

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	51
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	52
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	54
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	55
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	57
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	59
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	62
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	65
[700002] Datos informativos del estado de resultados	66
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	67
[800001] Anexo - Desglose de créditos	68
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	70
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	71
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	72
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	87
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos	91
[800500] Notas - Lista de notas.....	92
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	94
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	95

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Resultados Consolidados Tercer Trimestre 2025

Ciudad de México,
a 27 de octubre de 2025

Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias (BMV: PLANI) ("Planigrupo" o la "Sociedad"); empresa desarrolladora, constructora, operadora y propietaria de centros comerciales, con más de 48 años de experiencia en este sector, en México; anuncia sus resultados correspondientes al tercer trimestre de 2025 ("3T25"); y, por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 (9M25).

A partir del 19 de abril de 2023, Planigrupo es una subsidiaria de Controladora Inmobiliaria GMinfra, S.A. de C.V. (antes Grupo Inmobiliario UPAS, S.A. de C.V.), y de México Proyectos y Desarrollos, S.A. de C.V. ("Grupo México Infraestructura"); ambas, subsidiarias de Grupo México, S.A.B. de C.V. ("Grupo México").

Planigrupo actualmente es propietario al 100% de 35 centros comerciales. Cuenta con participación no controladora del 40% en Macroplaza Insurgentes y además administra un centro comercial en donde no tiene participación. Todos estos, dentro de la República Mexicana.

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

Los resultados financieros de Planigrupo que se describen en el presente reporte no han sido auditados, por lo que las cifras mencionadas a lo largo del presente reporte podrían presentar ajustes en el futuro.

Comentarios del Director General

Durante el tercer trimestre de 2025, continuamos fortaleciendo nuestro desempeño operativo y financiero. En este trimestre cumplimos ya 12 meses desde la adquisición del portafolio "K8 más Puebla". La incorporación de estos nueve centros comerciales a nuestra plataforma nos permitió iniciar el plan de crecimiento que tenemos con base en nuestro plan estratégico de cinco años. Esta primera adquisición reforzó nuestra escala operativa y consolidó nuestra presencia en el mercado nacional.

En relación con el siniestro ocurrido este año en Plaza Bella Frontera, les informamos que los trabajos de reparación registran avances de acuerdo al plan, y se prevé que el centro comercial retome su operación normal hacia finales del año. Cabe destacar que, si bien estas labores han restringido temporalmente la afluencia respecto a los niveles previos al incidente, el impacto en los resultados consolidados ha sido mínimo.

En el marco de nuestro plan de remodelación de plazas, me gustaría destacar que la primera etapa, que comprende seis propiedades, registra un avance del 35%, con una fecha estimada de terminación de septiembre de 2026. Estos seis proyectos contemplan la renovación de 17,400 m², con el propósito de fortalecer nuestra competitividad y preservar el atractivo de nuestros centros comerciales para inquilinos y visitantes.

En relación con el proceso que estamos llevando a cabo para la sustitución fiduciaria, les informamos que nos encontramos en la etapa de firma de los convenios correspondientes con Banco Jovex, habiendo ya suscrito algunos de ellos. Esperamos concluir este proceso durante el mes de noviembre.

En línea con nuestro modelo de negocio, seguimos explorando nuevas adquisiciones, nos encontramos instrumentando proyectos de eficiencia operativa; así como, buscando estrategias para aumentar la bursatilidad de nuestra empresa.

Desempeño del tercer trimestre del 2025 vs. el mismo periodo del año pasado

» La afluencia de los centros comerciales de nuestra cartera total se mantuvo prácticamente en los mismos niveles que tuvimos en comparación con el 2024. Lo anterior, aún considerando el incidente que tuvimos en nuestra Plaza Bella Frontera.

» La renta promedio de nuestra cartera (36 plazas propias, excluyendo la administrada) se incrementó de 193.2 en el tercer trimestre de 2024 a 196.9. Lo que representó un incremento del 2%, ligeramente menor que la inflación registrada en este periodo, la cual fue de 3.7%. Este incremento por debajo de la inflación se debe a la exitosa instrumentación de precios que establecimos a inicios de año y que nos ha permitido incrementar nuestra ocupación de manera importante.

» En este aspecto, la ocupación de nuestra cartera total fue del 94.6%. De haber mantenido solamente las 27 plazas con las que contábamos en nuestro portafolio antes de la adquisición de K8 más Puebla, la ocupación hubiera cerrado con el 96.3% la cual compara con 94.0% que se tuvo al cierre del tercer trimestre del 2024. De este resultado es que destacamos la estrategia de precios antes mencionada.

» Los ingresos netos y el NOI incrementaron el 22% y 19% respectivamente. Por su parte, el EBITDA tuvo un incremento del 21% al

comparar ambos periodos, obteniendo un margen EBITDA del 65.2%

Algunos indicadores externos que tienen influencia en nuestros resultados, destacamos los siguientes:

» La confianza del consumidor, según los datos del INECI y el Banco de México, continúa mostrando un comportamiento estable. Al cierre del tercer trimestre de 2025, alcanzó los 46.5 puntos, comparado con un 46.6 al cierre del tercer trimestre del 2024.

» La Inflación oficial a septiembre del 2025 se registró en 3.76%.

» La Tasa de referencia definida por el Banco de México es menor que la del año pasado al cierre del tercer trimestre, en tres puntos porcentuales, cerrando con 7.5% en comparación con el 10.5% del año anterior.

Compromiso con la sustentabilidad

Continuamos reforzando nuestro compromiso con la sustentabilidad a través de la publicación de nuestro Cuarto Reporte Anual de Sustentabilidad, disponible en nuestro sitio web. Este documento muestra cómo incorporamos los criterios ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) en nuestras actividades cotidianas, manteniendo una visión a largo plazo y un enfoque responsable hacia todos nuestros grupos de interés.

Como parte de nuestro compromiso con el medio ambiente, seguimos avanzando en la implementación de sistemas de energía solar en 27 centros comerciales. Actualmente ya contamos con la implementación completa en Macro Plaza Oaxaca, Paseo Solidaridad, Plaza Bella Huinalá y Plaza Bella Anáhuac. Ésta, es una iniciativa estratégica que permitirá reducir las emisiones de carbono y mejorar la eficiencia de nuestras operaciones al generar

ahorros en el consumo eléctrico. Si bien, la instrumentación se ha retrasado principalmente por temas regulatorios y de permisos, la misma, continúa avanzando.

Además, continuamos impulsando nuestra estrategia ASG, basada en tres pilares fundamentales:

» **Gestión Responsable**

» **Entorno Seguro y**

» **Cultura Ambiental**

Nos mantenemos firmes en nuestro propósito de ser el principal propietario, desarrollador e integrador de centros comerciales tipo "Power Center" en México, guiados por un plan de negocio sustentado en cinco ejes estratégicos: crecimiento, eficiencia operativa, salud financiera, empresa pública y sostenibilidad.

Pueden consultar nuestros reportes completos en nuestra página: www.planigrupo.com.mx

Mirando hacia el futuro, continuaremos explorando oportunidades para expandir nuestro portafolio a través de desarrollos de alta calidad en conjunto con nuestros principales arrendatarios, así como mediante la adquisición de propiedades estratégicas que generen sinergias y se adquieran a precios competitivos.

Nos mantenemos enfocados en consolidarnos como el socio preferido de nuestros arrendatarios, fortaleciendo nuestras relaciones al brindar espacios, productos y servicios de excelencia, diseñados para atender sus necesidades y potenciar su éxito.

Atentamente,

RICARDO ARCE CASTELLANOS

Director General de Planigrupo

Hechos destacados

Información Operativa

- ⇒ El Área Bruta Rentable (ABR)* de centros comerciales (36 propias y una administrada) al cierre del 3T25 fue de 814,712 m2.
- ⇒ La afluencia de nuestra cartera total, fue de 26.3 millones de visitantes, 2% menor que en el tercer trimestre del año anterior. Esto se debió principalmente al siniestro ocurrido en nuestra Plaza Bella Frontera.
- ⇒ La tasa de ocupación* al cierre del 3T25 respecto a nuestras 36 plazas fue del 94.6%
- ⇒ De haber mantenido solamente las 27 plazas con las que contábamos en nuestro portafolio antes de la adquisición, la ocupación hubiera cerrado con 96.3% comparado con 94%
- ⇒ El precio promedio contractual* de arrendamiento por metro cuadrado al final del 3T25 fue de \$196.9. Esto en comparación con \$193.2 en el 3T24, representa un incremento del 2%.
- ⇒ La cobranza** acumulada al 3T25 fue del 101% de la facturación total

Información Financiera

- ⇒ Los ingresos netos consolidados** correspondientes al 3T25 alcanzaron MXN\$484.4 millones, lo que resulta en un incremento del 22%, al compararse con el mismo periodo del año anterior.
- ⇒ El NOI consolidado** para el 3T25 alcanzó MXN \$390.3 millones, lo que resulta en un incremento del 19% al compararse con el mismo periodo del año anterior.
- ⇒ El EBITDA consolidado** para el 3T25 alcanzó MXN\$315.8 millones. Esto implica un incremento del 21%, al compararse con el mismo periodo del año anterior.
- ⇒ Los fondos de operación ajustados** (AFFO) fueron de MXN\$97.5 millones en el 3T25. Esto implica un incremento del 9.8% contra el mismo periodo del año anterior, en línea con el incremento experimentado en el FFO
- ⇒ Los fondos de operación ajustados** (AFFO) fueron de MXN\$97.5 millones en el 3T25. Esto implica un incremento del 9.8% contra el mismo periodo del año anterior, en línea con el incremento experimentado en el FFO
- ⇒ La deuda financiera consolidada** asciende a MXN\$6,272.1 millones; y, considerando la plaza con participación no controladora, el total de deuda financiera alcanza MXN\$6,560.5 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	3T25	3T24	Var. %
Centros Comerciales Propiedad de Planigrupo			
Número de propiedades	36	36	-
Área Bruta Rentable (ABR) ⁽¹⁾	791,107	781,919	1.2%
Tasa de ocupación ⁽²⁾	94.6%	94.0%	0.6pp

(1) No incluye la plaza administrada. Con esta inclusión el ABR propio y administrado es de 814,714m2
(2) Incluye propiedades estabilizadas, con participación controladora y no controladora y no incluye la plaza administrada

Métricas financieras	Tercer trimestre		Variación	
(miles de pesos)	2025 ⁽¹⁾⁽²⁾	2024 ⁽¹⁾	MXN\$	%
Ingresos totales	\$489,144	\$400,811	\$88,333	22.0
Estimación para cuentas incobrables	(4,772)	(2,591)	(2,181)	84.2
Ingresos totales, neto	484,372	398,220	86,152	21.6
NOI	390,348	329,384	60,964	18.5
Margen de NOI ⁽³⁾	80.6%	82.7%		(2.1)
EBITDA	315,848	260,176	55,672	21.4
Margen de EBITDA ⁽³⁾	65.2%	65.3%		(0.1pp)
FFO	113,166	95,836	17,330	18.1
FFO Ajustado	97,466	88,727	8,739	9.8
Deuda total (millones)	6,561	5,020	1,540	30.7
LTV	32.8%	34.3%		(1.5pp)

(1) Se incluyen en forma proporcional los resultados de la plaza con participación controladora y no controladora, las cuales administramos y operamos
(2) A partir del mes de septiembre 2024, se incluye la información consolidada de las propiedades que conforman el portafolio denominado K8 y Paseo Puebla
(3) 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

Métricas financieras	Enero-Septiembre		Variación	
(miles de pesos)	2025 ⁽¹⁾⁽²⁾	2024 ⁽¹⁾	MXN\$	%
Ingresos totales	1,479,771	1,109,747	370,024	33.3
Estimación para cuentas incobrables	(20,780)	4,281	(25,061)	(585.4)
Ingresos totales, neto	1,458,991	1,114,028	344,963	31.0
NOI	1,179,564	918,825	260,739	28.4
Margen de NOI ⁽³⁾	80.8%	82.5%		(1.6)
EBITDA	971,815	718,676	253,139	35.2
Margen de EBITDA ⁽³⁾	66.6%	64.5%		2.1pp
FFO	357,350	232,267	125,083	53.9
FFO Ajustado	331,112	217,404	113,708	52.3
Deuda total (millones)	6,561	5,020	1,540	30.7
LTV	32.8%	34.3%		(1.5pp)

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

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

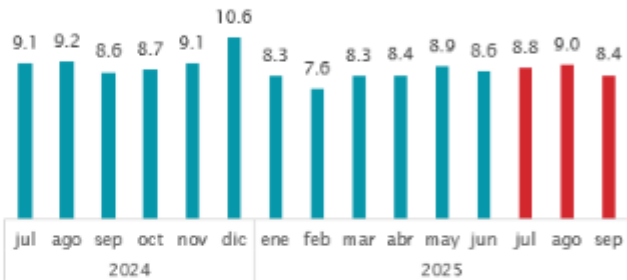
(3) Margen de NOI y EBITDA, se refiere al resultado expresado como un porcentaje resultante, de dividir el NOI o EBITDA entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

Al tercer trimestre de 2025, Planigrupo posee un portafolio de 36 centros comerciales en operación y estabilizados; todos ellos, gestionados mediante distintos vehículos de propósito específico. Además, desde agosto del año anterior, administra un centro comercial, totalizando 37 centros comerciales dentro del portafolio actual.

AFLUENCIA

Durante el 3T25, la afluencia mostró un comportamiento estable respecto al 3T24. Considerando el total de nuestro portafolio, se registraron 26.3 millones de visitantes, sólo 2% menos que el año anterior. Lo que, considerando el siniestro sufrido una de nuestras plazas, reafirma la confianza de los visitantes en nuestros centros comerciales

Afluencia mensual al 3T 2025



OCUPACIÓN

Al 3T25, la tasa de ocupación considerando nuestras 36 plazas fue del 94.6%. Todas estas propiedades se encuentran estabilizadas; es decir, cuentan con contratos, ingresos y afluencia estables, permitiendo tener alta predictibilidad en sus resultados. Al cierre del 3T25, las ocupaciones más altas, seguidas de las primeras seis que mostraron prácticamente en 100% de ocupación¹, fueron Macroplaza Insurgentes (99.5%), Plaza Bella Anáhuac (99.4%), Urban Village Carza Sada (99%), La Gran Plaza Cancún (99%) y Plaza Real Reynosa (98.8%)

Resumen Operativo

Ocupación por plaza comercial al 3T25

	Plaza	Estado	Tasa de ocupación
1	Plaza Ensenada	Baja California	100.0%
2	Plaza Los Cabos	Baja California Sur	100.0%
3	Puerta De Hierro	Hidalgo	100.0%
4	Reynosa	Tamaulipas	100.0%
5	Plaza Lago Real	Nayarit	99.9%
6	Plaza Punto Oriente	Jalisco	99.8%
7	Macroplaza Insurgentes (1)	Baja California	99.5%
8	Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	99.4%
9	Urban Village Garza Sada	Nuevo León	99.0%
10	La Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	99.0%
11	Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	98.8%
12	Macro Plaza Estadio	Michoacán	98.5%
13	Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	98.4%
14	Ciudadela UV	Jalisco	98.4%
15	Paseo Puebla	Puebla	97.9%
16	Plaza Bella Frontera	Coahuila	96.6%
17	Plaza Punto San Isidro	Jalisco	96.5%
18	Paseo Solidaridad	Sonora	96.3%
19	Paseo Reforma	Tamaulipas	96.2%
20	Paseo Alcalde	Jalisco	96.0%
21	Macroplaza Del Valle	Baja California	95.5%
22	Plaza Universidad Hidalgo	Hidalgo	94.3%
23	Plaza Nogalera Saltillo	Coahuila	94.0%
24	Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	93.9%
25	Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	93.8%
26	Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	93.6%
27	Plaza Monumental	Chihuahua	93.3%
28	Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	91.4%
29	Paseo San Juan	Querétaro	90.5%
30	López Mateos	Chihuahua	89.9%
31	El Paseo Santa Catarina	Nuevo León	89.2%
32	Paseo Hipódromo	Estado de México	86.8%
33	Super Plaza Las Haciendas	Estado de México	85.9%
34	Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	84.3%
35	Plaza Real Saltillo	Coahuila	83.8%
36	Plaza Palmira	Campeche	71.1%
Total			94.6%

Resumen Operativo

ÁREA BRUTA RENTABLE Y DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA

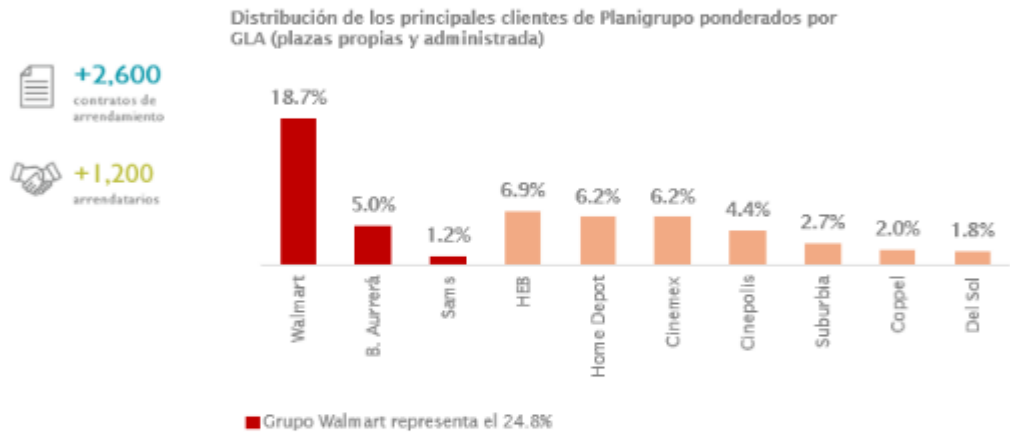
Al cierre del 3T25, los 37 centros comerciales (propios y un administrado), totalizaron 814,714m² de ABR. Considerando los ABR propios, se registraron 791,107m². Estos centros comerciales, tanto propios como el administrado, se encuentran ubicados en 19 Entidades Federativas en México.



Resumen Operativo

DISTRIBUCIÓN Y VENCIMIENTO DE CONTRATOS

Al cierre del 3T25, considerando las plazas que administramos, contamos con más de 2,600 contratos de arrendamiento, distribuidos en más de 1,200 arrendatarios de diversos sectores.



CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Al cierre del tercer trimestre de 2025, considerando las 36 propiedades, contamos con más de 2,600 contratos de arrendamiento distribuidos entre más de 1,200 arrendatarios, de los cuales ninguno representa más del 10.0%, con excepción de Grupo Wal-Mart, el cual representa el 24.8% de nuestra ABR.

De los 36 centros comerciales, propios y 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 3T25, el plazo promedio de arrendamiento restante (ponderado por ABR) para los contratos, propios y administrados, es de 5.7 años; para tiendas que no son ancla es de 3.4 años y para tiendas ancla es de 5.8 años.

Propiedades con participación controladora

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 3T25 (MXN\$(1))	% Sobre el total	NOI 3T25 (MXN\$(2))
1 Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	28,654	6.42%	22,037
2 Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	may-13	30,600	5.85%	17,178
3 Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	25,591	5.46%	17,364
4 Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	19,373	5.46%	17,681
5 Urban Village Garza Sada	Nuevo León	2015	2017	sep-15	24,468	5.22%	17,105
6 Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	23,584	5.17%	17,939
7 Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	26,337	5.04%	15,512
8 Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	22,250	4.70%	16,434
9 Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	15,049	4.60%	15,482
10 Urban Village Ciudadela	Jalisco	2006	2010	dic-14	20,575	4.40%	14,384
11 Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	19,604	4.16%	14,725
12 Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	16,008	3.37%	9,744
13 Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	14,985	3.35%	11,791

Propiedades con participación controladora

	Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 3T25 (MXN\$)(1)	% Sobre el total	NOI 3T25 (MXN\$)(2)
14	Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	14,469	3.21%	10,635
15	Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	12,217	2.64%	8,730
16	Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	10,656	2.37%	6,791
17	Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	2011	feb-22	10,802	2.36%	9,057
18	Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	9,590	2.18%	3,854
19	Super Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	9,190	2.01%	7,209
20	Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	may-13	8,452	1.86%	5,400
21	Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	7,119	1.73%	5,841
22	Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	7,631	1.70%	3,621
23	Paseo <u>Alcalde</u>	Jalisco	2014	2016	ago-14	7,674	1.69%	5,295
24	Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	7,582	1.69%	5,154
25	Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	7,327	1.59%	5,467
26	Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	7,200	1.56%	5,689
27	Paseo Hipódromo	Estado de México	2014	2017	nov-14	7,891	1.56%	3,521
28	Walmart San José del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	7,565	1.48%	6,094
29	Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	5,819	1.45%	3,632
30	Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	5,738	1.40%	3,975
31	Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	5,803	1.25%	4,723
32	Paseo San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	4,621	0.94%	2,819
33	Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	3,525	0.81%	2,939
34	Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	feb-22	3,441	0.75%	2,285
35	Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	2,622	0.57%	1,265
Total						454,012	100.00%	321,552

Propiedades con participación controladora

	Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 3T25 (MXN\$)(1)	% Sobre el total	NOI 3T25 (MXN\$)(2)
	Macroplaza Insurgentes	Baja California	2006	2007	jul-00	31,756	100.00%	27,024

1) Información incluye ajustes de consolidación

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

CENTROS COMERCIALES PROPIOS DE PLANIGRUPO

	Plaza	Estado	Año de construcción	Año de apertura	Fecha de adquisición	ABR (m2)	% del portafolio	Tasa de ocupación
1	Macroplaza Insurgentes (1)	Baja California	2006	2007	jul-00	55,040	6.96%	99.5%
2	Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	41,989	5.31%	94.0%
3	Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	40,412	5.11%	96.2%
4	Urban Village Ciudadela	Jalisco	2006	2010	dic-14	38,312	4.84%	98.4%
5	Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	37,846	4.78%	89.2%
6	Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	may-13	35,949	4.54%	98.8%
7	Macroplaza Del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	34,552	4.37%	95.5%
8	Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	30,921	3.91%	91.4%
9	Urban Village	Nuevo León	2015	2017	sep-15	29,736	3.76%	99.0%
10	Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	29,268	3.70%	71.1%
11	Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	27,391	3.46%	99.4%
12	Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	26,973	3.41%	99.0%
13	Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	26,600	3.36%	99.9%
14	Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	26,416	3.34%	98.4%
15	Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	22,208	2.81%	89.9%
16	Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	19,037	2.41%	93.9%
17	Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2006	may-13	18,942	2.39%	84.3%
18	Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	18,560	2.35%	99.8%
19	Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	2011	feb-22	17,561	2.22%	98.5%
20	Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	17,422	2.20%	94.3%
21	Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	17,250	2.18%	93.3%
22	Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	16,889	2.13%	83.8%
23	Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	16,556	2.09%	85.9%
24	Puerta De Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	16,299	2.06%	100.0%
25	Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	15,929	2.01%	93.6%
26	Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	15,615	1.97%	93.8%
27	Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	13,317	1.68%	96.3%
28	Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	12,269	1.55%	96.0%
29	Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	10,747	1.36%	97.9%
30	Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	9,939	1.26%	100.0%

31	Walmart San José del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	9,891	1.25%	100.0%
32	Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	feb-22	9,142	1.16%	96.6%
33	Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	8,748	1.11%	100.0%
34	Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	8,371	1.06%	96.5%
35	Paseo Hipódromo	Estado de México	2014	2017	nov-14	7,510	0.95%	86.8%
36	Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	7,499	0.95%	90.5%
Total						791,107	100%	94.6%

