

Reporte

Tercer Trimestre 2025



Para más información
contactar a:

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

Relación con Inversionistas
Adrián Araujo González
jaraujog@gminfra.mx
relacioninversionistas@gminfra.mx
(55) 99-77-08-70 Ext. 138

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.

3er Trimestre 2025

\$ MXN / Miles de pesos

9 Meses | Ene- Sep

! Resultados no auditados

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%. 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 Invex, 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

Comentarios del Director General

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 INEGI 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 disponibles para la operación** (FFO) alcanzaron MXN\$113.2 millones para el 3T25. Esto representó un incremento del 18.1%, al compararse con el mismo periodo del año anterior.
- ⇒ 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 814,712m²

(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	6,674	(113)	(1.7)
LTV	32.8%	37.3%		(4.5pp)

(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
<i>Margen de NOI ⁽³⁾</i>	<i>80.8%</i>	<i>82.5%</i>		<i>(1.6)</i>
EBITDA	971,815	718,676	253,139	35.2
<i>Margen de EBITDA ⁽³⁾</i>	<i>66.6%</i>	<i>64.5%</i>		<i>2.1pp</i>
FFO	357,350	232,267	125,083	53.9
FFO Ajustado	331,112	217,404	113,708	52.3
Deuda total (millones)	6,561	6,674	(113)	(1.7)
LTV	32.8%	37.3%		(4.5pp)

(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.

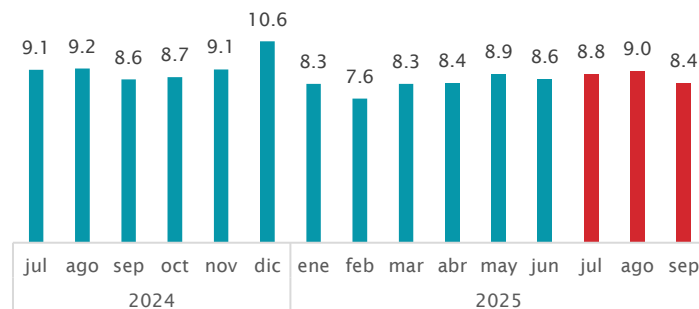
Al tercer trimestre de 2025, Planigrupo posee un portafolio de 36 centros comerciales en operación y estabilizados; todos ellos, gestionados mediante distintos vehículos de propósito específico. Además, desde agosto del año anterior, administra un centro comercial, totalizando 37 centros comerciales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

Resumen Operativo

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 Garza Sada (99%), La Gran Plaza Cancún (99%) y Plaza Real Reynosa (98.8%)

1) Plaza Ensenada, Plaza Los Cabos, Puerta de Hierro, Reynosa, Plaza Lago Real y Plaza Punto Oriente

