GrupoMéxico INFRAESTRUCTURA

Planigrupo

Reporte

Tercer Trimestre 2026



Para más información contactar a:

Director de Finanzas:
Fernando Villarreal Maycotte
fvillarrealm@gminfra.mx
(55) 9977-0870

Relación con Inversionistas
Adrián Araujo González
jaraujog@gminfra.mx
relacioninversionistas@gminfra.mx
(55) 5836-8200 Ext. 68297

Planigrupo

Resultados Consolidados
Tercer Trimestre 2026

Ciudad de México,
a 19 de octubre de 2026

Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias (BMV: PLANI) ("Planigrupo" o la "Sociedad"), empresa líder en el desarrollo, construcción, operación y propiedad de centros comerciales en México, con más de 50 años de experiencia en el sector, anuncia sus resultados financieros correspondientes al tercer trimestre de 2026 ("3T26"), así como al periodo de nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2026 ("9M26").

A partir del 19 de abril de 2023, Planigrupo forma parte de Controladora Inmobiliaria GMInfra, S.A. de C.V. (anteriormente 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").

Actualmente, Planigrupo es propietario del 100% de 35 centros comerciales. Adicionalmente, mantiene una participación no controladora del 40% en Macroplaza Insurgentes, y administra un centro comercial en el que no participa en su capital. La totalidad de estos activos se ubica en la República Mexicana.

Las cifras financieras contenidas en el presente reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS", por sus siglas en inglés) y se expresan en miles de pesos mexicanos ("MXN$" o "$"), a menos que se indique lo contrario. Adicionalmente, este documento incluye ciertas métricas financieras y operativas que no se encuentran definidas ni reconocidas bajo NIIF, las cuales también se presentan en miles de pesos mexicanos, a menos que se indique lo contrario.

Los resultados financieros de Planigrupo descritos en este reporte no han sido auditados; en consecuencia, las cifras aquí presentadas están sujetas a posibles ajustes futuros.

3er Trimestre 2026	$ MXN / Miles de pesos
9 Meses | Ene - Sep	! Resultados no auditados

Comentarios del Director General

Durante el trimestre y a lo largo de 2026, nuestros indicadores operativos y financieros han mantenido un desempeño sólido.

Desde que Grupo México asumió el control de Planigrupo, hemos estado generando valor para nuestros distintos grupos de interés; sobre todo, gracias a las sinergias que se han obtenido de esta integración. Recordándoles, nuestro plan estratégico se basa en cinco ejes que orientan nuestras decisiones y acciones:

- Impulsar el crecimiento de la compañía.
- Mejorar la eficiencia operativa.
- Fortalecer la salud financiera.
- Mantenernos como empresa pública.
- Robustecer el cumplimiento de los estándares ASG.

En cuanto al primer eje estratégico, durante el trimestre seguimos trabajando en alcanzar nuestros objetivos de crecimiento, tanto orgánico como inorgánico.

Del lado inorgánico continuamos explorando oportunidades de adquisición de centros comerciales y avanzando en negociaciones, con énfasis en mantener una cartera de proyectos potenciales que destaque por su escala y calidad.

En paralelo seguimos ejecutando el plan de redesarrollo de seis centros comerciales para incentivar el crecimiento orgánico. Este plan, que abarca 17,400 metros cuadrados continúa avanzando. A la fecha se ha ya terminado en la remodelación de Plaza Real Saltillo; también, nuestra Súper Plaza Las Haciendas cuenta con un avance del 53% y nuestro Centro Comercial López Mateos con uno del 41%. Este plan busca fortalecer el posicionamiento de cada activo en su mercado y generar mayor valor para nuestros clientes y visitantes.

Como resultado de las iniciativas de crecimiento que se iniciaron con la toma de control de Planigrupo por Grupo México, hemos incrementado en un 41% la superficie rentable y en un 48% los Ingresos Netos.

Ahora, en cuanto a las iniciativas enfocadas en la optimización de la eficiencia operativa; estas han contribuido a lograr ahorros y sinergias en la plataforma, favoreciendo el fortalecimiento de los márgenes financieros. Si bien persisten presiones inflacionarias sobre los costos, el margen NOI se ha mantenido en niveles sólidos, arriba del 80%, mientras que el margen EBITDA continúa mostrando una evolución favorable desde la integración con Grupo México; encontrándose en este momento arriba del 66%.

Comentarios del Director General

Por su parte, la gestión financiera de la Compañía mantiene un enfoque prudente en el uso del apalancamiento. Esta política se refleja en la evolución del Loan to Value (LTV), que, pese a la expansión del portafolio, disminuyó 1.5 puntos porcentuales respecto al año anterior y en 3.1 puntos porcentuales desde la toma de control.

Durante el periodo, continuamos optimizando la estructura de nuestra deuda, mediante el prepago con recursos propios del crédito de nuestro centro comercial Paseo Puebla por $140 millones de pesos que manteníamos con Santander; también, durante el trimestre liquidamos una línea revolvente de corto plazo por $40 millones de pesos. En paralelo, hemos tenido constante acercamiento con bancos e instituciones financieras para analizar opciones de refinanciamiento de nuestros créditos actuales.

Con relación a nuestro compromiso de mantenernos como una empresa pública, durante el trimestre continuamos avanzando en la estrategia para alcanzar los estándares de liquidez que requiere el público inversionista. Hemos sostenido conversaciones con varios inversionistas institucionales que han externado interés en el sector, lo que nos permite contar con la sensibilidad necesaria para estructurar una propuesta de valor atractiva para inversionistas de nuestra plataforma. Este plan lo estaremos buscando concretar durante el primer semestre del próximo año.

En materia de ASG, seguimos avanzando en nuestro programa de instalación de paneles solares en 27 de nuestros centros comerciales. A la fecha, hemos concluido los trabajos en 13 de nuestras plazas: Plaza Bella Huinalá, Macroplaza Oaxaca, Paseo Solidaridad, Plaza Bella Anáhuac, Plaza Real Saltillo, Urban Village Garza Sada, Plaza Bella Ramos Arizpe, Plaza Nogalera, Plaza Universidad, Plaza Real Reynosa, Plaza Lincoln, Centro Comercial López Mateos y Paseo Reforma. Por su parte, 2 centros comerciales se encuentran en etapas de conexión y uno más está iniciando su proceso de instalación. Esta iniciativa contribuirá a disminuir las emisiones de gases de efecto invernadero y a generar ahorros mediante un uso más eficiente de la energía.

De igual manera, este trimestre finalizamos la actualización de nuestro estudio de doble materialidad, análisis que nos permite orientar la estrategia ASG conforme a las condiciones actuales del negocio y en línea con las mejores prácticas internacionales. Con ello, fortalecemos las bases para continuar consolidando nuestro liderazgo en el sector y en el país.

Para concluir, durante el periodo seguimos reforzando nuestro vínculo con las comunidades y visitantes a través de iniciativas sociales y eventos desarrollados en colaboración con las autoridades locales, destacando campañas de vacunación, actividades deportivas y talleres y expos para el cuidado del medio ambiente.

Comentarios del Director General

Resultados operativos del tercer trimestre 2026

En relación con el desempeño operativo del tercer trimestre de 2026, y en comparación con el mismo periodo del año anterior, destacamos lo siguiente:

- La afluencia del portafolio, considerando los 36 centros comerciales propios y el activo administrado, alcanzó 26.5 millones de visitantes durante el tercer trimestre de 2026, situándose casi un punto porcentual por encima de los 26.3 millones registrados en el mismo periodo de 2025.
- La renta promedio del portafolio, considerando 36 centros comerciales propios y excluyendo el activo administrado, se incrementó de $196.9 pesos en el tercer trimestre de 2025 a $203.2 pesos en el tercer trimestre de 2026, lo que representa un crecimiento de 3.2%. Excluyendo el tipo de cambio que impacta nuestros ingresos en nuestros centros comerciales de Tijuana y Mexicali, el crecimiento de la renta del portafolio habría sido un punto porcentual superior a la inflación.
- La ocupación de los 36 centros comerciales cerró el trimestre en 93.8%.

Respecto a los principales resultados financieros, siguiendo la comparativa de este trimestre respecto al del año anterior, les comento que:

- Los Ingresos Netos y NOI, crecieron en 1.0% y 1.9% respectivamente,
- Por su parte, el margen EBITDA alcanzó un 66%.

Los principales resultados financieros acumulados para los primeros nueve meses del año muestran una tendencia positiva al compararlos con el mismo periodo del año anterior, destacando lo siguiente:

- Los Ingresos Netos y NOI, crecieron en 2.1% y 2.6% respectivamente,
- Por su parte, el margen EBITDA llegó al 66%.

En cuanto a los indicadores macroeconómicos que influyen en nuestras operaciones, con la información más reciente disponible a la fecha de este reporte, destacamos los siguientes:

- La confianza del consumidor, de acuerdo con datos del INEGI, cerró el tercer trimestre de 2026 en 45.1 puntos, un punto por debajo del nivel observado en septiembre de 2025.
- Con base en el último dato publicado por el INEGI, correspondiente a julio de 2026, el consumo privado registró un crecimiento anual real del 1.1%.
- La tasa de desocupación desestacionalizada, según la última información disponible a agosto de 2026, se ubicó en 2.7%.

Comentarios del Director General

- La inflación anual oficial al cierre de septiembre de 2026 se registró en 3.45%.
- A partir del 1 de enero de 2026, el salario mínimo aumentó en un 13%, fijándose en $315 pesos diarios, en comparación con $279 pesos diarios vigentes en enero de 2025.
- La tasa de referencia definida por el Banco de México permaneció sin cambios respecto al trimestre anterior, situándose en 6.50% al cierre del tercer trimestre. No obstante, en comparación con el 3T25, la tasa de referencia disminuyó 100 puntos base.
- De acuerdo con la ANTAD, en septiembre de 2026 las ventas a tiendas totales crecieron 3.7% a tasa anual, mientras que las ventas a mismas tiendas aumentaron 0.9%.

En cuanto a otros puntos, en Plaza Bella Frontera seguimos atendiendo las consecuencias del siniestro que tuvimos en meses pasados. La operación de la plaza se mantiene limitada mientras evaluamos, en conjunto con nuestros arrendatarios principales, la mejor alternativa para su recuperación. Detectamos que, dado el tamaño de esta plaza, el efecto de esta situación en los resultados consolidados de Planigrupo es marginal.

Con relación al proceso de sustitución fiduciaria, les informamos que durante el tercer trimestre de 2026 quedó prácticamente concluido. Teniendo a Banco Invex, de acuerdo a lo previsto, como fiduciario sustituto.

Mantenemos la visión de posicionarnos como el principal propietario, desarrollador e integrador de centros comerciales tipo Power Center en México. Para lograrlo, nuestra estrategia se articula en cinco prioridades: crecimiento, eficiencia operativa, solidez financiera, permanencia como empresa pública y sostenibilidad. Nuestros reportes completos se encuentran disponibles en: www.planigrupo.com.mx

Hacia delante, seguiremos promoviendo la expansión de nuestro portafolio, principalmente mediante la adquisición de activos en mercados estratégicos, con potencial de creación de valor y oportunidades para aprovechar sinergias operativas. Asimismo, permaneceremos atentos a proyectos de desarrollo que puedan surgir en colaboración con nuestros arrendatarios estratégicos para impulsar el crecimiento orgánico.

De igual manera, continuaremos fortaleciendo nuestra relación con los arrendatarios para consolidarnos como su socio preferido de largo plazo, a través de espacios comerciales de calidad y una oferta diferenciada de productos y servicios que enriquezca la experiencia de visitantes y locatarios, y que a su vez impulse el desempeño y crecimiento de sus negocios.