Nota: Total redondeado para efectos prácticos

Al cierre del 3T25, el ABR de la plaza administrada fue de 23,604, representando el 2.9% 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 3T25	Anclas
1	Macroplaza Insurgentes (1)	Baja California	2009	55,040	2,888,684	Coppel, Soriana , Walmart, Cinemex
2	Plaza Nogalera	Coahuila	2006	41,989	1,250,787	Coppel, Del Sol, HEB, Home Depot, Cinépolis
3	Paseo Reforma	Tamaulipas	2003	40,412	1,247,535	Coppel, Del Sol, Home Depot, Walmart, Cinépolis
4	Urban Village , Ciudadela	Jalisco	2017	38,312	756,204	Parisina, Walmart, Cinépolis
5	Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2006	37,846	1,578,458	Del Sol, INE, Office Depot, Suburbia, Walmart, Cinemex
6	Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	1995	35,949	1,149,067	HEB, Home Depot, Sanborn's, Cinemex
7	Macroplaza Del Valle	Baja California	2009	34,552	1,120,943	Coppel, Walmart, Cinépolis
8	Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2010	30,921	1,031,778	HEB, Suburbia , Cinemex
9	Urban Village	Nuevo León	2012	29,736	1,260,713	Del Sol, HEB, Parisina, Cinemex
10	Plaza Palmira	Campeche	2006	29,268	527,321	Chedraui, Office Depot, Cinemex
11	Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2008	27,391	1,186,097	Coppel, HEB, Maxi China, Cinemex
12	Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2008	26,973	1,066,391	Del Sol, Sanborn's , Suburbia , Cinépolis
13	Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2007	26,600	1,040,913	Coppel, Walmart, Cinépolis
14	Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2010	26,416	1,224,264	Coppel, Office Depot, Suburbia, Walmart, Cinemex
15	Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	2013	22,208	483,263	Elektra, Soriana
16	Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2009	19,037	567,900	Suburbia , Walmart, Cinépolis
17	Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2011	18,942	878,422	B. Aurrerá, Coppel, Cinemex
18	Punto Oriente	Jalisco	2006	18,560	ND (2)	Coppel, Home Depot, Cinépolis

19	Macroplaza Estadio	Michoacán	2007	17,561	644,419	Coppel, Walmart, Cinemex
20	Plaza Universidad	Hidalgo	2006	17,422	881,478	B. Aurrerá, Coppel, Office Depot
21	Plaza Monumental	Chihuahua	2016	17,250	663,278	Parisina, Walmart, Cinépolis
22	Plaza Real Saltillo	Coahuila	2017	16,889	989,787	HEB, Cinemex
23	Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2011	16,556	597,036	B. Aurrerá, Elektra, Parisina
24	Puerta De Hierro	Hidalgo	2005	16,299	ND (2)	Home Depot, Office Max
25	Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2014	15,929	597,314	B. Aurrerá, Coppel, Cinemex
26	Plaza Bella Huinálá	Nuevo León	2006	15,615	533,053	Parisina, Tienda Del Ahorro
27	Paseo Solidaridad	Sonora	2008	13,317	290,370	Ley, Cinemex
28	Paseo <u>Alcalde</u>	Jalisco	2016	12,269	416,815	Walmart, Cinemex
29	Paseo Puebla	Puebla	2013	10,747	383,810	Walmart
30	Walmart Ensenada	Baja California	2011	9,939	ND (2)	Walmart
31	Walmart San José del Cabo	Baja California Sur	1995	9,891	ND (2)	Walmart
32	Plaza Bella Frontera	Coahuila	2008	9,142	0	B. Aurrerá, INE
33	Plaza Reynosa	Tamaulipas	1995	8,748	44,204	B. Aurrerá
34	Punto San Isidro	Jalisco	2000	8,371	ND (2)	Walmart
35	Paseo Hipódromo	Estado de México	2016	7,510	55,169	Audimax Fitness, Petco, Cinemex
36	Plaza San Juan	Querétaro	2008	7,499	ND (2)	Merca Asia, Cinépolis
Total Plazas propias				791,107	25,355,473	
37	Plaza <u>Sugarhillias</u> (3)	Morelos	2016	23,604	912,349	Albo, Cinemex, Fresko
Total Cartera				814,712	26,267,822	

* 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

Eventos relevantes del trimestre

Objetivos de carácter directivo

- 1

El 30 de mayo de 2025

Planigrupo anunció al público inversionista que llevó a cabo la adquisición del 30% de participación restante del inmueble identificado como el Centro Comercial "Paseo Puebla", por lo que a esta fecha ya se cuenta con el 100% de la participación en dicho Centro Comercial.
- 2

El 28 de julio de 2025

Planigrupo anunció la publicación de sus resultados del Segundo Trimestre de 2025.
- 3

El 30 de julio de 2025

Planigrupo publicó el comunicado por el cual se da a conocer que durante el Consejo de Administración celebrado el 10 de julio de 2025 se ratificó al despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., como auditor externo por el ejercicio social 2025.

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

Sobre Planigrupo

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y operadora con más de 48 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. Esto nos hace uno de los mayores propietarios de centros comerciales en el país.

Desde la creación de nuestra primera empresa de construcción en 1975, nuestro equipo ha participado en la adquisición y desarrollo de 70 centros comerciales. Actualmente operamos 36 centros comerciales ubicados en 18 entidades federativas en México. Dentro de los mismos, tenemos 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.

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

Eventos relevantes del trimestre

Objetivos de carácter directivo

- 1** **El 30 de mayo de 2025**
Planigrupo anunció al público inversionista que llevó a cabo la adquisición del 30% de participación restante del inmueble identificado como el Centro Comercial "Paseo Puebla", por lo que a esta fecha ya se cuenta con el 100% de la participación en dicho Centro Comercial.
- 2** **El 28 de julio de 2025**
Planigrupo anunció la publicación de sus resultados del Segundo Trimestre de 2025.
- 3** **El 30 de julio de 2025**
Planigrupo publicó el comunicado por el cual se da a conocer que durante el Consejo de Administración celebrado el 10 de julio de 2025 se ratificó al despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., como auditor externo por el ejercicio social 2025.

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 cuartos. Nuestra estructura de Sociedad Anónima Bursátil y modelo de negocio eliminan la fuga de comisiones, por lo que se maximizan los retornos de los accionistas.

Nuestro portafolio de 36 centros comerciales en operación y estabilizados, cuenta con una ocupación consolidada de 94.6%, los cuales generaron un NOI consolidado de **MXN\$390.3 millones** durante el 3T25 y de **MXN\$329.4 millones** durante el 2024, proveniente de la renta de nuestros espacios comerciales, el cual incluye las plazas en las que tenemos participación no controladora.

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

Comentarios adicionales sobre la situación financiera

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.

REVELACIONES CUANTITATIVAS Y CUALITATIVAS SOBRE RIESGOS DE MERCADO

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 2025, 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.

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.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Situación financiera y resultados de las operaciones.

RESULTADOS DE LAS OPERACIONES.

INGRESOS

Ingresos	Tercer trimestre		Variación	
(miles de pesos)	2025	2024	MXN\$	%
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	\$450,428	\$355,005	\$95,423	26.9
Honorario por administración inmobiliaria	-	1,283	(1,283)	(100.0)
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	6,960	11,938	(4,978)	(41.7)
Total	\$450,428	\$356,288	\$94,140	26.4

Los ingresos totales por el periodo 3T25, fueron de MXN\$450.4 millones, en comparación con los MXN\$356.3 millones del periodo 3T24.

Esto representa un incremento del 26.4%, que se debe principalmente a la incorporación del portafolio denominado K8 y Paseo Puebla a partir del mes de septiembre 2024 (MXN\$85.8 millones, 24.1%), aunado a los incrementos en arrendamientos por inflación y al aumento de la ocupación de las propiedades, de las que destacan Ciudadela, UV Garza Sada, Paseo Reforma, Santa Catarina, Cancún, Nogalera, Puerta de Hierro, Macroplaza Estadio, Punto Oriente y Oaxaca (MXN\$9.6 millones, 2.7%). Dicho incremento se ve parcialmente compensado por una reducción importante en los ingresos por Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento (MXN\$6.3 millones, 47.4%), derivado del inicio de consolidación del portafolio K8 y Puebla a partir de septiembre 2024.

Durante el 3T25, los ingresos por rentas relativos a la participación controladora ascendieron a MXN\$450.4 millones. Nuestros ingresos por rentas incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora ascendieron a MXN\$489.1 millones.

Ingresos	Enero-Septiembre		Variación	
(miles de pesos)	2025	2024	MXN\$	%
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	\$1,358,715	\$968,473	\$390,242	40.3
Honorario por administración inmobiliaria	-	5,049	(5,049)	(100.0)
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	22,471	44,828	(22,357)	(49.9)
Total	\$1,358,715	\$973,522	\$385,193	39.6

Los ingresos totales por el periodo 9M25, fueron de MXN\$1,358.7 millones, en comparación con los MXN\$973.5 millones del periodo 9M24.

Situación financiera y resultados de las operaciones.

Esto representa un incremento del 39.6%, que se debe principalmente a la incorporación del portafolio denominado K8 y Paseo Puebla a partir del mes de septiembre 2024 (MXN\$349.9 millones, 36.1%), aunado a los incrementos en arrendamientos por inflación y al aumento de la ocupación de las propiedades, de las que destacan UV Carza Sada, Santa Catarina, Paseo Reforma, Cancún, Ciudadela, Nogalera, Lago Real, Macroplaza Estadio, Puerta de Hierro, Macroplaza del Valle, Oaxaca y Punto San Isidro (MXN\$40.2 millones, 4.2%). Dicho incremento se ve parcialmente compensado por una reducción importante en los ingresos por Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento (MXN\$27.4 millones, 54.9%), derivado del inicio de consolidación del portafolio K8 y Puebla a partir de septiembre 2024.

Durante el 9M25, los ingresos por rentas relativos a la participación controladora ascendieron a MXN\$1,358.7 millones. Nuestros ingresos por rentas incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora ascendieron a MXN\$1,479.8 millones.

COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN

Costos y gastos de operación (miles de pesos)	Tercer trimestre		Variación	
	2025	2024	MXN\$	%
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	\$72,059	\$51,135	\$20,924	40.9
Estimación para cuentas de cobro dudoso	4,446	2,590	1,856	71.6
Sueldos y salarios	44,572	42,733	1,839	4.3
Depreciación y amortización	9,843	3,788	6,055	159.8
Gastos generales	45,951	39,697	6,254	15.8
Total	\$176,871	\$139,943	\$36,928	26.4

El incremento de los costos y gastos de operación en el 3T25, se atribuyen principalmente a la incorporación del portafolio K8 y Paseo Puebla a partir de septiembre 2024 (MXN\$12.9 millones), aunado a incrementos en los costos de servicios de vigilancia y limpieza de las plazas provocado principalmente por el incremento en salario mínimo (MXN\$8.0 millones). Adicionalmente, los gastos generales incrementan principalmente debido a los gastos incurridos en el 3T25 relacionados con servicios administrativos pagados a partes relacionadas de Grupo México Infraestructura (MXN\$9.1 millones) así como otros gastos relacionados con la migración de la plataforma tecnológica (MXN\$0.6 millones).

Situación financiera y resultados de las operaciones.

Costos y gastos de operación	Enero-Septiembre		Variación	
(miles de pesos)	2025	2024	MXN\$	%
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	\$210,442	\$142,682	\$67,760	47.5
Estimación para cuentas de cobro dudoso	20,182	(5,011)	25,193	(502.7)
Sueldos y salarios	124,586	126,214	(1,628)	(1.3)
Depreciación y amortización	27,128	10,127	17,001	167.9
Gastos generales	149,554	115,128	34,426	29.9
Total	\$531,892	\$389,140	\$142,752	36.7

El incremento de los costos y gastos de operación en el 9M25, se atribuyen principalmente a la incorporación del portafolio K8 y Paseo Puebla a partir de septiembre 2024 (MXN\$76.5 millones), aunado a incrementos en los costos de servicios de vigilancia y limpieza de las plazas provocado principalmente por el incremento en salario mínimo (MXN\$8.4 millones). Adicionalmente, los gastos generales incrementan principalmente debido a los gastos incurridos en el 9M25 relacionados con servicios administrativos pagados a partes relacionadas de Grupo México Infraestructura (MXN\$26.2 millones) así como incrementos en las reservas de cuentas incobrables, que en 2024 presentaban un efecto negativo.

OTROS INGRESOS (GASTOS) NETO

Otros ingresos y gastos, neto	Tercer trimestre		Variación	
(miles de pesos)	2025	2024	MXN\$	%
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	\$141,516	\$79,729	\$61,787	77.5
Otros ingresos, neto	3,395	4,646	(1,251)	(26.9)
Total	\$144,911	\$84,375	\$60,536	71.7

Las variaciones de los otros ingresos y gastos operativos del 3T25 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

Otros ingresos y gastos, neto	Enero-Septiembre		Variación	
(miles de pesos)	2025	2024	MXN\$	%
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	\$492,629	\$96,959	\$395,670	408.1
Otros ingresos, neto	8,268	7,739	529	6.8
Total	\$500,897	\$104,698	\$396,199	378.4

Las variaciones de los otros ingresos y gastos operativos del 9M25 comparados con el mismo periodo del año anterior, se deben principalmente a los avalúos practicados a las propiedades de inversión por valuadores independientes.

COSTO FINANCIERO NETO

Costo financiero, neto	Tercer trimestre		Variación	
(miles de pesos)	2025	2024	MXN\$	%
Gasto por intereses	\$174,862	\$149,207	\$25,655	17.2
Ingreso por intereses	(13,768)	(7,352)	(6,416)	87.3
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	(5,141)	10,723	(15,864)	(147.9)
(Utilidad) pérdida en cambios, neta	(23)	(266)	243	(91.4)
Total	\$155,930	\$152,312	\$3,618	2.4

Las variaciones en el costo financiero en el 3T25, fueron ocasionados principalmente por la incorporación del portafolio K8 y Puebla a partir de septiembre de 2024.

Costo financiero, neto	Enero-Septiembre		Variación	
(miles de pesos)	2025	2024	MXN\$	%
Gasto por intereses	\$519,662	\$433,450	\$86,212	19.9
Ingreso por intereses	(27,384)	(18,551)	(8,833)	47.6
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	2,190	15,344	(13,154)	(85.7)
(Utilidad) pérdida en cambios, neta	(246)	139	(385)	(277.0)
Total	\$494,222	\$430,382	\$63,840	14.8

Las variaciones en el costo financiero en el 9M25, fueron ocasionados principalmente por la incorporación del portafolio K8 y Puebla a partir de septiembre de 2024.

UTILIDAD NETA CONSOLIDADA

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025, fue de MXN\$217.3 millones, en comparación con una utilidad neta por MXN\$141.7 millones relativa al mismo periodo del año anterior. Esto representa un incremento de 53.3% debido a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados de resultado integral descritos anteriormente, pero principalmente ocasionada por la valuación de las propiedades.

La utilidad neta consolidada por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025, fue de MXN\$692.9 millones, en comparación con una utilidad neta por MXN\$270.3 millones relativa al mismo periodo del año anterior. Esto representa un incremento de 156.3% debido a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados de resultado integral descritos anteriormente, pero principalmente ocasionada por la valuación de las propiedades y la incorporación de K8 y Puebla en septiembre 2024.

CONCILIACIÓN DE INDICADORES FINANCIEROS

NOI	Tercer trimestre		Variación	
	2025 ⁽¹⁾	2024 ⁽¹⁾	MXN\$	%
(miles de pesos)				
Ingresos por arrendamiento	\$482,184	\$388,873	\$93,311	24.0
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	6,960	11,938	(4,978)	(41.7)
Estimación para cuentas incobrables	(4,772)	(2,591)	(2,181)	84.2
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(76,844)	(55,868)	(20,976)	37.5
Costo de personal operativo	(17,180)	(12,969)	(4,211)	32.5
Total NOI	\$390,348	\$329,384	\$60,964	18.5
Margen de NOI ⁽²⁾	80.6%	82.7%		(2.1)

(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 3T25, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora han incrementado principalmente por la incorporación del portafolio K8 y Paseo Puebla en septiembre 2024, así como a consecuencia de nuestras políticas de maximización de ingresos, control de gastos y eficiencia de recursos. Lo anterior, aunado a una gestión activa con acreedores financieros y arrendatarios.

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

NOI	Enero-Septiembre		Variación	
(miles de pesos)	2025 ⁽¹⁾	2024 ⁽²⁾	MXN\$	%
Ingresos por arrendamiento	\$1,457,300	\$1,064,919	\$392,381	36.8
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	22,471	44,828	(22,357)	(49.9)
Estimación para cuentas incobrables	(20,780)	4,281	(25,061)	(585.4)
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(230,161)	(157,097)	(73,064)	46.5
Costo de personal operativo	(49,266)	(38,107)	(11,159)	29.3
Total NOI	\$1,179,564	\$918,825	\$260,739	28.4
Margen de NOI ⁽²⁾	80.8%	82.5%		(1.6)

(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 9M25, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora han incrementado principalmente por la incorporación del portafolio K8 y Paseo Puebla en septiembre 2024, así como a consecuencia de nuestras políticas de maximización de ingresos, control de gastos y eficiencia de recursos. Lo anterior, aunado a una gestión activa con acreedores financieros y arrendatarios.

El incremento de los ingresos se ve parcialmente mermado por la fluctuación del tipo de cambio que impacta los ingresos en dólares de la plaza minoritaria "Macroplaza Insurgentes"

EBITDA	Tercer trimestre		Variación	
(miles de pesos)	2025	2024	MXN\$	%
Ingresos totales	\$489,144	\$400,811	\$88,333	22.0
Costos de operación	(76,793)	(54,585)	(22,208)	40.7
Gastos de operación ⁽¹⁾	(107,432)	(94,543)	(12,889)	13.6
Otros ingresos, neto	146,893	90,521	56,372	62.3
Utilidad de operación	451,812	342,204	109,608	32.0
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(145,807)	(87,692)	(58,115)	66.3
Depreciación y amortización	9,843	5,663	4,180	73.8
Total EBITDA	\$315,848	\$260,175	\$55,672	21.4
Margen de EBITDA ⁽²⁾	65.21%	65.33%		(0.1)

(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\$315.8 millones para el 3T25, lo cual representa un incremento del 21.4%, comparado contra el mismo periodo del año anterior. El incremento obedece principalmente a la incorporación del portafolio K8 y Paseo Puebla en septiembre 2024, así como a un mejor desempeño de ingresos y gastos como se menciona en párrafos anteriores.

EBITDA	Enero-Septiembre		Variación	
(miles de pesos)	2025	2024	MXN\$	%
Ingresos totales	\$1,479,771	\$1,109,747	\$370,024	33.3
Costos de operación	(230,161)	(152,048)	(78,113)	51.4
Gastos de operación ⁽¹⁾	(310,958)	(254,781)	(56,177)	22.0
Otros ingresos, neto	520,908	101,095	419,813	415.3
Utilidad de operación	1,459,560	804,013	655,547	81.5
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(514,873)	(101,092)	(413,781)	409.3
Depreciación y amortización	27,128	15,754	11,374	72.2
Total EBITDA	\$971,815	\$718,676	\$253,139	35.2
Margen de EBITDA ⁽²⁾	66.61%	64.51%		2.1

(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\$971.8 millones para el 9M25, lo cual representa un incremento del 35.2%, comparado contra el mismo periodo del año anterior. El incremento obedece principalmente a la incorporación del portafolio K8 y Paseo Puebla en septiembre 2024.

FFO & AFFO	Tercer trimestre		Variación	
(miles de pesos)	2025	2024	MXN\$	%
Utilidad neta	\$217,259	\$141,688	\$75,571	53.3
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	(145,807)	(87,692)	(58,115)	66.3
Depreciación y amortización	9,843	5,663	4,180	73.8
Intereses devengados ⁽¹⁾	179,672	151,903	27,769	18.3
Intereses pagados	(183,606)	(151,903)	(31,703)	20.9
Valuación de instrumentos financieros derivados	(5,141)	10,723	(15,864)	(147.9)
Otros (gastos) ingresos no operativos, neto	-	(2,104)	2,104	(100.0)
Impuestos a la utilidad diferidos	40,946	27,558	13,388	48.6
Total FFO	\$113,166	\$95,836	\$17,330	18.1
CAPEX de Mantenimiento	(15,700)	(7,109)	(8,591)	120.8
FFO ajustado	\$97,466	\$88,727	\$8,739	9.8

(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 3T25 alcanzó \$113.2 millones, mostrando un incremento de 18.1%, en comparación con el mismo periodo del año anterior. Esta variación se debe a la incorporación del portafolio K8 y Paseo Puebla en septiembre 2024, así como a las mejoras de gestión de gastos y utilidades mencionadas anteriormente.

FFO & AFFO	Enero-Septiembre		Variación	
(miles de pesos)	2025	2024	MXN\$	%
Utilidad neta	\$692,949	\$270,320	\$422,629	156.3
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	(514,873)	(101,092)	(413,781)	409.3
Depreciación y amortización	27,128	15,754	11,374	72.2
Intereses devengados ⁽¹⁾	534,815	446,000	88,815	19.9
Intereses pagados	(528,913)	(446,000)	(82,913)	18.6
Valuación de instrumentos financieros derivados	2,190	15,344	(13,154)	(85.7)
Otros (gastos) ingresos no operativos, neto	-	(4,807)	4,807	(100.0)
Impuestos a la utilidad diferidos	144,054	36,748	107,306	292.0
Total FFO	\$357,350	\$232,267	\$125,083	53.9
CAPEX de Mantenimiento	(26,238)	(14,863)	(11,375)	76.5
FFO ajustado	\$331,112	\$217,404	\$113,708	52.3

(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 9M25 alcanzó \$357.4 millones, mostrando un incremento de 53.9%, en comparación con el mismo periodo del año anterior. Esta variación se debe a la incorporación del portafolio K8 y Paseo Puebla en septiembre 2024, así como a las mejoras de gestión de gastos y utilidades mencionadas anteriormente. Cabe destacar que, respecto al incremento de los intereses, la incorporación de K8 y Puebla representa un incremento de MXN\$133.5 millones, que se ve parcialmente compensada por las reducciones de tasas de interés ocurridas durante el año 2025.

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

Situación financiera y resultados de las operaciones

SITUACIÓN FINANCIERA (BALANCE GENERAL)

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Effectivo	31-mar	31-dic	Variación	
(miles de pesos)	2025	2024	MXN\$	%
Effectivo y equivalentes de efectivo	\$292,573	\$414,213	(\$121,640)	(29.4)
Effectivo restringido	40,946	41,004	(58)	(0.1)
Total	\$113,166	\$28,393	\$84,773	298.6

El decremento en el saldo de efectivo al 30 de septiembre de 2025 se debe principalmente al pago final relacionado con la compra del portafolio K8 y Paseo Puebla, efectuado en abril de 2025, por un monto de MXN\$565.1 millones, de los cuales MXN\$365.1 millones se pagaron con aportaciones de capital obtenidas del accionista mayoritario de Planigrupo y el resto fue pagado con recursos propios.

CUENTAS POR COBRAR, NETO

Cuentas por cobrar	31-mar	31-dic	Variación	
(miles de pesos)	2025	2024	MXN\$	%
Cuentas por cobrar, neto	\$72,827	\$43,390	\$29,437	67.8

Las cuentas por cobrar al 30 de septiembre de 2025 ascendieron a MXN\$72.8 millones, mostrando un incremento de MXN\$29.4 millones o del 67.8% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2024. La variación se debe principalmente a cuentas pendientes de cobro del mes de septiembre 2025 que se esperan recuperar en octubre y noviembre 2025. Al cierre del 3T25, Planigrupo cuenta con un margen de cobranza promedio del 101%.

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Propiedades de inversión	31-mar	31-dic	Variación	
(miles de pesos)	2025	2024	MXN\$	%
Propiedades de inversión	\$15,157,207	\$14,657,789	\$499,418	3.4

Al 30 de septiembre de 2025, el saldo de propiedades de inversión ascendió a MXN\$15,157.2 millones, mostrando un incremento de MXN\$499.4 millones o 3.4% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2024 que era de MXN\$14,657.8 millones. La variación se debe principalmente a la valuación realizada por valuadores independientes.

