros resultados integrales adjuntos, Planigrupo está en proceso de determinar los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos para esta transacción, de acuerdo a la IFRS 3.

Esta transacción o acontecimientos dan lugar a un precio de ganga o crédito mercantil.

Los ajustes proforma incluidos en los estados de situación financiera proforma no auditados y los estados de resultados integrales representan ajustes a las cifras históricas de Planigrupo Latam y Grupo Acosta Verde. Los

ajustes proforma se determinaron para dar efecto a las transacciones proforma que son: 1) directamente atribuibles a la adquisición 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 hubiese ocurrido el 1 de enero de 2023 (para las cifras proforma del estado de resultados integrales), al 31 de marzo de 2024 (para las cifras proforma del estado de posición financiera intermedio) o al 31 de diciembre de 2023 (para las cifras proforma del estado de posición financiera anual).

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 periodos 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 Grupo Acosta Verde. 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, ni como resultado de actividades de reestructuración y otras iniciativas de ahorro de costos planeadas después de la conclusión de esta adquisición. La Información financiera consolidada proforma no auditada debe leerse en conjunto con los estados financieros históricos auditados de Planigrupo Latam y Grupo Acosta Verde 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.

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

La ganancia obtenida por los accionistas de GAV producto de la venta de las Acciones GAV objeto de la Oferta constituye un ingreso sujeto al pago del ISR en México en los términos de la LISR. Los accionistas personas físicas con residencia fiscal en México tienen la obligación de efectuar una retención del 20% sobre el monto total de la operación; sin embargo, podrían optar por una tasa menor siempre y cuando opten por presentar dictamen elaborado por contador público dictaminado, y en dicho caso la tasa de retención podría ser de hasta el 35% sobre la ganancia por la venta de acciones, respecto a los accionistas que tengan su residencia fiscal en el extranjero sin establecimiento permanente en México, estarán obligados a pagar el ISR, por la venta, contemplando el primer supuesto que establece la LISR que es una retención del 25% sobre el monto total de la operación, pero podrían optar por una tasa de retención del 35% sobre la ganancia en la venta de acciones, siempre y cuando se designe un representante legal en México y se presente dictamen elaborado por contador público autorizado. Excepcionalmente, los accionistas personas físicas con residencia fiscal en México y aquellos accionistas que tengan su residencia fiscal en el extranjero, pagarán el ISR, a la tasa del 10%, por la ganancia derivada de la venta de sus Acciones en los términos de esta Oferta, siempre que la venta se haga a través de la BMV y se cumpla con los demás requisitos establecidos en la LISR. Para el caso de las acciones enajenadas por residentes en el extranjero a través de casas de bolsa autorizadas, podrían estar obligados a no pagar la retención del 10% sobre la ganancia siempre y cuando sea residente en un país con el que se tenga en vigor un tratado para evitar la doble imposición y se cumpla con los demás requisitos establecidos en la LISR. Los accionistas con residencia fiscal en el extranjero podrán estar sujetos, además, al pago de impuestos en su país de residencia fiscal, sin perjuicio de los beneficios (o exenciones) que pudieran corresponderle al amparo de tratados para evitar la doble tributación celebrados por México y el país de su residencia fiscal que estén en vigor. El régimen fiscal antes descrito puede no ser aplicable a todos los accionistas dependiendo de su situación particular, además que no es exhaustivo ni detallado, por lo que se recomienda a todos los accionistas a consultar el asesor fiscal de su elección para determinar las consecuencias fiscales de la venta de sus Acciones en México y/o, en su caso, en el país donde tengan su residencia fiscal en relación con la Oferta.

Este análisis no constituye y no debe ser considerado como una recomendación jurídica o fiscal para los accionistas de Acciones GAV. Este análisis tiene el único objeto de proporcionar información general y se encuentra basado en leyes fiscales de México, vigentes a la fecha de este Folleto Informativo.

El régimen fiscal descrito en esta sección puede no ser aplicable para algunos de los accionistas y, por ello, se recomienda a cada accionista consultar a sus asesores fiscales para un entendimiento completo de las consecuencias fiscales de la venta o intercambio de sus Acciones GAV en la Oferta. El Oferente, la Emisora y el Intermediario no asumen responsabilidad alguna por los efectos u obligaciones fiscales que resulten a cargo de los accionistas que vendan sus Acciones GAV con motivo de la Oferta.

#### **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 Sociedad ni la Emisora, por lo que se complementa con la información contenida en el reporte anual, reportes trimestrales y eventos relevantes, más recientes que ha presentado cada una de dichas entidades, mismos que se encuentran a disponibles en la página de internet de Planigrupo [www.planigrupo.com.mx](http://www.planigrupo.com.mx) la página de internet de GAV [www.grupoav.com](http://www.grupoav.com) 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 Sociedad

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.

Al 31 de marzo de 2024, contábamos con 27 centros comerciales en operación y estabilizados que representan un GLA Total de 581,319 m<sup>2</sup>, adicionalmente administrábamos 9 plazas comerciales que conforman la Cartera CKD Walton, los cuales sumaban 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, en sus aspectos materiales, los lineamientos y normativas tanto a nivel municipal, estatal y federal.

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

En la actualidad, 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 50% de nuestro GLA



siendo pionera en el ramo y fijando muchas de las estrategias que posteriormente se convertirían en el estándar de la industria de centros comerciales en México.

La experiencia adquirida por Planigrupo desde sus inicios fue una pieza clave para que en 1997 la cadena de supermercados HEB la eligiera como su desarrollador para ingresar al mercado mexicano. En el año 2001, se formalizó la relación entre Kimco Realty Corporation (quien se asoció con GE Capital Real Estate) y Planigrupo para que éste se encargara del desarrollo de diversos centros comerciales en México. Durante esta etapa, Planigrupo construyó 11 centros comerciales y adquirió 2 más en México.

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

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

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

El 14 de marzo de 2023, Grupo Inmobiliario UPAS, S.A. de C.V. (hoy denominada Controladora Inmobiliaria GMINFRA, S.A. de C.V. en su carácter de Oferente), es una subsidiaria de México Proyectos y Desarrollos, S.A. de C.V., quien a su vez es una subsidiaria sub-controladora de Grupo México, S.A.B. de C.V., lanzó una oferta pública de adquisición forzosa por hasta el 100% (cien por ciento) de las acciones representativas del capital social de la Sociedad a un precio de \$14.20 (catorce pesos 20/100 Moneda Nacional) por acción. El Consejo de Administración de Planigrupo aprobó la oferta por unanimidad de votos de los asistentes, mediante sesión celebrada el 6 de octubre de 2022.

Como consecuencia de la oferta, la cual se 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 Planigrupo, que en dicha eran equivalentes al 95.47% (noventa y cinco punto cuarenta y siete por ciento) del capital social suscrito y pagado de Planigrupo.

Finalmente, el pasado 28 de junio de 2024 se celebró una Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, en la cual se aprobó, entre otros asuntos, un aumento de capital en su parte variable, mediante la emisión suscripción y pago de cierto número de nuevas Acciones Plani, para el pago del precio por la adquisición de la Cartera CKD Walton y para otros usos corporativos generales.

Para mayor información y para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección “La Emisora-Resumen Ejecutivo” del Reporte Anual de Planigrupo 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 Sociedad en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.planigrupo.com.mx](http://www.planigrupo.com.mx) De igual manera se sugiere consultar el folleto de reestructura publicado el pasado 13 de junio de 2024, el cual brinda mayores detalles relacionados la adquisición de la Cartera CKD Walton.

## Estructura de Capital

Las acciones representativas del capital social de Planigrupo se encuentran inscritas en el RNV que mantiene la CNBV 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 Sociedad aumentaría la parte variable de su capital social, en un monto de hasta \$4,563,643,000.00 (cuatro mil quinientos sesenta y tres millones seiscientos cuarenta y tres mil pesos 00/100 M.N.) representado por un total de 230,018,735 (doscientos treinta millones dieciocho mil setecientas treinta y cinco) 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 Sociedad emitirá 230,018,735 nuevas acciones, en virtud de que no cuenta a la fecha con acciones suficientes en su tesorería para efectos de llevar a cabo el Aumento de Capital y abastecer la demanda de intercambio o suscripción recíproca de Acciones Plani en términos de la Oferta.

Por lo anterior, el Aumento de Capital y la consecuente suscripción y pago de las acciones que corresponda, detonarán la actualización de inscripción de las acciones inscritas en el RNV y el canje del título de las mismas ante el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

A continuación se presenta una tabla que explica la estructura del capital antes y después del aumento:

	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)	353,657,994	289,104,988
Acciones parte variable (en Tesorería)	305,065,385	599,637,125
Total de Acciones	698,305,393	928,324,127

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

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

## **B) LA EMISORA**

De conformidad con la información públicamente disponible de la Emisora, 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 Planigrupo se haga responsable de la veracidad o certeza de la información, a continuación se incluye la siguiente información relacionada con la Emisora en los términos solicitados por la regulación aplicable:

### Nombre de la Emisora

Acosta Verde, S.A.B. de C.V.

### Descripción del Negocio

Acosta Verde fue fundada en 1970 por el Arq. Jesús Acosta Verde. Acosta Verde es una empresa mexicana, pionera en el desarrollo de centros comerciales enfocados en atender las necesidades primarias de la población en México, cuenta con una sólida trayectoria en la planeación, desarrollo, comercialización, administración y operación de centros comerciales comunitarios (community centers) en el país. En 2002, Acosta Verde creó el concepto y la marca de centros comerciales Plaza Sendero, a través de la cual la Compañía ha desarrollado una trayectoria exitosa en términos de niveles de ocupación y altos volúmenes de tráfico de visitantes en sus centros comerciales enfocados en atender las necesidades primarias. Plaza Sendero se caracteriza por su enfoque primordial en satisfacer las principales necesidades de consumo, conveniencia y servicios de la comunidad. Desde que Acosta Verde desarrolló su primer centro comercial Plaza Sendero, la estrategia de negocio se ha enfocado principalmente en atender a la población de clase media y media baja en México, ya que son segmentos de más rápido crecimiento y los cuales abarcan un porcentaje importante de la población total en el país, por lo que ofrecen un potencial considerable de consumidores. Así mismo, Acosta Verde busca ofrecerle a esta población centros comerciales de gran calidad donde puedan realizar sus compras diarias y se atiendan diversas necesidades de consumo gracias a la mezcla comercial ofrecida. El modelo de negocio de la marca Plaza Sendero incluye un formato comercial donde el papel de tienda ancla lo representa el supermercado, comercio que juega un importante rol para el éxito de los centros comerciales, ya que asegura el flujo constante de visitantes. Gracias a la experiencia adquirida por Acosta Verde a lo largo de su trayectoria en el desarrollo y operación de centros comerciales, se ha logrado posicionar a la marca Plaza Sendero entre los principales retailers en México, habiendo desarrollado relaciones sólidas con las principales marcas comerciales a nivel nacional. Desde su creación a diciembre 2023, Acosta Verde ha desarrollado un total de 44 centros comerciales. Adicionalmente, cuenta con un centro comercial en desarrollo en Ensenada, Baja California. Es importante destacar que este proyecto ha sido inaugurado en abril de 2024, lo que suma un total de 45 centros comerciales bajo el respaldo de Acosta Verde.