Atentamente,

RICARDO ARCE CASTELLANOS

Director General de Planigrupo

Hechos destacados

Información Operativa

⇒ La afluencia de nuestra cartera total fue de 26.5 millones de visitantes, 0.8% mayor que en el tercer trimestre del año anterior.
⇒ El Área Bruta Rentable (ABR)* de la cartera total (36 propias y una administrada) al cierre del 3T26 fue de 816,823 m².
⇒ La ocupación de las 36 plazas cerró el trimestre en 93.8% comparándose con el 94.6% registrado al cierre del tercer trimestre de 2025.
⇒ El precio promedio mensual contractual* de arrendamiento por metro cuadrado al final del 3T26 fue de $203.2 pesos, en comparación con $196.9 pesos en el 3T25, lo que representa un incremento del 3.2%.
⇒ La cobranza** acumulada al 3T26 fue del 97% de la facturación total.

Información Financiera

⇒ Los ingresos netos consolidados** correspondientes al 3T26 alcanzaron MXN$489.2 millones, lo que resulta en un incremento del 1.0%, al compararse con el mismo periodo del año anterior.
⇒ El NOI consolidado** para el 3T26 alcanzó MXN $397.6 millones, lo que resulta en un incremento del 1.9% al compararse con el mismo periodo del año anterior.
⇒ El EBITDA consolidado** para el 3T26 alcanzó MXN$320.8 millones, lo que resulta en un incremento del 1.6% al compararse con el mismo periodo del año anterior.
⇒ Los Fondos de Operación (FFO) consolidados del 3T26 sumaron MXN$109.7 millones, 3.1% por debajo de los MXN$113.2 millones registrados en el 3T25, como resultado principalmente de otros gastos no operativos, efecto que se compensó en parte con un menor costo financiero.
⇒ El FFO ajustado se ubicó en MXN$91.1 millones, reflejando una reducción del 6.6% en comparación al mismo periodo del año anterior. Esto a causa de mayor inversión en CAPEX de mantenimiento en el presente año.
⇒ La deuda financiera consolidada** asciende a MXN$5,983.7 millones; y, considerando la plaza con participación no controladora, el total de deuda financiera alcanza MXN$6,265.9 millones.

*Cifras incluyen al 100% las 36 plazas
**Cifras incluyen 35 plazas al 100% y una equivalente a su participación

Principales indicadores operativos y financieros

Indicadores Operativos	3T26	3T25	Var. %
Centros Comerciales Propiedad de Planigrupo			
Número de propiedades	36	36	-
Área Bruta Rentable (ABR) [1]	792,137	791,107	0.1
Tasa de ocupación [2]	93.8%	94.6%	(0.8) pp

(1) No incluye la plaza administrada. Con esta inclusión el ABR propio y administrado es de 816,823 m²
(2) Incluye propiedades en operación, con participación controladora y no controladora y no incluye la plaza administrada

Métricas financieras	Tercer Trimestre		Variación	
(miles de pesos)	2026(1)(2)	2025(1)	MXN$	%
Ingresos totales	$493,323	$489,144	$4,179	0.9
Estimación para cuentas incobrables	(4,133)	(4,772)	639	(13.4)
Ingresos totales, neto	489,190	484,372	4,818	1.0
NOI	397,571	390,348	7,223	1.9
Margen de NOI (3)	81.3%	80.6%		0.7 pp
EBITDA	320,834	315,848	4,986	1.6
Margen de EBITDA (3)	65.6%	65.2%		0.4 pp
FFO	109,676	113,166	(3,490)	(3.1)
FFO Ajustado	91,081	97,466	(6,385)	(6.6)
Deuda total (millones)	6,266	6,561	(295)	(4.5)
LTV	31.3%	32.8%		(1.5) pp

(1) Se incluyen en forma proporcional los resultados de la plaza con participación controladora y no controladora, las cuales administramos y operamos.
(2) A partir del mes de septiembre 2024, se incluye la información consolidada de las propiedades que conforman el portafolio denominado K8 + Paseo Puebla.
(3) Margen de NOI y EBITDA, se refiere al resultado expresado como un porcentaje resultante de dividir el NOI o EBITDA entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

Principales indicadores operativos y financieros

Métricas financieras	Enero - Septiembre		Variación	
(miles de pesos)	2026(1)(2)	2025(1)	MXN$	%
Ingresos totales	$1,502,123	$1,479,771	$22,352	1.5
Estimación para cuentas incobrables	(12,032)	(20,780)	8,748	(42.1)
Ingresos totales, neto	1,490,091	1,458,991	31,100	2.1
NOI	1,209,683	1,179,564	30,119	2.6
Margen de NOI (3)	81.2%	80.8%		0.4 pp
EBITDA	983,643	971,815	11,828	1.2
Margen de EBITDA (3)	66.0%	66.6%		(0.6) pp
FFO	364,748	357,350	7,398	2.1
FFO Ajustado	325,550	331,112	(5,562)	(1.7)
Deuda total (millones)	6,266	6,561	(295)	(4.5)
LTV	31.3%	32.8%		(1.5) pp

(1) Se incluyen en forma proporcional los resultados de la plaza con participación controladora y no controladora, las cuales administramos y operamos.
(2) A partir del mes de septiembre 2024, se incluye la información consolidada de las propiedades que conforman el portafolio denominado K8 + Paseo Puebla.
(3) Margen de NOI y EBITDA, se refiere al resultado expresado como un porcentaje resultante de dividir el NOI o EBITDA entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

Resumen Operativo

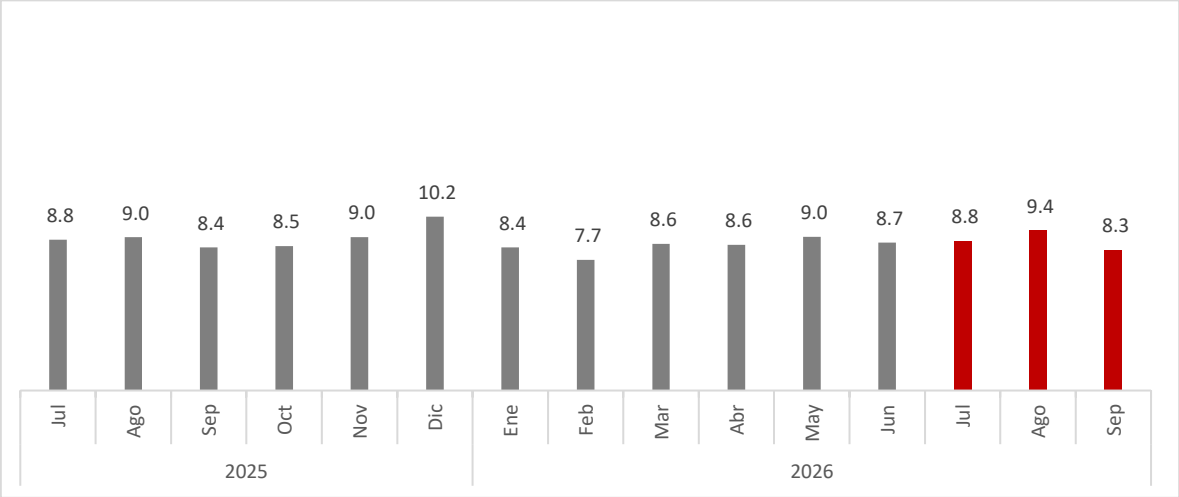
Portafolios en Operación

Al Tercer Trimestre de 2026, Planigrupo posee un portafolio propio de 36 centros comerciales en operación; todos ellos, gestionados mediante distintos vehículos de propósito específico. Además, desde agosto 2024, administra un centro comercial, totalizando 37 centros comerciales dentro del portafolio actual.

Afluencia:

Durante el 3T26, la afluencia se mantuvo estable respecto al 3T25. Considerando el total de nuestro portafolio, se registraron 26.5 millones de visitantes, 0.8% más que el mismo trimestre del año anterior, reflejo de la preferencia sostenida de los visitantes por nuestros centros comerciales.

Afluencia mensual en millones al 3T26



Ocupación:

Al 3T26, la tasa de ocupación considerando nuestras 36 plazas fue del 93.8%. Al cierre del 3T26, después de las cuatro plazas con 100% de ocupación[1], las mayores tasas correspondieron a Macroplaza Insurgentes (99.8%), Plaza Bella Anáhuac (99.5%), Plaza Lago Real (99.2%) y Plaza Real Reynosa (99.1%).

1) Plaza Ensenada, Plaza Los Cabos, Reynosa y Plaza Punto San Isidro

Resumen Operativo

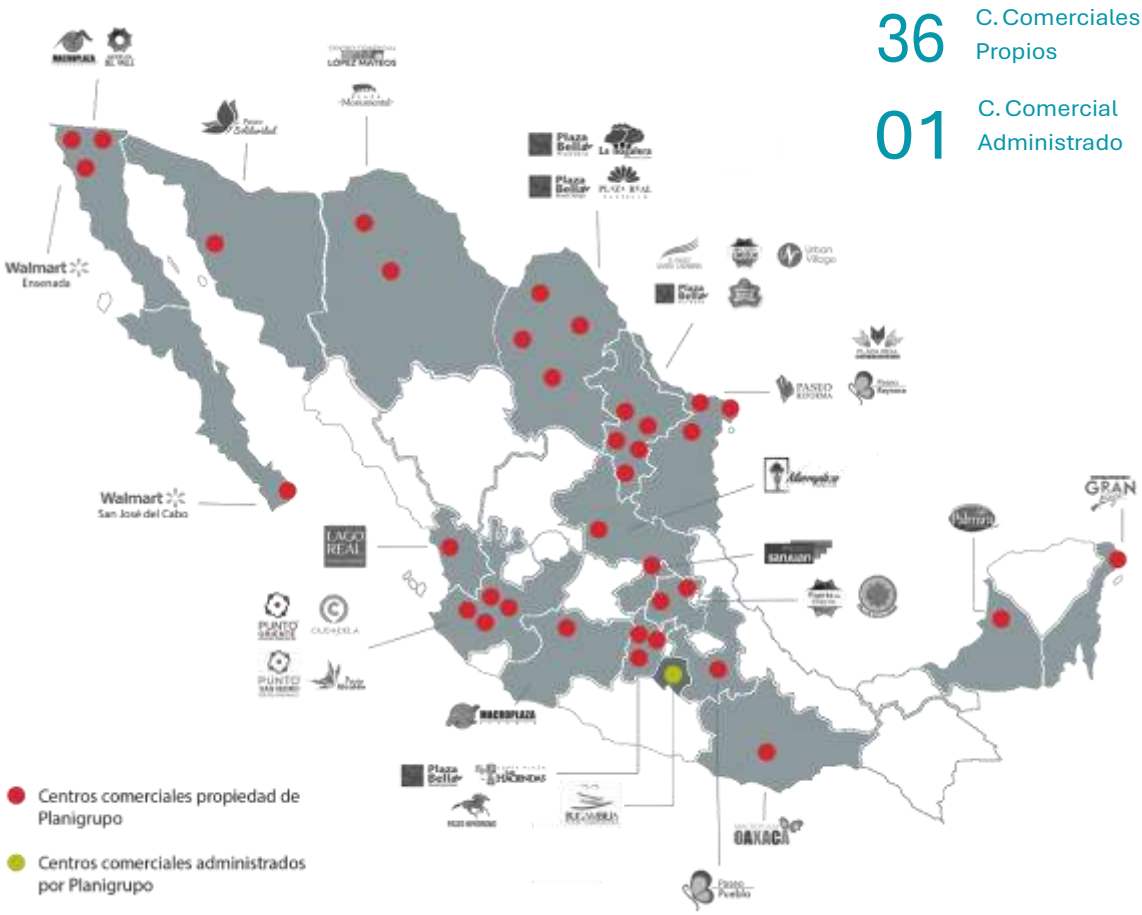
Ocupación por plaza comercial al 3T26

	Plaza	Estado	Tasa de ocupación
1	Plaza Ensenada	Baja California	100.0%
2	Plaza Los Cabos	Baja California Sur	100.0%
3	Reynosa	Tamaulipas	100.0%
4	Plaza Punto San Isidro	Jalisco	100.0%
5	Macroplaza Insurgentes	Baja California	99.8%
6	Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	99.5%
7	Plaza Lago Real	Nayarit	99.2%
8	Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	99.1%
9	La Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	99.0%
10	Macro Plaza Estadio	Michoacán	98.8%
11	Super Plaza Las Haciendas	Estado de México	98.3%
12	Plaza Punto Oriente	Jalisco	98.2%
13	Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	98.0%
14	Paseo Puebla	Puebla	97.9%
15	Ciudadela UV	Jalisco	97.1%
16	Paseo Reforma	Tamaulipas	95.4%
17	López Mateos	Chihuahua	94.8%
18	Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	94.7%
19	Paseo Alcalde	Jalisco	94.4%
20	Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	94.4%
21	Plaza Monumental	Chihuahua	94.2%
22	Plaza Nogalera Saltillo	Coahuila	94.1%
23	Paseo Hipódromo	Estado de México	94.0%
24	Urban Village Tec	Nuevo León	93.9%
25	Macroplaza Del Valle	Baja California	93.8%
26	Plaza Universidad Hidalgo	Hidalgo	93.6%
27	Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	92.9%
28	Plaza Bella Frontera	Coahuila	91.9%
29	Puerta De Hierro	Hidalgo	91.9%
30	Paseo San Juan	Querétaro	90.0%
31	Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	88.7%
32	El Paseo Santa Catarina	Nuevo León	88.3%
33	Plaza Real Saltillo	Coahuila	88.2%
34	Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	87.3%
35	Plaza Palmira	Campeche	70.1%
36	Paseo Solidaridad	Sonora	52.4%
	Total		93.8%

Resumen Operativo

ÁREA BRUTA RENTABLE
Y DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA

Al cierre del 3T26, los 37 centros comerciales (propios y un administrado), totalizaron 816,823 m² de ABR. Considerando los ABR propios, se registraron 792,137 m². Estos centros comerciales, tanto los propios como el administrado, se encuentran ubicados en 19 Entidades Federativas en México.