Situación financiera y resultados de las operaciones

MOBILIARIO, EQUIPO Y ADAPTACIONES

Mobiliario, equipo y adaptaciones	31-mar	31-dic	Variación	
(miles de pesos)	2025	2024	MXN\$	%
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	\$26,799	\$34,496	(\$7,697)	(22.3)

El mobiliario, equipo y adaptaciones al 30 de septiembre de 2025 ascendió a MXN\$26.8 millones, mostrando un decremento por MXN\$7.7 millones o 22.3% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2024. Esto corresponde principalmente a las depreciaciones de activos fijos del periodo, que ascendieron a MXN\$27.1 millones, que se ven parcialmente compensadas por las inversiones realizadas por Planigrupo durante el año, correspondientes principalmente por mejoras de la plataforma tecnológica, que ascendieron a MXN\$19.4 millones.

INVERSIONES EN COMPAÑÍAS Y FIDEICOMISOS ASOCIADOS

Inversión fideicomiso asociado	31-mar	31-dic	Variación	
(miles de pesos)	2025	2024	MXN\$	%
Fideicomiso Irrevocable F/1002 "Macroplaza Insurgentes"	\$955,515	\$906,701	\$48,814	5.4

Las inversiones permanentes al 30 de septiembre de 2025 ascendieron a MXN\$955.5 millones, mostrando un incremento de MXN\$48.4 millones o del 5.4% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2024 que era de MXN\$906.7 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 3T25, por el cual Planigrupo mantiene una inversión sobre el 40% de su patrimonio, neto de las distribuciones recibidas del fideicomiso.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Instrumentos financieros derivados	31-mar	31-dic	Variación	
(miles de pesos)	2025	2024	MXN\$	%
Instrumentos financieros derivados - activos	-	\$13,881	(\$13,881)	(100.0)
Instrumentos financieros derivados - pasivos	(139,339)	-	(139,339)	(100.0)
Total	(\$139,339)	\$13,881	(\$153,220)	(1,103.8)

Situación financiera y resultados de las operaciones

El saldo de los instrumentos financieros derivados al 30 de septiembre de 2025 es de MXN\$139.3 millones pasivos, que representa un decremento de MXN\$153.2 millones con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2024 que era MXN\$13.8 millones activo. La variación en este rubro corresponde principalmente al vencimiento y renovación de diversas coberturas durante el primer semestre del año. El valor razonable de los instrumentos financieros derivados fue determinado por valuadores independientes.

A la fecha de presentación de este reporte, Planigrupo ha terminado anticipadamente los instrumentos financieros derivados de diversas subsidiarias que se mantenían contratados con CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple ("CIBanco"), entidad financiera que entró en proceso de liquidación el 10 de octubre de 2025. Planigrupo ha solicitado las dispensas correspondientes a las instituciones financieras con las que mantiene sus deudas a largo plazo y que obligan a la entidad y sus subsidiarias a mantener coberturas de tasas de interés. Asimismo, la administración se encuentra realizando las negociaciones necesarias para sustituir las coberturas terminadas anticipadamente.

PASIVO A CORTO PLAZO

Pasivo a corto plazo	31-mar	31-dic	Variación	
(miles de pesos)	2025	2024	MXN\$	%
Porción circulante de préstamos a largo plazo	\$306,132	\$287,187	\$18,945	6.6
Proveedores y otras cuentas por pagar	92,139	688,213	(596,074)	(86.6)
Partes relacionadas	56,217	33,966	22,251	65.5
Impuestos por pagar y gastos acumulados	316,124	285,027	31,097	10.9
Participación de los trabajadores en la utilidad	1,097	5,519	(4,422)	(80.1)
Impuestos a la utilidad	128,001	85,789	42,212	49.2
Total	\$899,710	\$1,385,701	(\$485,991)	(35.1)

La variación en los pasivos a corto plazo correspondió principalmente al pago final relacionado con la compra del portafolio K8 y Paseo Puebla, efectuado en abril de 2025, por un monto de MXN\$565.1 millones. Esta reducción se ve parcialmente compensada por el incremento en los impuestos a la utilidad (MXN\$42.2 millones) así como un incremento en los saldos por pagar a partes relacionadas (MXN\$22.2 millones).

Situación financiera y resultados de las operaciones

PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Préstamos	31-mar	31-dic	Variación	
(miles de pesos)	2025	2024	MXN\$	%
Porción circulante	\$306,132	\$287,187	\$18,945	6.6
Porción a largo plazo	5,966,003	6,083,464	(117,461)	(1.9)
Total	\$6,272,135	\$6,370,651	(\$98,516)	(1.5)

Las variaciones en los saldos de deuda se deben principalmente al incremento de la porción circulante del pasivo a largo plazo y al pago de principal correspondiente al servicio de deuda pactado con los acreedores financieros de la compañía.

Planigrupo cuenta con un crédito con Banco Sabadell por un total de MXN\$67.2 millones con vencimiento en diciembre 2025, el cual se presenta a corto plazo al cierre del 3T25 y el 31 de diciembre de 2024. La Administración de Planigrupo se encuentra analizando las posibilidades de refinanciamiento de dicho crédito.

PERFIL DE DEUDA

Deuda total con instituciones financieras (cifras en miles de pesos)

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	10.41%	MXN	\$25,608	\$1,061,828	\$2,255,846	-	-	\$3,343,281
BBVA	9.61%	MXN	105,554	124,679	147,928	1,296,046	-	1,674,206
Santander	9.94%	MXN	10,083	21,083	32,083	43,083	983,428	1,089,761
HSBC	9.46%	MXN	100,000	-	-	-	-	100,000
Sabadell	9.76%	MXN	64,887	-	-	-	-	64,887
Deuda consolidada	10.09%		\$306,132	\$1,207,589	\$2,435,856	\$1,339,129	\$983,428	\$6,272,135
Citibanamex	8.51%	MXN	6,241	6,872	7,565	8,329	259,423	288,430
Deuda Consolidada + minoritaria	10.41%	MXN	\$312,373	\$1,214,461	\$2,443,421	\$1,347,458	\$1,242,851	\$6,560,505

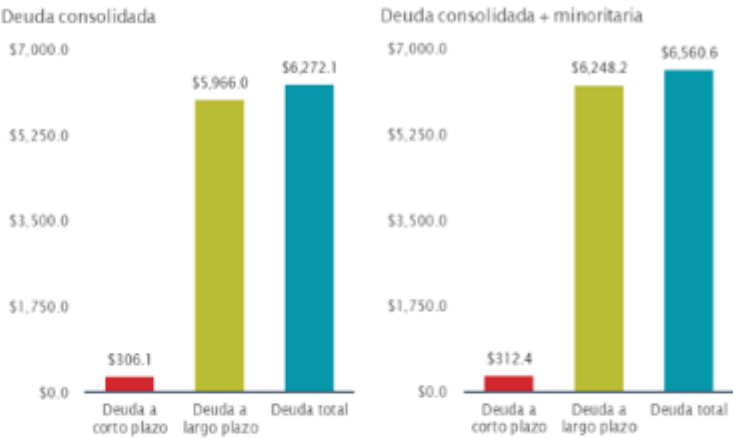
(1) Tasa promedio calculada considerando la TIE al cierre del trimestre, así como el beneficio por las coberturas de tasas

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

El LTV de Planigrupo al 3T25 fue del 35.3%, sin incluir nuestra propiedad con participación no controladora; y, del 32.8% considerando la propiedad con participación no controladora.

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

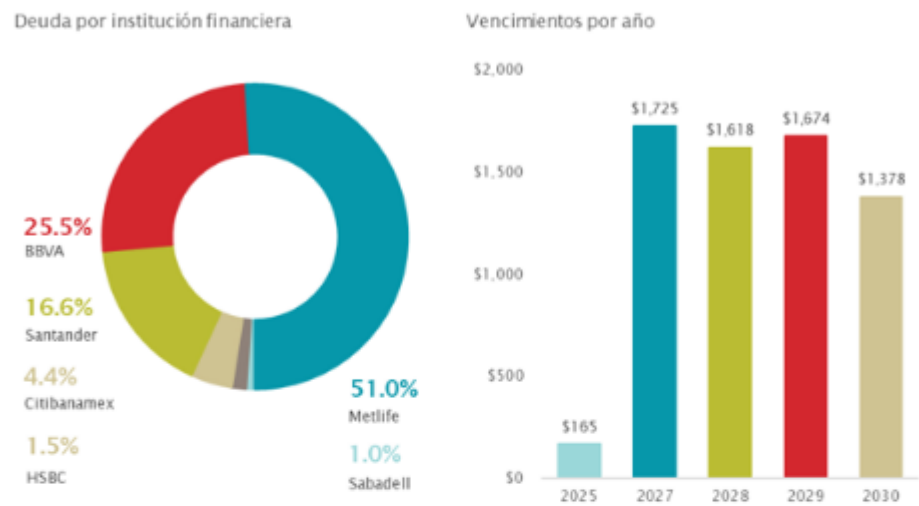
La tasa promedio ponderada consolidada, considerando el efecto de las coberturas proporcionadas por los instrumentos financieros contratados, es del 10.41% al 30 de septiembre de 2025



La tasa promedio ponderada consolidada, considerando el efecto de las coberturas proporcionadas por los instrumentos financieros contratados, es del 10.41% al 30 de septiembre de 2025.



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 y 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 y Paseo Puebla. Al 30 de septiembre de 2025 esta aportación ya se encuentra protocolizada y capitalizada.

Al cierre del 3T25, 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 y la participación no controladora, la variación que se presentó se debe al reconocimiento del resultado del año 2024 que fue reconocido en utilidades retenidas en el 2025 y en el caso de la cancelación de la participación no controladora, se debe a la compra del minoritario de Paseo Puebla que se llevo a cabo el 30 de mayo de 2025. Al 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.

Situación financiera y resultados de las operaciones

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 2025, nuestra liquidez era de MXN\$1.099.8 millones y se componía del total del activo circulante (efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, así como pagos anticipados) lo que representa el 6.2% de nuestros activos totales.

Al 30 de septiembre de 2025, los activos circulantes son mayores a los pasivos circulantes por un monto de MXN\$200.1 millones, por lo que la administración de Planigrupo considera que no existe un riesgo de liquidez en el corto plazo.

OPERACIONES FUERA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A la fecha de este reporte, Planigrupo no cuenta con saldos u operaciones que no se encuentren registradas en los estados de situación financiera al 30 de septiembre de 2025, 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 inició a consolidar la información financiera y las operaciones de dichos centros comerciales en sus estados financieros consolidados, por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre 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 2025, el 96.6% 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 su naturaleza. El valor razonable actual es de MXN\$56.7 millones, pasivo.

Planigrupo no ha tenido llamadas de margen al 30 de septiembre de 2025 por los instrumentos financieros contratados y no ha tenido incumplimiento alguno al amparo de dichos instrumentos.

Al 30 de septiembre de 2025, los activos circulantes son mayores a los pasivos circulantes por un monto de MXN\$200.1 millones, por lo que la administración de Planigrupo considera que no existe un riesgo de liquidez en el corto plazo.

REVELACIONES CUANTITATIVAS Y CUALITATIVAS SOBRE RIESGOS DE MERCADO

Factores de Riesgo

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

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

Marco de administración de riesgos

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

Administración de Riesgos

Comentarios adicionales sobre la situación financiera

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.

REVELACIONES CUANTITATIVAS Y CUALITATIVAS SOBRE RIESGOS DE MERCADO

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 2025, 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 2025, se concretaron; entre otras, las siguientes actividades:

» Avanzamos en nuestro compromiso por reducir emisiones incorporando paneles solares en cuatro centros comerciales; con una meta de mitigar cerca de 3,000 tCO₂e al año, que requieren que esto se instrumente en otros 23 centros comerciales. Las plazas que ya operan con este sistema son: Macroplaza Oaxaca, Paseo Solidaridad, Plaza Bella Huinalá y Plaza Bella Anáhuac.

» Realizamos el Festival Internacional de Cine y Medio Ambiente: Cinema Planeta Greenmarket, una iniciativa que benefició directamente a 3,500 personas en nuestra plaza administrada Bugambillas, promoviendo la conciencia ambiental y el entretenimiento educativo dentro de la comunidad.

» En Paseo Santa Catarina, organizamos la "Expo Feria Indígena", un evento que impactó positivamente a 2,350 personas pertenecientes a comunidades originarias, fomentando la inclusión cultural y el desarrollo económico local.

» En Gran Plaza Cancún, llevamos a cabo la Expo Vida Marina - Manatí, una actividad enfocada en la educación ambiental y la conservación marina, que reunió a 2,800 asistentes, reforzando nuestro compromiso con la biodiversidad.

» Finalmente, durante septiembre, celebramos en todas nuestras plazas una serie de festivales culturales patrióticos y presentaciones musicales, con el propósito de fortalecer el sentido de comunidad y bienestar social, alcanzando una participación total de más de 5,100 personas.

Glosario

ABR	Significa Área Bruta Rentable o GLA por sus siglas en inglés (Gross Leasable Area), que corresponde a la superficie susceptible de ser otorgada en arrendamiento dentro de un inmueble.
EBITDA	Por sus siglas en inglés, significa utilidad antes de ingresos y gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización (también es referido como UAFIDA por sus siglas en español), se calcula como el resultado que puede ser utilidad o (pérdida) de operación, menos otros ingresos (gastos) neto, más depreciación y amortización.
ESG	Por sus siglas en inglés, se refiere a los criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo, los cuales comprenden aquellos lineamientos que se incorporan a las decisiones y políticas empresariales para lograr una sostenibilidad corporativa.
FFO	Por sus siglas en inglés, significa fondos provenientes de operaciones, el cual definimos como: el resultado que puede ser utilidad o (pérdida) neta, más depreciación y amortización, más los intereses devengados no pagados, menos el incremento o (disminución) en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión menos participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes, más los gastos relacionados con la compra de activos, más (menos) el efecto en valuación de instrumentos financieros y más (menos) los impuestos a la utilidad diferidos. El "FFO" no debe ser considerado como un sustituto del efectivo proveniente de actividades de operación.
FFO AJUSTADO	Lo definimos como FFO menos los gastos recurrentes de capital para el mantenimiento de nuestras propiedades de inversión (gastos de mantenimiento de capital).
LTV	Por sus siglas en inglés, significa razón financiera de préstamo-valor ("loan to value") es un término financiero utilizado por las entidades financieras para expresar la ratio de un préstamo con relación al valor de un activo adquirido. El término es comúnmente utilizado por bancos y sociedades hipotecarias para representar el valor que poseemos de una propiedad y lo que se tiene en préstamo. Esta ratio se obtiene dividiendo el monto de la Deuda Neta entre el valor de los activos totales.
DEUDA NETA	Se refiere al saldo total de la deuda menos efectivo y equivalentes de efectivo.
NOI	Por sus siglas en inglés, significa el ingreso neto de operación, el cual definimos como los ingresos por rentas, e ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento, netos de la estimación para cuentas incobrables, menos los gastos de administración, mantenimiento y seguridad, así como los salarios y prestaciones adicionales al salario del personal operativo. El "NOI" no debe ser considerado como un sustituto de la línea de utilidad de operación que se muestra en los estados financieros. El término "Margen de NOI" se refiere al resultado expresado como un porcentaje resultante, de dividir el NOI entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

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

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.

Estados Financieros

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS TRIMESTRALES

Estados Consolidados de Resultados	Tercer trimestre		Variación	
(miles de pesos)	2025	2024	MXN	%
INGRESOS POR				
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	\$450,428	\$355,005	\$95,423	26.9
Honorario por administración inmobiliaria	-	1,283	(1,283)	(100.0)
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	6,960	11,938	(4,978)	(41.7)
Total de ingresos	457,388	368,226	89,162	24.2
COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN				
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(72,059)	(51,135)	(20,924)	40.9
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(4,446)	(2,590)	(1,856)	71.6
Sueldos y salarios	(44,572)	(42,733)	(1,839)	4.3
Depreciación y amortización	(9,843)	(3,788)	(6,055)	159.8
Gastos generales	(45,951)	(39,697)	(6,254)	15.8
Total de costos y gastos de operación	(176,871)	(139,943)	(36,928)	26.4
OTROS INGRESOS (GASTOS)				
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	141,516	79,729	61,787	77.5
Otros ingresos, neto	3,395	4,646	(1,251)	(26.9)
Total de otros gastos, neto	144,911	84,375	60,536	71.7
Utilidad de operación	425,428	312,658	112,770	36.1
(COSTOS) INGRESOS FINANCIEROS				
Gasto por intereses	(174,862)	(149,207)	(25,655)	17.2
Gasto por intereses arrendamiento	13,768	7,352	6,416	87.3
Ingreso por intereses	5,141	(10,723)	15,864	(147.9)
Efecto en valuación de instrumentos financieros	23	266	(243)	(91.4)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	(155,930)	(152,312)	(3,618)	2.4
Costo financiero, neto	27,102	33,085	(5,983)	(18.1)
Incremento en el valor razonable de inversiones en fideicomiso asociado	296,600	193,431	103,169	53.3
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$450,428	\$355,005	\$95,423	26.9

Estados Consolidados de Resultados	Tercer trimestre		Variación	
(miles de pesos)	2025	2024	MXN	%
IMPUESTOS A LA UTILIDAD				
Sobre base fiscal	(38,395)	(24,185)	(14,210)	58.8
Diferidos	(40,946)	(27,558)	(13,388)	48.6
<u>Total</u> impuestos a la utilidad	(79,341)	(51,743)	(27,598)	53.3
Utilidad neta consolidada	\$217,259	\$141,688	\$75,571	53.3
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA ATRIBUIBLE A				
Accionistas de la compañía	217,259	141,394	75,865	53.7
Participación no controladora	-	294	(294)	(100.0)
Utilidad neta consolidada	\$217,259	\$141,688	\$75,571	53.3
Otros resultados integrales por operaciones continuas	(42,242)	(6,525)	(35,717)	547.4
Utilidad integral consolidada	\$175,017	\$135,163	\$39,854	29.5

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS ACUMULADOS

Estados Consolidados de Resultados	Enero-Septiembre		Variación	
(miles de pesos)	2025	2024	MXN	%
INGRESOS POR				
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	\$1,358,715	\$968,473	\$390,242	40.3
Honorario por administración inmobiliaria	-	5,049	(5,049)	(100.0)
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	22,471	44,828	(22,357)	(49.9)
<u>Total</u> de ingresos	1,381,186	1,018,350	362,836	35.6
COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN				
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(210,442)	(142,682)	(67,760)	47.5
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(20,182)	5,011	(25,193)	(502.7)
Sueldos y salarios	(124,586)	(126,214)	1,628	(1.3)
Depreciación y amortización	(27,128)	(10,127)	(17,001)	167.9
Gastos generales	(149,554)	(115,128)	(34,426)	29.9
<u>Total</u> de costos y gastos de operación	(531,892)	(389,140)	(142,752)	36.7
OTROS INGRESOS (GASTOS)				
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	492,629	96,959	395,670	408.1

Estados Consolidados de Resultados	Enero-Septiembre		Variación	
(miles de pesos)	2025	2024	MXN	%
Otros ingresos, neto	8,268	7,739	529	6.8
Total de otros gastos, neto	500,897	104,698	396,199	378.4
Utilidad de operación	1,350,191	733,908	616,283	84.0
(COSTOS) INGRESOS FINANCIEROS				
Gasto por intereses	(519,662)	(433,450)	(86,212)	19.9
Gasto por intereses arrendamiento	27,384	18,551	8,833	47.6
Ingreso por intereses	(2,190)	(15,344)	13,154	(85.7)
Efecto en valuación de instrumentos financieros	246	(139)	385	(277.0)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	(494,222)	(430,382)	(63,840)	14.8
Costo financiero, neto	90,036	65,512	24,524	37.4
Incremento en el valor razonable de inversiones en fideicomiso asociado	946,005	369,038	576,967	156.3
Utilidad antes de impuestos a la utilidad				
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	(109,002)	(61,970)	(47,032)	75.9
Sobre base fiscal	(144,054)	(36,748)	(107,306)	292.0
Diferidos	(253,056)	(98,718)	(154,338)	156.3
Total impuestos a la utilidad	\$692,949	\$270,320	\$422,629	156.3
Utilidad neta consolidada				
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA ATRIBUIBLE A	692,949	270,026	422,923	156.6
Accionistas de la compañía	-	294	(294)	(100.0)
Participación no controladora	\$692,949	\$270,320	\$422,629	156.3
Utilidad neta consolidada	(152,522)	(10,427)	(142,095)	1,362.8
Otros resultados integrales por operaciones continuas	\$540,427	\$259,893	\$280,534	107.9
Utilidad integral consolidada	\$1,358,715	\$968,473	\$390,242	40.3

Estados Consolidados de Situación Financiera	30-sep	31-dic	Variación	
(miles de pesos)	2025	2024	MXN	%
ACTIVO				
ACTIVO CIRCULANTE				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$292,573	\$414,213	(\$121,640)	(29.4)
Cuentas por cobrar, neto	72,827	43,390	29,437	67.8
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	391,808	252,134	139,674	55.4
Pagos anticipados	342,606	313,029	29,577	9.4
Instrumentos financieros derivados	-	13,881	(13,881)	(100.0)
Total de activo circulante	1,099,814	1,036,647	63,167	6.1
ACTIVO NO CIRCULANTE				
Propiedades de inversión	15,157,207	14,657,789	499,418	3.4
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	26,799	34,496	(7,697)	(22.3)
Inversión fideicomiso asociado	955,515	906,701	48,814	5.4
Impuestos a la utilidad diferidos	435,509	435,509	-	0.0
Depósitos en garantía y otros	11,874	11,874	-	0.0
Efectivo restringido	105,848	103,597	2,251	2.2
Total de activo no circulante	16,692,752	16,149,966	542,786	3.4
Total del activo	\$17,792,566	\$17,186,613	\$605,953	3.5
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE				
PASIVO A CORTO PLAZO				
Porción circulante de préstamos a largo plazo	\$306,132	\$287,187	\$18,945	6.6
Proveedores y otras cuentas por pagar	92,139	688,213	(596,074)	(86.6)
Partes relacionadas	56,217	33,966	22,251	65.5
Impuestos por pagar y gastos acumulados	316,124	285,027	31,097	10.9
Participación de los trabajadores en la utilidad	1,097	5,519	(4,422)	(80.1)
Impuestos a la utilidad	128,001	85,789	42,212	49.2
Total de pasivo a corto plazo	899,710	1,385,701	(485,991)	(35.1)
PASIVO A LARGO PLAZO				
Préstamos a largo plazo	5,966,003	6,083,464	(117,461)	(1.9)
Impuestos a la utilidad diferidos	1,431,796	1,287,619	144,177	11.2

Estados Consolidados de Situación Financiera	30-sep	31-dic	Variación	
(miles de pesos)	2025	2024	MXN	%
Instrumentos financieros derivados	139,339	-	139,339	100.0
Rentas anticipadas	126,084	75,127	50,957	67.8
Depósitos en garantía y otros	73,448	73,448	-	0.0
Obligaciones por beneficios al retiro	10,160	10,282	(122)	(1.2)
Total de pasivo a largo plazo	7,746,830	7,529,940	216,890	2.9
Total del pasivo	8,646,540	8,915,641	(269,101)	(3.0)

CAPITAL CONTABLE**PARTICIPACIÓN CONTROLADORA**

Capital Social	5,148,537	4,513,800	634,737	14.1
Aportaciones para futuros aumentos de capital	-	269,590	(269,590)	(100.0)
Utilidades acumuladas	3,447,948	2,134,357	1,313,591	61.5
Utilidad neta consolidada	692,949	1,313,591	(620,642)	(47.2)
Otros resultados integrales	(143,408)	9,114	(152,522)	(1,673.5)
Total de la participación controladora	9,146,026	8,240,452	905,574	11.0
Participación no controladora	-	30,520	(30,520)	(100.0)
Total de capital contable	9,146,026	8,270,972	875,054	10.6
Total del pasivo y capital contable	\$17,792,566	\$17,186,613	\$605,953	3.5