Para mayor información y para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección "La Emisora – Descripción del Negocio" 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 25 de abril de 2024, así como los eventos relevantes, todos los cuales se encuentran disponibles para su consulta en las páginas de la red mundial internet de la BMV, CNBV y la Sociedad en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.grupoav.com](http://www.grupoav.com)

### Descripción de la Evolución que ha tenido la Emisora.

Acosta Verde es una empresa mexicana pionera en el desarrollo de centros comerciales en México con una sólida trayectoria en la planeación, desarrollo, comercialización, administración y operación de centros comerciales comunitarios (*community centers*), fundada en 1970 en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, por el arquitecto Jesús Acosta Verde.

En 2002, Acosta Verde creó el concepto y la marca de centros comerciales Plaza Sendero, siendo Plaza Sendero Escobedo, ubicada en el estado de Nuevo León, el primer centro comercial bajo este concepto. A través del concepto Plaza Sendero, la Emisora ha desarrollado una trayectoria exitosa en términos de niveles de ocupación

y altos volúmenes de tráfico de visitantes en sus centros comerciales, incluso durante periodos complejos como la crisis financiera de 2008-2009 y la pandemia por COVID-19.

Las Plazas Sendero se caracterizan por ofrecer un punto de encuentro, compras, experiencias y entretenimiento, utilizando tiendas de autoservicio y cines para desempeñar el papel de ancla. Gracias a la experiencia adquirida por Acosta Verde a lo largo de su trayectoria en el desarrollo y operación de centros comerciales, se ha logrado posicionar a la marca Plaza Sendero entre los principales retailers en México, habiendo desarrollado relaciones sólidas con las principales marcas comerciales a nivel nacional.

Entre las marcas más conocidas con las que Acosta Verde colabora se encuentran Cinépolis; Liverpool, que a través de su concepto Suburbia, se ha integrado exitosamente en diversos desarrollos de Acosta Verde; Soriana, y Casa Ley, cadena de supermercados con importante presencia en la región noroeste de México, así como las tiendas departamentales Coppel, Del Sol y Woolworth.

La Emisora se mantiene en una búsqueda constante de nuevas relaciones comerciales con marcas líderes a nivel nacional que hagan más robusta la oferta comercial de cada Sendero. Entre las marcas que se han ido integrando en los últimos años se encuentran S-Mart, C&A, Happyland, Circus Park, SmartFit, Promoda, Miniso, Carl's Jr., Starbucks, Ultra Gym & Fitness, Cuidado con el Perro, Parisina, entre otros.

Hitos en la historia de Acosta Verde:

1970: El arquitecto Jesús Acosta Verde funda Acosta Verde, empresa mexicana pionera en el desarrollo de centros comerciales en México.

1986-2001: Acosta Verde desarrolla 12 centros comerciales para diferentes inversionistas, como son Soriana y Grupo Garza Ponce. Entre dichas plazas se encuentran Plaza Jacarandas (1994) y Plaza Del Río (1994), que a la fecha de este reporte siguen bajo administración de Acosta Verde.

2001: Acosta Verde se constituyó como sociedad anónima de capital variable el 15 de noviembre en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, con una duración indefinida.

2002: Acosta Verde construye Plaza Sendero Escobedo en Nuevo León, el primer centro comercial comunitario bajo la marca Plaza Sendero. La empresa fue responsable de la planeación comercial y financiera, ingeniería, supervisión y administración del proyecto, así como el arrendamiento y administración de los locales comerciales.

2005: Acosta Verde entra en un joint venture con PREI para la construcción, financiamiento y administración de centros comerciales comunitarios. La relación coadyuvó a fortalecer las mejores prácticas de la Compañía, como, por ejemplo, optimizar la planeación financiera de los desarrollos y la ampliación de políticas, procedimientos y controles internos, así como aplicación de prácticas de FCPA, implementación del sistema operativo enfocado a bienes raíces (MRI Software); entre otras.

2007: Acosta Verde realiza su primera emisión de certificados bursátiles en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), por un monto de \$1,130´000,000.00 (mil ciento treinta millones de pesos 00/100 M.N.), bajo la clave de cotización ACOSTCB07.

2010: Acosta Verde vende a PREI 3 propiedades ubicadas en Monterrey, Mérida y Los Cabos; los cuales siguieron bajo la administración de la Compañía.

2011: Acosta Verde vende su participación en las propiedades a PREI, finalizando el joint venture, bajo el cual se desarrollaron 7 centros comerciales en el período de 2006 a 2011; los cuales siguieron bajo la administración de la Emisora.

2014: Acosta Verde desarrolla 3 centros comerciales para terceros: Sendero Coatzacoalcos (hoy llamada Plaza Acaya Coatzacoalcos), Sendero Mazatlán (Acaya Mazatlán) y Sendero La Fe, en Apodaca, Nuevo León.

2015: Acosta Verde deja de administrar los 10 centros comerciales de PREI.  
Acosta Verde realiza su segunda emisión de certificados bursátiles en la BMV, por un monto de \$ 3,000´000,000 (tres mil millones de pesos 00/100 M.N.), bajo la clave de cotización ACOSTCB15.  
Acosta Verde concreta alianza con Equity International y recibe su inversión inicial.

2017: Acosta Verde recibe la segunda inversión de Equity International.

2019: Acosta Verde inicia su proceso de Combinación de Negocios con Promecap Acquisition Company (PAC) mediante la adquisición por parte de PAC de una participación accionaria en Acosta Verde.

2020: Las acciones de Acosta Verde comienzan a cotizar en la BMV en septiembre 2020. Lo anterior se dio a través de la fusión de Acosta Verde con PAC (empresa absorbida), que la volvió la primera empresa en listarse al mercado de capitales mexicano a través de la fusión con una compañía de adquisición con propósito especial.

2021: Acosta Verde opera con éxito durante el año, adaptándose a las condiciones económicas y sanitarias de cada una de las entidades donde tiene presencia y logrando recuperar la afluencia de visitantes a un 80% de sus niveles prepandémicos. En marzo, se llevó a cabo la apertura de Plaza Sendero Santa Catarina agregando 34,813 m2 de ABR al portafolio.

2023: Se reinicia el desarrollo de Plaza Sendero Ensenada, el cual fue suspendido en 2020 debido a la pandemia por COVID-19. La apertura de esta Plaza Sendero se estima se lleve a cabo en abril del 2024.

Al cierre del 2023, Acosta Verde desarrolló un total de 44 centros comerciales de los cuales es accionista relevante en diecisiete Plazas Sendero, es administrador de tres centros comerciales construidos para terceros y el resto fueron desarrollados para otros operadores. Se realizó la apertura de la Plaza Sendero Ensenada el 3 de abril 2024 sumándose a portafolio de Acosta Verde, lo que suma un total de 45 centros comerciales bajo el respaldo de Acosta Verde.

Dentro de las diecisiete Plazas Sendero, con participación relevante que se encuentran en operación, se generó en 2023 un tráfico superior a los 106 millones de visitantes.

Respecto a los ingresos operativos de las Plaza Sendero en los años 2016 a 2023, se resalta lo siguiente:

- Crecimiento anual compuesto de 28.8% en NOI de 2016 a 2019; contemplando el 2023 y los efectos por COVID-19, el crecimiento anual compuesto del NOI es de 15.1%.
- El nivel de Margen de NOI promedio como porcentaje de ingresos por arrendamiento es de 88% de 2016 al 2023;
- El ABR en operación se mantuvo prácticamente en los mismos niveles de 2022, sumando 442,453 m2 (la variación de +409 m2 vs. 2022 se debe a crecimiento de ABR en un centro comercial).
- Al cierre de diciembre del 2021 se obtuvieron ingresos en flujo de efectivo de los centros comerciales por \$1,087 millones de pesos y un NOI de \$943 millones de pesos. Al cierre de diciembre del 2022 se obtuvieron ingresos en flujo de efectivo de los centros comerciales por \$1,231 millones de pesos, y un NOI de \$1,073 millones de pesos. Al cierre de diciembre del 2023 se obtuvieron ingresos en flujo de efectivo de los centros comerciales por \$1,428 millones de pesos, y un NOI de \$1,267 millones de pesos.

Las cifras antes mencionadas incluyen la participación que tienen algunos inversionistas minoritarios en ciertas Plazas Sendero, la cual consolida Acosta Verde en sus estados financieros a excepción del F2715 que se reconoce en los estados financieros mediante el registro de participación en resultados del negocio.

En los últimos 3 ejercicios sociales Acosta Verde no ha invertido en el capital de otras compañías fuera de las que conforman Grupo Acosta Verde. Las principales inversiones realizadas por Acosta Verde han sido en sus empresas subsidiarias y en los Fideicomisos propietarios de los Locales Comerciales.

Las principales inversiones de la Emisora en los últimos tres ejercicios han sido:

- 1) El desarrollo, puesta en operación, arrendamiento y administración de:  
Sendero Santa Catarina, ubicado en Santa Catarina, Nuevo León.
- 2) El desarrollo actual de:  
Sendero Ensenada, ubicado en Ensenada, Baja California.

Para mayor información y para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección "La Emisora – Historia y desarrollo de la Emisora" 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 25 de abril de 2024, así como los eventos relevantes, todos los cuales se encuentran disponibles para su consulta en las páginas de la red mundial internet de la BMV, CNBV y la Sociedad en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.grupoav.com](http://www.grupoav.com)

#### Estructura de Capital

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

De conformidad con la información pública disponible, se desprende que a la fecha del presente Folleto Informativo, el capital social de la Emisora está representado por 76,926,807 acciones ordinarias, normativas, sin expresión de valor nominal, de las cuales, **(i)** 60,034,937 acciones ordinarias, normativas, serie única, sin expresión de valor nominal se encuentran en circulación, en el entendido que 1,605 corresponden a la Serie B y representan la parte fija del capital social sin derecho a retiro de la Emisora, mientras que 60,033,332 corresponden a la Serie A y representan la parte variable del capital social de la Emisora, y **(ii)** 16,891,870 acciones ordinarias, normativas, serie única, sin expresión de valor nominal se encuentran en la tesorería de la Sociedad.

La estructura del capital social de la Emisora no se verá afectada por el solo hecho de llevar a cabo la Oferta e independientemente del resultado de la misma.