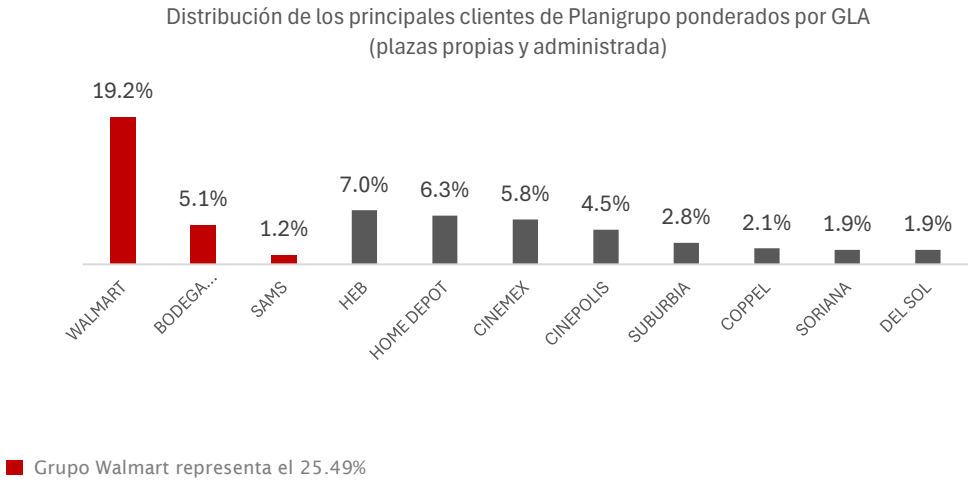


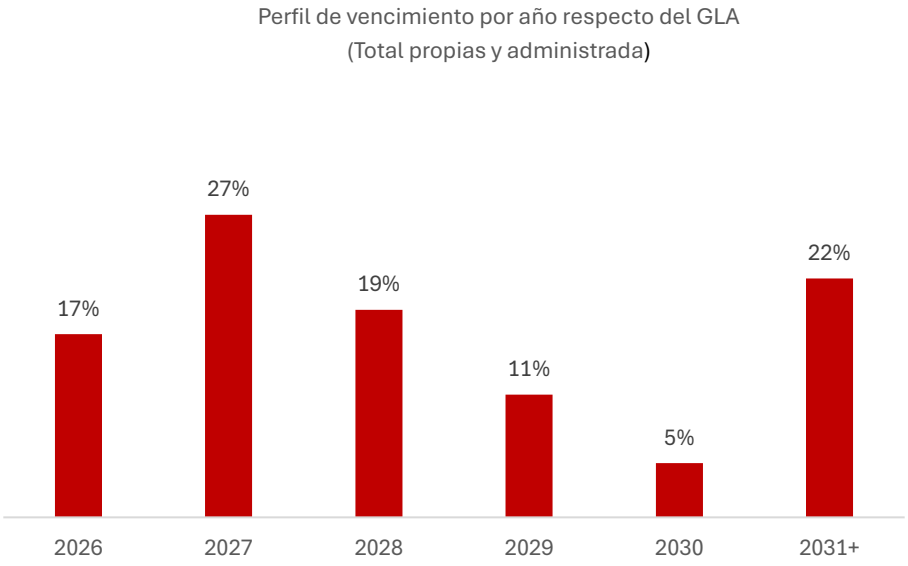
Resumen Operativo

DISTRIBUCIÓN DE PRINCIPALES CLIENTES Y VENCIMIENTOS RESPECTO AL ABR

Al cierre del 3T26, considerando las plazas que administramos, contamos con más de 2,700 contratos de arrendamiento, distribuidos en más de 1,200 arrendatarios de diversos sectores.







Resumen Operativo

CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Al cierre del Tercer Trimestre de 2026, considerando las 36 propiedades, contamos con más de 2,700 contratos de arrendamiento distribuidos entre más de 1,260 arrendatarios, de los cuales ninguno representa más del 10.0%, con excepción de Grupo Wal-Mart, el cual representa el 25.49% de nuestra ABR.

De los 36 centros comerciales, incluyendo uno administrado, actualmente contamos con 21 centros comerciales anclados por algún formato de Grupo Walmart, seis centros comerciales anclados por algún formato de tienda HEB y cinco centros comerciales anclados por Home Depot. Por otra parte, tenemos complejos Cinemex en 15 de los centros comerciales y complejos Cinépolis en otros 10 centros comerciales. Nuestros arrendatarios de tiendas ancla o sus compañías matrices son arrendatarios con alta calidad crediticia.

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

Al cierre del 3T26, el plazo promedio de arrendamiento restante (ponderado por ABR) para los contratos, propios y administrados, es de 4.6 años; para tiendas que no son ancla es de 2.2 años y para tiendas ancla es de 6.7 años.

Propiedades con participación controladora

	Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 3T26 (MXN$)(1)	% Sobre el total	NOI 3T26 (MXN$)(2)
1	Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	26,732	5.84%	21,167
2	Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	27,829	6.08%	20,652
3	Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	sep-24	26,140	5.71%	20,274
4	Urban Village Garza Sada	Nuevo León	2015	2017	sep-15	23,194	5.07%	19,377
5	Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	21,952	4.80%	18,595
6	Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	24,086	5.26%	18,525
7	Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	23,710	5.18%	18,291
8	Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	21,329	4.66%	17,758
9	Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	sep-24	21,201	4.63%	17,377
10	Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	20,716	4.53%	16,892
11	Urban Village Ciudadela	Jalisco	2006	2010	dic-14	23,256	5.08%	16,781
12	Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	sep-24	16,889	3.69%	14,873
13	Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	sep-24	14,180	3.10%	11,896

Resumen Operativo

14	Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	sep-24	15,989	3.49%	11,776
15	Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	13,334	2.91%	10,960
16	Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	2011	feb-22	11,424	2.50%	9,628
17	Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	7,216	1.58%	7,846
18	Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	10,023	2.19%	7,713
19	Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	sep-24	9,134	2.00%	7,099
20	Walmart San José del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	7,190	1.57%	7,032
21	Super Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	sep-24	8,811	1.93%	6,584
22	Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	sep-24	7,530	1.65%	6,381
23	Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	7,939	1.73%	6,020
24	Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	7,506	1.64%	5,991
25	Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	sep-24	8,262	1.81%	5,924
26	Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	7,616	1.66%	5,850
27	Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	5,219	1.14%	4,696
28	Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	6,773	1.48%	4,103
29	Paseo San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	4,927	1.08%	3,530
30	Paseo Hipódromo	Estado de México	2014	2017	nov-14	5,290	1.16%	3,456
31	Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	8,485	1.85%	3,432
32	Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	3,652	0.80%	3,406
33	Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	feb-22	3,545	0.77%	2,727
34	Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	3,758	0.82%	1,907
35	Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	2,810	0.61%	1,530
	Total					**457,645**	**100.00%**	**360,049**

Propiedades con participación no controladora

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 3T26 (MXN$)(1)	% Sobre el total	NOI 3T26 (MXN$)(2)
Macroplaza Insurgentes	Baja California	2006	2007	jul-12	32,396	100.00%	26,152

1) Información incluye ajustes de consolidación
2) El total de ingresos y NOI no coincide con los importes reflejados en los indicadores financieros consolidados ya que dichos indicadores incluyen los resultados de nuestras plazas con participación controladora y no controladora, y consideran eliminaciones entre partes relacionadas.

CENTROS COMERCIALES PROPIOS DE PLANIGRUPO

	Plaza	Estado	Año de construcción	Año de apertura	Fecha de adquisición	ABR (m^2)	% del portafolio	Tasa de ocupación
1	Macroplaza Insurgentes (1)	Baja California	2006	2007	Jul-00	55,082	6.95%	99.8%
2	Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	Oct-13	41,989	5.30%	94.1%
3	Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	Dic-14	40,511	5.11%	95.4%
4	Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	Nov-12	37,846	4.78%	88.3%
5	Urban Village Ciudadela	Jalisco	2006	2010	Dic-14	37,655	4.75%	97.1%
6	Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	May-13	35,949	4.54%	99.1%
7	Macroplaza Del Valle	Baja California	2008	2008	Dic-14	34,553	4.36%	93.8%
8	Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	May-13	30,923	3.90%	88.7%
9	Urban Village	Nuevo León	2015	2017	Sep-15	29,724	3.75%	93.9%
10	Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	May-13	29,336	3.70%	70.1%
11	Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	May-13	27,391	3.46%	99.5%
12	Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	Oct-13	26,968	3.40%	99.0%
13	Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	Dic-14	26,601	3.36%	99.2%
14	Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	Mar-13	26,416	3.33%	98.0%
15	Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	Dic-14	22,384	2.83%	94.8%
16	Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2006	May-13	19,378	2.45%	87.3%
17	Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	Nov-14	19,037	2.40%	94.4%
18	Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	Nov-17	18,560	2.34%	98.2%
19	Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	May-13	17,729	2.24%	88.2%
20	Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	2011	Feb-22	17,561	2.22%	98.8%
21	Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	Oct-13	17,428	2.20%	93.6%
22	Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	May-13	17,250	2.18%	94.2%
23	Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	May-13	16,547	2.09%	98.3%

Resumen Operativo

24	Puerta De Hierro	Hidalgo	2006	2006	Dic-14	16,331	2.06%	91.9%
25	Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	Sep-16	15,954	2.01%	92.9%
26	Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	Oct-13	15,615	1.97%	94.7%
27	Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	Mar-15	13,256	1.67%	52.4%
28	Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	Ago-14	12,269	1.55%	94.4%
29	Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	Mar-13	10,747	1.36%	97.9%
30	Ensenada	Baja California	2012	2012	Jul-14	9,939	1.25%	100.0%
31	Los Cabos	Baja California Sur	2010	2010	Jul-14	9,891	1.25%	100.0%
32	Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	Feb-22	9,387	1.18%	91.9%
33	Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	Dic-14	8,748	1.10%	100.0%
34	Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	Nov-17	8,371	1.06%	100.0%
35	Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	Dic-14	7,499	0.95%	90.0%
36	Paseo Hipódromo	Estado de México	2014	2017	Nov-14	7,311	0.92%	94.0%
	Total					**792,137**	100.00%	93.78%

Nota: Total redondeado para efectos prácticos
Al cierre del 3T26, el ABR de la plaza administrada fue de 24,686 m², representando el 3% del portafolio total
(1) Propiedades en las que tenemos participación no controladora