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

	Enero-Septiembre		Variación	
(miles de pesos)	2025	2024	MXN	%
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN				
Utilidad neta consolidada	\$692,949	\$270,320	\$422,629	156.3
Ajustes por:				
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	(492,629)	(96,959)	(395,670)	408.1
Cambio en el valor razonable de inversión en fideicomiso asociado	(90,036)	(65,512)	(24,524)	37.4
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	2,190	15,344	(13,154)	(85.7)
Depreciación y amortización	27,128	10,127	17,001	167.9
Impuestos a la utilidad	253,056	98,718	154,338	156.3
Intereses a favor	(27,384)	(18,551)	(8,833)	47.6
Intereses a cargo	519,662	433,450	86,212	19.9
	884,936	646,937	237,999	36.8

Cambios en:

Cuentas por cobrar comerciales	(29,437)	(32,750)	3,322	(10.1)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, neto	(311,698)	(15,293)	(296,405)	1,938.2
Pagos anticipados	220,315	(25,416)	245,731	(966.8)
Otros activos	-	5,909	(5,909)	(100.0)
Proveedores, otras cuentas por pagar y provisiones	(573,821)	809,338	(1,383,159)	(170.9)
Anticipo de rentas	62,527	61,230	1,297	2.1
Impuestos y gastos acumulados	(9,988)	92,509	(102,497)	(110.8)
Participación de los trabajadores en la utilidad	(4,422)	61	(4,483)	(7,349.2)
Beneficio a los empleados	(122)	(606)	484	(79.9)
Impuestos a la utilidad pagados	(66,790)	(84,205)	17,415	(20.7)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	171,500	1,457,705	(1,286,205)	(88.2)

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Inversión en subsidiarias y asociadas	(31,300)	(2,710,460)	2,679,160	(98.8)
Inversión en propiedades de inversión	(23,181)	(5,658)	(17,523)	309.7
Ventas (adquisiciones) de mobiliario, mejoras y adaptaciones	(1,021)	(15,734)	14,713	(93.5)
Distribuciones de fideicomiso asociado	(9,740)	51,513	(61,253)	(118.9)
Intereses cobrados	27,384	18,551	8,833	47.6
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(37,858)	(2,661,788)	2,623,930	(98.6)

ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Aportaciones de socios y accionistas	365,147	249,376	115,771	46.4
Distribuciones y aportaciones pagadas a tenedores y fideicomitentes	-	(25,576)	25,576	(100.0)
Préstamos obtenidos	-	2,795,626	(2,795,626)	(100.0)
Pagos del principal de préstamos	(61,350)	(1,207,148)	1,145,798	(94.9)
Intereses pagados	(556,828)	(410,686)	(146,142)	35.6
Pago de arrendamientos	-	(7,771)	7,771	(100.0)
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de financiamiento	(253,031)	1,393,821	(1,646,852)	(118.2)
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(119,389)	189,738	(309,127)	(162.9)

EFFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFFECTIVO Y EFFECTIVO RESTRINGIDO

Al principio del periodo	517,810	274,166	243,644	88.9
Al final del periodo	\$398,421	\$463,904	(\$65,483)	(14.1)

Conferencia Telefónica

Fecha y hora
Martes 28 de octubre de 2025
12:00 PM (CDMX)

Participantes
Ricardo Arce – CEO
Fernando Villarreal – CFO
Julio Ricaud – COO
Adrian Araujo – IR
Carla Rangel – ESG

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

Principales indicadores operativos y financieros

Indicadores Operativos	3T25	3T24	Var. %
Centros Comerciales Propiedad de Planigrupo			
Número de propiedades	36	36	-
Área Bruta Rentable (ABR) ⁽¹⁾	791,107	781,919	1.2%
Tasa de ocupación ⁽²⁾	94.6%	94.0%	0.6pp

(1) No incluye la plaza administrada. Con esta inclusión el ABR propio y administrado es de 814,714m2
(2) Incluye propiedades estabilizadas, con participación controladora y no controladora y no incluye la plaza administrada

Métricas financieras	Tercer trimestre		Variación	
(miles de pesos)	2025 ⁽¹⁾⁽²⁾	2024 ⁽¹⁾	MXN\$	%
Ingresos totales	\$489,144	\$400,811	\$88,333	22.0
Estimación para cuentas incobrables	(4,772)	(2,591)	(2,181)	84.2
Ingresos totales, neto	484,372	398,220	86,152	21.6
NOI	390,348	329,384	60,964	18.5
Margen de NOI ⁽³⁾	80.6%	82.7%		(2.1)
EBITDA	315,848	260,176	55,672	21.4
Margen de EBITDA ⁽³⁾	65.2%	65.3%		(0.1pp)
FFO	113,166	95,836	17,330	18.1
FFO Ajustado	97,466	88,727	8,739	9.8
Deuda total (millones)	6,561	5,020	1,540	30.7
LTV	32.8%	34.3%		(1.5pp)

(1) Se incluyen en forma proporcional los resultados de la plaza con participación controladora y no controladora, las cuales administramos y operamos
(2) A partir del mes de septiembre 2024, se incluye la información consolidada de las propiedades que conforman el portafolio denominado K8 y Paseo Puebla
(3) 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

Métricas financieras	Enero-Septiembre		Variación	
(miles de pesos)	2025 ⁽¹⁾⁽²⁾	2024 ⁽¹⁾	MXN\$	%
Ingresos totales	1,479,771	1,109,747	370,024	33.3
Estimación para cuentas incobrables	(20,780)	4,281	(25,061)	(585.4)
Ingresos totales, neto	1,458,991	1,114,028	344,963	31.0
NOI	1,179,564	918,825	260,739	28.4
Margen de NOI ⁽³⁾	80.8%	82.5%		(1.6)
EBITDA	971,815	718,676	253,139	35.2
Margen de EBITDA ⁽³⁾	66.6%	64.5%		2.1pp
FFO	357,350	232,267	125,083	53.9
FFO Ajustado	331,112	217,404	113,708	52.3
Deuda total (millones)	6,561	5,020	1,540	30.7
LTV	32.8%	34.3%		(1.5pp)

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

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

(3) 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.

Al tercer trimestre de 2025, Planigrupo posee un portafolio de 36 centros comerciales en operación y estabilizados; todos ellos, gestionados mediante distintos vehículos de propósito específico. Además, desde agosto del año anterior, administra un centro comercial, totalizando 37 centros comerciales dentro del portafolio actual.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	PLANI
Periodo cubierto por los estados financieros:	DEL 1 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE 2025
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2025-09-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	PLANI
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES DE PESOS
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	3
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

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

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	292,573,000	414,213,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	415,433,000	356,419,000
Impuestos por recuperar	391,808,000	252,134,000
Otros activos financieros	0	13,881,000
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	1,099,814,000	1,036,647,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	1,099,814,000	1,036,647,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	117,722,000	115,471,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	955,515,000	906,701,000
Propiedades, planta y equipo	26,799,000	34,496,000
Propiedades de inversión	15,157,207,000	14,657,789,000
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	435,509,000	435,509,000
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	16,692,752,000	16,149,966,000
Total de activos	17,792,566,000	17,186,613,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	149,453,000	727,698,000
Impuestos por pagar a corto plazo	444,125,000	370,816,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	306,132,000	287,187,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	899,710,000	1,385,701,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	899,710,000	1,385,701,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	199,532,000	148,574,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	5,966,003,000	6,083,465,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	10,160,000	10,282,000
Otras provisiones a largo plazo	139,339,000	0
Total provisiones a largo plazo	149,499,000	10,282,000
Pasivo por impuestos diferidos	1,431,796,000	1,287,619,000
Total de pasivos a Largo plazo	7,746,830,000	7,529,940,000
Total pasivos	8,646,540,000	8,915,641,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	5,148,537,000	4,513,800,000
Prima en emisión de acciones	0	269,590,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	4,140,897,000	3,447,948,000
Otros resultados integrales acumulados	(143,408,000)	9,114,000
Total de la participación controladora	9,146,026,000	8,240,452,000
Participación no controladora	0	30,520,000
Total de capital contable	9,146,026,000	8,270,972,000
Total de capital contable y pasivos	17,792,566,000	17,186,613,000

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

Concepto	Trimestre Año Actual 2025-07-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Anterior 2024-07-01 - 2024-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	457,388,000	1,381,186,000	368,226,000	1,018,350,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	457,388,000	1,381,186,000	368,226,000	1,018,350,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	176,871,000	531,891,000	139,943,000	389,139,000
Otros ingresos	144,911,000	500,897,000	84,375,000	104,698,000
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	425,428,000	1,350,192,000	312,658,000	733,909,000
Ingresos financieros	13,768,000	27,384,000	(3,105,000)	18,412,000
Gastos financieros	169,698,000	521,606,000	149,207,000	448,794,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	27,102,000	90,036,000	33,085,000	65,512,000
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	296,600,000	946,006,000	193,431,000	369,039,000
Impuestos a la utilidad	79,341,000	253,057,000	51,743,000	98,718,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	217,259,000	692,949,000	141,688,000	270,321,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	217,259,000	692,949,000	141,688,000	270,321,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	217,259,000	692,949,000	141,394,000	270,027,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	294,000	294,000
Utilidad por acción [bloque de texto]	0.57	1.83	0.4	0.79
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.57	1.83	0.4	0.79
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.57	1.83	0.4	0.79
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.57	1.83	0.4	0.79
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.57	1.83	0.4	0.79

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

Concepto	Trimestre Año Actual 2025-07-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Anterior 2024-07-01 - 2024-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	217,259,000	692,949,000	141,688,000	270,321,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Trimestre Año Actual 2025-07-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Anterior 2024-07-01 - 2024-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	(42,242,000)	(152,522,000)	(6,525,000)	(10,427,000)
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	(42,242,000)	(152,522,000)	(6,525,000)	(10,427,000)
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	(42,242,000)	(152,522,000)	(6,525,000)	(10,427,000)
Total otro resultado integral	(42,242,000)	(152,522,000)	(6,525,000)	(10,427,000)
Resultado integral total	175,017,000	540,427,000	135,163,000	259,894,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	175,017,000	540,427,000	134,869,000	259,600,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	294,000	294,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	692,949,000	270,321,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	253,057,000	98,718,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
+ Gastos de depreciación y amortización	27,128,000	10,127,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	0	7,382,000
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	(90,036,000)	(65,512,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(29,437,000)	(32,759,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(91,383,000)	(42,182,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(573,821,000)	809,338,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	47,995,000	174,425,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	(492,629,000)	(96,959,000)
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(62,000)	212,977,000
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(949,188,000)	1,075,555,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(256,239,000)	1,345,876,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	27,384,000	18,551,000
+ Intereses recibidos	519,662,000	433,450,000
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	66,790,000	84,205,000
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	169,249,000	1,676,570,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	24,202,000	2,731,853,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	27,384,000	18,551,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(41,040,000)	51,514,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(37,858,000)	(2,661,788,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[síntesis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	365,147,000	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	(61,350,000)	1,588,477,000
- Reembolsos de préstamos	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	7,771,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	556,828,000	410,686,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	(25,576,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(253,031,000)	1,144,444,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(121,640,000)	159,226,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [síntesis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(121,640,000)	159,226,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	414,213,000	173,910,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	292,573,000	333,136,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	4,513,800,000	269,590,000	0	3,447,948,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	692,949,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	692,949,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	269,590,000	(269,590,000)	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	365,147,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	634,737,000	(269,590,000)	0	692,949,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	5,148,537,000	0	0	4,140,897,000	0	0	0	0	0

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

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	9,114,000	9,114,000	8,240,452,000	30,520,000	8,270,972,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	692,949,000	0	692,949,000
Otro resultado integral	0	0	0	(152,522,000)	(152,522,000)	(152,522,000)	0	(152,522,000)
Resultado integral total	0	0	0	(152,522,000)	(152,522,000)	540,427,000	0	540,427,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	(30,520,000)	(30,520,000)
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	365,147,000	0	365,147,000
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(152,522,000)	(152,522,000)	905,574,000	(30,520,000)	875,054,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(143,408,000)	(143,408,000)	9,146,026,000	0	9,146,026,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	4,254,423,000	96,161,000	0	2,134,355,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	270,027,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	270,027,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	249,376,000	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	7,382,000	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	256,758,000	0	270,027,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	4,254,423,000	352,919,000	0	2,404,382,000	0	0	0	0	0

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

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	18,784,000	18,784,000	6,503,723,000	0	6,503,723,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	270,027,000	294,000	270,321,000
Otro resultado integral	0	0	0	(10,427,000)	(10,427,000)	(10,427,000)	0	(10,427,000)
Resultado integral total	0	0	0	(10,427,000)	(10,427,000)	259,600,000	294,000	259,894,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	249,376,000	0	249,376,000
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	7,382,000	0	7,382,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(10,427,000)	(10,427,000)	516,358,000	294,000	516,652,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	8,357,000	8,357,000	7,020,081,000	294,000	7,020,375,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	4,253,417,271	3,852,547,038
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	5	5
Numero de empleados	292	277
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	379,002,856	343,283,263
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	105,848,000	103,597
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Trimestre Año Actual 2025-07-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Anterior 2024-07-01 - 2024-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	9,843,000	27,128,000	3,788,000	10,127,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2024-10-01 - 2025-09-30	Año Anterior 2023-10-01 - 2024-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	1,829,048,000	1,330,402,000
Utilidad (pérdida) de operación	2,980,029,000	839,552,000
Utilidad (pérdida) neta	1,756,753,000	312,135,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	1,726,527,000	311,841,000
Depreciación y amortización operativa	30,575,000	12,653,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)																
Plaza Real Diamante Reynosa Metlife	No	2023-06-01	2028-06-01	TIIE +2.00%	0	1,107,000	1,270,000	330,811,000	0	0						
Plaza Bella Anahuac Metlife	No	2023-06-01	2028-06-01	TIIE +2.00%	0	1,026,000	1,177,000	306,680,000	0	0						
Plaza Real Saltillo Metlife	No	2023-06-01	2028-06-01	TIIE +2.00%	0	774,000	888,000	231,272,000	0	0						
Plaza Palmira Metlife	No	2023-06-01	2028-06-01	TIIE +2.00%	0	370,000	425,000	110,606,000	0	0						
Mall Plaza Lincoln Metlife	No	2023-06-01	2028-06-01	TIIE +2.00%	0	622,000	714,000	186,017,000	0	0						
Monumental Juarez Metlife	No	2023-06-01	2028-06-01	TIIE +2.00%	0	707,000	810,000	210,849,000	0	0						
Super Plaza Las Haciendas Metlife	No	2023-06-01	2028-06-01	TIIE +2.00%	0	461,000	528,000	137,428,000	0	0						
Plaza Bella Mexiquense Metlife	No	2023-06-01	2028-06-01	TIIE +2.00%	0	310,000	356,000	92,765,000	0	0						
Plaza Universidad Metlife	No	2022-06-23	2027-07-01	TIIE 6.75 + 2.25 . Fija 9.00%	0	1,445,000	127,880,000	0	0	0						
Plaza Bella Huinala Metlife	No	2022-06-23	2027-07-01	TIIE 6.75 + 2.25 . Fija 9.00%	0	706,000	652,000	62,375,000	0	0						
La Nogalera Metlife	No	2022-06-23	2027-07-01	TIIE 6.75 + 2.25 . Fija 9.00%	0	3,369,000	3,111,000	297,961,000	0	0						
Gran Plaza Cancun Metlife	No	2022-06-23	2027-07-01	TIIE 6.75 + 2.25 . Fija 9.00%	0	3,267,000	3,016,000	289,081,000	0	0						
Paseo Puebla HSBC	No	2018-12-17	2029-08-23	TIIE +2.3%	0	64,887,000	0	0	0	0						
Macropiazza Oaxaca BBVA	No	2022-04-27	2029-04-30	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	19,125,000	23,115,000	28,160,000	236,755,000	0						
Paseo Alcalde (Batan) BBVA	No	2022-04-27	2029-04-30	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	7,281,000	8,799,000	10,720,000	94,220,000	0						
Paseo Hipodromo BBVA	No	2022-04-27	2029-04-30	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	6,248,000	7,552,000	9,200,000	80,860,000	0						
Garza Sada BBVA	No	2022-04-27	2029-04-30	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	19,180,000	23,180,000	28,240,000	248,205,000	0						
Ensenada BBVA	No	2022-04-27	2029-04-30	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	3,586,000	4,334,000	5,280,000	44,392,000	0						
San Jose Los Cabos BBVA	No	2022-04-27	2029-04-30	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	6,900,000	8,340,000	10,160,000	85,420,000	0						
San Luis BBVA	No	2022-04-27	2029-04-30	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	12,116,000	14,644,000	17,840,000	156,802,000	0						
Hermosillo BBVA	No	2022-04-27	2029-04-30	TIIE 28 DIAS +2.1 %	0	5,759,000	6,961,000	8,480,000	74,532,000	0						
Galerías del Valle Metlife	No	2022-06-23	2027-07-01	TIIE 6.75 + 2.25 . Fija 9.00%	0	5,121,000	412,224,000	0	0	0						
Lago Real Metlife	No	2022-06-23	2027-07-01	TIIE 6.75 + 2.25 . Fija 9.00%	0	2,639,000	212,216,000	0	0	0						
Paseo Reforma Metlife	No	2022-06-23	2027-07-01	TIIE 6.75 + 2.25 . Fija 9.00%	0	3,684,000	296,561,000	0	0	0						
San Isidro BBVA	No	2022-04-19	2029-04-30	TIIE 28 DIAS +2.10 %	0	5,618,000	6,160,000	6,624,000	71,974,000	0						
Oriente BBVA	No	2022-04-19	2029-04-30	TIIE 28 DIAS +2.10 %	0	7,223,000	7,920,000	8,516,000	92,602,000	0						
Morelia y Frontera BBVA	No	2022-02-25	2029-02-28	TIIE 28 DIAS +2.10 %	0	1,652,000	1,804,000	1,941,000	13,593,000	0						
Real Estate BBVA	No	2022-02-25	2029-02-28	TIIE 28 DIAS +2.10 %	0	10,867,000	11,870,000	12,767,000	96,692,000	0						
Planigrupo LATAM HSBC	No	2022-09-01	2024-09-01	TIIE 28 DIAS +1.95 %	0	100,000,000	0	0	0	0						
Planigrupo LATAM Santander	No	2024-09-01	2029-08-01	TIIE +1.85%	0	10,082,000	21,083,000	32,083,000	43,083,000	983,427,000						
TOTAL					0	306,132,000	1,207,590,000	2,435,856,000	1,339,130,000	983,427,000	0	0	0	0	0	0
Banca comercial																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios																

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios																
TOTAL					0	306,132,000	1,207,590,000	2,435,856,000	1,339,130,000	983,427,000	0	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quiroygrafarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quiroygrafarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
Proveedores corto plazo	No				148,356,000											
TOTAL					148,356,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																
TOTAL					148,356,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL					148,356,000	306,132,000	1,207,590,000	2,435,856,000	1,339,130,000	983,427,000	0	0	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

	Monedas [eje]				
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	Total de pesos [miembro]
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	761,000	14,300,000	0	0	14,300,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	761,000	14,300,000	0	0	14,300,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	40,000	700,000	0	0	700,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	40,000	700,000	0	0	700,000
Monetario activo (pasivo) neto	721,000	13,600,000	0	0	13,600,000

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
INGRESOS				
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	22,471,000	0	0	22,471,000
Rentas	1,358,715,000	0	0	1,358,715,000
TOTAL	1,381,186,000	0	0	1,381,186,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

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

Análisis de Instrumentos Financieros Derivados

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del periodo que se informa. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados

inmediatamente a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

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

A continuación, se presenta un resumen de las características de los CAPS que mantiene vigentes Planigrupo al 30 de septiembre de 2025:

Sensibilidad										
No.	Entidad	Instrumento	Strike Cap	Strike Floor	MIM MXN	Cupon Corriente	Fecha de cupón	Fecha de fin	Devengamiento	Nocional
29	Ramos + Santa Catarina	COLLAR	12.00%	8.00%	-\$30,189,473	\$0	30/09/2025	31/10/2025	\$0	\$1,099,083,333

No.	Entidad	Instrumento	Strike	Tasa Referencia	MIM MXN	Cupon Corriente	Fecha de inicio	Fecha de fin	Devengamiento	Nocional
8	FIDELCOMISO CB/2100	SWAP	7.75%	TFO/MXP1	-\$1,675,266	\$7,554	30/09/2025	31/10/2025	\$ -	\$97,811,500
9	Fidelcomiso F/00929	SWAP	7.75%	TFO/MXP1	-\$5,563,149	\$25,085	30/09/2025	31/10/2025	\$ -	\$324,808,000
10	Fidelcomiso F/00930	SWAP	7.75%	TFO/MXP1	-\$2,117,790	\$9,549	30/09/2025	31/10/2025	\$ -	\$123,648,500
11	Fidelcomiso F/00936	SWAP	7.75%	TFO/MXP1	-\$1,817,506	\$9,195	30/09/2025	31/10/2025	\$ -	\$106,116,250
12	Fidelcomiso F/00981	SWAP	7.75%	TFO/MXP1	-\$5,578,953	\$25,156	30/09/2025	31/10/2025	\$ -	\$325,730,750
13	Fidelcomiso F/01067	SWAP	7.75%	TFO/MXP1	-\$1,043,090	\$4,703	30/09/2025	31/10/2025	\$ -	\$60,901,500
14	Fidelcomiso CB/01068	SWAP	7.75%	TFO/MXP1	-\$2,007,159	\$9,050	30/09/2025	31/10/2025	\$ -	\$117,189,250
15	Fidelcomiso CB/01069	SWAP	7.75%	TFO/MXP1	-\$3,524,381	\$15,892	30/09/2025	31/10/2025	\$ -	\$205,773,250
16	Fidelcomiso CB/2855	SWAP	7.75%	TFO/MXP1	-\$2,043,677	\$9,172	30/09/2025	31/10/2025	\$ -	\$118,901,250
17	Fidelcomiso CB/2854	SWAP	7.75%	TFO/MXP1	-\$1,589,527	\$7,134	30/09/2025	31/10/2025	\$ -	\$92,478,750
18	WALPO MEX	SWAP	7.75%	TFO/MXP1	-\$327,448	\$1,544	30/09/2025	31/10/2025	\$ -	\$20,168,381
19	PLANIGRUP0 REAL STATE	SWAP	7.75%	TFO/MXP1	-\$2,154,282	\$10,156	30/09/2025	31/10/2025	\$ -	\$132,887,889
20	Fidelcomiso F/01002 - Tijuana	SWAP	9.64%	TIE28	-\$40,132,042	-\$648,507	17/09/2025	17/10/2025	-\$ 281,020	\$499,315,800
21	KB F 937	SWAP	9.45%	TIE28	-\$17,551,940	-\$388,771	01/09/2025	01/10/2025	-\$ 375,812	\$331,503,667
22	KB F 972	SWAP	9.45%	TIE28	-\$16,271,605	-\$360,412	01/09/2025	01/10/2025	-\$ 348,398	\$307,321,964
23	KB F 973	SWAP	9.45%	TIE28	-\$12,270,398	-\$271,786	01/09/2025	01/10/2025	-\$ 262,727	\$231,751,121
24	KB F 974	SWAP	9.45%	TIE28	-\$5,868,466	-\$129,985	01/09/2025	01/10/2025	-\$ 125,652	\$118,837,773
25	KB F 975	SWAP	9.45%	TIE28	-\$9,869,673	-\$218,811	01/09/2025	01/10/2025	-\$ 211,324	\$186,408,615
26	KB F 976	SWAP	9.45%	TIE28	-\$11,203,381	-\$248,152	01/09/2025	01/10/2025	-\$ 239,880	\$211,590,359
27	KB F 977	SWAP	9.45%	TIE28	-\$7,302,182	-\$161,741	01/09/2025	01/10/2025	-\$ 156,350	\$137,916,385
28	KB F 978	SWAP	9.45%	TIE28	-\$4,825,958	-\$109,091	01/09/2025	01/10/2025	-\$ 105,455	\$93,021,854

3. Instrumentos utilizados y estrategias de cobertura o negociación implementadas

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

Al inicio de la cobertura, la Compañía documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, la Compañía documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto. Lo anterior ocurre cuando las relaciones de cobertura cumplen con todos de los siguientes requisitos de efectividad de cobertura:

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

4. Mercados de negociación permitidos y contrapartes elegibles

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

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

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2025 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que las operaciones realizadas presentan un valor de mercado positivo para la Compañía.