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

No identificamos 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 Sociedad correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

## **5. FACTORES DE RIESGO**

La Sociedad ha identificado los siguientes factores de riesgo relacionados con la reestructuración societaria que pudieran afectar su desempeño, rentabilidad y/o influir en el precio de las Acciones Plani. Adicionalmente, se deberán de considerar los factores de riesgo respecto de la Sociedad y la industria incluidos en el reporte anual presentado ante la CNBV y BMV el 30 de abril de 2023, y que puede consultarse en la página de internet de la Sociedad, de la CNBV y de la BMV en [www.planigrupo.com.mx](http://www.planigrupo.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

Sugerimos de igual manera consultar los factores de riesgo relacionados con la Emisora divulgados en su reporte anual, así como toda la información divulgada por la Emisora en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet [www.grupoav.com](http://www.grupoav.com) y las páginas de internet de la CNBV y la BMV señaladas anteriormente, en el entendido, que dichas páginas (o su contenido) no forman parte del presente Folleto Informativo.

***La intención de llevar a cabo la Oferta, no está vinculada con una oferta vinculante y por lo tanto no puede asegurarse que dicha operación se llevará a cabo, que será exitosa o bien que se efectuará con base en el Precio por Acción o el Factor de Intercambio a que se refiere este folleto.***

Aún y cuando la Asamblea de Accionistas autorice o recomiende llevar a cabo la Oferta, a esta fecha no se ha presentado oferta vinculante alguna que obligue a uno o más titulares de Acciones GAV, a participar en la Oferta, a respetar el Precio por Acción o el Factor de Intercambio.

La Oferta solo podrá ser lanzada por la Sociedad una vez que se obtengan la autorización de la Asamblea de Accionistas y la autorización de la CNBV, a un factor de intercambio fijo por cada Acción GAV emitida por la Emisora. Hasta este momento, la propuesta para lanzar la Oferta es indicativa y no vinculante, y no obliga a la Sociedad, a la Emisora, ni a sus respectivos accionistas, para llevar a cabo la operación, y tampoco constituye una oferta pública de valores. En adición a lo anterior, en cualquier momento, la Sociedad o los Funcionarios Autorizados, pueden decidir modificar los términos de la Oferta, incluyendo el Precio por Acción, Factor de Intercambio, o no seguir adelante con la misma.

***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 adquiriría el 100% menos 1 de las Acciones GAV, mediante el pago del Precio por Acción o a la suscripción recíproca de las Acciones de Intercambio, lo cual puede ser percibido negativamente por los inversionistas, y en consecuencia repercutir negativamente, en el precio de mercado de las Acciones Plani.

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

La Reestructuración Societaria requiere ser aprobada por la mayoría de los titulares 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 de Accionistas, se podría percibir negativamente por los inversionistas, afectando el precio de las Acciones Plani.

***La Oferta está sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones.***

A la fecha de este Folleto Informativo, no se puede asegurar que la Oferta se llevará a cabo. La Oferta está sujeta a la obtención de diversas autorizaciones regulatorias, corporativas, de acreedores, incluyendo la autorización de la CNBV y de la COFECE; mismas que no están bajo el control de la Sociedad, así como de otras condiciones que los oferentes suelen incorporar al realizar este tipo de operaciones. Si por la falta de obtención de las autorizaciones antes referidas o el cumplimiento de las condiciones a las que en su caso cualquier otra razón la

Sociedad no puede lanzar o consumir la Oferta, se habrán incurrido en gastos y costos no recuperables y los resultados y/o situación financiera podrían verse afectados adversamente y de forma significativa.

***El Factor de Intercambio podrá ser fijo y no variar durante el período de la Oferta.***

La Sociedad ofrecerá adquirir las Acciones GAV a cambio del Precio por Acción o bien entregar a cambio las Acciones de Intercambio conforme al Factor de Intercambio, lo que significa (en este último caso) que los accionistas de la Emisora recibirán cierto número de Acciones de Intercambio por todas o algunas de las Acciones GAV de las que son titulares. El Factor de Intercambio podrá mantenerse fijo durante el período de la Oferta y por tanto no variar. Con base en lo anterior y si el precio de las Acciones de Intercambio se incrementa a la fecha de que venza la Oferta, las proporciones y balances entre el valor de las Acciones de Intercambio y las Acciones GAV pudiera desequilibrarse y beneficiar a los accionistas de la Emisora en perjuicio de la Sociedad.

***Información de la Emisora***

La información sobre la situación administrativa, financiera, operativa y/o jurídica de la Emisora contenida en este Folleto Informativo fue extraída del reporte anual de la Emisora, de los reportes trimestrales, eventos relevantes y demás información preparada, difundida y de otra manera puesta a disposición del público por parte de la Emisora en su página de internet [www.grupoav.com](http://www.grupoav.com) y las páginas de internet de la CNBV ([www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv)) y la BMV ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)), en el entendido, que dichas páginas (o su contenido) no forman parte del presente Folleto Informativo.

La Sociedad tomó la decisión de poner a consideración de la Asamblea de Accionistas la Oferta única y exclusivamente con base en información relevante que la Emisora ha preparado, difundido y puesto a disposición del público inversionista.

En consecuencia, la Sociedad no tiene ni asume, ni podrá interpretarse que tendrá o asumirá, responsabilidad alguna respecto de la información de la Emisora incluyendo, sin limitación, de cualquier responsabilidad en que la Emisora pudiera incurrir con motivo de difusión de información falsa, inexacta o que pudiere inducir al error al público inversionista.

***El balance a la fecha en que se complete la Oferta diferirá del estado de resultados proforma.***

La información financiera proforma de la Sociedad que se incluye en este Folleto Informativo para mostrar su balance después de consumada la Oferta, fue elaborada asumiendo el Precio por Acción y el Factor de Intercambio propuestos y asumiendo que el resultado de la Oferta tenga como consecuencia que la Sociedad adquiera el 100% menos 1 de las Acciones GAV. Igualmente, dicha información financiera proforma de la Sociedad está sujeta a variaciones derivadas del resultado real de sus operaciones futuras, así como a los efectos de otros factores que están fuera del control de la administración de la Sociedad, incluyendo el número de Acciones GAV que acudirán a la Oferta. En consecuencia, la información financiera proforma podría no ser un reflejo de la situación financiera, ni de los resultados de operación reales de la Sociedad como resultado de la Oferta.

***Los costos de la Oferta podrían ser mayores que los esperados.***

La Sociedad incurrirá en costos relacionados con la Oferta, principalmente aquellos derivados de aspectos contables, fiscales, legales y otros servicios profesionales.

Estos costos, ya sea que se hayan causado antes o después de la Oferta, podrían ser mayores a lo esperado y podrían tener un efecto adverso sobre el negocio, situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo de la Sociedad.

***No se puede asegurar que la Sociedad logre alcanzar las oportunidades de crecimiento de negocio planteadas, los beneficios relacionados con ganancias, ahorros de costos, sinergias y demás beneficios previstos.***

No hay ninguna seguridad de que la Sociedad logrará las oportunidades de crecimiento de negocio, los beneficios de las utilidades, el ahorro en costos, sinergias y otros beneficios anticipados para la Sociedad como resultado de la Oferta. Planigrupo considera que la Oferta está justificada por los beneficios contemplados, sin embargo, los beneficios esperados podrían no desarrollarse y otras consideraciones bajo las cuales se determinó llevar a cabo la Oferta podrían resultar incorrectas, ya que, entre otras, dichas consideraciones fueron principalmente basadas en información pública disponible.

### ***Estimaciones y riesgos asociados.***

La información que se incluye en el presente Folleto Informativo refleja la perspectiva de la Sociedad en relación con acontecimientos futuros y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Al evaluar dichas provisiones o estimaciones, se deberán tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en este Folleto Informativo o en cualquier otro documento divulgado al público en relación con la Oferta.

### ***Algunos de los activos de Acosta Verde se ubican en sitios en los que Planigrupo no tiene presencia.***

Algunos de los activos de Acosta Verde se localizan en demarcaciones territoriales donde Planigrupo no tiene presencia ni experiencia específica. Por lo tanto, es posible que el equipo de operaciones de la Sociedad no esté familiarizado con los eventos particulares de dichos estados, que pueden incluir acontecimientos relacionados con la delincuencia organizada, disturbios locales, riesgos sísmicos, huracanes, incendios u otros desastres naturales.

Además, entrar en nuevos mercados sin un conocimiento suficiente de las leyes locales, incluidas las normativas municipales o locales, las restricciones de zonificación o las leyes ambientales, podría limitar la forma en que el equipo de operaciones de la Sociedad realiza sus actividades.

La estrategia de crecimiento, el negocio, la situación financiera y los resultados operativos de la Sociedad podrían verse significativa y negativamente afectados por la falta de experiencia específica en estas demarcaciones territoriales.

## **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 debe ser notificada, revisada y autorizada por la COFECE. Por lo cual los efectos contables reflejados en dichos estados financieros proforma pudieran cambiar o diferir de la contabilidad real en el caso en que la COFECE requiera de alguna modificación o ajuste a la Operación.

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 siguiendo, en medida de lo posible, a las IFRS.
- (2)** La información financiera que Planigrupo 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."

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

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

	<b>Planigrupo Latam cifras consolidadas base (no auditadas)</b>	<b>Acosta Verde, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias cifras consolidadas base (no auditadas)</b>	<b>Ajustes proforma</b>	<b>Cifras proforma no auditadas Planigrupo Latam</b>
<b>Activo</b>				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 167,991	\$ 2,393,251	\$ (11,932)	\$ 2,549,310
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, neto	12,511	20,960	-	33,471
Parte relacionada	-	1,091	-	1,091
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	256,261	224,784	-	481,045
Pagos anticipados y otros	168,362	22,485	-	190,847
Instrumentos financieros derivados	-	39,612	-	39,612
Incentivos a arrendatarios por devengar	-	8,887	-	8,887
<b>Total del activo circulante</b>	<b>605,125</b>	<b>2,711,070</b>	<b>(11,932)</b>	<b>3,304,263</b>
Activos no circulantes:				
Efectivo restringido	100,256	152,306	-	252,562
Construcciones en proceso	-	377,611	-	377,611
Instrumentos financieros derivados	62,665	1,337	-	64,002
Inversión en fideicomiso asociado y negocios conjuntos	895,080	230,644	-	1,125,724
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	40,429	111,039	-	151,468
Propiedades de inversión	10,480,267	15,471,900	-	25,952,167
Impuestos a la utilidad diferidos	414,432	-	-	414,432
Derechos de uso de arrendamiento, neto	58,709	128,093	-	186,802
Activos intangibles	35,739	3,758	-	39,497
Depósitos en garantía y otros	20,467	26,315	-	46,782
Incentivos a arrendatarios por devengar	-	34,768	-	34,768
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>12,108,044</b>	<b>16,537,771</b>	<b>-</b>	<b>28,645,815</b>
<b>Total del activo</b>	<b>\$ 12,713,169</b>	<b>\$ 19,248,841</b>	<b>\$ (11,932)</b>	<b>\$ 31,950,078</b>