PRINCIPALES TIENDAS ANCLA POR CENTRO COMERCIAL

	Plaza	Estado	Año de apertura	ABR (m2)	Afluencia 3T26	Anclas
1	Macroplaza Insurgentes (1)	Baja California	2009	55,082	3,269,065	Cinemex, Coppel, Walmart, Sams
2	Plaza Nogalera	Coahuila	2006	41,989	1,265,264	Cinépolis, Coppel, Del Sol, HEB, Home Depot
3	Paseo Reforma	Tamaulipas	2003	40,511	1,102,668	Cinépolis, Walmart, Coppel, Del Sol, Home Depot
4	Urban Village Ciudadela	Jalisco	2017	37,655	874,207	Cinépolis, Parisina, Walmart
5	Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2006	37,846	1,549,814	Cinemex, Del Sol, Ine, Office Depot, Suburbia, Walmart
6	Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	1995	35,949	1,175,104	Cinemex, HEB, Home Depot, Sanborn´s
7	Macroplaza Del Valle	Baja California	2009	34,553	1,110,711	Cinépolis, Coppel, Walmart
8	Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2010	30,923	1,047,574	Cinemex, HEB, Suburbia
9	Urban Village	Nuevo León	2012	29,724	1,026,496	Cinemex, Del Sol, HEB, Parisina
10	Plaza Palmira	Campeche	2006	29,336	529,843	Chedraui, Office Depot
11	Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2008	27,391	1,188,865	Cinemex, Coppel, HEB, Maxi China

Resumen Operativo

12	Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2008	26,968	1,240,066	Cinépolis, Del Sol, Sanborn´s, Suburbia
13	Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2007	26,601	1,009,432	Cinépolis, Coppel, Walmart
14	Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2010	26,416	1,203,520	Cinemex, Walmart, Coppel, Office Depot, Suburbia
15	Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	2013	22,384	388,793	Elektra, Soriana
16	Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2009	19,037	550,364	Cinépolis, Suburbia, Walmart
17	Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2011	19,378	975,293	B. Aurrerá, Cinemex, Coppel
18	Punto Oriente	Jalisco	2006	18,560	ND (2)	Cinépolis, Coppel, Home Depot
19	Plaza Real Saltillo	Coahuila	2017	17,729	1,103,748	Cinemex, HEB
20	Macroplaza Estadio	Michoacán	2007	17,561	641,793	Cinemex, Coppel, Walmart
21	Plaza Universidad	Hidalgo	2006	17,428	836,477	B. Aurrerá, Coppel, Office Depot
22	Plaza Monumental	Chihuahua	2016	17,250	520,454	Cinépolis, Parisina, Walmart
23	Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2011	16,547	590,145	B. Aurrerá, Elektra, Parisina
24	Puerta De Hierro	Hidalgo	2005	16,331	ND (2)	Home Depot, Office Max
25	Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2014	15,954	641,102	B. Aurrerá, Cinemex, Coppel
26	Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2006	15,615	545,937	Parisina, Tienda Del Ahorro
27	Paseo Solidaridad	Sonora	2008	13,256	150,169	Cinemex
28	Paseo Alcalde	Jalisco	2016	12,269	425,495	Cinemex, Walmart
29	Paseo Puebla	Puebla	2013	10,747	380,822	Walmart
30	Ensenada	Baja California	2011	9,939	ND (2)	Walmart
31	Los Cabos	Baja California Sur	1995	9,891	ND (2)	Walmart
32	Plaza Bella Frontera	Coahuila	2008	9,387	0	B. Aurrerá, Ine
33	Plaza Reynosa	Tamaulipas	1995	8,748	44,448	B. Aurrerá
34	Punto San Isidro	Jalisco	2000	8,371	ND (2)	Walmart
35	Paseo Hipódromo	Estado de México	2016	7,311	60,503	Anytime Fitness, Cinemex, Petco
36	Plaza San Juan	Querétaro	2008	7,499	ND (2)	Cinépolis, Merca Asia
	Total Plazas propias			**792,137**	**25,448,172**	
37	Plaza Bugambilias (3)	Morelos	2016	24,686	1,026,974	Alboa, Cinemex, Fresko
	Total Cartera			**816,823**	**26,475,146**	

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

Situación financiera y resultados de las operaciones.

RESULTADOS DE LAS OPERACIONES.

La siguiente información proviene de los Estados Financieros no auditados al cierre del 30 de septiembre de 2026, por lo que difiere de la presentada en las métricas financieras principalmente por no incluir la consolidación proporcional de la participación de nuestra inversión en Tijuana.

INGRESOS

Ingresos	Tercer Trimestre		Variación	
(miles de pesos)	2026	2025	MXN$	%
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	$457,645	$450,428	$7,217	1.6
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	7,286	6,960	326	4.7
Total	$464,931	$457,388	$7,543	1.6

Los ingresos totales del 3T26 alcanzaron MXN$464.9 millones, lo que representa un incremento del 1.6% en comparación con los MXN$457.4 millones del 3T25.

Este avance se atribuye principalmente al incremento de MXN$5.9 millones en rentas fijas, derivado de ajustes inflacionarios y de la incorporación de nuevos clientes.

Lo anterior, estuvo acompañado por un mayor monto de ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento, el cual fue mayor al 3T25 en MXN$0.3 millones (+4.7%), en línea con el incremento en ingresos facturados a Macroplaza Insurgentes.

Los ingresos totales, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora, fueron de MXN$493.3 millones en el 3T26, lo que equivale a un alza de 0.9% respecto al 3T25.

Ingresos	Enero - Septiembre		Variación	
(miles de pesos)	2026	2025	MXN$	%
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	$1,390,266	$1,358,715	$31,551	2.3
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	22,018	22,471	(453)	(2.0)
Total	$1,412,284	$1,381,186	$31,098	2.3

Situación financiera y resultados de las operaciones.

Los ingresos totales acumulados a septiembre alcanzaron MXN$1,412.3 millones, lo que representa un incremento de 2.3% en comparación con los MXN$1,381.2 millones reportados en el mismo periodo de 2025.

Este avance obedece mayormente al crecimiento en rentas fijas por ajustes inflacionarios y nuevos clientes, así como a mayores ingresos por mantenimiento y rentas variables, los cuales fueron parcialmente compensados por menores ingresos de estacionamientos. Los ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento disminuyeron MXN$0.5 millones, debido a una menor facturación del honorario de administración de Macroplaza Insurgentes.

COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN

Costos y gastos de operación	Tercer Trimestre		Variación	
(miles de pesos)	2026	2025	MXN$	%
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	$74,504	$72,059	$2,445	3.4
Estimación para cuentas de cobro dudoso	3,489	4,446	(957)	(21.5)
Sueldos y salarios	51,305	44,572	6,733	15.1
Depreciación y amortización	4,596	9,843	(5,247)	(53.3)
Gastos generales	41,269	45,951	(4,682)	(10.2)
Total	$175,163	$176,871	($1,708)	(1.0)

La disminución en los costos y gastos de operación en el 3T26, respecto al 3T25, se explica principalmente por una reducción de MXN$5.2 millones en la depreciación y amortización, asociado a la conclusión, durante 2025, de la amortización de la inversión en SAP, y por una reducción de MXN$4.7 millones en gastos generales, derivada de ahorros en servicios profesionales y otros. Estos efectos contrarrestaron el incremento de MXN$6.7 millones en sueldos y salarios, debido al ajuste anual y la homologación de prestaciones (fondo de ahorro y vales de despensa), y el aumento de MXN$2.4 millones en gastos de administración, mantenimiento y seguridad, derivado de mayores costos en servicios de vigilancia y limpieza tras el ajuste al salario mínimo y cambios de proveedores.

Costos y gastos de operación	Enero - Septiembre		Variación	
(miles de pesos)	2026	2025	MXN$	%
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	$222,148	$210,442	$11,706	5.6
Estimación para cuentas de cobro dudoso	11,189	20,182	(8,993)	(44.6)
Sueldos y salarios	144,645	124,586	20,059	16.1
Depreciación y amortización	12,546	27,128	(14,582)	(53.8)
Gastos generales	137,601	149,554	(11,953)	(8.0)
Total	$528,129	$531,892	($3,763)	(0.7)

Los costos y gastos acumulados de 2026 muestran una ligera disminución del 0.7% en comparación con el mismo periodo de 2025. Este comportamiento se debe a un incremento de MXN$11.7 millones en los rubros de seguridad y limpieza, sumado a MXN$20.1 millones en sueldos y salarios derivados del ajuste anual y la homologación de prestaciones (fondo de ahorro y vales de despensa).

No obstante, estos incrementos fueron compensados por un ahorro conjunto de MXN$35.5 millones. Esto se logró gracias a un mejor desempeño en la estimación para cuentas de cobro dudoso, a la conclusión de la amortización de la inversión en SAP durante el año anterior y a menores gastos generales por ahorros en servicios profesionales y legales.

OTROS INGRESOS (GASTOS) NETO

Otros ingresos y gastos, neto	Tercer Trimestre		Variación	
(miles de pesos)	2026	2025	MXN$	%
Incremento (disminución) en el valor razonable de propiedades de inversión	$27,549	$141,516	($113,967)	(80.5)
Otros ingresos, neto	(16,094)	3,395	(19,489)	(574.1)
Total	$11,455	$144,911	($133,456)	(92.1)

Las variaciones de los otros ingresos y gastos operativos del 3T26 comparados con el mismo periodo del año anterior, se deben principalmente a los avalúos practicados a las propiedades de inversión por valuadores independientes. Durante el 3T26, el incremento en las rentas nominales derivado de una mayor inflación en el modelo de valuación compensó el efecto de una mayor tasa de descuento, por lo que el incremento reconocido fue inferior al 3T25. Adicionalmente, el rubro de otros gastos, neto, incluyó la aplicación a resultados de impuestos por recuperar (IVA e ISR) y gastos fiduciarios.

Otros ingresos y gastos, neto	Enero - Septiembre		Variación	
(miles de pesos)	2026	2025	MXN$	%
Incremento (disminución) en el valor razonable de propiedades de inversión	$192,076	$492,629	($300,553)	(61.0)
Otros ingresos, neto	(22,959)	8,268	(31,227)	(377.7)
Total	$169,117	$500,897	($331,780)	(66.2)

Las variaciones de los otros ingresos y gastos operativos del acumulado a septiembre de 2026, comparados con el mismo periodo del año anterior, se deben principalmente a los avalúos practicados a las propiedades de inversión por valuadores independientes.

Situación financiera y resultados de las operaciones

COSTO FINANCIERO, NETO

Costo financiero, neto	Tercer Trimestre		Variación	
(miles de pesos)	2026	2025	MXN$	%
Gasto por intereses	$160,155	$174,862	($14,707)	(8.4)
Ingreso por intereses	(8,549)	(13,768)	5,219	(37.9)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	2,653	(5,141)	7,794	(151.6)
(Utilidad) pérdida en cambios, neta	60	(23)	83	(360.9)
Total	$154,319	$155,930	($1,611)	(1.0)

En el 3T26, el costo financiero neto fue ligeramente menor al del 3T25, en línea con la reducción de 8.4% de los intereses a cargo en el 3T26, debido a la disminución de las tasas de interés de referencia y a la liquidación de créditos durante agosto y septiembre. Por su parte, los ingresos por intereses disminuyeron por un menor saldo promedio invertido tras la liberación de fondos de garantía.

Costo financiero, neto	Enero - Septiembre		Variación	
(miles de pesos)	2026	2025	MXN$	%
Gasto por intereses	$481,258	$519,662	($38,404)	(7.4)
Ingreso por intereses	(44,524)	(27,384)	(17,140)	62.6
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	3,993	2,190	1,803	82.3
(Utilidad) pérdida en cambios, neta	359	(246)	605	(245.9)
Total	$441,086	$494,222	($53,136)	(10.8)

El costo financiero neto acumulado a septiembre de 2026 disminuyó 10.8% en comparación con el mismo periodo de 2025, debido a la reducción de 7.4% de los intereses a cargo, derivado de la disminución de las tasas de interés de referencia ocurrida durante el 2026, así como a un menor saldo insoluto. Por su parte, el incremento de los ingresos por intereses se debe a un mayor saldo en caja.