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2025 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que los CAPS no generan llamadas de margen y la prima pagada por los mismos es el costo máximo para la compañía.

Renegociación de deuda / posición primaria

En cuanto a las partidas cubiertas, al 30 de septiembre de 2025, no se han tenido renegociaciones en alguna de las deudas y los pagos de principal e intereses se han realizado de forma periódica y constante de acuerdo a las tablas de amortización establecidas contractualmente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B. Descripción de las políticas y técnicas de valuación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C. Información de riesgos por el uso de derivados

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

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

Las fuentes internas de liquidez cubren este tipo de requerimientos a través de la posición que se mantiene en caja y bancos. Al 30 de septiembre de 2025 la Compañía tiene un saldo de efectivo de \$292,573,000 para enfrentar cualquier necesidad de liquidez.

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

Al 30 de septiembre de 2025 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que los CAPS no generan llamadas de margen y la prima pagada por los mismos es el costo máximo para la compañía.

Renegociación de deuda / posición primaria

En cuanto a las partidas cubiertas, al 30 de septiembre de 2025, no se han tenido renegociaciones en alguna de las deudas y los pagos de principal e intereses se han realizado de forma periódica y constante de acuerdo con las tablas de amortización establecidas contractualmente.

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

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2025, el importe registrado en los resultados del ejercicio por cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados ascendió a \$ (2,190,000).

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

Al 30 de septiembre 2025 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que los CAPS no generan llamadas de margen y la prima pagada por los mismos es el costo máximo para la compañía.

Renegociación de deuda / posición primaria

En cuanto a las partidas cubiertas, al 30 de septiembre de 2025, no se han tenido renegociaciones en alguna de las deudas y los pagos de principal e intereses, se han realizado de forma periódica y constante de acuerdo a las tablas de amortización establecidas contractualmente.

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

Al 30 de septiembre de 2025 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que los CAPS no generan llamadas de margen y la prima pagada por los mismos es el costo máximo para la compañía.

Renegociación de deuda / posición primaria

En cuanto a las partidas cubiertas, al 30 de septiembre de 2025, no se han tenido renegociaciones en alguna de las deudas y los pagos de principal e intereses se han realizado de forma periódica y constante de acuerdo a las tablas de amortización establecidas contractualmente.

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

Al 30 de septiembre de 2025 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que los CAPS no generan llamadas de margen y la prima pagada por los mismos es el costo máximo para la compañía.

Renegociación de deuda / posición primaria

En cuanto a las partidas cubiertas, al 30 de septiembre de 2025, no se han tenido renegociaciones en alguna de las deudas y los pagos de principal e intereses se han realizado de forma periódica y constante de acuerdo a las tablas de amortización establecidas contractualmente.

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

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

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

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

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

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

Sensibilidad		Escenario de variación de la tasa de interés (miles de pesos)								
					Probable		Posible		Remoto	
No.	Entidad	Corto Plazo	Largo Plazo	Escenario Base	+100	-100	+200	-200	+300	-300
29	Ramos + Santa Catarina	-\$ 58,290,244	-\$ 21,229,457.97	-\$29,519,702	-\$12,311,561	-\$52,567,905	-\$1,525,842	-\$78,383,753	\$6,572,443	-\$105,980,565
No.	Entidad	Corto Plazo	Largo Plazo	Escenario Base	+100	-100	+200	-200	+300	-300
8	FIDEICOMISO CB/2100	-\$ 630,174.93	-\$ 1,024,802.71	-\$1,654,978	\$310,464	-\$3,691,403	\$2,128,413	-\$5,781,417	\$3,901,270	-\$7,927,989
9	Fideicomiso F/00929	-\$ 2,092,856.36	-\$ 3,403,118.43	-\$5,495,775	\$1,030,975	-\$12,258,245	\$7,067,938	-\$19,198,669	\$12,955,162	-\$26,326,907
10	Fideicomiso F/00930	-\$ 796,636.23	-\$ 1,295,505.31	-\$2,092,142	\$392,473	-\$4,666,491	\$2,690,636	-\$7,308,584	\$4,931,795	-\$10,022,175
11	Fideicomiso F/00936	-\$ 683,680.35	-\$ 1,111,814.26	-\$1,795,495	\$336,824	-\$4,004,824	\$2,309,128	-\$6,272,292	\$4,232,510	-\$8,601,120
12	Fideicomiso F/00981	-\$ 2,098,601.41	-\$ 3,412,786.38	-\$5,511,388	\$1,033,904	-\$12,293,069	\$7,088,018	-\$19,253,211	\$12,991,967	-\$26,401,699
13	Fideicomiso F/01067	-\$ 392,373.07	-\$ 638,084.71	-\$1,030,458	\$193,308	-\$2,298,421	\$1,325,238	-\$3,599,750	\$2,429,093	-\$4,936,295
14	Fideicomiso CB/01068	-\$ 755,020.90	-\$ 1,227,829.66	-\$1,982,851	\$371,971	-\$4,422,719	\$2,550,080	-\$6,926,793	\$4,674,164	-\$9,498,628
15	Fideicomiso CB/01069	-\$ 1,325,745.37	-\$ 2,155,952.87	-\$3,481,698	\$653,148	-\$7,765,877	\$4,477,700	-\$12,162,793	\$8,207,390	-\$16,678,894
16	Fideicomiso CB/2855	-\$ 764,415.67	-\$ 1,254,468.84	-\$2,018,885	\$382,737	-\$4,507,845	\$2,604,031	-\$7,062,702	\$4,769,938	-\$9,687,125
17	Fideicomiso CB/2854	-\$ 594,545.52	-\$ 975,697.99	-\$1,570,244	\$297,685	-\$3,506,101	\$2,025,357	-\$5,493,213	\$3,709,952	-\$7,534,431
18	WALPG MEX	-\$ 127,014.54	-\$ 196,508.23	-\$323,523	\$55,918	-\$715,994	\$408,985	-\$1,118,363	\$749,654	-\$1,531,159
19	PLANIGRUPO REAL STATE	-\$ 835,629.21	-\$ 1,292,828.50	-\$2,128,458	\$367,884	-\$4,710,525	\$2,677,556	-\$7,357,718	\$4,931,978	-\$10,073,504
20	Fideicomiso F/01002 - Tijuana	-\$ 10,412,544.94	-\$ 29,156,920.09	-\$39,569,465	-\$26,632,891	-\$52,916,898	-\$14,081,641	-\$66,703,162	-\$1,886,957	-\$80,959,243
21	K8 F 937	-\$ 6,538,356.56	-\$ 10,807,466.94	-\$17,345,823	-\$17,352,497	-\$17,338,592	-\$17,364,443	-\$17,339,622	-\$17,384,313	-\$17,345,981
22	K8 F 972	-\$ 6,061,412.82	-\$ 10,019,110.77	-\$16,080,524	-\$9,973,150	-\$22,316,080	-\$3,997,616	-\$28,685,531	\$1,752,069	-\$35,194,982
23	K8 F 973	-\$ 4,570,904.07	-\$ 7,555,399.31	-\$12,126,303	-\$7,520,741	-\$18,828,529	-\$3,014,597	-\$21,631,724	\$1,321,233	-\$26,540,493
24	K8 F 974	-\$ 2,186,090.08	-\$ 3,613,460.97	-\$5,799,551	-\$3,596,885	-\$8,048,447	-\$1,441,768	-\$10,345,633	\$631,896	-\$12,693,312
25	K8 F 975	-\$ 3,676,596.82	-\$ 6,077,172.43	-\$9,753,771	-\$6,049,295	-\$13,535,998	-\$2,424,788	-\$17,399,440	\$1,062,731	-\$21,347,800
26	K8 F 976	-\$ 4,173,424.49	-\$ 6,898,392.09	-\$11,071,817	-\$6,866,747	-\$15,365,143	-\$2,752,452	-\$19,750,659	\$1,206,340	-\$24,232,568
27	K8 F 977	-\$ 2,720,170.52	-\$ 4,496,260.29	-\$7,216,431	-\$4,475,635	-\$10,014,751	-\$1,794,004	-\$12,873,160	\$786,273	-\$15,794,396
28	K8 F 978	-\$ 2,499,854.91	-\$ 2,368,255.37	-\$4,868,110	-\$3,019,221	-\$8,755,807	-\$1,210,245	-\$8,684,040	\$530,359	-\$10,654,659

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

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

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

Sensibilidad		Escenario de variación de la tasa de interés (miles de pesos)								
		Corto Plazo	Largo Plazo	Escenario Base	Probable		Posible		Remoto	
No.	Entidad				+100	-100	+200	-200	+300	-300
29	Rensa + Santa Catarina	-\$ 290,244	-\$ 21,229,457.97	-\$20,519,792	-\$12,311,561	-\$52,567,905	-\$1,525,842	-\$78,383,753	\$8,572,443	-\$105,980,585
8	FIDICOMISO CIB/2100	-\$ 630,174.93	-\$ 1,024,802.71	-\$1,654,978	\$310,484	-\$3,601,403	\$2,128,413	-\$5,781,417	\$3,901,270	-\$7,927,980
9	Fideicomiso F/00929	-\$ 2,092,656.36	-\$ 3,403,118.43	-\$5,495,775	\$1,030,975	-\$12,258,245	\$7,067,938	-\$19,198,089	\$12,955,162	-\$26,326,907
10	Fideicomiso F/00930	-\$ 796,636.23	-\$ 1,295,595.31	-\$2,092,142	\$382,473	-\$4,066,481	\$2,690,636	-\$7,308,584	\$4,931,795	-\$10,022,175
11	Fideicomiso F/00936	-\$ 663,686.35	-\$ 1,111,814.26	-\$1,795,495	\$336,324	-\$4,004,824	\$2,399,128	-\$6,272,292	\$4,232,510	-\$9,601,120
12	Fideicomiso F/00981	-\$ 2,095,601.41	-\$ 3,412,708.38	-\$5,511,388	\$1,033,904	-\$12,293,069	\$7,080,016	-\$19,253,211	\$12,991,967	-\$26,401,089
13	Fideicomiso F/01067	-\$ 392,373.07	-\$ 638,084.71	-\$1,030,458	\$193,308	-\$2,288,421	\$1,325,238	-\$3,589,750	\$2,429,083	-\$4,936,295
14	Fideicomiso CIB/01068	-\$ 755,020.90	-\$ 1,227,829.66	-\$1,982,851	\$371,971	-\$4,422,719	\$2,550,080	-\$6,926,793	\$4,674,164	-\$9,490,628
15	Fideicomiso CIB/01069	-\$ 1,325,745.37	-\$ 2,155,952.87	-\$3,481,698	\$653,148	-\$7,765,877	\$4,477,709	-\$12,162,793	\$8,207,390	-\$16,678,694
16	Fideicomiso CIB/2855	-\$ 764,415.87	-\$ 1,254,488.84	-\$2,018,885	\$382,737	-\$4,507,845	\$2,694,031	-\$7,062,702	\$4,769,938	-\$9,687,125
17	Fideicomiso CIB/2854	-\$ 594,545.52	-\$ 975,697.99	-\$1,570,244	\$297,685	-\$3,506,101	\$2,025,357	-\$5,493,213	\$3,709,952	-\$7,534,431
18	WALPO MEX	-\$ 127,014.54	-\$ 195,508.23	-\$323,523	\$55,918	-\$715,984	\$406,985	-\$1,118,363	\$749,654	-\$1,531,159
19	PLANIGRUPO REAL STATE	-\$ 835,829.21	-\$ 1,292,828.50	-\$2,128,458	\$387,884	-\$4,710,525	\$2,677,558	-\$7,357,718	\$4,931,978	-\$10,073,504
20	Fideicomiso F/01002 - Tijuana	-\$ 10,412,544.94	-\$ 29,156,920.09	-\$39,569,465	-\$26,632,691	-\$52,916,889	-\$14,081,641	-\$66,703,162	-\$1,086,957	-\$80,959,243
21	K8 F 937	-\$ 6,538,356.56	-\$ 10,807,466.94	-\$17,345,823	-\$17,352,497	-\$17,338,592	-\$17,364,443	-\$17,339,622	-\$17,384,313	-\$17,345,981
22	K8 F 972	-\$ 6,061,412.82	-\$ 10,019,110.77	-\$16,080,524	-\$9,973,150	-\$22,316,080	-\$3,997,616	-\$28,685,531	\$1,752,069	-\$35,194,902
23	K8 F 973	-\$ 4,570,904.07	-\$ 7,555,399.31	-\$12,126,303	-\$7,520,741	-\$16,828,529	-\$3,014,597	-\$21,831,724	\$1,321,233	-\$26,540,493
24	K8 F 974	-\$ 2,188,090.08	-\$ 3,813,480.97	-\$5,799,551	-\$3,596,885	-\$8,048,447	-\$1,441,788	-\$10,345,633	\$631,896	-\$12,893,312
25	K8 F 975	-\$ 3,676,598.82	-\$ 6,077,172.43	-\$9,753,771	-\$6,049,295	-\$13,535,998	-\$2,424,786	-\$17,399,440	\$1,062,731	-\$21,347,800
26	K8 F 976	-\$ 4,173,424.48	-\$ 6,808,392.09	-\$11,071,817	-\$8,868,747	-\$15,365,143	-\$2,752,452	-\$19,750,859	\$1,208,340	-\$24,232,588
27	K8 F 977	-\$ 2,720,170.52	-\$ 4,496,200.29	-\$7,216,431	-\$4,475,635	-\$10,014,751	-\$1,794,004	-\$12,873,160	\$766,273	-\$15,794,396
28	K8 F 978	-\$ 2,499,854.91	-\$ 2,368,255.37	-\$4,868,110	-\$3,019,221	-\$6,755,807	-\$1,210,245	-\$8,684,040	\$530,359	-\$10,654,659

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

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

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

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

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

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

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

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

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

Al 30 de septiembre de 2025, los instrumentos financieros derivados son registrados como un pasivo, con un valor razonable de \$139,339,000, que equivalen 1.60 % de nuestros pasivos totales.

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

Se anexa información en la Tabla

Sensibilidad										
No.	Entidad	Instrumento	Strike Cap	Strike Floor	MtM MXN	Cupon Corriente	Fecha de cupón	Fecha de fin	Devengamiento	Nocional
29	Ramos + Santa Catarina	COLLAR	12.00%	8.09%	-\$30,189,473	\$0	30/09/2025	31/10/2025	\$0	\$1,099,083,333

No.	Entidad	Instrumento	Strike	Tasa Referencia	MtM MXN	Cupon Corriente	Fecha de inicio	Fecha de fin	Devengamiento	Nocional
8	FIDEICOMISO CIB/2100	SWAP	7.79%	TFOMXP1	-\$1,675,266	\$7,554	30/09/2025	31/10/2025	\$ -	\$97,811,500
9	Fideicomiso F/00929	SWAP	7.79%	TFOMXP1	-\$5,583,149	\$25,085	30/09/2025	31/10/2025	\$ -	\$324,808,000
10	Fideicomiso F/00930	SWAP	7.79%	TFOMXP1	-\$2,117,790	\$9,549	30/09/2025	31/10/2025	\$ -	\$123,640,500
11	Fideicomiso F/00936	SWAP	7.79%	TFOMXP1	-\$1,817,506	\$8,195	30/09/2025	31/10/2025	\$ -	\$106,116,250
12	Fideicomiso F/00981	SWAP	7.79%	TFOMXP1	-\$5,578,953	\$25,156	30/09/2025	31/10/2025	\$ -	\$325,730,750
13	Fideicomiso F/01067	SWAP	7.79%	TFOMXP1	-\$1,043,090	\$4,703	30/09/2025	31/10/2025	\$ -	\$60,901,500
14	Fideicomiso CIB/01068	SWAP	7.79%	TFOMXP1	-\$2,007,159	\$9,050	30/09/2025	31/10/2025	\$ -	\$117,189,250
15	Fideicomiso CIB/01069	SWAP	7.79%	TFOMXP1	-\$3,524,381	\$15,892	30/09/2025	31/10/2025	\$ -	\$205,773,250
16	Fideicomiso CIB/2855	SWAP	7.79%	TFOMXP1	-\$2,043,677	\$8,172	30/09/2025	31/10/2025	\$ -	\$118,901,250
17	Fideicomiso CIB/2854	SWAP	7.79%	TFOMXP1	-\$1,589,527	\$7,134	30/09/2025	31/10/2025	\$ -	\$92,478,750
18	WALRO MEX	SWAP	7.79%	TFOMXP1	-\$327,448	\$1,544	30/09/2025	31/10/2025	\$ -	\$20,168,381
19	PLANIGRUPO REAL STATE	SWAP	7.79%	TFOMXP1	-\$2,154,282	\$10,158	30/09/2025	31/10/2025	\$ -	\$132,887,889
20	Fideicomiso F/01002 - Tijuana	SWAP	9.64%	TIE28	-\$40,132,042	-\$648,507	17/09/2025	17/10/2025	-\$ 281,020	\$499,315,800
21	K8 F 937	SWAP	9.45%	TIE28	-\$17,551,040	-\$388,771	01/09/2025	01/10/2025	-\$ 375,812	\$331,503,687
22	K8 F 972	SWAP	9.45%	TIE28	-\$16,271,695	-\$380,412	01/09/2025	01/10/2025	-\$ 348,398	\$307,321,984
23	K8 F 973	SWAP	9.45%	TIE28	-\$12,270,398	-\$271,786	01/09/2025	01/10/2025	-\$ 262,727	\$231,751,121
24	K8 F 974	SWAP	9.45%	TIE28	-\$5,888,466	-\$129,885	01/09/2025	01/10/2025	-\$ 125,852	\$110,837,773
25	K8 F 975	SWAP	9.45%	TIE28	-\$9,869,673	-\$218,611	01/09/2025	01/10/2025	-\$ 211,324	\$186,408,615
26	K8 F 976	SWAP	9.45%	TIE28	-\$11,203,381	-\$248,152	01/09/2025	01/10/2025	-\$ 239,880	\$211,598,359
27	K8 F 977	SWAP	9.45%	TIE28	-\$7,302,182	-\$161,741	01/09/2025	01/10/2025	-\$ 156,350	\$137,916,385
28	K8 F 978	SWAP	9.45%	TIE28	-\$4,925,958	-\$109,091	01/09/2025	01/10/2025	-\$ 105,455	\$93,021,854

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

A continuación, se presenta un resumen de las características de los CAPS que mantiene vigentes Planigrupo al 30 de septiembre de 2025.

Sensibilidad										
No.	Entidad	Instrumento	Strike Cap	Strike Floor	MM MXN	Cupon Corriente	Fecha de cupón	Fecha de fin	Devenamiento	Nocional
29	Ramos + Santa Catarina	COLLAR	12.00%	8.09%	-\$30,189,473	\$0	30/09/2025	31/10/2025	\$0	\$1,099,083,333

No.	Entidad	Instrumento	Strike	Tasa Referencia	MM MXN	Cupon Corriente	Fecha de inicio	Fecha de fin	Devenamiento	Nocional
8	FIDICOMISO CIB/2100	SWAP	7.79%	TFOMXP1	-\$1,675,296	\$7,554	30/09/2025	31/10/2025	\$ -	\$97,811,500
9	Fideicomiso F/00929	SWAP	7.79%	TFOMXP1	-\$5,583,149	\$25,085	30/09/2025	31/10/2025	\$ -	\$324,858,000
10	Fideicomiso F/00930	SWAP	7.79%	TFOMXP1	-\$2,117,790	\$9,549	30/09/2025	31/10/2025	\$ -	\$123,648,500
11	Fideicomiso F/00938	SWAP	7.79%	TFOMXP1	-\$1,817,508	\$8,185	30/09/2025	31/10/2025	\$ -	\$108,118,250
12	Fideicomiso F/00981	SWAP	7.79%	TFOMXP1	-\$5,578,953	\$25,156	30/09/2025	31/10/2025	\$ -	\$325,730,750
13	Fideicomiso F/01067	SWAP	7.79%	TFOMXP1	-\$1,043,090	\$4,703	30/09/2025	31/10/2025	\$ -	\$60,901,500
14	Fideicomiso CIB/01068	SWAP	7.79%	TFOMXP1	-\$2,007,159	\$9,050	30/09/2025	31/10/2025	\$ -	\$117,189,250
15	Fideicomiso CIB/01069	SWAP	7.79%	TFOMXP1	-\$3,524,381	\$15,882	30/09/2025	31/10/2025	\$ -	\$205,773,250
16	Fideicomiso CIB/2655	SWAP	7.79%	TFOMXP1	-\$2,043,677	\$9,172	30/09/2025	31/10/2025	\$ -	\$118,901,250
17	Fideicomiso CIB/2654	SWAP	7.79%	TFOMXP1	-\$1,589,527	\$7,134	30/09/2025	31/10/2025	\$ -	\$92,478,750
18	WALPG MEX	SWAP	7.79%	TFOMXP1	-\$327,448	\$1,544	30/09/2025	31/10/2025	\$ -	\$20,168,381
19	PLANIGRUPO REAL STATE	SWAP	7.79%	TFOMXP1	-\$2,154,282	\$10,156	30/09/2025	31/10/2025	\$ -	\$132,687,869
20	Fideicomiso F/01002 - Tijuana	SWAP	9.64%	TIE28	-\$40,132,042	-\$848,507	17/09/2025	17/10/2025	-\$ 281,020	\$499,315,800
21	K8 F 937	SWAP	9.45%	TIE28	-\$17,551,940	-\$388,771	01/09/2025	01/10/2025	-\$ 375,812	\$331,593,867
22	K8 F 972	SWAP	9.45%	TIE28	-\$16,271,805	-\$369,412	01/09/2025	01/10/2025	-\$ 348,398	\$307,321,964
23	K8 F 973	SWAP	9.45%	TIE28	-\$12,270,398	-\$271,786	01/09/2025	01/10/2025	-\$ 262,727	\$231,751,121
24	K8 F 974	SWAP	9.45%	TIE28	-\$5,868,486	-\$129,905	01/09/2025	01/10/2025	-\$ 125,852	\$110,837,773
25	K8 F 975	SWAP	9.45%	TIE28	-\$9,869,673	-\$218,611	01/09/2025	01/10/2025	-\$ 211,324	\$186,408,615
26	K8 F 976	SWAP	9.45%	TIE28	-\$11,203,381	-\$248,152	01/09/2025	01/10/2025	-\$ 239,880	\$211,598,359
27	K8 F 977	SWAP	9.45%	TIE28	-\$7,302,182	-\$161,741	01/09/2025	01/10/2025	-\$ 156,350	\$137,916,385
28	K8 F 978	SWAP	9.45%	TIE28	-\$4,925,958	-\$109,091	01/09/2025	01/10/2025	-\$ 105,455	\$93,021,854

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2025 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que los CAPS no generan llamadas de margen y la prima pagada por los mismos es el costo máximo para la compañía.

Renegociación de deuda / posición primaria

En cuanto a las partidas cubiertas, al 30 de septiembre de 2025, no se han tenido renegociaciones en alguna de las deudas y los pagos de principal e intereses se han realizado de forma periódica y constante de acuerdo a las tablas de amortización establecidas contractualmente.