	<b>Planigrupo Latam cifras consolidadas base (no auditadas)</b>	<b>Acosta Verde, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias cifras consolidadas base (no auditadas)</b>	<b>Ajustes proforma</b>	<b>Cifras proforma no auditadas Planigrupo Latam</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>				
Pasivo circulante:				
Porción circulante de préstamos Proveedores y otras cuentas por pagar	\$ 1,278,518	\$ 358,850	\$ -	\$ 1,637,368
Impuestos por pagar y pasivos acumulados	143,014	281,880	-	424,894
Participación de los trabajadores en la utilidad por pagar	167,703	-	-	167,703
Impuestos a la utilidad	279	-	-	279
Porción circulante del pasivo por derecho de uso	58,641	30,519	-	89,160
	<u>5,850</u>	<u>19,918</u>	<u>-</u>	<u>25,768</u>
Total del pasivo circulante	<u>1,654,005</u>	<u>691,167</u>	<u>-</u>	<u>2,345,172</u>
Pasivo no circulante:				
Préstamos a largo plazo	3,488,076	4,340,410	-	7,828,486
Pasivo por derecho de uso	50,443	154,442	-	204,885
Anticipo de rentas	60,619	40,549	-	101,168
Depósitos en garantía	70,675	-	-	70,675
Instrumentos financieros derivados	-	80,140	-	80,140
Obligaciones por beneficios al retiro	10,431	5,544	-	15,975
Impuestos a la utilidad diferidos	<u>857,668</u>	<u>1,873,261</u>	<u>-</u>	<u>2,730,929</u>
Total del pasivo a largo plazo	<u>4,537,912</u>	<u>6,494,346</u>	<u>-</u>	<u>11,032,258</u>
Total del pasivo	6,191,917	7,185,513	-	13,377,430
Capital Contable:				
Participación controladora	-	-	-	-
Capital social	4,254,424	5,925,603	4,639,819	14,819,846
Pagos basados en acciones	96,161	37,904	(37,904)	96,161
Otras cuentas de capital	-	(114,943)	114,943	-
Utilidades retenidas	2,151,883	4,719,276	(4,731,208)	2,139,951
Otros resultados integrales	18,784	(2,418)	2,418	18,784
Total de participación controladora	6,521,252	10,565,422	(11,932)	17,074,742
Participación no controladora	-	1,497,906	-	1,497,906
Total del capital contable	<u>6,521,252</u>	<u>12,063,328</u>	<u>(11,932)</u>	<u>18,572,648</u>
Total del pasivo y capital contable	<u>\$ 12,713,169</u>	<u>\$ 19,248,841</u>	<u>\$ (11,932)</u>	<u>\$ 31,950,078</u>

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

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

	<b>Planigrupo Latam cifras consolidadas base (auditadas)</b>	<b>Acosta Verde, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias cifras consolidadas base (auditadas)</b>	<b>Ajustes proforma</b>	<b>Cifras proforma no auditadas Planigrupo Latam</b>
<b>Activo</b>				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 173,910	\$ 2,480,055	\$ (38,130)	\$ 2,615,835
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, neto	10,364	25,409	-	35,773
Parte relacionada	-	1,091	-	1,091
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	326,682	182,003	-	508,685
Deudores diversos	34,142	-	-	34,142
Pagos anticipados y otros	129,843	1,374	-	131,217
Instrumentos financieros derivados	-	57,904	-	57,904
Incentivos a arrendatarios por devengar	-	10,340	-	10,340
Total del activo circulante	<u>674,941</u>	<u>2,758,176</u>	<u>(38,130)</u>	<u>3,394,987</u>
Activos no circulantes:				
Efectivo restringido	100,256	149,400	-	249,656
Construcciones en proceso	-	317,730	-	317,730
Instrumentos financieros derivados	62,665	-	-	62,665
Inversión en fideicomiso asociado y negocios conjuntos	897,818	228,885	-	1,126,703
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	37,771	110,090	-	147,861
Propiedades de inversión	10,533,465	15,323,600	-	25,857,065
Impuestos a la utilidad diferidos	414,432	-	117,441	531,873
Derechos de uso de arrendamiento, neto	63,099	128,729	-	191,828
Activos intangibles	35,739	4,059	-	39,798
Depósitos en garantía y otros	10,402	25,858	-	36,260
Incentivos a arrendatarios por devengar	-	36,843	-	36,843
Crédito Mercantil	-	-	458,361	458,361
Total del activo no circulante	<u>12,155,647</u>	<u>16,325,194</u>	<u>575,802</u>	<u>29,056,643</u>
Total del activo	<u>\$ 12,830,588</u>	<u>\$ 19,083,370</u>	<u>\$ 537,672</u>	<u>\$ 32,451,630</u>

	<b>Planigrupo Latam cifras consolidadas base (auditadas)</b>	<b>Acosta Verde, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias cifras consolidadas base (auditadas)</b>	<b>Ajustes proforma</b>	<b>Cifras proforma no auditadas Planigrupo Latam</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>				
Pasivo circulante:				
Porción circulante de préstamos	\$ 1,315,204	\$ 350,737	\$ -	\$ 1,665,941
Proveedores y otras cuentas por pagar	137,432	256,645	-	394,077
Partes relacionadas	32,016	-	-	32,016
Impuestos por pagar y pasivos a acumulados	229,695	-	-	229,695
Participación de los trabajadores en la utilidad por pagar	108	-	-	108
Impuestos a la utilidad	72,471	18,073	-	90,544
Ingresos diferidos	-	16,742	-	16,742
Porción circulante del pasivo por derecho de uso	5,850	17,725	-	23,575
Total del pasivo circulante	<u>1,792,776</u>	<u>659,922</u>	<u>-</u>	<u>2,452,698</u>
<b>Pasivo no circulante:</b>				
Préstamos a largo plazo	3,474,292	4,428,245	391,471	8,294,008
Pasivo por derecho de uso	53,376	155,342	-	208,718
Anticipo de rentas	53,612	42,118	-	95,730
Depósitos en garantía	70,966	-	-	70,966
Instrumentos financieros derivados	-	104,817	-	104,817
Obligaciones por beneficios al retiro	10,728	5,616	-	16,344
Impuestos a la utilidad diferidos	871,114	1,823,062	-	2,694,176
Total del pasivo a largo plazo	<u>4,534,088</u>	<u>6,559,200</u>	<u>391,471</u>	<u>11,484,759</u>
Total del pasivo	6,326,864	7,219,122	391,471	13,937,457
Capital contable:				
Participación controladora				
Capital social	4,254,423	5,925,603	4,639,819	14,819,845
Pagos basados en acciones	96,161	37,904	(37,904)	96,161
Otras cuentas de capital	-	(114,943)	114,943	-
Utilidades retenidas	2,134,356	4,534,945	(4,573,075)	2,096,226
Otros resultados integrales	18,784	(2,418)	2,418	18,784
Total de participación controladora	6,503,724	10,381,091	146,201	17,031,016
Participación no controladora	-	1,483,157	-	1,483,157
Total del capital contable	<u>6,503,724</u>	<u>11,864,248</u>	<u>146,201</u>	<u>18,514,173</u>
Total del pasivo y capital contable	<u>\$ 12,830,588</u>	<u>\$ 19,083,370</u>	<u>\$ 537,672</u>	<u>\$ 32,451,630</u>

**Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias**  
**Estado consolidado 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)**

<b>Estados consolidados de resultado integral:</b>	<b>Planigrupo Latam cifras consolidadas base (no auditadas)</b>	<b>Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias cifras consolidadas base (no auditadas)</b>	<b>Ajustes proforma</b>	<b>Cifras proforma no auditadas Planigrupo Latam</b>
<b>Ingresos por:</b>				
Rentas, mantenimiento y estacionamiento	\$ 308,734	\$ 357,590	\$ -	\$ 666,324
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	19,517	18,207	-	37,724
Total de ingresos	<u>328,251</u>	<u>375,797</u>	<u>-</u>	<u>704,048</u>
<b>Costos y gastos de operación:</b>				
Costos de administración, mantenimiento y seguridad	(46,263)	-	(3,200)	(49,463)
Sueldos y salarios	(46,677)	-	-	(46,677)
Gastos generales y de administración	(35,496)	(147,068)	-	(182,563)
Deterioro de cuentas por cobrar	2,929	-	-	2,928
Depreciación y amortización	(2,835)	-	-	(2,835)
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	(52,989)	148,300	-	95,311
Otros	832	1,909	-	2,741
Total de costos y gastos	<u>(180,499)</u>	<u>3,141</u>	<u>(3,200)</u>	<u>(180,558)</u>
<b>Utilidad de operación</b>	147,752	378,938	(3,200)	523,490
<b>Ingresos (costos) financieros:</b>				
Gasto por intereses	(138,062)	(131,557)	(8,732)	(278,351)
Gastos por intereses del pasivo por derecho de uso	(1,033)	(5,281)	-	(6,314)
Ingreso por intereses	4,703	38,983	-	43,686
Efecto de valuación de instr derivados	-	29,335	-	29,335
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	(195)	(29,029)	-	(29,224)
Costo financiero, neto	<u>(134,587)</u>	<u>(97,549)</u>	<u>(8,732)</u>	<u>(240,868)</u>
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	10,761	6,968	-	17,730
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	<u>23,926</u>	<u>288,357</u>	<u>(11,932)</u>	<u>300,352</u>
<b>Impuestos a la utilidad:</b>				
Sobre base fiscal	(19,846)	(30,518)	-	(50,364)
Diferidos	13,446	(50,199)	-	(36,753)
Total de impuestos a la utilidad	<u>(6,400)</u>	<u>(80,717)</u>	<u>-</u>	<u>(87,117)</u>

<b>Estados consolidados de resultado integral:</b>	<b>Planigrupo Latam cifras consolidadas base (no auditadas)</b>	<b>Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias cifras consolidadas base (no auditadas)</b>	<b>Ajustes proforma</b>	<b>Cifras proforma no auditadas Planigrupo Latam</b>
<b>Utilidad (pérdida) neta consolidada del año</b>	\$ 17,526	\$ 207,640	\$ (11,932)	\$ 213,235
Efecto de reserva de coberturas de instrumentos financieros derivados	-	-	-	-
Efecto de valuación de pasivos por beneficios a empleados	-	-	-	-
Total de otros resultados integrales	-	-	-	-
<b>Resultado Integral</b>	<u>\$ 17,526</u>	<u>\$ 207,640</u>	<u>\$ (11,932)</u>	<u>\$ 213,235</u>
Utilidad (pérdida) consolidada atribuible a:				
Participación controladora	17,526	184,331	(11,932)	189,926
Participación no controladora	-	23,309	-	23,309
	<u>17,526</u>	<u>207,640</u>	<u>(11,932)</u>	<u>213,235</u>
Resultado Integral atribuible a:				
Participación controladora	17,526	184,331	(11,932)	189,926
Participación no controladora	-	23,309	-	23,309
	<u>17,526</u>	<u>207,640</u>	<u>(11,932)</u>	<u>213,235</u>