Resumen Operativo

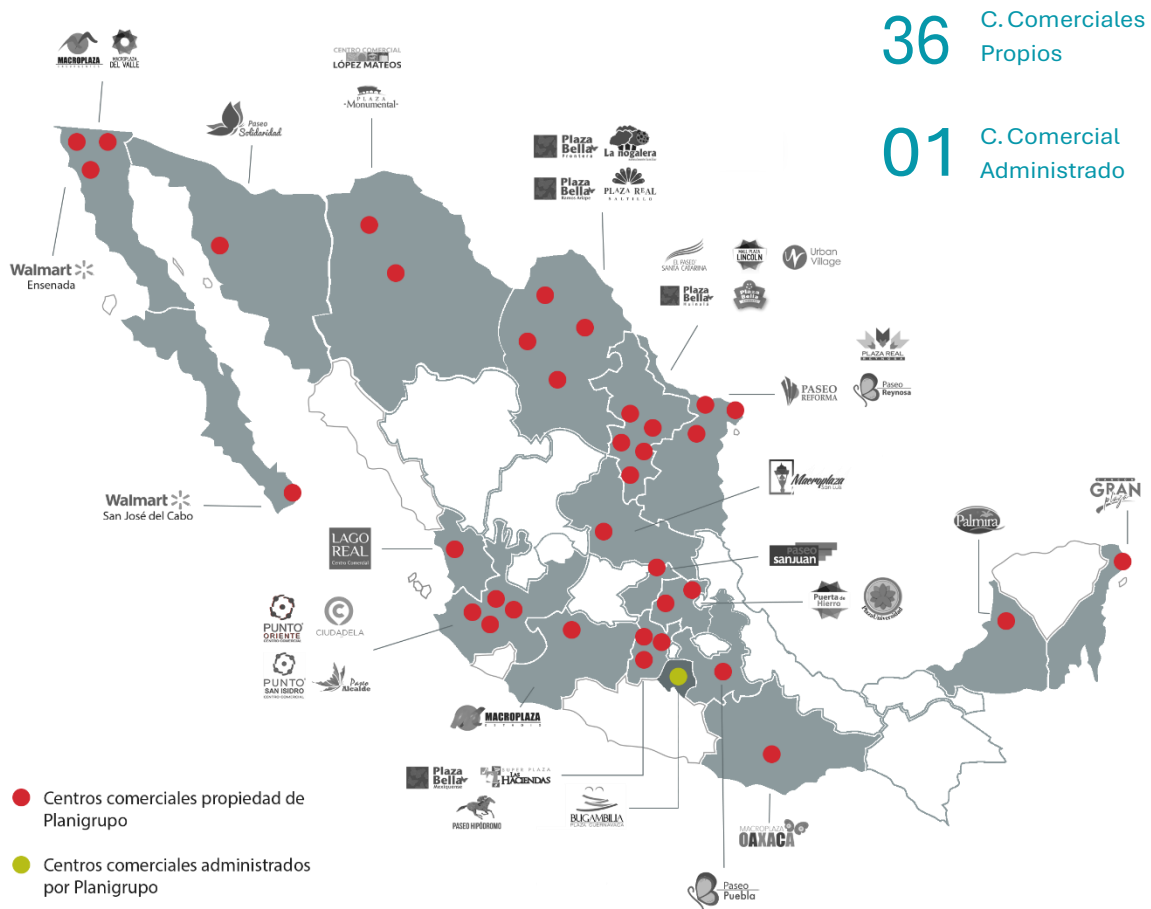
Ocupación por plaza comercial al 3T25

	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

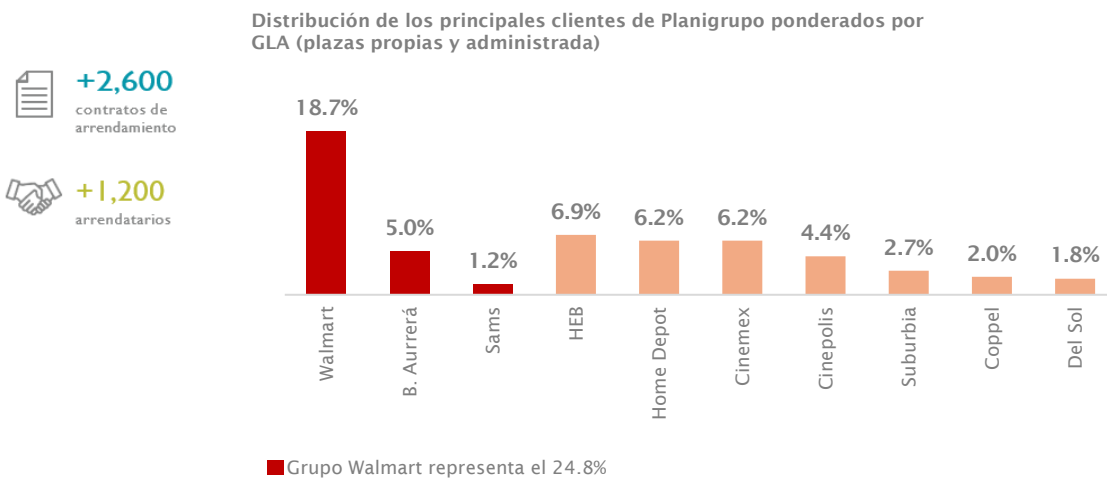
Al cierre del 3T25, los 37 centros comerciales (propios y un administrado), totalizaron 814,712m2 de ABR. Considerando los ABR propios, se registraron 791,107m2. Estos centros comerciales, tanto propios como el administrado, se encuentran ubicados en 19 Entidades Federativas en México.