UTILIDAD NETA CONSOLIDADA

La utilidad neta consolidada sumó MXN$118.0 millones en el 3T26 y MXN$480.4 millones en el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2026, comparándose contra los MXN$217.3 millones del 3T25 y los MXN$692.9 millones obtenidos en los primeros nueve meses de 2025. Estos decrementos se atribuyen principalmente a un menor ajuste al alza en la valuación de propiedades de inversión, el cual fue parcialmente compensado por un aumento en los ingresos y un costo financiero más bajo.

CONCILIACIÓN DE INDICADORES FINANCIEROS

NOI	Tercer Trimestre		Variación	
(miles de pesos)	2026[1]	2025[1]	MXN$	%
Ingresos por arrendamiento	$490,041	$482,184	$7,857	1.6
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	3,282	6,960	(3,678)	(52.8)
Estimación para cuentas incobrables	(4,133)	(4,772)	639	(13.4)
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(76,004)	(76,844)	840	(1.1)
Costo de personal operativo	(15,615)	(17,180)	1,565	(9.1)
Total, NOI	$397,571	$390,348	$7,223	1.9
Margen de NOI [2]	81.3%	80.6%		0.7 pp

(1) Se incluyen en forma proporcional los resultados de las plazas con participación controladora y no controladora, las cuales administramos y operamos.
(2) Margen de NOI se refiere al resultado expresado como el porcentaje resultante de dividir el NOI entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

Los ingresos y NOI consolidados por el 3T26, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora, han incrementado principalmente a consecuencia de nuestras políticas de maximización de ingresos, control de gastos y eficiencia de recursos.

El incremento de los ingresos se ve parcialmente mermado por la fluctuación del tipo de cambio que impacta los ingresos en dólares de la plaza en la que somos minoritarios “Macroplaza Insurgentes”.

NOI	Enero - Septiembre		Variación	
(miles de pesos)	2026[1]	2025[1]	MXN$	%
Ingresos por arrendamiento	$1,485,802	$1,457,300	$28,502	2.0
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	16,321	22,471	(6,150)	(27.4)
Estimación para cuentas incobrables	(12,032)	(20,780)	8,748	(42.1)
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(233,767)	(230,161)	(3,606)	1.6
Costo de personal operativo	(46,641)	(49,266)	2,625	(5.3)
Total NOI	$1,209,683	$1,179,564	$30,119	2.6
Margen de NOI [2]	81.2%	80.8%		0.4 pp

(1) Se incluyen en forma proporcional los resultados de las plazas con participación controladora y no controladora, las cuales administramos y operamos.
(2) Margen de NOI se refiere al resultado expresado como el porcentaje resultante de dividir el NOI entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

Situación financiera y resultados de las operaciones

En el acumulado del año, el NOI mostró un crecimiento de 2.6%, impulsado por el incremento de 2.0% en los ingresos por arrendamiento, derivado principalmente de ajustes inflacionarios en rentas fijas y de la incorporación de nuevos clientes, así como por una notable disminución en la estimación para cuentas incobrables (-42.1%).

EBITDA	Tercer Trimestre		Variación	
(miles de pesos)	2026	2025	MXN$	%
Ingresos totales	$493,323	$489,144	$4,179	0.9
Costos de operación	(76,004)	(76,793)	789	(1.0)
Gastos de operación [1]	(85,133)	(107,432)	22,299	(20.8)
Otros ingresos, neto	7,089	146,893	(139,804)	(95.2)
Utilidad de operación	339,275	451,812	(112,537)	(24.9)
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(23,037)	(145,807)	122,770	(84.2)
Gastos no operativos	-	-	-	-
Depreciación y amortización	4,596	9,843	(5,247)	(53.3)
Total EBITDA	$320,834	$315,848	$4,986	1.6
Margen de EBITDA [2]	65.58%	65.21%		0.4 pp

(1) Se incluyen en forma proporcional los resultados de las plazas con participación controladora y no controladora, las cuales administramos y operamos.
(2) Margen de EBITDA se refiere al resultado expresado como el porcentaje resultante de dividir el EBITDA entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

El EBITDA alcanzó un nivel de MXN$320.8 millones para el 3T26, lo cual representa un incremento del 1.6%, comparado con el mismo periodo del año anterior.

EBITDA	Enero - Septiembre		Variación	
(miles de pesos)	2026	2025	MXN$	%
Ingresos totales	$1,502,123	$1,479,771	$22,352	1.5
Costos de operación	(233,767)	(230,161)	(3,606)	1.6
Gastos de operación [1]	(274,299)	(310,958)	36,659	(11.8)
Otros ingresos, neto	159,067	520,908	(361,841)	(69.5)
Utilidad de operación	1,153,124	1,459,560	(306,436)	(21.0)
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(182,027)	(514,873)	332,846	(64.6)
Depreciación y amortización	12,546	27,128	(14,582)	(53.8)
Total EBITDA	$983,643	$971,815	$11,828	1.2
Margen de EBITDA [2]	66.01%	66.61%		(0.6) pp

(1) Se incluyen en forma proporcional los resultados de las plazas con participación controladora y no controladora, las cuales administramos y operamos.
(2) Margen de EBITDA se refiere al resultado expresado como el porcentaje resultante de dividir el EBITDA entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

Situación financiera y resultados de las operaciones

El EBITDA acumulado a septiembre 2026 alcanzó un nivel de MXN$983.6 millones, lo cual representa un incremento de 1.2%, comparado contra el mismo periodo del año anterior.

FFO & AFFO	Tercer Trimestre		Variación	
(miles de pesos)	2026	2025	MXN$	%
Utilidad neta	$117,987	$217,259	($99,272)	(45.7)
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	(23,037)	(145,807)	122,770	(84.2)
Depreciación y amortización	4,596	9,843	(5,247)	(53.3)
Intereses devengados (1)	167,868	179,672	(11,804)	(6.6)
Intereses pagados	(167,868)	(183,606)	15,738	(8.6)
Valuación de instrumentos financieros derivados	2,849	(5,141)	7,990	(155.4)
Otros (gastos) ingresos no operativos, neto	-	-	-	-
Impuestos a la utilidad diferidos	7,281	40,946	(33,665)	(82.2)
Total FFO	$109,676	$113,166	(3,490)	(3.1)
CAPEX de Mantenimiento	(18,595)	(15,700)	(2,895)	18.4
FFO ajustado	$91,081	$97,466	($6,385)	(6.6)

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

El FFO para el 3T26 alcanzó MXN$109.7 millones, mostrando un decremento de 3.1% en comparación con el mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por el reconocimiento de otros gastos no operativos por MXN$15.9 millones, parcialmente compensados por un menor costo financiero.

Situación financiera y resultados de las operaciones.

FFO & AFFO	Enero - Septiembre		Variación	
(miles de pesos)	2026	2025	MXN$	%
Utilidad neta	$480,429	$692,949	($212,520)	(30.7)
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	(182,027)	(514,873)	332,846	(64.6)
Depreciación y amortización	12,546	27,128	(14,582)	(53.8)
Intereses devengados (1)	503,661	534,815	(31,154)	(5.8)
Intereses pagados	(503,661)	(528,913)	25,252	(4.8)
Valuación de instrumentos financieros derivados	4,386	2,190	2,196	100.3
Otros (gastos) ingresos no operativos, neto	-	-	-	-
Impuestos a la utilidad diferidos	49,414	144,054	(94,640)	(65.7)
Total FFO	$364,748	$357,350	$7,398	2.1
CAPEX de Mantenimiento	(39,198)	(26,238)	(12,960)	49.4
FFO ajustado	$325,550	$331,112	($5,562)	(1.7)

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

Al cierre de septiembre de 2026, el FFO acumulado alcanzó $364.7 millones, lo que representa un crecimiento de 2.1% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Este avance se debió principalmente a una reducción en los gastos por intereses, impulsada por tasas más favorables y un menor saldo insoluto. Por otro lado, el FFO ajustado disminuyó 1.7%, ya que este beneficio financiero fue más que compensado por un incremento en las inversiones de capital de mantenimiento (CAPEX).

SITUACIÓN FINANCIERA (BALANCE GENERAL)

EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Efectivo	30-sep	31-dic	Variación	
(miles de pesos)	2026	2025	MXN$	%
Efectivo y equivalentes de efectivo	$474,359	$469,386	$4,973	1.1
Efectivo restringido	-	60,336	(60,336)	(100.0)
Total	$474,359	$529,722	($55,363)	(10.5)

Situación financiera y resultados de las operaciones

Al 30 de septiembre de 2026, el saldo de efectivo, incluyendo los equivalentes de efectivo y el efectivo restringido, se redujo 10.5% respecto al cierre de 2025, debido a que el flujo generado por la operación y la recuperación de la totalidad del efectivo restringido, que fue sustituido por cartas de crédito, se destinó principalmente al pago de deuda, incluyendo la liquidación del crédito de MXN$140 millones asociado a Paseo Puebla en el mes de septiembre.

CUENTAS POR COBRAR, NETO

Cuentas por cobrar	30-sep	31-dic	Variación	
(miles de pesos)	2026	2025	MXN$	%
Cuentas por cobrar, neto	$98,201	$40,734	$57,467	141.1

Las cuentas por cobrar al 30 de septiembre de 2026 ascendieron a MXN$98.2 millones, mostrando un incremento de MXN$57.5 millones o de 141.1% respecto al saldo al 31 de diciembre de 2025. La variación se debe principalmente a saldos pendientes de cobro del periodo, los cuales se esperan recuperar en los próximos periodos. Al cierre del 3T26, Planigrupo cuenta con un índice de cobranza promedio del 97%.

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Propiedades de inversión	30-sep	31-dic	Variación	
(miles de pesos)	2026	2025	MXN$	%
Propiedades de inversión	$15,742,745	$15,521,925	$220,820	1.4

Al 30 de septiembre de 2026, el saldo de propiedades de inversión ascendió a MXN$15,742.7 millones, mostrando un incremento de MXN$220.8 millones o 1.4% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2025 que era de MXN$15,521.9 millones. La variación se debe principalmente a la valuación realizada por valuadores independientes sumado a la inversión de capital (CAPEX) del periodo.

Situación financiera y resultados de las operaciones

MOBILIARIO, EQUIPO Y ADAPTACIONES

Mobiliario, equipo y adaptaciones	30-sep	31-dic		Variación
(miles de pesos)	2026	2025	MXN$	%
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	$22,204	$20,320	$1,884	9.3

El mobiliario, equipo y adaptaciones al 30 de septiembre de 2026 ascendió a MXN$22.2 millones, mostrando un incremento por MXN$1.9 millones o 9.3% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2025. Este incremento se explica por las inversiones realizadas por Planigrupo durante el año, principalmente en mejoras de la plataforma tecnológica (+MXN$14.4 millones), las cuales fueron parcialmente compensadas por las depreciaciones de activos fijos del periodo (-MXN$12.5 millones).