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

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

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

Sensibilidad		Escenario de variación de la tasa de interés (miles de pesos)								
					Probable		Posible		Remoto	
No.	Entidad	Corto Plazo	Largo Plazo	Escenario Base	+100	-100	+200	-200	+300	-300
29	Ransa + Santa Catarina	-\$8,290,244	-\$ 21,229,457.97	-\$29,519,702	-\$12,311,561	-\$52,567,905	-\$1,525,842	-\$78,383,753	\$6,572,443	-\$105,980,565
No.	Entidad	Corto Plazo	Largo Plazo	Escenario Base	+100	-100	+200	-200	+300	-300
8	FIDICOMISO CIB/2100	-\$ 630,174.93	-\$ 1,024,802.71	-\$1,654,978	\$310,484	-\$3,601,403	\$2,128,413	-\$5,781,417	\$3,901,270	-\$7,927,980
9	Fideicomiso F/00929	-\$ 2,082,056.36	-\$ 3,403,118.43	-\$9,495,775	\$1,030,975	-\$12,258,245	\$7,067,936	-\$19,198,009	\$12,955,162	-\$26,326,907
10	Fideicomiso F/00930	-\$ 796,636.23	-\$ 1,295,505.31	-\$2,092,142	\$382,473	-\$4,066,491	\$2,690,636	-\$7,306,584	\$4,931,795	-\$10,022,175
11	Fideicomiso F/00936	-\$ 663,680.35	-\$ 1,111,814.26	-\$1,795,495	\$336,824	-\$4,004,824	\$2,309,128	-\$6,272,292	\$4,232,510	-\$8,601,120
12	Fideicomiso F/00961	-\$ 2,086,001.41	-\$ 3,412,786.36	-\$9,511,368	\$1,033,904	-\$12,293,009	\$7,080,018	-\$19,253,211	\$12,991,967	-\$26,401,699
13	Fideicomiso F/01067	-\$ 382,373.07	-\$ 630,004.71	-\$1,030,458	\$193,308	-\$2,298,421	\$1,325,236	-\$3,589,750	\$2,429,093	-\$4,936,295
14	Fideicomiso CIB/01068	-\$ 755,020.90	-\$ 1,227,829.66	-\$1,982,851	\$371,971	-\$4,422,719	\$2,550,000	-\$6,926,793	\$4,674,164	-\$9,490,628
15	Fideicomiso CIB/01069	-\$ 1,325,745.37	-\$ 2,155,962.87	-\$3,481,698	\$653,146	-\$7,765,877	\$4,477,700	-\$12,162,793	\$8,207,390	-\$16,878,694
16	Fideicomiso CIB/2855	-\$ 764,415.87	-\$ 1,254,488.84	-\$2,018,885	\$382,737	-\$4,507,845	\$2,604,031	-\$7,082,702	\$4,769,936	-\$9,687,125
17	Fideicomiso CIB/2854	-\$ 594,545.52	-\$ 975,697.99	-\$1,570,244	\$297,685	-\$3,506,101	\$2,025,357	-\$5,493,213	\$3,709,952	-\$7,534,431
18	WALPO MEX	-\$ 127,014.54	-\$ 196,508.23	-\$323,523	\$55,918	-\$715,994	\$406,985	-\$1,118,363	\$749,654	-\$1,531,159
19	PLANIGRUPO REAL STATE	-\$ 835,829.21	-\$ 1,292,828.50	-\$2,128,458	\$387,884	-\$4,710,525	\$2,677,558	-\$7,357,718	\$4,931,978	-\$10,073,504
20	Fideicomiso F/01002 - Tijuana	-\$ 10,412,544.94	-\$ 29,156,920.09	-\$39,569,465	-\$26,632,891	-\$52,916,898	-\$14,081,841	-\$66,703,162	-\$1,806,957	-\$80,959,243
21	K8 F 937	-\$ 6,536,356.56	-\$ 10,807,466.84	-\$17,345,823	-\$17,352,497	-\$17,338,582	-\$17,364,443	-\$17,339,622	-\$17,384,313	-\$17,345,981
22	K8 F 972	-\$ 6,061,412.82	-\$ 10,019,110.77	-\$16,080,524	-\$9,973,150	-\$22,316,080	-\$3,997,616	-\$28,605,531	\$1,752,069	-\$35,194,902
23	K8 F 973	-\$ 4,570,904.07	-\$ 7,555,309.31	-\$12,126,303	-\$7,520,741	-\$16,828,529	-\$3,014,597	-\$21,631,724	\$1,321,233	-\$26,540,493
24	K8 F 974	-\$ 2,186,090.08	-\$ 3,613,460.97	-\$5,799,551	-\$3,598,885	-\$8,048,447	-\$1,441,768	-\$10,345,833	\$631,896	-\$12,893,312
25	K8 F 975	-\$ 3,676,998.82	-\$ 6,077,172.43	-\$9,753,771	-\$6,049,295	-\$13,535,998	-\$2,424,786	-\$17,399,440	\$1,062,731	-\$21,347,800
26	K8 F 976	-\$ 4,173,424.49	-\$ 6,898,392.09	-\$11,071,817	-\$8,888,747	-\$15,365,143	-\$2,752,452	-\$19,759,850	\$1,206,340	-\$24,232,588
27	K8 F 977	-\$ 2,729,170.52	-\$ 4,496,200.29	-\$7,216,431	-\$4,475,635	-\$10,014,751	-\$1,794,004	-\$12,873,160	\$766,273	-\$15,794,390
28	K8 F 978	-\$ 2,499,854.91	-\$ 2,368,255.37	-\$4,868,110	-\$3,019,221	-\$6,755,807	-\$1,210,245	-\$8,884,040	\$530,359	-\$10,854,659

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

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

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

Sensibilidad					Escenario de variación de la tasa de interés (miles de pesos)					
					Probable		Posible		Remoto	
No.	Entidad	Corto Plazo	Largo Plazo	Escenario Base	+100	-100	+200	-200	+300	-300
29	Ramos + Santa Catarina	-\$ 290,244	-\$ 21,229,457.97	-\$29,519,702	-\$12,311,561	-\$52,587,905	-\$1,525,842	-\$78,383,753	\$8,572,443	-\$105,960,585
No.	Entidad	Corto Plazo	Largo Plazo	Escenario Base	+100	-100	+200	-200	+300	-300
8	FIDEICOMISO CIB/2100	-\$ 630,174.93	-\$ 1,024,802.71	-\$1,654,978	\$310,464	-\$3,691,403	\$2,128,413	-\$5,781,417	\$3,901,270	-\$7,827,889
9	Fideicomiso F/00929	-\$ 2,092,656.36	-\$ 3,403,118.43	-\$5,495,775	\$1,030,975	-\$12,258,245	\$7,067,938	-\$19,198,669	\$12,955,162	-\$26,326,907
10	Fideicomiso F/00930	-\$ 796,636.23	-\$ 1,295,505.31	-\$2,092,142	\$392,473	-\$4,666,491	\$2,690,636	-\$7,308,584	\$4,931,795	-\$10,022,175
11	Fideicomiso F/00936	-\$ 683,680.35	-\$ 1,111,814.28	-\$1,795,495	\$336,824	-\$4,004,824	\$2,309,128	-\$6,272,292	\$4,232,510	-\$8,601,120
12	Fideicomiso F/00981	-\$ 2,098,601.41	-\$ 3,412,786.38	-\$5,511,388	\$1,033,904	-\$12,293,060	\$7,088,018	-\$19,253,211	\$12,991,967	-\$26,401,699
13	Fideicomiso F/01067	-\$ 302,373.07	-\$ 638,084.71	-\$1,030,458	\$193,308	-\$2,298,421	\$1,325,238	-\$3,599,750	\$2,429,093	-\$4,936,295
14	Fideicomiso CIB/01068	-\$ 755,020.90	-\$ 1,227,829.66	-\$1,982,851	\$371,971	-\$4,422,719	\$2,550,080	-\$6,926,793	\$4,674,184	-\$9,498,628
15	Fideicomiso CIB/01069	-\$ 1,325,745.37	-\$ 2,155,952.87	-\$3,481,698	\$693,146	-\$7,765,677	\$4,477,700	-\$12,162,793	\$8,207,390	-\$16,678,694
16	Fideicomiso CIB/0855	-\$ 764,415.67	-\$ 1,254,468.84	-\$2,018,885	\$382,737	-\$4,507,845	\$2,604,031	-\$7,062,702	\$4,769,938	-\$9,687,125
17	Fideicomiso CIB/2854	-\$ 594,545.52	-\$ 975,897.99	-\$1,570,444	\$297,685	-\$3,506,101	\$2,025,357	-\$5,493,213	\$3,709,952	-\$7,534,431
18	WALPG MEX	-\$ 127,014.54	-\$ 196,508.23	-\$323,523	\$55,918	-\$715,994	\$406,985	-\$1,118,363	\$749,854	-\$1,531,159
19	PLANIGRUPO REAL STATE	-\$ 835,629.21	-\$ 1,292,828.50	-\$2,128,458	\$367,884	-\$4,710,525	\$2,677,556	-\$7,357,718	\$4,931,978	-\$10,073,504
20	Fideicomiso F/01002 - Tijuana	-\$ 10,412,544.94	-\$ 29,156,920.09	-\$39,569,465	-\$26,632,881	-\$52,916,898	-\$14,681,641	-\$68,703,162	-\$1,886,957	-\$80,959,243
21	K8 F 937	-\$ 6,538,358.56	-\$ 10,807,486.94	-\$17,345,823	-\$17,352,487	-\$17,338,592	-\$17,384,443	-\$17,339,822	-\$17,384,313	-\$17,345,981
22	K8 F 972	-\$ 6,061,412.82	-\$ 10,019,110.77	-\$16,080,524	-\$9,973,150	-\$22,316,080	-\$3,997,816	-\$28,685,531	\$1,752,089	-\$35,194,982
23	K8 F 973	-\$ 4,570,994.07	-\$ 7,555,399.31	-\$12,126,393	-\$7,520,741	-\$16,828,529	-\$3,014,597	-\$21,631,724	\$1,321,233	-\$26,540,493
24	K8 F 974	-\$ 2,188,090.08	-\$ 3,613,480.97	-\$5,799,551	-\$3,596,885	-\$8,048,447	-\$1,441,768	-\$10,345,833	\$631,896	-\$12,693,312
25	K8 F 975	-\$ 3,676,590.82	-\$ 6,077,172.43	-\$9,753,771	-\$6,049,295	-\$13,535,990	-\$2,424,795	-\$17,399,440	\$1,062,731	-\$21,347,000
26	K8 F 976	-\$ 4,173,424.49	-\$ 6,898,392.09	-\$11,071,817	-\$6,868,747	-\$15,385,143	-\$2,752,452	-\$19,750,650	\$1,206,340	-\$24,232,568
27	K8 F 977	-\$ 2,720,170.52	-\$ 4,496,260.29	-\$7,216,431	-\$4,475,035	-\$10,014,751	-\$1,794,004	-\$12,873,160	\$706,273	-\$15,794,396
28	K8 F 978	-\$ 2,499,854.91	-\$ 2,368,255.37	-\$4,868,110	-\$3,019,221	-\$6,755,807	-\$1,210,245	-\$8,684,040	\$530,359	-\$10,654,659

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

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

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

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

Sensibilidad		Escenario de variación de la tasa de interés (miles de pesos)								
					Probable		Posible		Remoto	
No.	Entidad	Corto Plazo	Largo Plazo	Escenario Base	+100	-100	+200	-200	+300	-300
29	Ramos + Santa Catarina	-\$ 290,244	-\$ 21,229,457.97	-\$29,519,702	-\$12,311,561	-\$52,567,905	-\$1,525,842	-\$78,383,753	\$6,572,443	-\$105,980,565
No.	Entidad	Corto Plazo	Largo Plazo	Escenario Base	+100	-100	+200	-200	+300	-300
8	FIDICOMISO CIB/2100	-\$ 630,174.93	-\$ 1,024,802.71	-\$1,654,978	\$310,464	-\$3,601,403	\$2,128,413	-\$5,781,417	\$3,901,270	-\$7,927,989
9	Fidicomiso F/00929	-\$ 2,092,656.36	-\$ 3,403,118.43	-\$5,495,775	\$1,030,975	-\$12,258,245	\$7,067,938	-\$19,198,069	\$12,955,162	-\$26,326,907
10	Fidicomiso F/00930	-\$ 796,636.23	-\$ 1,295,595.31	-\$2,092,142	\$392,473	-\$4,666,491	\$2,690,636	-\$7,308,584	\$4,931,795	-\$10,022,175
11	Fidicomiso F/00936	-\$ 663,660.35	-\$ 1,111,814.26	-\$1,795,495	\$336,824	-\$4,004,824	\$2,309,128	-\$6,272,292	\$4,232,510	-\$8,601,120
12	Fidicomiso F/00981	-\$ 2,090,601.41	-\$ 3,412,706.38	-\$5,511,388	\$1,033,904	-\$12,293,069	\$7,080,018	-\$19,253,211	\$12,991,967	-\$26,401,099
13	Fidicomiso F/01067	-\$ 392,373.07	-\$ 638,084.71	-\$1,030,458	\$193,308	-\$2,298,421	\$1,325,238	-\$3,599,750	\$2,429,093	-\$4,936,295
14	Fidicomiso CIB/01068	-\$ 755,020.90	-\$ 1,227,829.66	-\$1,982,851	\$371,971	-\$4,422,719	\$2,550,080	-\$6,926,793	\$4,674,164	-\$9,498,628
15	Fidicomiso CIB/01069	-\$ 1,325,745.37	-\$ 2,155,952.87	-\$3,481,698	\$653,148	-\$7,765,877	\$4,477,700	-\$12,162,793	\$8,207,390	-\$16,678,694
16	Fidicomiso CIB/2855	-\$ 764,415.87	-\$ 1,254,468.84	-\$2,018,885	\$382,737	-\$4,507,845	\$2,604,031	-\$7,062,702	\$4,769,938	-\$9,687,125
17	Fidicomiso CIB/2854	-\$ 594,545.52	-\$ 975,697.99	-\$1,570,244	\$297,685	-\$3,506,101	\$2,025,357	-\$5,493,213	\$3,709,952	-\$7,534,431
18	WALPG MEX	-\$ 127,014.54	-\$ 196,508.23	-\$323,523	\$55,918	-\$715,994	\$406,985	-\$1,118,363	\$749,654	-\$1,531,159
19	PLANIGRUPO REAL STATE	-\$ 835,629.21	-\$ 1,292,828.50	-\$2,128,458	\$367,884	-\$4,710,525	\$2,677,556	-\$7,357,718	\$4,931,978	-\$10,073,504
20	Fidicomiso F/01002 - Tijuana	-\$ 10,412,544.94	-\$ 29,158,920.09	-\$39,569,465	-\$26,632,891	-\$52,916,898	-\$14,081,641	-\$66,703,162	-\$1,888,957	-\$80,959,243
21	KB F 937	-\$ 6,536,356.56	-\$ 10,807,468.94	-\$17,345,823	-\$17,352,497	-\$17,338,592	-\$17,384,443	-\$17,339,822	-\$17,384,313	-\$17,345,981
22	KB F 972	-\$ 6,061,412.82	-\$ 10,019,110.77	-\$16,080,524	-\$9,973,150	-\$22,316,080	-\$3,997,616	-\$28,685,531	\$1,752,069	-\$35,194,982
23	KB F 973	-\$ 4,570,904.07	-\$ 7,555,399.31	-\$12,126,303	-\$7,520,741	-\$18,828,529	-\$3,014,597	-\$21,831,724	\$1,321,233	-\$26,540,493
24	KB F 974	-\$ 2,186,090.08	-\$ 3,613,460.97	-\$5,799,551	-\$3,596,885	-\$8,048,447	-\$1,441,768	-\$10,345,633	\$631,696	-\$12,893,312
25	KB F 975	-\$ 3,676,598.82	-\$ 6,077,172.43	-\$9,753,771	-\$6,049,295	-\$13,535,998	-\$2,424,786	-\$17,399,440	\$1,062,731	-\$21,347,800
26	KB F 976	-\$ 4,173,424.49	-\$ 6,898,392.09	-\$11,071,817	-\$6,888,747	-\$15,365,143	-\$2,752,452	-\$19,750,859	\$1,206,340	-\$24,232,588
27	KB F 977	-\$ 2,720,170.52	-\$ 4,496,260.29	-\$7,216,431	-\$4,475,635	-\$10,014,751	-\$1,794,004	-\$12,873,160	\$766,273	-\$15,794,396
28	KB F 978	-\$ 2,499,854.91	-\$ 2,368,255.37	-\$4,868,110	-\$3,019,221	-\$6,755,807	-\$1,210,245	-\$8,684,040	\$530,359	-\$10,654,659

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

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

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

Sensibilidad		Escenario de variación de la tasa de interés (miles de pesos)								
					Probable		Posible		Remoto	
No.	Entidad	Corto Plazo	Largo Plazo	Escenario Base	+100	-100	+200	-200	+300	-300
29	Ramos + Santa Catarina	-\$ 290,244	-\$ 21,229,457.97	-\$29,519,702	-\$12,311,561	-\$52,567,905	-\$1,525,842	-\$78,383,753	\$6,572,443	-\$105,980,565
No.	Entidad	Corto Plazo	Largo Plazo	Escenario Base	+100	-100	+200	-200	+300	-300
8	FIDICOMISO CIB/2100	-\$ 630,174.93	-\$ 1,024,802.71	-\$1,654,978	\$310,464	-\$3,601,403	\$2,128,413	-\$5,781,417	\$3,901,270	-\$7,927,989
9	Fidicomiso F/00929	-\$ 2,092,656.36	-\$ 3,403,118.43	-\$5,495,775	\$1,030,975	-\$12,258,245	\$7,067,938	-\$19,198,069	\$12,955,162	-\$26,326,907
10	Fidicomiso F/00930	-\$ 796,636.23	-\$ 1,295,595.31	-\$2,092,142	\$392,473	-\$4,666,491	\$2,690,636	-\$7,308,584	\$4,931,795	-\$10,022,175
11	Fidicomiso F/00936	-\$ 663,660.35	-\$ 1,111,814.26	-\$1,795,495	\$336,824	-\$4,004,824	\$2,309,128	-\$6,272,292	\$4,232,510	-\$8,601,120
12	Fidicomiso F/00981	-\$ 2,090,601.41	-\$ 3,412,706.38	-\$5,511,388	\$1,033,904	-\$12,293,069	\$7,080,018	-\$19,253,211	\$12,991,967	-\$26,401,099
13	Fidicomiso F/01067	-\$ 392,373.07	-\$ 638,084.71	-\$1,030,458	\$193,308	-\$2,298,421	\$1,325,238	-\$3,599,750	\$2,429,093	-\$4,936,295
14	Fidicomiso CIB/01068	-\$ 755,020.90	-\$ 1,227,829.66	-\$1,982,851	\$371,971	-\$4,422,719	\$2,550,080	-\$6,926,793	\$4,674,164	-\$9,498,628
15	Fidicomiso CIB/01069	-\$ 1,325,745.37	-\$ 2,155,952.87	-\$3,481,698	\$653,148	-\$7,765,877	\$4,477,700	-\$12,162,793	\$8,207,390	-\$16,678,694
16	Fidicomiso CIB/2855	-\$ 764,415.87	-\$ 1,254,468.84	-\$2,018,885	\$382,737	-\$4,507,845	\$2,604,031	-\$7,062,702	\$4,769,938	-\$9,687,125
17	Fidicomiso CIB/2854	-\$ 594,545.52	-\$ 975,697.99	-\$1,570,244	\$297,685	-\$3,506,101	\$2,025,357	-\$5,493,213	\$3,709,952	-\$7,534,431
18	WALPG MEX	-\$ 127,014.54	-\$ 196,508.23	-\$323,523	\$55,918	-\$715,994	\$406,985	-\$1,118,363	\$749,654	-\$1,531,159
19	PLANIGRUPO REAL STATE	-\$ 835,629.21	-\$ 1,292,828.50	-\$2,128,458	\$367,884	-\$4,710,525	\$2,677,556	-\$7,357,718	\$4,931,978	-\$10,073,504
20	Fidicomiso F/01002 - Tijuana	-\$ 10,412,544.94	-\$ 29,158,920.09	-\$39,569,465	-\$26,632,891	-\$52,916,898	-\$14,081,641	-\$66,703,162	-\$1,888,957	-\$80,959,243
21	KB F 937	-\$ 6,536,356.56	-\$ 10,807,468.94	-\$17,345,823	-\$17,352,497	-\$17,338,592	-\$17,384,443	-\$17,339,822	-\$17,384,313	-\$17,345,981
22	KB F 972	-\$ 6,061,412.82	-\$ 10,019,110.77	-\$16,080,524	-\$9,973,150	-\$22,316,080	-\$3,997,616	-\$28,685,531	\$1,752,069	-\$35,194,982
23	KB F 973	-\$ 4,570,904.07	-\$ 7,555,399.31	-\$12,126,303	-\$7,520,741	-\$18,828,529	-\$3,014,597	-\$21,831,724	\$1,321,233	-\$26,540,493
24	KB F 974	-\$ 2,186,090.08	-\$ 3,613,460.97	-\$5,799,551	-\$3,596,885	-\$8,048,447	-\$1,441,768	-\$10,345,633	\$631,696	-\$12,893,312
25	KB F 975	-\$ 3,676,598.82	-\$ 6,077,172.43	-\$9,753,771	-\$6,049,295	-\$13,535,998	-\$2,424,786	-\$17,399,440	\$1,062,731	-\$21,347,800
26	KB F 976	-\$ 4,173,424.49	-\$ 6,898,392.09	-\$11,071,817	-\$6,888,747	-\$15,365,143	-\$2,752,452	-\$19,750,859	\$1,206,340	-\$24,232,588
27	KB F 977	-\$ 2,720,170.52	-\$ 4,496,260.29	-\$7,216,431	-\$4,475,635	-\$10,014,751	-\$1,794,004	-\$12,873,160	\$766,273	-\$15,794,396
28	KB F 978	-\$ 2,499,854.91	-\$ 2,368,255.37	-\$4,868,110	-\$3,019,221	-\$6,755,807	-\$1,210,245	-\$8,684,040	\$530,359	-\$10,654,659

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

A la fecha de presentación de este reporte, Planigrupo a terminado anticipadamente los instrumentos financieros derivados de diversas subsidiarias que se mantenían contratados con CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (“CiBanco”), entidad financiera que entró en proceso de liquidación el 10 de octubre de 2025. Planigrupo ha solicitado las dispensas correspondientes a las instituciones financieras con las que mantiene sus deudas a largo plazo y que obligan a la entidad y sus subsidiarias a mantener coberturas de tasas de interés. Asimismo, la administración se encuentra realizando las negociaciones necesarias para sustituir las coberturas terminadas anticipadamente.

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	286,380,000	407,624,000
Total efectivo	286,380,000	407,624,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	6,193,000	6,589,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	6,193,000	6,589,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	292,573,000	414,213,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	72,827,000	43,390,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	342,606,000	313,029,000
Total anticipos circulantes	342,606,000	313,029,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	415,433,000	356,419,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	11,874,000	11,874,000
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	105,848,000	103,597,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	117,722,000	115,471,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	955,515,000	906,701,000
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	955,515,000	906,701,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	14,832,000	20,032,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	11,967,000	14,464,000
Total de propiedades, planta y equipo	26,799,000	34,496,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	15,157,207,000	14,657,789,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	15,157,207,000	14,657,789,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	148,356,000	722,179,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	1,097,000	5,519,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	149,453,000	727,698,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	306,132,000	287,187,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	306,132,000	287,187,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	126,084,000	75,127,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	126,084,000	75,127,000
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	73,448,000	73,447,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	199,532,000	148,574,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	5,966,003,000	6,083,465,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	5,966,003,000	6,083,465,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	139,339,000	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	139,339,000	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	(143,408,000)	9,114,000
Total otros resultados integrales acumulados	(143,408,000)	9,114,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	17,792,566,000	17,186,613,000
Pasivos	8,646,540,000	8,915,641,000
Activos (pasivos) netos	9,146,026,000	8,270,972,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	1,099,814,000	1,036,647,000
Pasivos circulantes	899,710,000	1,385,701,000
Activos (pasivos) circulantes netos	200,104,000	(349,054,000)

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Trimestre Año Actual 2025-07-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Anterior 2024-07-01 - 2024-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	450,428,000	1,358,715,000	356,288,000	973,522,000
Venta de bienes	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	0	0	0	0
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	6,960,000	22,471,000	11,938,000	44,828,000
Total de ingresos	457,388,000	1,381,186,000	368,226,000	1,018,350,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	13,768,000	27,384,000	7,352,000	18,551,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	266,000	(139,000)
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	(10,723,000)	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	13,768,000	27,384,000	(3,105,000)	18,412,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	174,862,000	519,662,000	149,207,000	433,450,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	(23,000)	(246,000)	0	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	(5,141,000)	2,190,000	0	15,344,000
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	169,698,000	521,606,000	149,207,000	448,794,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	38,395,000	109,003,000	24,185,000	61,970,000
Impuesto diferido	40,946,000	144,054,000	27,558,000	36,748,000
Total de Impuestos a la utilidad	79,341,000	253,057,000	51,743,000	98,718,000

[800500] Notas - Lista de notas

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

La compañía optó por reportar las notas y políticas con base en la NIC 34, en el formato [813000] “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34”

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre 2024, la inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes se integran como se muestran a continuación:

	2025	2024
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable F/1002	\$ 955,515	\$ 906,701

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2025, nuestra deuda insoluta total era de Ps. 6,272.1 millones. De ese monto, Ps. 306.1 millones son deuda a corto plazo y 5,966.0 millones deuda a largo plazo. Al 31 de diciembre de 2024, nuestra deuda insoluta total era de Ps. 6,370.56 millones. De ese monto, Ps. 287.1 millones son deuda a corto plazo y 6,083.4 millones deuda a largo plazo.