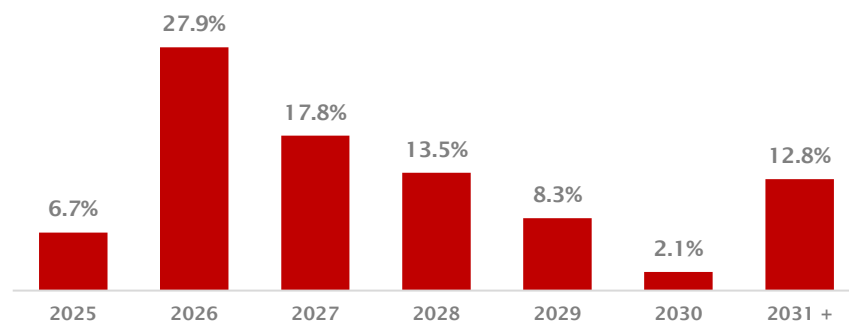
Resumen Operativo

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.



Perfil de vencimiento por año respecto del GLA (Total propias y administrada)



Resumen Operativo

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%	17,195
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
14	Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	14,469	3.21%	10,635

Resumen Operativo

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⁾
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%	7,299
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 Alcalde	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.

Resumen Operativo

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%

Resumen Operativo

	Plaza	Estado	Año de construcción	Año de apertura	Fecha de adquisición	ABR (m2)	% del portafolio	Tasa de ocupación
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, Sam's Club, 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, Sanborns, 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

Resumen Operativo

	Plaza	Estado	Año de apertura	ABR (m2)	Afluencia 3T25	Anclas
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 Huinalá	Nuevo León	2006	15,615	533,053	Parisina, Tienda Del Ahorro
27	Paseo Solidaridad	Sonora	2008	13,317	290,370	Ley, Cinemex
28	Paseo Alcalde	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	Anytime 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 Bugambilias (3)	Morelos	2016	23,604	912,349	Alboa, 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

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	\$457,388	\$368,226	\$89,162	24.2

Los ingresos totales por el periodo 3T25, fueron de MXN\$457.4 millones, en comparación con los MXN\$368.2 millones del periodo 3T24.

Esto representa un incremento del 24.2%, 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	\$1,381,186	\$1,018,350	\$362,836	35.6

Los ingresos totales por el periodo 9M25, fueron de MXN\$1,381.2 millones, en comparación con los MXN\$1,018.4 millones del periodo 9M24.

Situación financiera y resultados de las operaciones.

Esto representa un incremento del 35.6%, 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 Garza 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	Tercer trimestre		Variación	
(miles de pesos)	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.

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.

Situación financiera y resultados de las operaciones

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 ocasionadas 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 ocasionadas 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.

Situación financiera y resultados de las operaciones

CONCILIACIÓN DE INDICADORES FINANCIEROS

NOI	Tercer trimestre		Variación	
(miles de pesos)	2025 ⁽¹⁾	2024 ⁽¹⁾	MXN\$	%
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 pp)

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

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

Los ingresos y NOI consolidados por el 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 ⁽¹⁾	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 pp)

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

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

Los ingresos y NOI consolidados por el 9M25, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora han incrementado principalmente por la incorporación del portafolio K8 y Paseo Puebla

Situación financiera y resultados de las operaciones

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	\$260,176	\$55,672	21.4
Margen de EBITDA ⁽²⁾	65.21%	65.33%		(0.1 pp)

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

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

El EBITDA alcanzó un nivel de MXN\$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.