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

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

Por el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos mexicanos)

	Planigrupo Latam cifras consolidadas base (auditadas)	Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias cifras consolidadas base (auditadas)	Ajustes proforma	Cifras proforma no auditadas Planigrupo Latam
<b>Estados consolidados de resultado integral:</b>				
Ingresos por:				
Rentas, mantenimiento y estacionamiento	\$ 1,179,544	\$ 1,366,653	\$ -	\$ 2,546,197
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	88,269	69,431	-	157,700
Total de ingresos	<u>1,267,813</u>	<u>1,436,084</u>	<u>-</u>	<u>2,703,897</u>
Costos y gastos de operación:				
Costos de administración, mantenimiento y seguridad	(159,251)	-	(3,200)	(162,451)
Gastos de administración inmobiliario	(5,487)	-	-	(5,487)
Sueldos y salarios	(193,412)	-	-	(193,412)
Gastos generales y de administración	(161,015)	(453,102)	-	(614,117)
Deterioro de cuentas por cobrar	(9,853)	-	-	(9,853)
Depreciación y amortización	(11,801)	-	-	(11,801)
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	306,498	990,100	-	1,296,598
Otros	(102,237)	3,375	-	(98,862)
Total de costos y gastos	<u>(336,558)</u>	<u>540,373</u>	<u>(3,200)</u>	<u>200,615</u>
<b>Utilidad de operación</b>	931,255	1,976,457	(3,200)	2,904,512
Ingresos (costos) financieros:				
Gasto por intereses	(546,662)	(560,450)	(34,930)	(1,142,042)
Gastos por intereses del pasivo por derecho de uso	(4,287)	(20,687)	-	(24,974)
Ingreso por intereses	35,082	162,278	-	197,360
Efecto de valuación de instr derivados	(41,392)	(23,343)	-	(64,735)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	(110)	(367,618)	-	(367,728)
<b>Costo financiero, neto</b>	<u>(557,369)</u>	<u>(809,820)</u>	<u>(34,930)</u>	<u>(1,402,119)</u>
Participación en los resultados de compañías, fideicomisos asociados y negocios conjuntos	113,381	(9,367)	-	104,014
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad</b>	<u>487,267</u>	<u>1,157,270</u>	<u>(38,130)</u>	<u>1,606,407</u>

	<b>Planigrupo Latam cifras consolidadas base (auditadas)</b>	<b>Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias cifras consolidadas base (auditadas)</b>	<b>Ajustes proforma</b>	<b>Cifras proforma no auditadas Planigrupo Latam</b>
Impuestos a la utilidad:				
Sobre base fiscal	(75,538)	(133,993)	-	(209,531)
Diferidos	<u>(29,972)</u>	<u>(106,160)</u>	<u>-</u>	<u>(136,132)</u>
Total de impuestos a la utilidad	<u>(105,510)</u>	<u>(240,153)</u>	<u>-</u>	<u>(345,663)</u>
<b>Utilidad (pérdida) neta consolidada del año</b>	381,757	917,117	(38,130)	1,260,744
Efecto de reserva de coberturas de instrumentos financieros derivados	8,435	-	-	-
Efecto de valuación de pasivos por beneficios a empleados	<u>2,049</u>	<u>(265)</u>	<u>-</u>	<u>10,219</u>
Total de otros resultados integrales	<u>10,484</u>	<u>(265)</u>	<u>-</u>	<u>10,219</u>
<b>Resultado Integral</b>	<u>\$ 392,241</u>	<u>\$ 916,852</u>	<u>\$ (38,130)</u>	<u>\$ 1,270,963</u>
Utilidad (pérdida) consolidada atribuible a:				
Participación controladora	<u>381,757</u>	<u>722,309</u>	<u>(38,130)</u>	<u>1,065,936</u>
Participación no controladora	<u>-</u>	<u>194,808</u>	<u>-</u>	<u>194,808</u>
	<u>381,757</u>	<u>917,117</u>	<u>(38,130)</u>	<u>1,260,744</u>
Resultado Integral atribuible a:				
Participación controladora	392,241	722,044	(38,130)	1,076,155
Participación no controladora	<u>-</u>	<u>194,808</u>	<u>-</u>	<u>194,808</u>
	<u>\$ 392,241</u>	<u>\$ 916,852</u>	<u>\$ (38,130)</u>	<u>\$ 1,270,963</u>

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

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

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

(En miles de pesos mexicanos)

Estados consolidados de resultado integral:	Planigrupo Latam cifras consolidadas base (no auditadas)	Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias cifras consolidadas base (no auditadas)	Ajustes proforma	Cifras proforma no auditadas Planigrupo Latam
Ingresos por:				
Rentas, mantenimiento y estacionamiento	\$ 292,816	\$ 318,130	\$ -	\$ 610,946
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	23,176	16,723	-	39,899
Total de ingresos	<u>315,992</u>	<u>334,853</u>	<u>-</u>	<u>650,845</u>
Costos y gastos de operación:				
Costos de administración, mantenimiento y seguridad	(40,514)	-	(3,200)	(43,714)
Sueldos y salarios	(63,356)	-	-	(63,356)
Gastos de administración inmobiliario	(1,862)	-	-	(1,862)
Gastos generales y de administración	(38,648)	(136,186)	-	(174,834)
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	210,400	-	344,839
Otros	3,184	1,465	-	4,649
Total de costos y gastos	<u>(14,192)</u>	<u>75,679</u>	<u>(3,200)</u>	<u>58,287</u>
Utilidad de operación	301,800	410,532	(3,200)	709,132
Ingresos (costos) financieros:				
Gasto por intereses	(130,874)	(148,451)	(8,732)	(288,057)
Gastos por intereses del pasivo por derecho de uso	(695)	(5,053)	-	(5,748)
Ingreso por intereses	12,290	42,845	-	55,135
Efecto de valuación de instr derivados	(27,595)	(10,217)	-	(37,812)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	(209)	(204,231)	-	(204,440)
Costo financiero, neto	<u>(147,083)</u>	<u>(325,107)</u>	<u>(8,732)</u>	<u>(480,922)</u>
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	35,480	(3,370)	-	32,110
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	<u>190,197</u>	<u>82,055</u>	<u>(11,932)</u>	<u>260,320</u>
Impuestos a la utilidad:				
Sobre base fiscal	(6,083)	(28,984)	-	(35,067)
Diferidos	(50,557)	(21,062)	-	(71,619)
Total de impuestos a la utilidad	<u>\$ (56,640)</u>	<u>\$ (50,046)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (106,686)</u>

	<b>Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias</b>			
<b>Estados consolidados de resultado integral:</b>	<b>Planigrupo Latam cifras consolidadas base (no auditadas)</b>	<b>cifras consolidadas base (no auditadas)</b>	<b>Ajustes proforma</b>	<b>Cifras proforma no auditadas Planigrupo Latam</b>
<b>Utilidad (pérdida) neta consolidada del año</b>	\$ 133,557	\$ 32,009	\$ (11,932)	\$ 153,634
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>23,772</u>
<b>Resultado Integral</b>	157,329	32,009	(11,932)	177,406
Utilidad (pérdida) consolidada atribuible a:				
Participación controladora	133,557	(6,794)	(11,932)	114,831
Participación no controladora	<u>-</u>	<u>38,803</u>	<u>-</u>	<u>38,803</u>
	<u>133,557</u>	<u>32,009</u>	<u>(11,932)</u>	<u>153,634</u>
Resultado Integral atribuible a:				
Participación controladora	157,329	(6,794)	(11,932)	138,603
Participación no controladora	<u>-</u>	<u>38,803</u>	<u>-</u>	<u>38,803</u>
	<u>\$ 157,329</u>	<u>\$ 32,009</u>	<u>\$ (11,932)</u>	<u>\$ 177,406</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 PLANIGRUPO**

La información y comentarios vertidos en esta sección, debe leerse en conjunto con el reporte anual y los reportes trimestrales de la Sociedad 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 Grupo Acosta Verde, al 31 de diciembre de 2023 ascendieron a MXN\$2,703.9 millones, y al primer trimestre del 2024 y 2023 alcanzaron MXN\$704.0 millones y MXN\$650.8 millones, respectivamente, lo que resulta en incrementos al 31 de diciembre de 2023 del 53.1% y al primer trimestre de 2024 y 2023 del 53.3% y 51.4% respectivamente, al compararse con el ingreso de Planigrupo Latam en los periodos mencionados.

## **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 Grupo Acosta Verde registrados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, los costos y gastos de operación de Planigrupo hubiera generado una disminución generada por el reconocimiento del valor razonable de propiedad de inversión, ascendido a \$200.6 millones, es decir, 269.3% inferior 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 \$180.6 millones y \$58.3 millones, respectivamente, es decir, 1.8% y 129.8% inferior a la registrada en esos periodos, originado por la valuación de la propiedad de inversión. Esta variación se ve especialmente afectada por la disminución de la valuación de propiedades de inversión de Grupo Acosta Verde 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 Grupo Acosta Verde, ascienden al 31 de diciembre de 2023 a \$1,095.9 millones, y al 31 de marzo de 2024 y 2023 a \$275.8 millones y \$286.5 millones, respectivamente, mostrando incrementos de 41.3%, 53.8% y 48.1%, 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 Grupo Acosta Verde, al primer trimestre del 2024 muestran un incremento de 132% comparado con el mismo periodo del año anterior, ocasionado principalmente por las valuaciones de las propiedades de inversión, que disminuyen en \$249.5 millones o 261.8%. Sin considerar el efecto de las valuaciones, los costos y gastos de operación al primer trimestre de 2024 muestran una reducción de \$3.5 millones o 1.3%, 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 Grupo Acosta Verde registrado durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, la utilidad de operación de Planigrupo hubiera ascendido a \$2,904.5 millones, es decir, 67.9% mayor 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 \$523.4 millones y \$709.1 millones respectivamente, es decir, 71.7% mayor y 57.4% superior, respectivamente, a la registrado en dichos periodos.

La utilidad (pérdida) de operación, considerando la incorporación de la operación de los centros comerciales de Grupo Acosta Verde, al primer trimestre del 2024 muestra una disminución de 35.4% comparado con el mismo periodo del año anterior.

## **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 Grupo Acosta Verde registrado durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, el costo integral de financiamiento de Planigrupo hubiera ascendido a \$1,402.1 millones, es decir, 60.2% 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 \$240.8 millones y \$480.9 millones, respectivamente, es decir, 44.1% y 69.4% superior a la registrado en dichos periodos.

Los ingresos y costos financieros, considerando la incorporación de la operación de los centros comerciales de Grupo Acosta Verde, al primer trimestre del 2024 muestran una disminución de 200.8% comparado con el mismo periodo del año anterior, ocasionados principalmente por los efectos fluctuación cambiaria que han sido registrados en resultados.