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2025, la Sociedad cuenta con la siguiente estructura en su capital social, la cual es resultado de todos y cada uno de los aumentos y disminuciones registrados en los libros de actas o aquél correspondiente a variaciones de capital:

ACCIONISTAS:	SERIES ACCIONARIAS	VALOR TEÓRICO \$11.2226522933333	NÚMERO DE ACCIONES	MONTO DEL CAPITAL SOCIAL Valor Mercado: \$14.20
Controladora Inmobiliario GMINFRA, S.A. DE C.V. antes Grupo Inmobiliario UPAS, S.A. de C.V.	Única	\$4,112,654,191.90	366,460,092	\$5,203,733,306.40
Banamex (Afore Coppel)	Única	\$140,453,390.08	12,515,169	\$177,715,399.80
GBM	Única	\$308,028.14	27,447	\$389,747.40
Público inversionista	Única	\$1,660.95	148	\$2,101.60
TOTAL		\$4,253,417,271.07	379,002,856	\$5,381,840,555.20

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

La compañía optó por reportar las notas y políticas con base en la NIC 34, en el formato [813000] “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34”

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

La compañía optó por reportar las notas y políticas con base en la NIC 34, en el formato [813000] “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34”

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

Información general y actividades

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. ("Planigrupo Latam" o "la Entidad") es una entidad controladora y junto con sus subsidiarias ("el Grupo") tiene como principal actividad adquirir y/o construir bienes inmuebles que se 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 continuación, se mencionan las subsidiarias que forman parte del Grupo, mediante los cuales se han realizado las inversiones de capital para la adquisición de centros comerciales del Fideicomiso, así como una breve descripción de su actividad principal.

i. Subsidiarias de Planigrupo Latam:

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

- PG CKD B F/00928 (***)
- PG CKD F F/00937(*)
- PG CKD G F/00972(*)
- PG CKD H F/00973(*)
- PG CKD I F/00974(*)
- PG CKD J F/00975(*)
- PG CKD K F/00976(*)
- PG CKD L F/00977(*)
- PG CKD M F/00978(*)
- PG CIB/2013 Puebla (*)

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

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

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

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

2. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas

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

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

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

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

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

NIIF 18	Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros
NIIF 19	Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Divulgaciones
NIIF S1	Requisitos generales para la Revelación de Información Financiera Relacionada con la Sostenibilidad
NIIF S2	Revelaciones relacionadas con el Clima

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

IFRS 18 Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros

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

La IFRS 18 introduce nuevos requisitos para:

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

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

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

IFRS 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar

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

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

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

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

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

Una subsidiaria tiene responsabilidad pública si:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Primer paso: Identificar los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad que podrían afectar las perspectivas de la Entidad a corto, mediano y largo plazo

- Segundo paso: Determinar las revelaciones que se deben proporcionar en cuanto a los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad que se hayan identificado en el primer paso

IFRS 2 Revelaciones relacionadas con el Clima

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

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

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

Estas revelaciones se vinculan con distintos protocolos de medición.

3. Bases de preparación

a. Declaración sobre cumplimiento

Los estados financieros consolidados de la Entidad y sus subsidiarias al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 y han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

b. Negocio en marcha

Los estados financieros han sido preparados bajo el supuesto de que la Entidad continuará como un negocio en marcha. Al respecto los planes de la Administración son liquidar el adeudo por la compra del portafolio K8+Puebla el 30 de abril 2025 de acuerdo con el contrato de compraventa, para lo cual se tiene planeado liquidar el adeudo con capitalización de los accionistas y recursos propios; para 2023 y 2022 se iniciaron negociaciones de refinanciamiento para los créditos con vencimiento en el corto y mediano plazo, las cuales ya fueron materializadas al 31 de diciembre de 2024, resultando en el refinanciamiento de los créditos hasta 2027 y 2029.

c. Bases de medición

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

- i Costo histórico-**
El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.
- ii Valor razonable-**
El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo, o que se pagaría por transferir un pasivo, en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado, utilizando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la

Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

d. Presentación del estado consolidado de resultado integral-

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

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

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

e. Moneda funcional y de informe-

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

f. Mediciones de valor razonable-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Políticas contables materiales

a. Bases de consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los de Planigrupo Latam, S. A.B. de C. V. y los de sus subsidiarias sobre las que ejerce control y que obtienen ingresos por el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración y arrendamiento de locales en centros comerciales. Al 30 de septiembre de 2025, la consolidación se efectuó con base en los estados financieros de las subsidiarias, los que se prepararon de acuerdo con las NIIF.

i. Subsidiarias-

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

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

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

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

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

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

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

Las políticas contables de las Entidades s subsidiarias han sido adecuadas cuando ha sido necesario para conformarlas con las políticas adoptadas por el Grupo.

La participación accionaria en su capital social al 30 de septiembre 2025 y 31 de diciembre de 2024, se muestra a continuación:

Entidad	Participación		Actividad
	2025	2024	
Diseño PG, S. de R.L. de C. V.	100%	100%	Servicios de administración
Alta Dirección PG S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Servicios de administración
Administración Plazas PG, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Servicios de administración
Servicios de Asistencia PG, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Servicios de administración
Proyectos y Desarrollo Velintonia, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Construcción de centros comerciales e inmuebles
Operaciones Planigrupo, S.A. de CV	100%	100%	Administración de centros comerciales
Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Inversión y administración de vehículos de proyecto, inmobiliaria y otros
Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Inversión en vehículos de proyectos, inmobiliaria y otros
Operadora de Estacionamientos del Norte, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Servicio de administración y operación de estacionamientos
Glider Saltillo, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Cancún, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Monterrey, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Pachuca, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Paseo Reforma, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Guadalajara, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Reynosa, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Mexicali, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Ciudad Juárez, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Nuevo Vallarta, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider San Juan del Río, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Hidalgo, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Entidad	Participación		Actividad
	2025	2024	
AP Planigrupo Ramos Arizpe, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales

Fideicomiso Maestro PG CIB/2805	100%	100%	Inversión y administración de vehículos de inversión inmobiliaria y otros
PG CIB/2854	100%	100%	Adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CIB/2855	100%	100%	Adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento

b. Inversiones en certificados de Vehículos de Proyecto

a. La participación en su patrimonio al 30 de septiembre 2025 y 31 de diciembre de 2024, se muestra a continuación:

Entidad	Participación		Actividad
	2025	2024	
PG CKD A F/00927	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD C F/00929	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD D F/00930	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD E F/00936	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD N F/00979	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CKD P F/00981	100%	100%	En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales
PG CKD Q F/1067	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CKD R F/1068	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CKD S F/1069	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CIB/2100	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CIB/2101	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CKD F/00928	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD F/00937	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD F/00972	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD F/00973	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD F/00974	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD F/00975	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales

PG CKD F/00976	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD F/00977	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD F/00978	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
WalPG Mex I	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CIB/2013 PUEBLA	100%	70%	Arrendamiento de locales en centros comerciales

i. Adquisiciones de participaciones no controladoras-

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

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

ii. Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación-

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

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

c. Efectivo y equivalente de efectivo

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

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

La Entidad reconoce sus inversiones en el fideicomiso asociado F/01002 sobre el que no posee control, mediante método de participación, considerando el valor razonable de dichas inversiones. Con fecha 25 de febrero de 2022, la Entidad realizó la adquisición de la totalidad de acciones de Walpg.

e. Combinación de negocios

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

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

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

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

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

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

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

f. Adquisición de activos y pasivos individuales

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

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

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

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

g. Instrumentos financieros

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

Activos financieros

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

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

Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

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

Costo amortizado y método de interés efectivo

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

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

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

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, La Entidad reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento

inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

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

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

- Ha sido obtenido con el objetivo principal de venderse en el corto plazo; o

En el reconocimiento inicial es parte de un portafolio de instrumentos financieros identificados que se manejan juntos y tiene evidencia de un patrón reciente de obtención de ganancias en el corto plazo; o

- Es un derivado (excepto por derivados que son garantías financieras contractuales o un instrumento efectivo de cobertura).

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

Activos financieros a valor razonable a través de resultados

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

Ganancias y pérdidas cambiarias

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

Deterioro de activos financieros

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

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

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

i. *Incremento significativo en el riesgo de crédito*

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

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

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

ii. *Definición de incumplimiento*

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

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

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

iii. *Activos financieros con deterioro crediticio*

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

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

iv. Política de bajas

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

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

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

Baja de activos financieros

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

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

En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando se retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), La Entidad distribuye el importe en libros previo del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo en virtud de su involucramiento continuo, y la parte que ya no reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes en la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros imputable a la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte no reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que le sea asignada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en el resultado del ejercicio. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuirá entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que ya no se reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.

Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, sus obligaciones se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

h. Instrumentos financieros derivados

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

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

Las empresas generalmente se encuentran expuestas a riesgos financieros por el curso normal de sus operaciones. Durante los últimos años, estos riesgos se han incrementado con motivo de la globalización de los mercados, por lo anterior la Entidad había adoptado la utilización de Instrumentos Financieros Derivados (IFDs) para realizar coberturas económicas, no obstante, la Administración de la Entidad, optó por cambiar la designación de coberturas económicas a contables durante el primer trimestre de 2019, manteniendo el mismo propósito de protegerse ante un incremento en la tasa de interés.

Designación de contabilidad de coberturas

La Entidad designa sus instrumentos financieros derivados como de cobertura con respecto al riesgo de tasa de interés, ya sea como coberturas de valor razonable o coberturas de flujo de efectivo.

Al inicio de la cobertura, la Entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto, que es cuando las relaciones de cobertura cumplen con todos los requisitos de efectividad de cobertura mostrados a continuación:

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

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

Coberturas de valor razonable

El cambio en el valor razonable de los instrumentos de cobertura calificados se reconoce en resultados, excepto cuando el instrumento de cobertura cubre un instrumento de patrimonio designado en valor razonable a través de otros resultados integrales, en cuyo caso se reconoce en otro resultado integral.

El importe en libros de una partida cubierta que aún no se ha medido al valor razonable se ajusta por el cambio en el valor razonable atribuible al riesgo cubierto con una entrada correspondiente en resultados. Para los instrumentos de deuda medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales, el valor en libros no se ajusta ya que se encuentra a su valor razonable, pero la ganancia o pérdida de cobertura se reconoce en utilidad o pérdida en lugar de otro resultado integral. Cuando la partida cubierta es un instrumento de patrimonio designado en valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida de cobertura permanece en otro resultado integral para que coincida con la del instrumento de cobertura.

Cuando las ganancias o pérdidas de cobertura se reconocen en resultados, se reconocen en la misma línea que la partida cubierta.

La Entidad interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de la misma) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. El ajuste del valor razonable al valor en libros de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto se amortiza a resultados a partir de esa fecha.

Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados, y se incluye en los "otros ingresos y gastos".

Los montos previamente reconocidos en los otros resultados integrales y acumulados en el capital contable se reclasifican a los resultados en los periodos en los que la partida cubierta se reconoce en los resultados, en el mismo rubro de la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando una transacción pronosticada que está cubierta da lugar al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las pérdidas o ganancias previamente acumuladas en el capital contable, se eliminan del patrimonio y se incluyen en la medición inicial del costo del activo no financiero o pasivo no financiero. Esta transferencia no afecta otros ingresos integrales. Además, si la Entidad espera que parte o la totalidad de la pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

La Entidad interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de la misma) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en otro resultado integral y acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo en ese momento permanece en el patrimonio y se reclasifica a utilidad o pérdida cuando se produce la transacción prevista. Cuando ya no se espera que ocurra una transacción de pronóstico, la ganancia o pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se reclasifica inmediatamente a utilidad o pérdida.

i. Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto

El mobiliario y equipos se presentan al costo menos la depreciación y cualquier pérdida acumuladas por deterioro.

La depreciación se calcula para reconocer el costo de los elementos de mobiliario, equipo y mejoras, adaptaciones, neto menos sus valores residuales estimados, usando el método lineal durante sus vidas útiles estimadas, y por lo general se reconoce en resultados.

Las tasas anuales de depreciación y amortización de los principales grupos de activos se mencionan a continuación:

	Tasas
Mobiliario y equipo de oficina	10%
Equipo de transporte	25%
Software	30%
Mejoras y adaptaciones a locales arrendados	Varias
Equipo de cómputo	30%

Un elemento de mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, planta y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros de activo, y se reconoce en resultados.

j. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción.

Las propiedades de inversión estabilizadas se miden a su valor razonable. Las revaluaciones de las propiedades de inversión se efectúan al menos una vez al año, de tal manera que el valor en libros no difiera en forma importante de lo que se habría calculado utilizando los valores razonables al final del periodo de reporte.

Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Un elemento de propiedad de inversión se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades de inversión se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en resultados.

k. Otros activos

1. Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios y se reconocen separadamente del crédito mercantil, su costo será su valor razonable en la fecha de adquisición.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se reconocerá por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada. La plataforma administrativa, es el activo intangible más significativo el cual fue adquirido en una combinación de negocios.

2. Baja de activos intangibles

Un activo intangible se da de baja por venta, o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

l. Deterioro activos tangibles e intangibles

Al final de cada periodo, la Entidad revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, la Entidad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan a la Entidad más pequeña de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al menos cada año, y siempre que exista un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

m. Costos por préstamos

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, en este caso propiedades de inversión, los cuales constituyen activos que requieren de un período substancial hasta que estén listos para su uso, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso. El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce del costo

de las propiedades de inversión a ser capitalizadas. Todos los demás costos por préstamos se reconocen en resultados durante el período en que se incurran.

n. Obligaciones por beneficios

i. Beneficios a corto plazo-

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo son medidas en base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee. Se reconoce una obligación por el monto que se espera pagar bajo el bono en efectivo a corto plazo o los planes de participación de los empleados en las utilidades si la Entidad posee una obligación legal o constructiva actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada confiablemente.

ii. Planes de beneficios definidos-

La obligación neta del Grupo correspondiente a los planes de beneficios definidos por prima de antigüedad, se calcula estimando el monto de los beneficios futuros que los empleados han ganado en el ejercicio actual y en ejercicios anteriores, descontando dicho monto.

El cálculo de las obligaciones por los planes de beneficios definidos se realiza anualmente por actuarios certificados en pasivos laborales contingentes, utilizando el método de crédito unitario proyectado.

El costo laboral del servicio actual, el cual representa el costo del período de beneficios al empleado por haber cumplido un año más de vida laboral con base en los planes de beneficios, se reconoce en los sueldos y salarios dentro de los gastos de operación. El Grupo determina el gasto (ingreso) por intereses neto sobre el pasivo (activo) neto por beneficios definidos del período, multiplicando la tasa de descuento utilizada para medir la obligación de beneficio definido por el pasivo (activo) neto definido al inicio del período anual sobre el que se informa, tomando en cuenta los cambios en el pasivo (activo) neto por beneficios definidos durante el período como consecuencia de estimaciones de las aportaciones y de los pagos de beneficios.

Las remediciones resultantes de diferencias entre las hipótesis actuariales proyectadas y reales al final del período, se reconocen en el período en que se incurren como parte de los sueldos y salarios dentro de los resultados del período.

iii. Otros beneficios a empleados de largo plazo-

La obligación neta del Grupo en relación con beneficios a los empleados a largo plazo es el importe del beneficio futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el período actual y en períodos anteriores. El beneficio es descontado para determinar su valor presente. Las nuevas mediciones se reconocen en resultados en el período en que surgen.

iv. Beneficios por terminación-

Los beneficios por terminación son reconocidos como gasto cuando la Entidad se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado ya sea para, dar término al contrato del empleado antes de la edad normal de jubilación, o para proveer beneficios por terminación como resultado de una oferta realizada para incentivar la renuncia voluntaria.

Los beneficios por terminación en el caso de renuncia voluntaria son reconocidos como gasto si la Entidad ha realizado una oferta incentivando la renuncia voluntaria, y es probable que la oferta sea aceptada y el número de empleados que lo hace puede ser estimado con fiabilidad. Si los beneficios son pagaderos más de 12 meses después del período del balance, éstos son descontados a su valor presente.

v. Acuerdos de pagos basados en acciones-

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados que suministren servicios similares a la Entidad se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital.

El valor razonable a la fecha de concesión de los acuerdos de pagos basados en acciones otorgado en instrumentos de patrimonio por lo general se reconoce como gasto, con el correspondiente aumento en el patrimonio, durante el período de consolidación o irrevocabilidad de los incentivos. El importe reconocido como gasto es ajustado para reflejar la cantidad de incentivos para las que se espera se cumplan las condiciones de servicio y de rendimiento distintas de las condiciones referidas al mercado, de manera que el importe reconocido en último término se base en el número de incentivos que cumplen las condiciones de servicio y de rendimiento distintas de las condiciones referidas al mercado a la fecha de consolidación.

o. Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de sueldos y salarios. En balance se registra como una cuenta por pagar hasta entregarse a los empleados.

p. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando La Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que La Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

q. Depósitos de los arrendatarios

La Entidad obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado.

r. Ingresos por arrendamiento

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios el control inherente a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo son incluidas en el rubro de propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera. Al 30 de septiembre de 2025 la Entidad no cuenta con arrendamientos financieros.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como la renta variable), las cuales se reconocen cuando se originan. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la Administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

s. Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen como se devengan y existe la probabilidad que los beneficios económicos fluirán hacia La Entidad y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente.

Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al capital y a la tasa de interés efectiva aplicable.

t. Impuestos a la utilidad

Entidades con personalidad jurídica propia sujetas a impuestos.

Los gastos por impuestos a la utilidad representan la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

i. Impuestos a la utilidad sobre base legal-

El impuesto sobre la renta causado sobre base legal se registra en los resultados del año en que se causa.

ii. Impuestos a la utilidad diferidos-

Los impuestos a la utilidad diferidos, se registran de acuerdo con el método de activos y pasivos, que compara los valores contables y fiscales de los mismos. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales.

Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Entidades sin personalidad jurídica propia (fideicomisos) no sujetas a impuestos.

Un fideicomiso no tiene personalidad jurídica propia. Por disposición de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR), la sociedad fiduciaria tiene la obligación de cumplir por cuenta y orden de los fideicomisarios la determinación y entero de los pagos provisionales relativos a las operaciones realizadas a través del fideicomiso.

La sociedad fiduciaria deberá determinar el resultado o pérdida fiscal para efectos del ISR según corresponda. En caso de resultado fiscal, éste deberá ser reconocido como parte de sus demás ingresos por cada uno de los fideicomisarios, de conformidad con la participación establecida en el propio contrato de fideicomiso. En caso de pérdida fiscal, ésta se quedará a nivel del fideicomiso, pudiendo ser acreditada contra futuras utilidades fiscales a determinar a nivel de dicho fideicomiso.

Los pagos provisionales de ISR que entera el Fideicomiso, por cuenta de los fideicomisarios, se registrarán como distribución del patrimonio cuando sean entregadas constancias anuales a los fideicomisarios de los mismos.

En ningún caso el fiduciario será responsable del cálculo o la retención de impuestos por lo que el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso será responsabilidad del fideicomitente, eximiendo al fiduciario de cualquier responsabilidad, conforme lo señala el contrato de Fideicomiso.

u. Moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados, sin embargo, como se menciona en la Nota 4l, La Entidad capitaliza costos por préstamos en sus propiedades de inversión en desarrollo.

v. Estados de flujos de efectivo

La Entidad presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses a favor se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses a cargo se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

w. Instrumentos financieros derivados

La Entidad utiliza una variedad de instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, incluyendo contratos forward de moneda extranjera, swaps de tasa de interés y swaps de tasas y divisas (cross currency swaps). En la Nota 9 se incluye una explicación más detallada sobre los instrumentos financieros derivados.

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

x. Contingencias

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros consolidados. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

y. Capital social-

Los instrumentos de capital emitidos por la Entidad son reconocidos considerando los recursos recibidos, neto de los costos directos de emisión netos de impuestos a la utilidad.

z. Utilidad por acción –

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada atribuible a la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La utilidad por acción diluida se determina ajustando la participación controladora y las acciones ordinarias por los efectos que resultarían de instrumentos con potencial dilutivo. La utilidad básica es igual a la utilidad diluida debido a que no existen transacciones que pudieran potencialmente diluir la utilidad por acción.

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

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

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

a. Juicios críticos en la aplicación de políticas contables

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

Clasificación de arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que el control inherente a la propiedad del bien objeto del contrato, recae con la Entidad o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los

contratos. La Entidad ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente el control inherente a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

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

Valuación de propiedades de inversión

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

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

Estimación para cuentas de cobro dudoso

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

Reconocimiento y medición de provisiones y contingencias

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

Reconocimiento de activos por impuestos diferidos

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

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, se integran como sigue:

	2025	2024
Efectivo y equivalentes de efectivo circulante	292,573	414,213
Efectivo restringido ⁽¹⁾	105,848	103,597
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 398,421</u>	<u>\$ 517,810</u>

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

7. Inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes se integran como se muestran a continuación:

	2025	2024
Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable F/01002	\$ 955,515	\$ 906,701
	\$ 955,515	\$ 906,701

8. Propiedades de inversión

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2025, las propiedades de inversión se integran como se indica a continuación:

Saldo inicial	\$ 14,657,789
Inversiones en propiedades	-
Adquisiciones	6,789
Cambio en valor razonable de las propiedades de inversión	492,629
Total de propiedades de inversión	\$ 15,157,207

9. Deuda a largo plazo

El movimiento de la deuda a largo plazo al 30 de septiembre de 2025 fue como se muestra a continuación:

	Valor en libros
Saldo total de la deuda al 1º de enero de 2025	\$6,370,651
Refinanciamiento Santander	-
Adquisición de propiedades	-
Pagos efectuados	(98,516)
Saldo total de la deuda al 30 de septiembre de 2025	6,272,135
Menos vencimientos circulantes	(306,132)

Deuda a largo plazo	\$5,966,003
---------------------	-------------

Las disposiciones adicionales sobre créditos previamente contratados se realizaron de la siguiente manera:

Crédito simple con garantía hipotecaria por hasta \$2,850,000, dividido en dos tramos (Tamo A por \$1,100,000 dispuesto el 28 de agosto de 2024 y Tramo B \$1,755,000 por disponer) con Banco Santander, S.A. que devenga intereses a la tasa TIIE de 28 días, más uno punto ochenta y cinco puntos porcentuales, pagadero en 48 exhibiciones mensuales a partir de septiembre de 2025 que incluyen un pago final de \$993,667, con vencimiento en agosto de 2029. El tramo A con Planigrupo Latam por 1,100,000,000 equivalente a la cartera de F/00927 Santa Catarina, Glider Ciudad Juarez, Glider Guadalajara, Glider Reynosa, Glider San Juan del Río, Glider Hidalgo y Ramos Arizpe (S5,Ramos,StaCatarina) con fecha de disposición del 2 Septiembre 2024 con tasa de interés de TIIE +2.25%

Crédito dispuesto de \$45,000,000 con BBVA Bancomer, Sociedad Anónima, el cual devenga intereses a una tasa TIIE a 28 días más 1.80 puntos porcentuales pagaderos mensualmente con vencimiento al 2 de diciembre del 2024, comenzando a pagar a partir de 31 de diciembre de 2024.