INVERSIONES EN COMPAÑÍAS Y FIDEICOMISOS ASOCIADOS

Inversión fideicomiso asociado	30-sep	31-dic		Variación
(miles de pesos)	2026	2025	MXN$	%
Fideicomiso Irrevocable F/1002 “Macroplaza Insurgentes”	$967,352	$966,555	$797	0.1

Las inversiones permanentes al 30 de septiembre de 2026 ascendieron a MXN$967.4 millones, mostrando un incremento de MXN$0.8 millones o del 0.1 % con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2025 que era de MXN$966.6 millones. La variación en este rubro corresponde principalmente al reconocimiento del valor razonable de la inversión en el Fideicomiso F/1002 (“Tijuana” o “Macroplaza Insurgentes”) al 3T26, por el cual Planigrupo mantiene una inversión sobre el 40% de su patrimonio, neto de las distribuciones recibidas y aportaciones de patrimonio al fideicomiso.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Instrumentos financieros derivados	30-sep	31-dic		Variación
(miles de pesos)	2026	2025	MXN$	%
Instrumentos financieros derivados - activos	$14,185	-	$14,185	N/A
Instrumentos financieros derivados - pasivos	(10,690)	(17,431)	6,741	(38.7)
Total	$3,495	($17,431)	$20,926	(120.1)

Situación financiera y resultados de las operaciones

El saldo activo de los instrumentos financieros derivados al 30 de septiembre de 2026 fue de MXN$14.2 millones y pasivo de MXN$10.7 millones, lo que representa una posición neta activa de MXN$3.5 millones y un incremento de MXN$20.9 millones con respecto al saldo pasivo de MXN$17.4 millones registrado al 31 de diciembre de 2025. La variación en este rubro corresponde principalmente a los efectos de valuación de los instrumentos derivados de cobertura contratados. El valor razonable de los instrumentos financieros derivados fue determinado por valuadores independientes.

Durante el 4T25, Planigrupo terminó anticipadamente los instrumentos financieros derivados de diversas subsidiarias que se mantenían contratados con CIBanco, entidad financiera que entró en proceso de liquidación el 10 de octubre de 2025. Durante el primer trimestre de 2026, iniciamos el proceso para la contratación de instrumentos financieros para cobertura de tasa de interés, de algunos de los créditos de largo plazo, con el objetivo de subsanar el incumplimiento derivado de la cancelación anticipada de instrumentos de cobertura que se mantenían con CIBanco hasta octubre de 2025. La contratación de los derivados se llevó a cabo el 6 de abril y la prima correspondiente a los instrumentos financieros contratados fue pagada el pasado 8 de abril de 2026

PASIVO A CORTO PLAZO

Pasivo a corto plazo	30-sep	31-dic		Variación
(miles de pesos)	2026	2025	MXN$	%
Porción circulante de préstamos a largo plazo	$1,878,916	$429,992	$1,448,924	337.0
Proveedores y otras cuentas por pagar	92,631	115,348	(22,717)	(19.7)
Partes relacionadas	65,152	73,963	(8,811)	(11.9)
Impuestos por pagar y gastos acumulados	213,377	318,459	(105,082)	(33.0)
Participación de los trabajadores en la utilidad	1,068	5,478	(4,410)	(80.5)
Impuestos a la utilidad	138,838	76,645	62,193	81.1
Total	$2,389,982	$1,019,885	$1,370,097	134.3

La variación en los pasivos a corto plazo correspondió principalmente al incremento en la porción circulante de los préstamos a largo plazo (MXN$1,448.9 millones), derivado de la reclasificación de los créditos cuyo vencimiento ocurre en los próximos doce meses, los cuales se encuentran en proceso de refinanciamiento. Este efecto fue parcialmente compensado principalmente por la disminución en los impuestos por pagar y gastos acumulados (MXN$105.1 millones) y en proveedores y otras cuentas por pagar (MXN$22.7 millones).

Situación financiera y resultados de las operaciones

PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Préstamos	30-sep	31-dic		Variación
(miles de pesos)	2026	2025	MXN$	%
Porción circulante	$1,878,916	$429,992	$1,448,924	337.0
Porción a largo plazo	4,104,781	5,935,737	(1,830,956)	(30.8)
Total	$5,983,697	$6,365,729	($382,032)	(6.0)

La variación en el saldo de deuda circulante se debe principalmente al pago de principal correspondiente al servicio de deuda pactado con los acreedores financieros de la compañía, incluyendo la liquidación de los créditos de Santander y HSBC a nivel Planigrupo Latam durante agosto y septiembre, acumulando un total de MXN$382.0 millones de amortizaciones a capital en el año. Por su parte, la variación en el saldo de deuda a largo plazo deriva de la reclasificación a corto plazo de los créditos con vencimiento en los próximos doce meses.

Al 31 de diciembre de 2025, Planigrupo liquidó en su totalidad un crédito con Banco Sabadell por un total de MXN$67.2 millones, para lo cual obtuvo un crédito puente por MXN$140 millones. Durante el mes de septiembre de 2026, dicho crédito puente fue liquidado en su totalidad con recursos propios.

PERFIL DE DEUDA

Institución financiera	Tasa promedio(1)	Moneda	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Hasta 4 años	5 años o más	Deuda total
Metlife	8.78%	MXN	$1,720,500	$1,606,295	-	-	-	3,326,795
BBVA	8.86%	MXN	124,500	147,721	1,307,842	-	-	1,580,063
Santander	9.94%	MXN	33,917	1,042,922	-	-	-	1,076,839
Deuda consolidada	8.97%		$1,878,916	$2,796,938	$1,307,842	-	-	$5,983,697
Citibanamex(2)	10.64%	MXN	21,885	21,884	21,782	21,723	194,914	282,189
Consolidada + minoritaria	9.05%		$1,900,801	$2,818,822	$1,329,625	$21,723	$194,914	$6,265,885

(1) Tasa promedio calculada considerando la TIIE al cierre del trimestre, así como el beneficio por las coberturas de tasas

Situación financiera y resultados de las operaciones

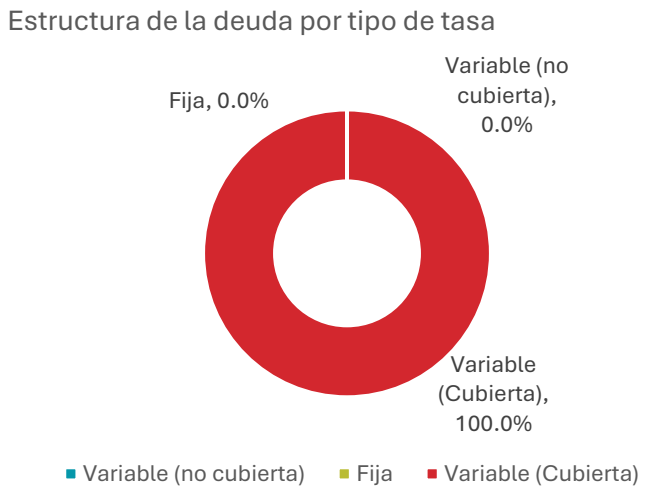
(2) Cifras ajustadas a la participación de Planigrupo en la deuda del Fideicomiso F/1002 Macroplaza Insurgentes, correspondiente al 40.0%

El LTV de Planigrupo al 3T26 fue del 32.2%, sin incluir nuestra propiedad con participación no controladora; y, del 31.3% considerando la propiedad con participación no controladora.

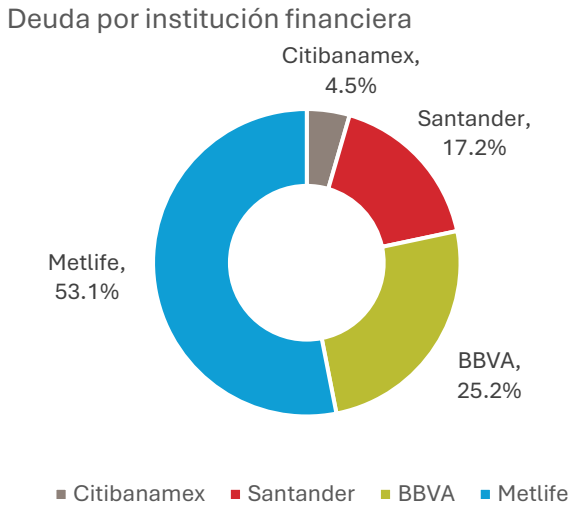
Los contratos de deuda a nivel propiedad cuentan con una garantía hipotecaria.

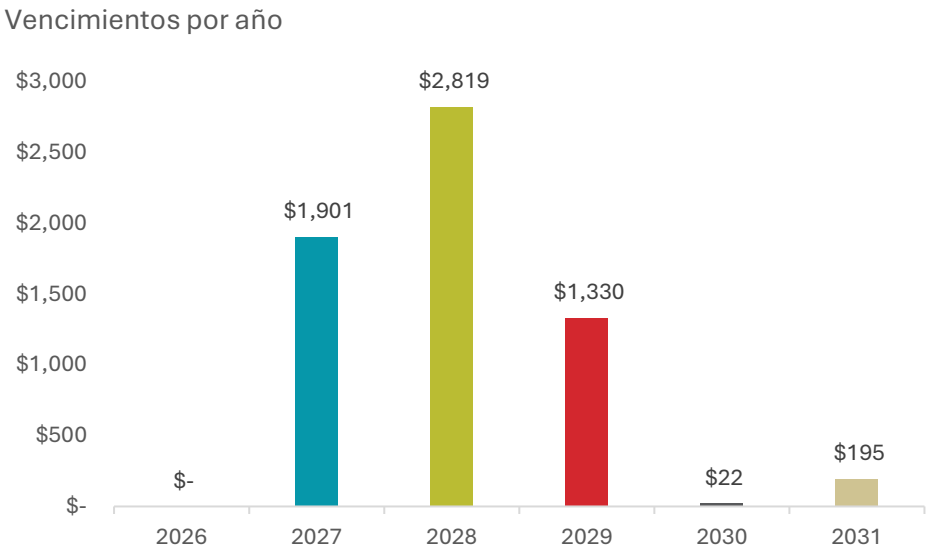
Durante el mes de abril de 2026, y en la búsqueda de mejorar la salud financiera de la compañía, aprovechando la baja de tasas de interés, conseguimos reestructurar el crédito de Metlife que tenía tasa fija de 11.25% para convertirla a tasa variable con un spread de 180 puntos base. Adicionalmente, durante el tercer trimestre iniciamos el análisis para el refinanciamiento de la deuda de la compañía que vence en el corto plazo, con el objetivo de extender el perfil de vencimientos y reducir el costo financiero.

La tasa promedio ponderada consolidada, considerando el efecto de las coberturas proporcionadas por los instrumentos financieros contratados, es del 9.1% al 30 de septiembre de 2026



Situación financiera y resultados de las operaciones





Situación financiera y resultados de las operaciones

CAPITAL SOCIAL

En diciembre de 2024, Planigrupo recibió una aportación para futuros aumentos de capital de MXN$269.6 millones, la cual fue empleada para pagar la segunda parcialidad de la adquisición de los derechos fiduciarios del portafolio K8 + Paseo Puebla. Dicha aportación fue protocolizada en el primer trimestre de 2025

En abril 2025, Planigrupo recibió una nueva aportación para futuros aumentos de capital de MXN$365.1 millones, la cual fue empleada en conjunto con recursos propios para pagar la última parcialidad de la adquisición de los derechos fiduciarios del portafolio K8 + Paseo Puebla. Al 31 de diciembre de 2025 esta aportación ya se encuentra protocolizada y capitalizada.

Al cierre del 3T26, Planigrupo cuenta con 379,002,856 acciones en circulación representativas del capital social, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. Todas las acciones antes mencionadas se encuentran debidamente depositadas en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. mediante títulos definitivos y certificados provisionales, respectivamente.

En el caso de las utilidades retenidas, la variación que se presentó se debe al reconocimiento del resultado del año 2025 que fue reconocido en utilidades retenidas en el 2026. Desde el cierre del segundo trimestre de 2025, Planigrupo dejó de reconocer efectos de participación no controladora en su capital, derivado de la adquisición del 30% restante de la participación en Paseo Puebla en mayo 2025.

SITUACIÓN FINANCIERA: LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

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

Al 30 de septiembre de 2026, nuestro activo circulante era de MXN$886.7 millones y se componía de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, así como pagos anticipados lo que representa el 4.9% de nuestros activos totales.

Al 30 de septiembre de 2026, los pasivos circulantes son mayores a los activos circulantes por un monto de MXN$1,503.3 millones, principalmente por la porción circulante del pasivo a largo plazo, que incluye los créditos con vencimiento en los próximos doce meses que se encuentran en proceso de refinanciamiento al largo plazo. Considerando la generación de flujo operativo de la compañía y el avance de dicho proceso, la administración de Planigrupo considera que no existe un riesgo de liquidez en el corto plazo.