**Utilidad Neta:**

Al incorporar los resultados de los centros comerciales de Grupo Acosta Verde, la utilidad (pérdida) neta de Planigrupo al 31 de diciembre de 2023 y al primer trimestre de 2024 y 2023 hubiera sido de \$1,260.7 millones, \$213.2 millones y \$153.6 millones, respectivamente,

La utilidad neta, considerando la incorporación de la operación de los centros comerciales de Grupo Acosta Verde, al primer trimestre del 2024 muestra una disminución de 72.1% 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 Grupo Acosta Verde, el saldo proforma de Planigrupo al 31 de diciembre de 2023 y al primer trimestre de 2024 y 2023 hubiera sido de \$2,615.8 millones, \$2,549.3 millones y \$3,038.0 millones, respectivamente, lo que representa incrementos de 93.4%, de 93.4% y 90.3%, respectivamente, en relación con las cifras de Planigrupo.

El efectivo y equivalentes, considerando la incorporación de la operación de los centros comerciales de Grupo Acosta Verde, al primer trimestre del 2024 muestra una disminución de 97.5% 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 Grupo Acosta Verde.

### **Activo Total:**

Los activos totales al incorporar la información de los centros comerciales de Grupo Acosta Verde, ascienden a \$32,451.6 millones y \$31,950 millones, al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 respectivamente, lo que representa incrementos de 251.3% y 252.9%, 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 Grupo Acosta Verde, al 31 de marzo de 2024 muestran una disminución de \$501.5 millones o 3.9% 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 Grupo Acosta Verde. El valor de los Pasivos Totales al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 ascienden a \$13,377.4 millones y \$13,937.4 millones, respectivamente, lo que representa incrementos de 116.0% y 120.3%, 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 Grupo Acosta Verde, al 31 de marzo de 2024 muestran una disminución de \$560 millones o 4.2% 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 Grupo Acosta Verde, que asciende a \$10,568 millones.

Para mayor información en relación con la información financiera de Planigrupo, favor de consultar el reporte anual y reportes trimestrales de Planigrupo, mismo que contienen estados financieros consolidados auditados e intermedios no auditados de la Sociedad, 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 [www.planigrupo.com.mx](http://www.planigrupo.com.mx)

## **8. CONTRATOS RELEVANTES**

La información correspondiente a esta sección del Folleto Informativo, se incorpora por referencia a la sección "Información Financiera – Informe de Créditos Relevantes" del reporte anual presentado ante la CNBV y BMV el día el 30 de abril de 2023, y que puede consultarse en la página de internet de la Sociedad, de la CNBV y de la BMV en [www.planigrupo.com.mx](http://www.planigrupo.com.mx), respectivamente.

Para mayor información sobre contratos y acuerdos relevantes relacionados con la Emisora, se sugiere consultar el reporte anual de la Emisora, así como toda la información divulgada por la Emisora en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet [www.grupoav.com](http://www.grupoav.com) y las páginas de internet de la CNBV y la BMV señaladas anteriormente, en el entendido que dichas páginas (o su contenido) no forma parte del presente Folleto Informativo.

## **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.

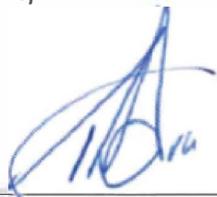
Ejemplares impresos del presente Folleto Informativo se encuentran a disposición de los accionistas que así lo requieran en las oficinas de la Emisora en el domicilio ubicado en (i) Javier Barrios Sierra 540, Piso 9, Torre 1, Colonia Santa Fe, C.P. 01219, Alcaldía de Álvaro Obregón, en la Ciudad de México 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

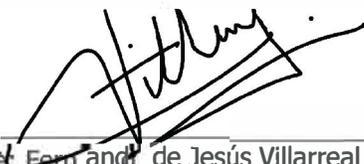
Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V., contenida en el presente Folleto Informativo, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. 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 Planigrupo



---

Nombre: Fernando de Jesús Villarreal Maycotte  
Cargo: Director Financiero de Planigrupo



---

Nombre: José Ignacio Moreno Ortiz  
Cargo: Director Jurídico de Planigrupo

## **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 los 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 25 de julio 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 periodo 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"), y se describen 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 utilizada por la Administración para la preparación de los Estados financieros Proforma, 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 la Entidad y de Acosta Verde, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias ("Acosta Verde"), al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023.
- b) 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 los estados financieros consolidados no auditados a esas fechas, de la Entidad y de Acosta Verde.



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.

## **Opinión**

En nuestra opinión, 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 Nieblas Rodríguez  
25 de julio 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 Latam cifras consolidadas base (no auditadas)	Acosta Verde, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias cifras consolidadas base (no auditadas)	Ajustes proforma	Cifras proforma no auditadas Planigrupo Latam
<b>Activo</b>				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 167,991	\$ 2,393,251	\$ (11,932)	\$ 2,549,310
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, neto	12,511	20,960	-	33,471
Parte relacionada	-	1,091	-	1,091
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	256,261	224,784	-	481,045
Pagos anticipados y otros Instrumentos financieros derivados	168,362	22,485	-	190,847
Incentivos a arrendatarios por devengar	-	39,612	-	39,612
	-	8,887	-	8,887
Total del activo circulante	605,125	2,711,070	(11,932)	3,304,263
Activos no circulantes:				
Efectivo restringido	100,256	152,306	-	252,562
Construcciones en proceso	-	377,611	-	377,611
Instrumentos financieros derivados	62,665	1,337	-	64,002
Inversión en fideicomiso asociado y negocios conjuntos	895,080	230,644	-	1,125,724
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	40,429	111,039	-	151,468
Propiedades de inversión	10,480,267	15,471,900	-	25,952,167
Impuestos a la utilidad diferidos	414,432	-	-	414,432
Derechos de uso de arrendamiento, neto	58,709	128,093	-	186,802
Activos intangibles	35,739	3,758	-	39,497
Depósitos en garantía y otros Incentivos a arrendatarios por devengar	20,467	26,315	-	46,782
	-	34,768	-	34,768
Total del activo no circulante	12,108,044	16,537,771	-	28,645,815
Total del activo	\$ 12,713,169	\$ 19,248,841	\$ (11,932)	\$ 31,950,078



	<b>Acosta Verde, S.A.B. de C.V. y</b>			
	<b>Planigrupo Latam cifras consolidadas base (no auditadas)</b>	<b>Subsidiarias cifras consolidadas base (no auditadas)</b>	<b>Ajustes proforma</b>	<b>Cifras proforma no auditadas Planigrupo Latam</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>				
<b>Pasivo circulante:</b>				
Porción circulante de préstamos Proveedores y otras cuentas por pagar	\$ 1,278,518	\$ 358,850	\$ -	\$ 1,637,368
Impuestos por pagar y pasivos acumulados	143,014	281,880	-	424,894
Participación de los trabajadores en la utilidad por pagar	167,703	-	-	167,703
Impuestos a la utilidad	279	-	-	279
Porción circulante del pasivo por derecho de uso	58,641	30,519	-	89,160
	<u>5,850</u>	<u>19,918</u>	<u>-</u>	<u>25,768</u>
Total del pasivo circulante	<u>1,654,005</u>	<u>691,167</u>	<u>-</u>	<u>2,345,172</u>
<b>Pasivo no circulante:</b>				
Préstamos a largo plazo	3,488,076	4,340,410	-	7,828,486
Pasivo por derecho de uso	50,443	154,442	-	204,885
Anticipo de rentas	60,619	40,549	-	101,168
Depósitos en garantía	70,675	-	-	70,675
Instrumentos financieros derivados	-	80,140	-	80,140
Obligaciones por beneficios al retiro	10,431	5,544	-	15,975
Impuestos a la utilidad diferidos	<u>857,668</u>	<u>1,873,261</u>	<u>-</u>	<u>2,730,929</u>
Total del pasivo a largo plazo	<u>4,537,912</u>	<u>6,494,346</u>	<u>-</u>	<u>11,032,258</u>
Total del pasivo	6,191,917	7,185,513	-	13,377,430
<b>Capital Contable:</b>				
Participación controladora	-	-	-	-
Capital social	4,254,424	5,925,603	4,639,819	14,819,846
Pagos basados en acciones	96,161	37,904	(37,904)	96,161
Otras cuentas de capital	-	(114,943)	114,943	-
Utilidades retenidas	2,151,883	4,719,276	(4,731,208)	2,139,951
Otros resultados integrales	18,784	(2,418)	2,418	18,784
Total de participación controladora	6,521,252	10,565,422	(11,932)	17,074,742
Participación no controladora	<u>-</u>	<u>1,497,906</u>	<u>-</u>	<u>1,497,906</u>
Total del capital contable	<u>6,521,252</u>	<u>12,063,328</u>	<u>(11,932)</u>	<u>18,572,648</u>
Total del pasivo y capital contable	<u>\$ 12,713,169</u>	<u>\$ 19,248,841</u>	<u>\$ (11,932)</u>	<u>\$ 31,950,078</u>



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

# Estado consolidado condensado proforma de posición financiera no auditado

Al 31 de diciembre de 2023  
(En miles de pesos mexicanos)

	Planigrupo Latam cifras consolidadas base (auditadas)	Acosta Verde, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias cifras consolidadas base (auditadas)	Ajustes proforma	Cifras proforma no auditadas Planigrupo Latam
<b>Activo</b>				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 173,910	\$ 2,480,055	\$ (38,130)	\$ 2,615,835
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, neto	10,364	25,409	-	35,773
Parte relacionada	-	1,091	-	1,091
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	326,682	182,003	-	508,685
Deudores diversos	34,142	-	-	34,142
Pagos anticipados y otros Instrumentos financieros derivados	129,843	1,374	-	131,217
Incentivos a arrendatarios por devengar	-	57,904	-	57,904
Total del activo circulante	<u>674,941</u>	<u>2,758,176</u>	<u>(38,130)</u>	<u>3,394,987</u>
Activos no circulantes:				
Efectivo restringido	100,256	149,400	-	249,656
Construcciones en proceso	-	317,730	-	317,730
Instrumentos financieros derivados	62,665	-	-	62,665
Inversión en fideicomiso asociado y negocios conjuntos	897,818	228,885	-	1,126,703
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	37,771	110,090	-	147,861
Propiedades de inversión	10,533,465	15,323,600	-	25,857,065
Impuestos a la utilidad diferidos	414,432	-	117,441	531,873
Derechos de uso de arrendamiento, neto	63,099	128,729	-	191,828
Activos intangibles	35,739	4,059	-	39,798
Depósitos en garantía y otros Incentivos a arrendatarios por devengar	10,402	25,858	-	36,260
Crédito Mercantil	<u>-</u>	<u>36,843</u>	<u>-</u>	<u>36,843</u>
Total del activo no circulante	<u>12,155,647</u>	<u>16,325,194</u>	<u>575,802</u>	<u>29,056,643</u>
Total del activo	<u>\$ 12,830,588</u>	<u>\$ 19,083,370</u>	<u>\$ 537,672</u>	<u>\$ 32,451,630</u>