Contrato de crédito celebrado el 27 de abril de 2022, con un plazo de 7 años con BBVA Bancomer México, S. A., como acreditante, por una cantidad principal total de hasta \$1,476 millones. Los recursos serán usados para prepagar las cantidades \$352,000, \$134,000, \$115,000, \$353,000, \$66,000, \$127,000, \$223,000, \$106,000 debidas a HSBC. El contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más doscientos diez puntos base y un plazo de siete años contados a partir de la celebración del contrato.

El 19 de abril de 2022, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria por un monto de principal de Ps. 240.0 millones con BBVA México como acreditante. A esta fecha, el saldo insoluto de este crédito ascendió a la cantidad de \$240.0 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.10% y una vigencia de 7 años contados a partir de su desembolso.

El 23 de junio de 2022 se firmaron los nuevos contratos de crédito simple con interés y garantía prendaria e hipotecaria entre la institución financiera y las coacreditadas de los portafolios “S3”, por un monto de principal de \$951.8 millones. A esta fecha, el saldo insoluto de estos créditos ascendió a \$951.8 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija anual de 11.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El 23 de junio de 2022 se firmaron los nuevos contratos de crédito simple con interés y garantía prendaria e hipotecaria entre la institución financiera y las coacreditadas de los portafolios “K4”, por un monto de principal de \$809.2 millones. A esta fecha, el saldo insoluto de estos créditos ascendió a \$809.2 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija anual de 11.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

Disposición de línea de crédito simple con garantía fiduciaria en pesos por \$160,590 con BBVA Bancomer, S. A., mismos que devengan intereses ordinarios sobre saldos insolutos a la tasa TIIE de 28 días más doscientos diez puntos base, con vencimiento en octubre 2022.

Pagaré sencillo que devenga intereses a la tasa TIIE de 28 días más ciento noventa y cinco puntos base por \$100,000 pesos con HSBC, con renovación automática cada 3 meses a partir de septiembre de 2022 con vencimiento en diciembre de 2025.

Estas línea de crédito establecen ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros internos y auditados; reportes de rentas a diciembre; mantener libros y registros contables; contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignorados; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; cumplimiento de los índices financieros; mantener un índice de cobertura de servicio de deuda mayor o igual a 1.25 veces; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos operaciones fuera de los lineamientos o en la medida que se requiera la autorización del acreditante.

Todos los préstamos establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre 2024, el Grupo ha cumplido con todas las obligaciones.

10. Capital Contable

Al 30 de septiembre 2025, el capital social se encuentra integrado por 379,002,856 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor, las cuales se dividen en 366,460,092 acciones Serie Única, que corresponden a la parte mayoritaria, y 12,515,169 acciones Serie Única, que corresponden a la parte minoritaria, y 27,595 acciones correspondiente al público en general.

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

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

El 29 de abril de 2025, la entidad recibió aportación para futuros aumentos de capital social de su accionista mayoritario por un importe de \$365,146 los cuales fueron empleados para el pago de la última parcialidad (50%) de la compra de nueve centros comerciales.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

PLANIGRUPO Resultados Consolidados del Segundo Trimestre de 2025

Ciudad de México, a 28 de julio de 2025 – Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias (BMV: PLANI) (“PLANIGRUPO” o la “Sociedad”); empresa mexicana con más de 48 años de experiencia en el desarrollo, construcción, operación y propiedad de centros comerciales, da a conocer sus resultados correspondientes al segundo trimestre de 2025 (“2T25”), así como para el periodo de seis meses concluido el 30 de junio de 2025 (“6M25”).

Los resultados financieros de PLANIGRUPO que se describen en el reporte no han sido auditados, por lo que las cifras mencionadas a lo largo del presente reporte podrían presentar ajustes en el futuro.

HECHOS OPERATIVOS DESTACADOS

- El **Área Bruta Rentable (ABR)*** de nuestra cartera total (36 propias y una administrada) al cierre del 2T25 fue de 812,840 m2.
- En cuanto a la afluencia** de las 36 plazas propias más la administrada, durante el segundo trimestre del 2025 recibimos 25.8 millones de visitantes, 1.4% menor que en el mismo periodo del año anterior, variación que se explica principalmente por el incidente registrado en nuestra Plaza Bella Frontera.
- Al cierre del segundo trimestre del 2025, la **tasa de ocupación** de nuestras 36 plazas se ubicó en 94.5%.
- Considerando únicamente las 27 plazas que formaban parte de nuestro portafolio antes de la adquisición de K8 más Puebla, **la ocupación** habría alcanzado un 96.2%, comparado con el 95.5% registrado en el segundo trimestre del 2024.
- El **precio promedio contractual*** de arrendamiento por metro cuadrado al final del 2T25 fue de 196.15 pesos, comparado con 188.30 pesos en el 2T24. Esto representa un incremento del 4.2%.

- La **cobranza**** acumulada al 2T25 fue del 101% de la facturación total.

HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

- Los **ingresos netos consolidados**** correspondientes al 2T25 alcanzaron MXN\$480.3 millones, lo que resulta en un incremento del 34.6%, al compararse con el mismo periodo del año anterior.
- El **NOI consolidado**** para el 2T25 alcanzó MXN \$382.3 millones, lo que resulta en un incremento del 30.1% al compararse con el mismo periodo del año anterior.
- El **EBITDA consolidado**** para el 2T25 alcanzó MXN\$319.6 millones. Esto implica un incremento del 38.2%, al compararse con el mismo periodo del año anterior.
- Los **fondos disponibles para la operación**** (FFO) alcanzaron MXN\$111.3 millones para el 2T25. Esto representó un incremento del 61.3%, al compararse con el mismo periodo del año anterior.
- Los **fondos de operación ajustados**** (AFFO) fueron de MXN\$112.4 millones en el 2T25. Esto implica un incremento del 77.4% contra el mismo periodo del año anterior, en línea con el incremento experimentado en el FFO.
- La **deuda financiera consolidada**** al 30 de junio de 2025 es de MXN\$6,321.4 millones. Considerando la plaza que administramos y operamos, en la cual tenemos participación no controladora, la deuda financiera total es de MXN\$6,611.3 millones.

** Cifras incluyen al 100% las 36 plazas.*
*** Cifras incluyen 35 centros comerciales al 100% y dos equivalentes a su participación.*

SOBRE PLANIGRUPO

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y operadora con más de 49 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales en México. Esto nos hace uno de los mayores propietarios de centros comerciales en el país. Desde la creación de nuestra primera empresa de construcción en 1975, nuestro equipo ha participado en la adquisición y desarrollo de 70 centros comerciales. Actualmente operamos 36 centros comerciales ubicados en 18 entidades federativas en México. Dentro de los mismos, tenemos 26 participaciones controladoras y una participación no controladora. También administramos 9 centros comerciales, en los que previamente teníamos participaciones controladoras.

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

LIMITE DE RESPONSABILIDAD

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

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

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Políticas contables materiales

a. Bases de consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los de Planigrupo Latam, S. A.B. de C. V. y los de sus subsidiarias sobre las que ejerce control y que obtienen ingresos por el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración y arrendamiento de locales en centros comerciales. Al 30 de septiembre de 2025, la consolidación se efectuó con base en los estados financieros de las subsidiarias, los que se prepararon de acuerdo con las NIIF.

i. Subsidiarias-

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

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

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

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

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

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

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

Las políticas contables de las Entidades s subsidiarias han sido adecuadas cuando ha sido necesario para conformarlas con las políticas adoptadas por el Grupo.

La participación accionaria en su capital social al 30 de septiembre 2025 y 31 de diciembre de 2024, se muestra a continuación:

Entidad	Participación		Actividad
	2025	2024	

Diseño PG, S. de R.L. de C. V.	100%	100%	Servicios de administración
Alta Dirección PG S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Servicios de administración
Administración Plazas PG, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Servicios de administración
Servicios de Asistencia PG, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Servicios de administración
Proyectos y Desarrollo Velintonia, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Construcción de centros comerciales e inmuebles
Operaciones Planigrupo, S.A. de CV	100%	100%	Administración de centros comerciales
Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Inversión y administración de vehículos de proyecto, inmobiliaria y otros
Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Inversión en vehículos de proyectos, inmobiliaria y otros
Operadora de Estacionamientos del Norte, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Servicio de administración y operación de estacionamientos
Glider Saltillo, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Cancún, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Monterrey, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Pachuca, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Paseo Reforma, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Guadalajara, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Reynosa, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Mexicali, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Ciudad Juárez, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Nuevo Vallarta, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider San Juan del Río, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Hidalgo, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
	Participación		Actividad
Entidad	2025	2024	
AP Planigrupo Ramos			Arrendamiento de locales en centros comerciales
Arizpe, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	Inversión y administración de vehículos de inversión inmobiliaria y otros
Fideicomiso Maestro PG CIB/2805	100%	100%	

PG CIB/2854	100%	100%	Adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CIB/2855	100%	100%	Adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento

b. Inversiones en certificados de Vehículos de Proyecto

a. La participación en su patrimonio al 30 de septiembre 2025 y 31 de diciembre de 2024, se muestra a continuación:

Entidad	Participación		Actividad
	2025	2024	
PG CKD A F/00927	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD C F/00929	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD D F/00930	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD E F/00936	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD N F/00979	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CKD P F/00981	100%	100%	En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales
PG CKD Q F/1067	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CKD R F/1068	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CKD S F/1069	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CIB/2100	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CIB/2101	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CKD F/00928	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD F/00937	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD F/00972	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD F/00973	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD F/00974	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD F/00975	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD F/00976	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales

PG CKD F/00977	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD F/00978	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
WalPG Mex I	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CIB/2013 PUEBLA	100%	70%	Arrendamiento de locales en centros comerciales

i. Adquisiciones de participaciones no controladoras-

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

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

ii. Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación-

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

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

c. Efectivo y equivalente de efectivo

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

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

La Entidad reconoce sus inversiones en el fideicomiso asociado F/01002 sobre el que no posee control, mediante método de participación, considerando el valor razonable de dichas inversiones. Con fecha 25 de febrero de 2022, la Entidad realizó la adquisición de la totalidad de acciones de Walpg.

e. Combinación de negocios

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

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

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

- El valor razonable de la contraprestación transferida, más
- El monto reconocido de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida, más

- Si la combinación de negocios es realizada por etapas, el valor razonable de las participaciones existentes en el patrimonio de la adquirida, menos
- El monto reconocido neto (generalmente, el valor razonable) de los activos adquiridos identificables y los pasivos asumidos identificables.

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

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

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

f. Adquisición de activos y pasivos individuales

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

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

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

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

g. Instrumentos financieros

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

Activos financieros

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

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

Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

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

Costo amortizado y método de interés efectivo

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

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

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

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

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

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

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

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

Activos financieros a valor razonable a través de resultados

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

Ganancias y pérdidas cambiarias

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

Deterioro de activos financieros

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

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

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

i. *Incremento significativo en el riesgo de crédito*

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, se compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un

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

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

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

ii. *Definición de incumplimiento*

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

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

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

iii. *Activos financieros con deterioro crediticio*

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

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

iv. Política de bajas

La Entidad da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales. Los activos financieros dados de baja aún

pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de La Entidad, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

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

Baja de activos financieros

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

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

En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando se retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), La Entidad distribuye el importe en libros previo del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo en virtud de su involucramiento continuo, y la parte que ya no reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes en la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros imputable a la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte no reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que le sea asignada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en el resultado del ejercicio. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuirá entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que ya no se reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.

Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, sus obligaciones se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

h. Instrumentos financieros derivados

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

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

Las empresas generalmente se encuentran expuestas a riesgos financieros por el curso normal de sus operaciones. Durante los últimos años, estos riesgos se han incrementado con motivo de la globalización de los mercados, por lo anterior la Entidad había adoptado la utilización de Instrumentos Financieros Derivados (IFDs) para realizar coberturas económicas, no obstante, la Administración de la Entidad, mantiene la designación de coberturas contables con el propósito de protegerse ante un incremento en la tasa de interés.

Designación de contabilidad de coberturas

La Entidad designa sus instrumentos financieros derivados como de cobertura con respecto al riesgo de tasa de interés, ya sea como coberturas de valor razonable o coberturas de flujo de efectivo.

Al inicio de la cobertura, la Entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto, que es cuando las relaciones de cobertura cumplen con todos los requisitos de efectividad de cobertura mostrados a continuación:

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

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

Coberturas de valor razonable

El cambio en el valor razonable de los instrumentos de cobertura calificados se reconoce en resultados, excepto cuando el instrumento de cobertura cubre un instrumento de patrimonio designado en valor razonable a través de otros resultados integrales, en cuyo caso se reconoce en otro resultado integral.

El importe en libros de una partida cubierta que aún no se ha medido al valor razonable se ajusta por el cambio en el valor razonable atribuible al riesgo cubierto con una entrada correspondiente en resultados. Para los instrumentos de deuda medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales, el valor en libros no se ajusta ya que se encuentra a su valor razonable, pero la ganancia o pérdida de cobertura se reconoce en utilidad o pérdida en lugar de otro resultado integral. Cuando la partida cubierta es un instrumento de patrimonio designado en valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida de cobertura permanece en otro resultado integral para que coincida con la del instrumento de cobertura.

Cuando las ganancias o pérdidas de cobertura se reconocen en resultados, se reconocen en la misma línea que la partida cubierta.

La Entidad interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de la misma) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura

vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. El ajuste del valor razonable al valor en libros de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto se amortiza a resultados a partir de esa fecha.

Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados, y se incluye en los "otros ingresos y gastos".

Los montos previamente reconocidos en los otros resultados integrales y acumulados en el capital contable se reclasifican a los resultados en los periodos en los que la partida cubierta se reconoce en los resultados, en el mismo rubro de la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando una transacción pronosticada que está cubierta da lugar al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las pérdidas o ganancias previamente acumuladas en el capital contable, se eliminan del patrimonio y se incluyen en la medición inicial del costo del activo no financiero o pasivo no financiero. Esta transferencia no afecta otros ingresos integrales. Además, si la Entidad espera que parte o la totalidad de la pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

La Entidad interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de la misma) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en otro resultado integral y acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo en ese momento permanece en el patrimonio y se reclasifica a utilidad o pérdida cuando se produce la transacción prevista. Cuando ya no se espera que ocurra una transacción de pronóstico, la ganancia o pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se reclasifica inmediatamente a utilidad o pérdida.

i. Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto

El mobiliario y equipos se presentan al costo menos la depreciación y cualquier pérdida acumuladas por deterioro.

La depreciación se calcula para reconocer el costo de los elementos de mobiliario, equipo y mejoras, adaptaciones, neto menos sus valores residuales estimados, usando el método lineal durante sus vidas útiles estimadas, y por lo general se reconoce en resultados.

Las tasas anuales de depreciación y amortización de los principales grupos de activos se mencionan a continuación:

	Tasas
Mobiliario y equipo de oficina	10%
Equipo de transporte	25%
Software	30%
Mejoras y adaptaciones a locales arrendados	Varias
Equipo de cómputo	30%

Un elemento de mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, planta y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros de activo, y se reconoce en resultados.

j. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción.

Las propiedades de inversión estabilizadas se miden a su valor razonable. Las revaluaciones de las propiedades de inversión se efectúan al menos una vez al año, de tal manera que el valor en libros no difiera en forma importante de lo que se habría calculado utilizando los valores razonables al final del periodo de reporte.

Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Un elemento de propiedad de inversión se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades de inversión se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en resultados.

k. Otros activos

1. Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios y se reconocen separadamente del crédito mercantil, su costo será su valor razonable en la fecha de adquisición.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se reconocerá por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada. La plataforma administrativa, es el activo intangible más significativo el cual fue adquirido en una combinación de negocios.

2. Baja de activos intangibles

Un activo intangible se da de baja por venta, o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

l. Deterioro activos tangibles e intangibles

Al final de cada periodo, la Entidad revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, la Entidad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan a la Entidad más pequeña de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al menos cada año, y siempre que exista un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

m. Costos por préstamos

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, en este caso propiedades de inversión, los cuales constituyen activos que requieren de un período substancial hasta que estén listos para su uso, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso. El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables se deduce del costo de las propiedades de inversión a ser capitalizadas. Todos los demás costos por préstamos se reconocen en resultados durante el período en que se incurran.

*n. Obligaciones por beneficios**i. Beneficios a corto plazo-*

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo son medidas en base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee. Se reconoce una obligación por el monto que se espera pagar bajo el bono en efectivo a corto plazo o los planes de participación de los empleados en las utilidades si la Entidad posee una obligación legal o constructiva actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada confiablemente.

ii. Planes de beneficios definidos-

La obligación neta del Grupo correspondiente a los planes de beneficios definidos por prima de antigüedad, se calcula estimando el monto de los beneficios futuros que los empleados han ganado en el ejercicio actual y en ejercicios anteriores, descontando dicho monto.

El cálculo de las obligaciones por los planes de beneficios definidos se realiza anualmente por actuarios certificados en pasivos laborales contingentes, utilizando el método de crédito unitario proyectado.

El costo laboral del servicio actual, el cual representa el costo del período de beneficios al empleado por haber cumplido un año más de vida laboral con base en los planes de beneficios, se reconoce en los sueldos y salarios dentro de los gastos de operación. El Grupo determina el gasto (ingreso) por intereses neto sobre el pasivo (activo) neto por beneficios definidos del período, multiplicando la tasa de descuento utilizada para medir la obligación de beneficio definido por el pasivo (activo) neto definido al inicio del período anual sobre el que se informa, tomando en cuenta los cambios en el pasivo (activo) neto por beneficios definidos durante el período como consecuencia de estimaciones de las aportaciones y de los pagos de beneficios.

Las remediciones resultantes de diferencias entre las hipótesis actuariales proyectadas y reales al final del período, se reconocen en el período en que se incurren como parte de los sueldos y salarios dentro de los resultados del período.

iii. Otros beneficios a empleados de largo plazo-

La obligación neta del Grupo en relación con beneficios a los empleados a largo plazo es el importe del beneficio futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el período actual y en períodos anteriores. El beneficio es descontado para determinar su valor presente. Las nuevas mediciones se reconocen en resultados en el período en que surgen.

iv. Beneficios por terminación-

Los beneficios por terminación son reconocidos como gasto cuando la Entidad se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado ya sea para, dar término al contrato del empleado antes de la edad normal de jubilación, o para proveer beneficios por terminación como resultado de una oferta realizada para incentivar la renuncia voluntaria.

Los beneficios por terminación en el caso de renuncia voluntaria son reconocidos como gasto si la Entidad ha realizado una oferta incentivando la renuncia voluntaria, y es probable que la oferta sea aceptada y el número de empleados que lo hace puede ser estimado con fiabilidad. Si los beneficios son pagaderos más de 12 meses después del período del balance, éstos son descontados a su valor presente.

v. Acuerdos de pagos basados en acciones-

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados que suministren servicios similares a la Entidad se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital.

El valor razonable a la fecha de concesión de los acuerdos de pagos basados en acciones otorgado en instrumentos de patrimonio por lo general se reconoce como gasto, con el correspondiente aumento en el patrimonio, durante el período de consolidación o

irrevocabilidad de los incentivos. El importe reconocido como gasto es ajustado para reflejar la cantidad de incentivos para las que se espera se cumplan las condiciones de servicio y de rendimiento distintas de las condiciones referidas al mercado, de manera que el importe reconocido en último término se base en el número de incentivos que cumplen las condiciones de servicio y de rendimiento distintas de las condiciones referidas al mercado a la fecha de consolidación.

o. Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de sueldos y salarios. En balance se registra como una cuenta por pagar hasta entregarse a los empleados.

p. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando La Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que La Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

q. Depósitos de los arrendatarios

La Entidad obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado.

r. Ingresos por arrendamiento

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios el control inherente a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo son incluidas en el rubro de propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera. Al 30 de septiembre de 2025 la Entidad no cuenta con arrendamientos financieros.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como la renta variable), las cuales se reconocen cuando se originan. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la Administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

s. Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen como se devengan y existe la probabilidad que los beneficios económicos fluirán hacia La Entidad y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente.

Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al capital y a la tasa de interés efectiva aplicable.

t. Impuestos a la utilidad

Entidades con personalidad jurídica propia sujetas a impuestos.

Los gastos por impuestos a la utilidad representan la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

i. Impuestos a la utilidad sobre base legal-

El impuesto sobre la renta causado sobre base legal se registra en los resultados del año en que se causa.

ii. Impuestos a la utilidad diferidos-

Los impuestos a la utilidad diferidos, se registran de acuerdo con el método de activos y pasivos, que compara los valores contables y fiscales de los mismos. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales.

Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Entidades sin personalidad jurídica propia (fideicomisos) no sujetas a impuestos.

Un fideicomiso no tiene personalidad jurídica propia. Por disposición de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR), la sociedad fiduciaria tiene la obligación de cumplir por cuenta y orden de los fideicomisarios la determinación y entero de los pagos provisionales relativos a las operaciones realizadas a través del fideicomiso.

La sociedad fiduciaria deberá determinar el resultado o pérdida fiscal para efectos del ISR según corresponda. En caso de resultado fiscal, éste deberá ser reconocido como parte de sus demás ingresos por cada uno de los fideicomisarios, de conformidad con la participación establecida en el propio contrato de fideicomiso. En caso de pérdida fiscal, ésta se quedará a nivel del fideicomiso, pudiendo ser acreditada contra futuras utilidades fiscales a determinar a nivel de dicho fideicomiso.

Los pagos provisionales de ISR que entera el Fideicomiso, por cuenta de los fideicomisarios, se registrarán como distribución del patrimonio cuando sean entregadas constancias anuales a los fideicomisarios de los mismos.

En ningún caso el fiduciario será responsable del cálculo o la retención de impuestos por lo que el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso será responsabilidad del fideicomitente, eximiendo al fiduciario de cualquier responsabilidad, conforme lo señala el contrato de Fideicomiso.

u. Moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

v. Estados de flujos de efectivo

La Entidad presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses a favor se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses a cargo se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

w. Instrumentos financieros derivados

La Entidad utiliza una variedad de instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, incluyendo contratos forward de moneda extranjera, swaps de tasa de interés y swaps de tasas y divisas (cross currency swaps).

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

x. Contingencias

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros consolidados. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

y. Capital social-

Los instrumentos de capital emitidos por la Entidad son reconocidos considerando los recursos recibidos, neto de los costos directos de emisión netos de impuestos a la utilidad.

z. Utilidad por acción –

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada atribuible a la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La utilidad por acción diluida se determina ajustando la participación controladora y las acciones ordinarias por los efectos que resultarían de instrumentos con potencial dilutivo. La utilidad básica es igual a la utilidad diluida debido a que no existen transacciones que pudieran potencialmente diluir la utilidad por acción.

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0
---	---

Dividendos pagados, otras acciones:	0
--	---

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
--	---

Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0
---	---

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Los estados financieros intermedios consolidados están preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad NIC 34 "Información Financiera Intermedia", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Estos estados financieros intermedios consolidados no incluyen toda la información requerida para la emisión completa de los estados financieros consolidados anuales. Por lo tanto, estos estados financieros deben ser leídos en conjunto con los estados

financieros anuales al 31 de diciembre de 2024. En la preparación de los estados financieros intermedios consolidados, la Compañía ha aplicado las NIIF y sus interpretaciones actuales, los cuales pueden sufrir modificaciones emitidas por el IASB. Por consiguiente, hasta que la Compañía prepare su juego completo de estados financieros consolidados bajo NIIF al 31 de diciembre de 2025, existe la posibilidad de que los estados financieros consolidados comparativos requieran ser modificados para reflejar los cambios en las NIIF.