Situación financiera y resultados de las operaciones

OPERACIONES FUERA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A la fecha de este reporte, Planigrupo no cuenta con saldos u operaciones que no se encuentren registradas en los estados de situación financiera al 30 de septiembre de 2026, los estados de resultado integral o flujos de efectivo por el periodo de tres meses terminado en esa fecha.

REESTRUCTURA SOCIETARIA

El 30 de agosto de 2024, Planigrupo concretó la adquisición de los centros comerciales denominados Plaza Palmira, Plaza Bella Mexiquense, Super Plaza Las Haciendas, Mall Plaza Lincoln, Plaza Monumental, Plaza Real Saltillo, Plaza Bella Anáhuac, Plaza Real Reynosa y el 70% de Paseo Puebla, a través de la cesión de los derechos fideicomisarios correspondientes.

Como resultado de esta operación, a partir del 1 de septiembre de 2024, Planigrupo comenzó a consolidar la información financiera y las operaciones de dichos centros comerciales en sus estados financieros consolidados, por lo que la información financiera de los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, no es comparable.

Comentarios adicionales sobre la situación financiera

EXPOSICIÓN, RIESGOS Y CONTINGENCIAS

Ocasionalmente, celebramos instrumentos financieros derivados para mitigar el riesgo derivado de las fluctuaciones en las tasas de interés derivado de los créditos a tasa variable que hemos contratado.

Dichos instrumentos financieros, aunque son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, se reconocen como tal de acuerdo con los pronunciamientos de la NIIF 9. Sin embargo, no podemos asegurar que estaremos protegidos adecuadamente por nuestras operaciones de cobertura o que dichas operaciones de cobertura no resultarán en pérdidas que afecten nuestro negocio, condición financiera y resultado de operaciones.

Al 30 de septiembre de 2026, el 100% de la deuda contratada a tasa variable, está cubierta por instrumentos financieros derivados.

Los instrumentos financieros derivados celebrados por Planigrupo son registrados como un activo o un pasivo dependiendo de su naturaleza. El valor razonable actual es de MXN$3.5 millones, activo.

Planigrupo no ha tenido llamadas de margen al 30 de septiembre de 2026 por los instrumentos financieros contratados y no ha tenido incumplimiento alguno al amparo de dichos instrumentos.

REVELACIONES CUANTITATIVAS Y CUALITATIVAS SOBRE RIESGOS DE MERCADO

Factores de Riesgo

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

» Riesgo de crédito
» Riesgo de liquidez
» Riesgo de mercado
» Riesgo de capital

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

Comentarios adicionales sobre la situación financiera

Administración de Riesgos

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

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

Riesgo de Tasa de Interés

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

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

Riesgo de Tipo de Cambio de Divisas

Al 30 de septiembre de 2026, la posición monetaria de activos y pasivos en dólares era poco significativa, representa menos del 2% del total de nuestros ingresos operativos, mientras que prácticamente la totalidad de nuestros ingresos, costos y gastos de operación se encuentran denominados en pesos.

Nuestro enfoque ASG

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


Cambio climático y cumplimiento ambiental


Salud, seguridad y mejores prácticas de los colaboradores


Salud y seguridad de los inquilinos

Desarrollo comunitario


Privacidad del cliente y cumplimiento social


Ética y gobernanza corporativa

En el tercer trimestre de 2026, se concretaron; entre otras, las siguientes actividades:

» Realizamos la Expo Personas Mayores en Plaza Bella Anáhuac y Plaza Bella Huinalá, con 1,252 personas beneficiadas mediante asesoría legal, trámites de agua, bolsa de trabajo y apoyo a emprendedores.

» Llevamos a cabo jornadas de salud en Macroplaza Estadio, Lago Real, Plaza Monumental y La Nogalera, en las que se atendió a 2,188 personas con mediciones de glucosa, presión arterial y frecuencia cardiaca.

» Realizamos eventos culturales en Macroplaza Insurgentes, Urban Village Garza Sada, Plaza Bella Anáhuac y Plaza Bugambilias, incluyendo recitales, círculos de lectura, conciertos y ballets folclóricos, con más de 10,000 asistentes.

» Organizamos 118 actividades deportivas, principalmente activaciones físicas y clases, en Paseo Santa Catarina, Plaza Comercial Palmira y Lago Real.

» En conjunto, durante el trimestre realizamos 394 eventos con una asistencia de 78,872 personas; en el acumulado de enero a septiembre suman 1,695 eventos y 211,889 asistentes.

Estrategias de carácter directivo

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

Nos esforzamos por convertirnos en el socio de elección de nuestros arrendatarios y esperamos continuar fortaleciendo nuestra relación entregando lo mejor en productos y servicios en su clase.

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

Nuestro portafolio de 36 centros comerciales en operación registró durante el tercer trimestre de 2026 un NOI consolidado de MXN$397.6 millones, derivado de ingresos totales netos por MXN$489.2 millones, con un margen de NOI de 81.3%. Asimismo, el EBITDA consolidado alcanzó MXN$320.8 millones, con un margen de 65.6%, reflejando la solidez operativa del portafolio, el cual incluye las plazas en las que mantenemos participación no controladora.

Glosario

ABR	Significa Área Bruta Rentable o GLA por sus siglas en inglés (Gross Leasable Area), que corresponde a la superficie susceptible de ser otorgada en arrendamiento dentro de un inmueble.
EBITDA	Por sus siglas en inglés, significa utilidad antes de ingresos y gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización (también es referido como UAFIDA por sus siglas en español), se calcula como el resultado que puede ser utilidad o (pérdida) de operación, menos otros ingresos (gastos) neto, más depreciación y amortización.
ESG	Por sus siglas en inglés, se refiere a los criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo, los cuales comprenden aquellos lineamientos que se incorporan a las decisiones y políticas empresariales para lograr una sostenibilidad corporativa.
FFO	Por sus siglas en inglés, significa fondos provenientes de operaciones, el cual definimos como: el resultado que puede ser utilidad o (pérdida) neta, más depreciación y amortización, más los intereses devengados no pagados, menos el incremento o (disminución) en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión menos participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes, más los gastos relacionados con la compra de activos, más (menos) el efecto en valuación de instrumentos financieros y más (menos) los impuestos a la utilidad diferidos. El "FFO" no debe ser considerado como un sustituto del efectivo proveniente de actividades de operación.
FFO AJUSTADO	Lo definimos como FFO menos los gastos recurrentes de capital para el mantenimiento de nuestras propiedades de inversión (gastos de mantenimiento de capital).
LTV	Por sus siglas en inglés, significa razón financiera de préstamo-valor ("loan to value") es un término financiero utilizado por las entidades financieras para expresar la ratio de un préstamo con relación al valor de un activo adquirido. El término es comúnmente utilizado por bancos y sociedades hipotecarias para representar el valor que poseemos de una propiedad y lo que se tiene en préstamo. Esta ratio se obtiene dividiendo el monto de la Deuda Neta entre el valor de los activos totales. Para el LTV consolidado Planigrupo excluye del total de activos el valor de la inversión en Macroplaza Insurgentes; por su lado para el LTV consolidado más la minoritaria se incluye el 40% de los activos totales de dicho centro comercial.
DEUDA NETA	Se refiere al saldo total de la deuda menos efectivo y equivalentes de efectivo.
NOI	Por sus siglas en inglés, significa el ingreso neto de operación, el cual definimos como los ingresos por rentas, e ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento, netos de la estimación para cuentas incobrables, menos los gastos de administración, mantenimiento y seguridad, así como los salarios y prestaciones adicionales al salario del personal operativo. El "NOI" no debe ser considerado como un sustituto de la línea de utilidad de operación que se muestra en los estados financieros. El término "Margen de NOI" se refiere al resultado expresado como un porcentaje resultante, de dividir el NOI entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.
MÉTRICAS NO DEFINIDAS BAJO NIIF	NOI, margen de NOI, EBITDA, margen de EBITDA, FFO, FFO Ajustado y LTV, son medidas financieras que no se encuentran definidas bajo las NIIF. Una medida financiera no definida bajo las NIIF generalmente se define como aquella que pretende medir el desempeño financiero histórico o futuro, posición financiera o los flujos de efectivo, pero excluye o incluye cantidades que no se ajustarían en la medida más comparable de las NIIF. NOI, EBITDA, FFO, FFO Ajustado y LTV tienen limitaciones como herramientas analíticas y tales medidas no deben considerarse, ya sea en forma aislada o como un sustituto de otros métodos de análisis de nuestros resultados reportados conforme a las NIIF. Debido a que no todas las compañías utilizan cálculos idénticos, la presentación del NOI, EBITDA, FFO, FFO Ajustado y LTV pueden no ser comparables a otras medidas similares utilizadas por otras compañías.

Concepto de los estados de resultados

Ingresos	La principal fuente de nuestros ingresos proviene de los ingresos por arrendamiento que nuestros arrendatarios nos pagan al amparo de arrendamientos operativos. Los ingresos y costos de los contratos de arrendamiento se reconocen durante la vigencia de los mismos conforme se prestan los servicios. También obtenemos ingresos derivados de la administración de plazas, comisiones por arrendamiento e ingresos por desempeño inmobiliario. Los ingresos por administración de plazas consisten en ingresos derivados de la administración de centros comerciales, los cuales fueron reconocidos en nuestros resultados en función de los contratos de administración firmados con las entidades propietarias de dichos centros comerciales. Las comisiones por arrendamiento consisten en ingresos derivados de la negociación de nuevos arrendamientos o la renovación de los mismos por un plazo de tres a 10 años, dichas comisiones oscilan entre 3.0% y 8.5% de la renta total pactada; el 80.0% del ingreso por comisiones es reconocido a la firma de los contratos y el 20.0% restante es reconocido cuando se paga la primera renta.
Costos y gastos de operación	Los costos y gastos de operación se integran por: gastos de administración, mantenimiento y seguridad, gastos de estacionamiento, estimación para cuentas incobrables, gastos de administración inmobiliarios, sueldos y salarios, depreciación y amortización y gastos generales.
Otros ingresos (gastos), neto	Otros ingresos (gastos), neto se compone de incrementos y disminuciones en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión (que corresponden a nuestros centros comerciales), recuperación de cuentas por cobrar de periodos anteriores, utilidad o pérdida en venta de mobiliario y equipo, entre otros.
Ingresos y costos financieros	Ingresos y costos financieros se compone de gastos por intereses, ingresos por intereses, efecto en valuación de instrumentos financieros y utilidad (pérdida) en cambios, neta.
Incremento o disminución en el valor razonable de inversiones en fideicomisos de proyecto no consolidables	Consiste en incrementos y disminuciones en el valor razonable de nuestra inversión en aquellos Fideicomisos de Proyecto no consolidables (es decir, nuestra participación no controladora en ciertos centros comerciales).
Impuestos a la utilidad	Los impuestos a la utilidad incluyen el impuesto causado sobre base legal y los impuestos a la utilidad diferidos.

Límite de responsabilidad

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

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

Sobre Planigrupo

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y operadora con más de 50 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. Esto nos hace uno de los mayores propietarios de centros comerciales en el país.

Desde la creación de nuestra primera empresa de construcción en 1975, nuestro equipo ha participado en la adquisición y desarrollo de 70 centros comerciales. Actualmente operamos 36 centros comerciales ubicados en 18 entidades federativas en México. Dentro de los mismos, tenemos 35 participaciones controladoras y una participación no controladora.