	Planigrupo Latam cifras consolidadas base (auditadas)	Acosta Verde, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias cifras consolidadas base (auditadas)	Ajustes proforma	Cifras proforma no auditadas Planigrupo Latam
<b>Pasivo y capital contable</b>				
Pasivo circulante:				
Porción circulante de préstamos	\$ 1,315,204	\$ 350,737	\$ -	\$ 1,665,941
Proveedores y otras cuentas por pagar	137,432	256,645	-	394,077
Partes relacionadas	32,016	-	-	32,016
Impuestos por pagar y pasivos a acumulados	229,695	-	-	229,695
Participación de los trabajadores en la utilidad por pagar	108	-	-	108
Impuestos a la utilidad	72,471	18,073	-	90,544
Ingresos diferidos	-	16,742	-	16,742
Porción circulante del pasivo por derecho de uso	<u>5,850</u>	<u>17,725</u>	<u>-</u>	<u>23,575</u>
Total del pasivo circulante	<u>1,792,776</u>	<u>659,922</u>	<u>-</u>	<u>2,452,698</u>
<b>Pasivo no circulante:</b>				
Préstamos a largo plazo	3,474,292	4,428,245	391,471	8,294,008
Pasivo por derecho de uso	53,376	155,342	-	208,718
Anticipo de rentas	53,612	42,118	-	95,730
Depósitos en garantía	70,966	-	-	70,966
Instrumentos financieros derivados	-	104,817	-	104,817
Obligaciones por beneficios al retiro	10,728	5,616	-	16,344
Impuestos a la utilidad diferidos	<u>871,114</u>	<u>1,823,062</u>	<u>-</u>	<u>2,694,176</u>
Total del pasivo a largo plazo	<u>4,534,088</u>	<u>6,559,200</u>	<u>391,471</u>	<u>11,484,759</u>
Total del pasivo	6,326,864	7,219,122	391,471	13,937,457
Capital contable:				
Participación controladora				
Capital social	4,254,423	5,925,603	4,639,819	14,819,845
Pagos basados en acciones	96,161	37,904	(37,904)	96,161
Otras cuentas de capital	-	(114,943)	114,943	-
Utilidades retenidas	2,134,356	4,534,945	(4,573,075)	2,096,226
Otros resultados integrales	<u>18,784</u>	<u>(2,418)</u>	<u>2,418</u>	<u>18,784</u>
Total de participación controladora	6,503,724	10,381,091	146,201	17,031,016
Participación no controladora	<u>-</u>	<u>1,483,157</u>	<u>-</u>	<u>1,483,157</u>
Total del capital contable	<u>6,503,724</u>	<u>11,864,248</u>	<u>146,201</u>	<u>18,514,173</u>
Total del pasivo y capital contable	<u>\$ 12,830,588</u>	<u>\$ 19,083,370</u>	<u>\$ 537,672</u>	<u>\$ 32,451,630</u>



## 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)

Estados consolidados de resultado integral:	Planigrupo Latam cifras consolidadas base (no auditadas)	Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias cifras consolidadas base (no auditadas)	Ajustes proforma	Cifras proforma no auditadas Planigrupo Latam
<b>Ingresos por:</b>				
Rentas, mantenimiento y estacionamiento	\$ 308,734	\$ 357,590	\$ -	\$ 666,324
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	19,517	18,207	-	37,724
Total de ingresos	<u>328,251</u>	<u>375,797</u>	<u>-</u>	<u>704,048</u>
<b>Costos y gastos de operación:</b>				
Costos de administración, mantenimiento y seguridad	(46,263)	-	(3,200)	(49,463)
Sueldos y salarios	(46,677)	-	-	(46,677)
Gastos generales y de administración	(35,496)	(147,068)	-	(182,563)
Deterioro de cuentas por cobrar	2,929	-	-	2,928
Depreciación y amortización	(2,835)	-	-	(2,835)
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	(52,989)	148,300	-	95,311
Otros	832	1,909	-	2,741
Total de costos y gastos	<u>(180,499)</u>	<u>3,141</u>	<u>(3,200)</u>	<u>(180,558)</u>
<b>Utilidad de operación</b>	147,752	378,938	(3,200)	523,490
<b>Ingresos (costos) financieros:</b>				
Gasto por intereses	(138,062)	(131,557)	(8,732)	(278,351)
Gastos por intereses del pasivo por derecho de uso	(1,033)	(5,281)	-	(6,314)
Ingreso por intereses	4,703	38,983	-	43,686
Efecto de valuación de instr derivados	-	29,335	-	29,335
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	(195)	(29,029)	-	(29,224)
Costo financiero, neto	<u>(134,587)</u>	<u>(97,549)</u>	<u>(8,732)</u>	<u>(240,868)</u>
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	10,761	6,968	-	17,730
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad</b>	<u>23,926</u>	<u>288,357</u>	<u>(11,932)</u>	<u>300,352</u>
<b>Impuestos a la utilidad:</b>				
Sobre base fiscal	(19,846)	(30,518)	-	(50,364)
Diferidos	13,446	(50,199)	-	(36,753)
Total de impuestos a la utilidad	<u>(6,400)</u>	<u>(80,717)</u>	<u>-</u>	<u>(87,117)</u>



Estados consolidados de resultado integral:	Planigrupo Latam cifras consolidadas base (no auditadas)	Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias cifras consolidadas base (no auditadas)	Ajustes proforma	Cifras proforma no auditadas Planigrupo Latam
<b>Utilidad (pérdida) neta consolidada del año</b>	\$ 17,526	\$ 207,640	\$ (11,932)	\$ 213,235
Efecto de reserva de coberturas de instrumentos financieros derivados	-	-	-	-
Efecto de valuación de pasivos por beneficios a empleados	-	-	-	-
Total de otros resultados integrales	-	-	-	-
<b>Resultado Integral</b>	<u>\$ 17,526</u>	<u>\$ 207,640</u>	<u>\$ (11,932)</u>	<u>\$ 213,235</u>
Utilidad (pérdida) consolidada atribuible a:				
Participación controladora	17,526	184,331	(11,932)	189,926
Participación no controladora	-	23,309	-	23,309
	<u>17,526</u>	<u>207,640</u>	<u>(11,932)</u>	<u>213,235</u>
Resultado Integral atribuible a:				
Participación controladora	17,526	184,331	(11,932)	189,926
Participación no controladora	-	23,309	-	23,309
	<u>\$ 17,526</u>	<u>\$ 207,640</u>	<u>\$ (11,932)</u>	<u>\$ 213,235</u>



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

Por el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos mexicanos)

	Planigrupo Latam cifras consolidadas base (auditadas)	Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias cifras consolidadas base (auditadas)	Ajustes proforma	Cifras proforma no auditadas Planigrupo Latam
<b>Estados consolidados de resultado integral:</b>				
Ingresos por:				
Rentas, mantenimiento y estacionamiento	\$ 1,179,544	\$ 1,366,653	\$ -	\$ 2,546,197
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	88,269	69,431	-	157,700
Total de ingresos	<u>1,267,813</u>	<u>1,436,084</u>	<u>-</u>	<u>2,703,897</u>
Costos y gastos de operación:				
Costos de administración, mantenimiento y seguridad	(159,251)	-	(3,200)	(162,451)
Gastos de administración inmobiliario	(5,487)	-	-	(5,487)
Sueldos y salarios	(193,412)	-	-	(193,412)
Gastos generales y de administración	(161,015)	(453,102)	-	(614,117)
Deterioro de cuentas por cobrar	(9,853)	-	-	(9,853)
Depreciación y amortización	(11,801)	-	-	(11,801)
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	306,498	990,100	-	1,296,598
Otros	(102,237)	3,375	-	(98,862)
Total de costos y gastos	<u>(336,558)</u>	<u>540,373</u>	<u>(3,200)</u>	<u>200,615</u>
<b>Utilidad de operación</b>	<b>931,255</b>	<b>1,976,457</b>	<b>(3,200)</b>	<b>2,904,512</b>
Ingresos (costos) financieros:				
Gasto por intereses	(546,662)	(560,450)	(34,930)	(1,142,042)
Gastos por intereses del pasivo por derecho de uso	(4,287)	(20,687)	-	(24,974)
Ingreso por intereses	35,082	162,278	-	197,360
Efecto de valuación de instr derivados	(41,392)	(23,343)	-	(64,735)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	(110)	(367,618)	-	(367,728)
<b>Costo financiero, neto</b>	<u>(557,369)</u>	<u>(809,820)</u>	<u>(34,930)</u>	<u>(1,402,119)</u>
Participación en los resultados de compañías, fideicomisos asociados y negocios conjuntos	113,381	(9,367)	-	104,014
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad</b>	<u>487,267</u>	<u>1,157,270</u>	<u>(38,130)</u>	<u>1,606,407</u>



	Planigrupo Latam cifras consolidadas base (auditadas)	Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias cifras consolidadas base (auditadas)	Ajustes proforma	Cifras proforma no auditadas Planigrupo Latam
Impuestos a la utilidad:				
Sobre base fiscal	(75,538)	(133,993)	-	(209,531)
Diferidos	<u>(29,972)</u>	<u>(106,160)</u>	<u>-</u>	<u>(136,132)</u>
Total de impuestos a la utilidad	<u>(105,510)</u>	<u>(240,153)</u>	<u>-</u>	<u>(345,663)</u>
<b>Utilidad (pérdida) neta consolidada del año</b>	381,757	917,117	(38,130)	1,260,744
Efecto de reserva de coberturas de instrumentos financieros derivados	8,435	-	-	-
Efecto de valuación de pasivos por beneficios a empleados	<u>2,049</u>	<u>(265)</u>	<u>-</u>	<u>10,219</u>
Total de otros resultados integrales	<u>10,484</u>	<u>(265)</u>	<u>-</u>	<u>10,219</u>
<b>Resultado Integral</b>	<u>\$ 392,241</u>	<u>\$ 916,852</u>	<u>\$ (38,130)</u>	<u>\$ 1,270,963</u>
Utilidad (pérdida) consolidada atribuible a:				
Participación controladora	<u>381,757</u>	<u>722,309</u>	<u>(38,130)</u>	<u>1,065,936</u>
Participación no controladora	<u>-</u>	<u>194,808</u>	<u>-</u>	<u>194,808</u>
	<u>381,757</u>	<u>917,117</u>	<u>(38,130)</u>	<u>1,260,744</u>
Resultado Integral atribuible a:				
Participación controladora	392,241	722,044	(38,130)	1,076,155
Participación no controladora	<u>-</u>	<u>194,808</u>	<u>-</u>	<u>194,808</u>
	<u>\$ 392,241</u>	<u>\$ 916,852</u>	<u>\$ (38,130)</u>	<u>\$ 1,270,963</u>



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

Por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023  
(En miles de pesos mexicanos)

Estados consolidados de resultado integral:	Planigrupo Latam cifras consolidadas base (no auditadas)	Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias cifras consolidadas base (no auditadas)	Ajustes proforma	Cifras proforma no auditadas Planigrupo Latam
Ingresos por:				
Rentas, mantenimiento y estacionamiento	\$ 292,816	\$ 318,130	\$ -	\$ 610,946
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	23,176	16,723	-	39,899
Total de ingresos	<u>315,992</u>	<u>334,853</u>	<u>-</u>	<u>650,845</u>
Costos y gastos de operación:				
Costos de administración, mantenimiento y seguridad	(40,514)	-	(3,200)	(43,714)
Sueldos y salarios	(63,356)	-	-	(63,356)
Gastos de administración inmobiliario	(1,862)	-	-	(1,862)
Gastos generales y de administración	(38,648)	(136,186)	-	(174,834)
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	210,400	-	344,839
Otros	3,184	1,465	-	4,649
Total de costos y gastos	<u>(14,192)</u>	<u>75,679</u>	<u>(3,200)</u>	<u>(58,287)</u>
Utilidad de operación	301,800	410,532	(3,200)	709,132
Ingresos (costos) financieros:				
Gasto por intereses	(130,874)	(148,451)	(8,732)	(288,057)
Gastos por intereses del pasivo por derecho de uso	(695)	(5,053)	-	(5,748)
Ingreso por intereses	12,290	42,845	-	55,135
Efecto de valuación de instr derivados	(27,595)	(10,217)	-	(37,812)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	(209)	(204,231)	-	(204,440)
Costo financiero, neto	<u>(147,083)</u>	<u>(325,107)</u>	<u>(8,732)</u>	<u>(480,922)</u>
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	35,480	(3,370)	-	32,110
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	<u>190,197</u>	<u>82,055</u>	<u>(11,932)</u>	<u>260,320</u>
Impuestos a la utilidad:				
Sobre base fiscal	(6,083)	(28,984)	-	(35,067)
Diferidos	(50,557)	(21,062)	-	(71,619)
Total de impuestos a la utilidad	<u>\$ (56,640)</u>	<u>\$ (50,046)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (106,686)</u>



Estados consolidados de resultado integral:	Planigrupo Latam cifras consolidadas base (no auditadas)	Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias cifras consolidadas base (no auditadas)	Ajustes proforma	Cifras proforma no auditadas Planigrupo Latam
<b>Utilidad (pérdida) neta consolidada del año</b>	\$ 133,557	\$ 32,009	\$ (11,932)	\$ 153,634
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>23,772</u>
<b>Resultado Integral</b>	157,329	32,009	(11,932)	177,406
Utilidad (pérdida) consolidada atribuible a:				
Participación controladora	133,557	(6,794)	(11,932)	114,831
Participación no controladora	-	<u>38,803</u>	-	<u>38,803</u>
	<u>133,557</u>	<u>32,009</u>	<u>(11,932)</u>	<u>153,634</u>
Resultado Integral atribuible a:				
Participación controladora	157,329	(6,794)	(11,932)	138,603
Participación no controladora	-	<u>38,803</u>	-	<u>38,803</u>
	<u>\$ 157,329</u>	<u>\$ 32,009</u>	<u>\$ (11,932)</u>	<u>\$ 177,406</u>



# 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 Latam 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 Latam 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 siguiendo, en medida de lo posible a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Información Financiera (“IASB”) y se expresan en miles de pesos mexicanos (“MXN\$ y/o “\$”).

## 2. Descripción de la transacción

La operación consiste en la adquisición hasta por el 100% menos una de las acciones de Acosta Verde, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (“Grupo Acosta Verde” o “GAV”). Los recursos para el pago del precio de la Adquisición provendrán de un intercambio de acciones, lo que causará un incremento del número de acciones exhibidas, a ser sometido a consideración y aprobación de la Asamblea.

El precio a pagar por la Adquisición ascenderá a \$10,565,422. Lo anterior, en el entendido que el precio de las Acciones de Grupo Acosta Verde serán ajustados con los saldos insolutos de los financiamientos existentes a la fecha de cierre. Planigrupo Latam 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 y al 31 de diciembre de 2023, 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 diciembre de 2023, y por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023, 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 financiero 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 Latam* – La información histórica que se refleja en la columna Planigrupo Latam, proviene del estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de marzo de 2024 (no auditado) y los resultados y otros resultados integrales de las Entidades por el año terminado al 31 de diciembre de 2023 y por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023 (no auditados), de conformidad con las IFRS, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

*Columna Grupo Acosta Verde* – La información histórica que se refleja en la columna Grupo Acosta Verde, proviene del estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de marzo de 2024 (no auditado) y los resultados y otros resultados integrales de las Entidades por el año terminado al 31 de diciembre de 2023 y por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023 (no auditados), de conformidad con las IFRS, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

El estado consolidado condensado intermedio de posición financiera proforma no auditado al 31 de marzo de 2024 y el estado consolidado condensado de posición financiera proforma no auditado al 31 de diciembre de 2023 (en conjunto, “los estados de situación financiera proforma no auditados”) presentan información financiera como si la adquisición del Grupo Acosta Verde hubiese ocurrido al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, respectivamente. 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 2023.

#### b. *Combinación de negocios*

La Administración ha determinado que la adquisición del Grupo Acosta Verde, cumple con la definición de combinación de negocios como lo requiere la IFRS 3, utilizando el método de compra, sin embargo, a partir de la fecha de los estados consolidados proforma de posición financiera y los estados consolidados proforma de resultados y otros resultados integrales adjuntos, Planigrupo Latam está en proceso de determinar los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos para esta transacción, de acuerdo a la IFRS 3.

Esta transacción o acontecimientos pueden dar lugar a un precio de ganga o crédito mercantil.



Los ajustes proforma incluidos en los estados de situación financiera proforma no auditados y los estados de resultados integrales representan ajustes a las cifras históricas de Planigrupo Latam y Grupo Acosta Verde. Los ajustes proforma se determinaron para dar efecto a las transacciones proforma que son: 1) directamente atribuibles a la adquisición 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 hubiese ocurrido el 1 de enero de 2023 (para las cifras proforma del estado de resultados integrales), al 31 de marzo de 2024 (para las cifras proforma del estado de posición financiera intermedio) o al 31 de diciembre de 2023 (para las cifras proforma del estado de posición financiera anual).

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 Latam para periodos 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 Grupo Acosta Verde. 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, ni como resultado de actividades de reestructuración y otras iniciativas de ahorro de costos planeadas después de la conclusión de esta adquisición. La Información financiera consolidada proforma no auditada debe leerse en conjunto con los estados financieros históricos auditados de Planigrupo Latam y Grupo Acosta Verde 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. *Contabilización de la compra***

Con la finalidad de que Planigrupo Latam 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 intercambio de acciones de Grupo Acosta Verde por acciones de Planigrupo Latam, lo que origina un aumento de Capital, el cual será realizado en la parte variable del capital social de la Sociedad, por un monto de hasta \$10,567,840 mediante el intercambio de acciones ordinarias, nominativas, representativas de la parte variable del capital social, serie única, sin expresión de valor nominal, las cuales serán exhibidas por la Sociedad.

##### **b. *Asignación del precio de compra (PPA)***

###### ***Precio de compra (contraprestación pagada)***

Para la Adquisición de Grupo Acosta Verde, la contraprestación total transferida ascendió a \$10,565,422 la cual se asume que sería liquidada con acciones que serían exhibidas por la sociedad. No se anticipa el pago de alguna contraprestación distinta a los accionistas de Grupo Acosta Verde.



Bajo el método de adquisición establecido en la IFRS 3, los activos y pasivos identificables de Grupo Acosta Verde se registrarían a valor razonable. En el balance general combinado condensado proforma no auditado, el precio de compra pagado por la Compañía para adquirir a la Adquirida se ha asignado a los activos adquiridos, los pasivos asumidos y el crédito mercantil sobre la base de la estimación preliminar de la gerencia de los valores razonables respectivos. Tal como se presenta en este documento, la asignación del precio de compra para la Adquirida se realiza con supuestos hechos por la Entidad e información disponible públicamente; Por lo tanto, debe entenderse que podrían surgir cambios significativos a partir de una asignación preliminar o final del precio de compra.

El precio de compra se asigna a los activos adquiridos y a los pasivos asumidos en función de los valores razonables estimados. Cualquier exceso de precio de compra se asigna al crédito mercantil.

c. ***Gastos relacionados con la transacción***

Los gastos relacionados con esta transacción se estiman en \$3,200 pesos, que principalmente consisten en honorarios legales y de auditoría.

d. ***Ajuste en el gasto por intereses de la deuda de largo plazo***

Se realizó un ajuste en los estados consolidados proforma no auditados de resultados y otros resultados integrales para reflejar el gasto de intereses adicional que se incurriría a partir del interés efectivo requerido por la IFRS 9. Dichos ajustes resultan del reconocimiento inicial de la deuda de largo plazo de GAV, el cual se debe realizar a valor razonable conforme a IFRS 3 e IFRS 9, resultando en un saldo insoluto del costo amortizado mayor al que GAV mantiene en libros. Los gastos por intereses proforma reflejados por este concepto son \$8,732 por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023, y de \$34,931 por el año terminado el 31 de diciembre de 2023.

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

Los estados financieros consolidados condensados proforma adjuntos fueron autorizados para su emisión el 25 de julio 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



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 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"), contenidos en el Folleto Informativo, fueron compilados con fecha 25 de julio de 2024, de acuerdo con las bases descritas en el propio informe, y se han preparado en cumplimiento a las reglas de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV").

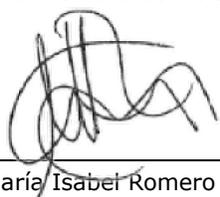
Asimismo, manifiesta que ha leído el Folleto Informativo y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de compilación realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los Estados Financieros Proforma de la Emisora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

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

Atentamente;

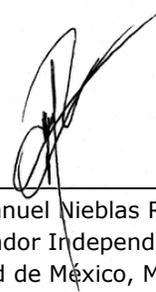
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



---

C.P. C. María Isabel Romero Miranda  
Representante Legal  
Ciudad de México, México  
25 de julio de 2024



---

C.P. C. Manuel Nieblas Rodríguez  
Contador Independiente  
Ciudad de México, México  
25 de julio de 2024



En los términos del Artículo 39 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 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 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 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"), 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 el 31 de marzo de 2024 y 2023, y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023, fechado el 25 de julio de 2024.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en 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 el 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 los Estados Financieros Proforma 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. María Isabel Romero Miranda  
Representante Legal  
Ciudad de México, México  
25 de julio de 2024



---

C.P. C. Manuel Nieblas Rodríguez  
Contador Independiente  
Ciudad de México, México  
25 de julio de 2024