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

Anexos

Estados Financieros Consolidados

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS TRIMESTRALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS	Tercer Trimestre		Variación	
(miles de pesos)	2026	2025	MXN	%
INGRESOS				
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	$457,645	$450,428	$7,217	1.6
Honorario por administración inmobiliaria	-	-	-	-
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	7,286	6,960	326	4.7
Total de ingresos	**464,931**	**457,388**	**7,543**	**1.6**
COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN				
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(74,504)	(72,059)	(2,445)	3.4
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(3,489)	(4,446)	957	(21.5)
Sueldos y salarios	(51,305)	(44,572)	(6,733)	15.1
Depreciación y amortización	(4,596)	(9,843)	5,247	(53.3)
Gastos generales	(41,269)	(45,951)	4,682	(10.2)
Total de costos y gastos de operación	**(175,163)**	**(176,871)**	**1,708**	**(1.0)**
OTROS INGRESOS (GASTOS)				
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	27,549	141,516	(113,967)	(80.5)
Otros ingresos, neto	(16,094)	3,395	(19,489)	(574.1)
Total de otros ingresos (gastos), neto	**11,455**	**144,911**	**(133,456)**	**(92.1)**
Utilidad de operación	**301,223**	**425,428**	**(124,205)**	**(29.2)**
(COSTOS) INGRESOS FINANCIEROS				
Gasto por intereses	(160,155)	(174,862)	14,707	(8.4)
Ingreso por intereses	8,549	13,768	(5,219)	(37.9)
Efecto en valuación de instrumentos financieros	(2,653)	5,141	(7,794)	(151.6)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	(60)	23	(83)	(360.9)
Costo financiero, neto	**(154,319)**	**(155,930)**	**1,611**	**(1.0)**
Incremento en el valor razonable de inversiones en fideicomiso asociado	14,170	27,102	(12,932)	(47.7)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	**161,074**	**296,600**	**(135,526)**	**(45.7)**

Estados Financieros Consolidados

IMPUESTOS A LA UTILIDAD				
Sobre base fiscal	(35,806)	(38,395)	2,589	(6.7)
Diferidos	(7,281)	(40,946)	33,665	(82.2)
Total impuestos a la utilidad	(43,087)	(79,341)	36,254	(45.7)
Utilidad neta consolidada	**$117,987**	**$217,259**	**($99,272)**	**(45.7)**
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA ATRIBUIBLE A:				
Accionistas de la compañía	117,987	217,259	(99,272)	(45.7)
Participación no controladora	-	-	-	-
Utilidad neta consolidada	117,987	217,259	(99,272)	(45.7)
Otros resultados integrales por operaciones continuas	(2,840)	(42,242)	39,402	(93.3)
Utilidad integral consolidada	**$115,147**	**$175,017**	**($59,870)**	**(34.2)**

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS ACUMULADOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS	Enero - Septiembre		Variación	
(miles de pesos)	2026	2025	MXN	%
INGRESOS				
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	$1,390,266	$1,358,715	$31,551	2.3
Honorario por administración inmobiliaria	-	-	-	-
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	22,018	22,471	(453)	(2.0)
Total de ingresos	**1,412,284**	**1,381,186**	**31,098**	**2.3**
COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN				
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(222,148)	(210,442)	(11,706)	5.6
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(11,189)	(20,182)	8,993	(44.6)
Sueldos y salarios	(144,645)	(124,586)	(20,059)	16.1
Depreciación y amortización	(12,546)	(27,128)	14,582	(53.8)
Gastos generales	(137,601)	(149,554)	11,953	(8.0)
Total de costos y gastos de operación	**(528,129)**	**(531,892)**	**3,763**	**(0.7)**

Estados Financieros Consolidados

OTROS INGRESOS (GASTOS)				
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	192,076	492,629	(300,553)	(61.0)
Otros ingresos, neto	(22,959)	8,268	(31,227)	(377.7)
Total de otros ingresos (gastos), neto	**169,117**	**500,897**	**(331,780)**	**(66.2)**
Utilidad de operación	**1,053,272**	**1,350,191**	**(296,919)**	**(22.0)**
(COSTOS) INGRESOS FINANCIEROS				
Gasto por intereses	(481,258)	(519,662)	38,404	(7.4)
Ingreso por intereses	44,524	27,384	17,140	62.6
Efecto en valuación de instrumentos financieros	(3,993)	(2,190)	(1,803)	82.3
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	(359)	246	(605)	(245.9)
Costo financiero, neto	**(441,086)**	**(494,222)**	**53,136**	**(10.8)**
Incremento en el valor razonable de inversiones en fideicomiso asociado	43,690	90,036	(46,346)	(51.5)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	**655,876**	**946,005**	**(290,129)**	**(30.7)**
IMPUESTOS A LA UTILIDAD				
Sobre base fiscal	(126,033)	(109,002)	(17,031)	15.6
Diferidos	(49,414)	(144,054)	94,640	(65.7)
Total impuestos a la utilidad	(175,447)	(253,056)	77,609	(30.7)
Utilidad neta consolidada	**$480,429**	**$692,949**	**($212,520)**	**(30.7)**
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA ATRIBUIBLE A:				
Accionistas de la compañía	480,429	692,949	(212,520)	(30.7)
Participación no controladora	-	-	-	-
Utilidad neta consolidada	480,429	692,949	(212,520)	(30.7)
Otros resultados integrales por operaciones continuas	10,618	(152,522)	163,140	107.0
Utilidad integral consolidada	**$491,047**	**$540,427**	**($49,380)**	**(9.1)**

Estados Financieros Consolidados

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA	30-sep	31-dic	Variación	
(miles de pesos)	2026	2025	MXN	%
ACTIVO				
ACTIVO CIRCULANTE				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$474,359	$469,386	$4,973	1.1
Cuentas por cobrar, neto	98,201	40,734	57,467	141.1
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	210,364	359,796	(149,432)	(41.5)
Pagos anticipados	103,794	283,613	(179,819)	(63.4)
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-
Total de activo circulante	886,718	1,153,529	(266,811)	(23.1)
ACTIVO NO CIRCULANTE				
Propiedades de inversión	15,742,745	15,521,925	220,820	1.4
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	22,204	20,320	1,884	9.3
Inversión fideicomiso asociado	967,352	966,555	797	0.1
Impuestos a la utilidad diferidos	438,099	443,799	(5,700)	(1.3)
Instrumentos financieros derivados largo plazo	14,185	-	14,185	100.0
Depósitos en garantía y otros	14,829	13,412	1,417	10.6
Efectivo restringido	-	60,336	(60,336)	(100.0)
Total de activo no circulante	17,199,414	17,026,347	173,067	1.0
Total del activo	$18,086,132	$18,179,876	($93,744)	(0.5)
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE				
PASIVO A CORTO PLAZO				
Porción circulante de préstamos a largo plazo	$1,878,916	$429,992	$1,448,924	337.0
Proveedores y otras cuentas por pagar	92,631	115,348	(22,717)	(19.7)
Partes relacionadas	65,152	73,963	(8,811)	(11.9)
Impuestos por pagar y gastos acumulados	213,377	318,459	(105,082)	(33.0)
Participación de los trabajadores en la utilidad	1,068	5,478	(4,410)	(80.5)
Impuestos a la utilidad	138,838	76,645	62,193	81.1
Total de pasivo a corto plazo	2,389,982	1,019,885	1,370,097	134.3

Estados Financieros Consolidados

PASIVO A LARGO PLAZO				
Préstamos a largo plazo	4,104,781	5,935,737	(1,830,956)	(30.8)
Impuestos a la utilidad diferidos	1,346,774	1,516,928	(170,154)	(11.2)
Instrumentos financieros derivados	10,690	17,431	(6,741)	(38.7)
Rentas anticipadas	18,214	57,164	(38,950)	(68.1)
Depósitos en garantía y otros	199,047	104,266	94,781	90.9
Obligaciones por beneficios al retiro	12,723	15,591	(2,868)	(18.4)
Total de pasivo a largo plazo	5,692,229	7,647,117	(1,954,888)	(25.6)
Total del pasivo	8,082,211	8,667,002	(584,791)	(6.7)
CAPITAL CONTABLE				
PARTICIPACIÓN CONTROLADORA				
Capital Social	5,148,537	5,148,537	-	0.0
Aportaciones para futuros aumentos de capital	-	-	-	-
Utilidades acumuladas	4,391,678	3,447,948	943,730	27.4
Utilidad neta consolidada	480,429	943,730	(463,301)	(49.1)
Otros resultados integrales	(16,723)	(27,341)	10,618	(38.8)
Total de la participación controladora	10,003,921	9,512,874	491,047	5.2
Participación no controladora	-	-	-	-
Total de capital contable	10,003,921	9,512,874	491,047	5.2
Total del pasivo y capital contable	$18,086,132	$18,179,876	($93,744)	(0.5)

Estados Financieros Consolidados

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	Enero – Septiembre		Variación	
(miles de pesos)	2026	2025	MXN	%
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN				
Utilidad neta consolidada	$480,429	$692,949	($212,520)	(30.7)
Ajustes por:				
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	(192,076)	(492,629)	300,553	(61.0)
Cambio en el valor razonable de inversión en fideicomiso asociado	(43,690)	(90,036)	46,346	(51.5)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	14,611	2,190	12,421	567.2
Depreciación y amortización	12,546	27,128	(14,582)	(53.8)
Deterioro de activos intangibles	-	-	-	-
Pagos basados en acciones	-	-	-	-
Impuestos a la utilidad	175,447	253,056	(77,609)	(30.7)
Costo (beneficio) neto del período de beneficios a los empleados	-	-	-	-
Pérdida (reversión) por deterioro de cuentas por cobrar	-	-	-	-
Intereses a favor	(44,524)	(27,384)	(17,140)	62.6
Intereses a cargo	481,258	519,662	(38,404)	(7.4)
	884,001	884,936	(935)	(0.1)
Cambios en:				
Cuentas por cobrar comerciales	(57,467)	(29,437)	(28,030)	95.2
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, neto	192,325	(311,698)	504,023	161.7
Pagos anticipados	179,819	220,315	(40,496)	(18.4)
Otros activos	(26,335)	-	(26,335)	(100.0)
Proveedores, otras cuentas por pagar y provisiones	(28,085)	(573,821)	545,736	(95.1)
Anticipo de rentas	52,386	62,527	(10,141)	(16.2)
Impuestos y gastos acumulados	(324,649)	(9,988)	(314,661)	3,150.4
Participación de los trabajadores en la utilidad	(4,410)	(4,422)	12	(0.3)
Beneficio a los empleados	(2,868)	(122)	(2,746)	2,250.8
Impuestos a la utilidad pagados	(58,140)	(66,790)	8,650	(13.0)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	806,577	171,500	635,077	370.3

Estados Financieros Consolidados

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN				
Inversión en subsidiarias y asociadas	-	(31,300)	31,300	(100.0)
Inversión en propiedades de inversión	(28,744)	(23,181)	(5,563)	24.0
Ventas (adquisiciones) de mobiliario, mejoras y adaptaciones	(14,430)	(1,021)	(13,409)	1,313.3
(Aportaciones a) distribuciones de fideicomiso asociado	-	(9,740)	9,740	(100.0)
Intereses cobrados	44,524	27,384	17,140	62.6
Flujos netos de efectivo generados por actividades de inversión	**1,350**	**(37,858)**	**39,208**	**103.6**

ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO				
Aportaciones de socios y accionistas	-	365,147	(365,147)	(100.0)
Préstamos obtenidos	-	-	-	-
Pagos del principal de préstamos	(382,032)	(61,350)	(320,682)	522.7
Intereses pagados	(481,258)	(556,828)	75,570	(13.6)
Pago de arrendamientos	-	-	-	-
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	**(863,290)**	**(253,031)**	**(610,259)**	**241.2**
Incremento neto (disminución neta) de efectivo y equivalentes de efectivo	**(55,363)**	**(119,389)**	**64,026**	**(53.6)**

EFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFECTIVO Y EFECTIVO RESTRINGIDO				
Al principio del periodo	529,722	517,810	11,912	2.3
Al final del periodo	**$474,359**	**$398,421**	**$75,938**	**19.1**



Conferencia telefónica

Fecha y hora

Martes 20 de octubre del 2026

11:00 hrs (CDMX)

Participantes

Ricardo Arce
Fernando Villarreal
Julio Ricaud
Adrián Araujo
Carla Rangel

Para participar en la conferencia, es necesario registrarse en el siguiente link:https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_jOG1CvJXSbK3S9hCiiozcA