Situación financiera y resultados de las operaciones

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.

Situación financiera y resultados de las operaciones

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 y resultados de las operaciones

SITUACIÓN FINANCIERA (BALANCE GENERAL)

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Efectivo	30-sep	31-dic	Variación	
(miles de pesos)	2025	2024	MXN\$	%
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$292,573	\$414,213	(\$121,640)	(29.4)
Efectivo restringido	105,848	103,597	2,251	2.2
Total	\$398,421	\$517,810	(\$119,389)	(23.1)

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	30-sep	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	30-sep	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	30-sep	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	30-sep	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	30-sep	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	30-sep	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	30-sep	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.

Situación financiera y resultados de las operaciones

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 ⁽²⁾	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	\$6,560,565

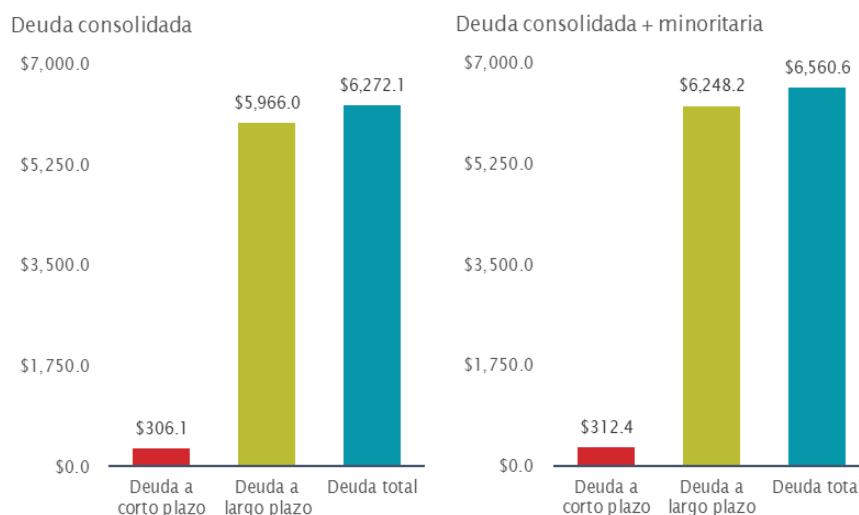
(1) Tasa promedio calculada considerando la TIE al cierre del trimestre, así como el beneficio por las coberturas de tasas

(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.

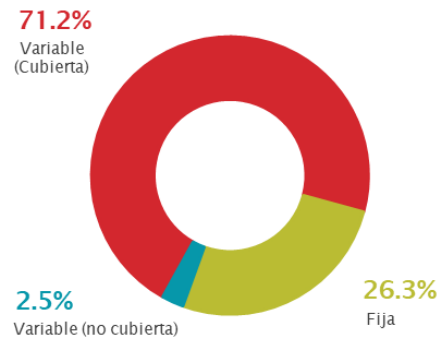
Los contratos de deuda a nivel propiedad cuentan con una garantía hipotecaria.

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

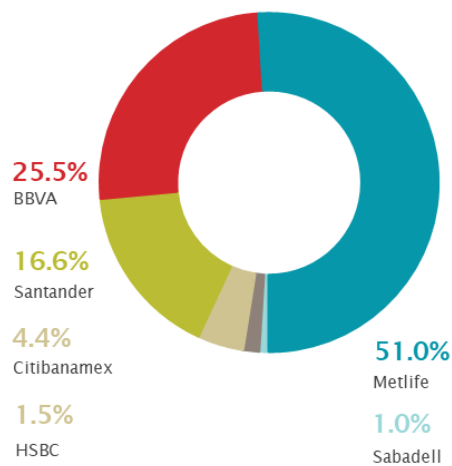


Situación financiera y resultados de las operaciones

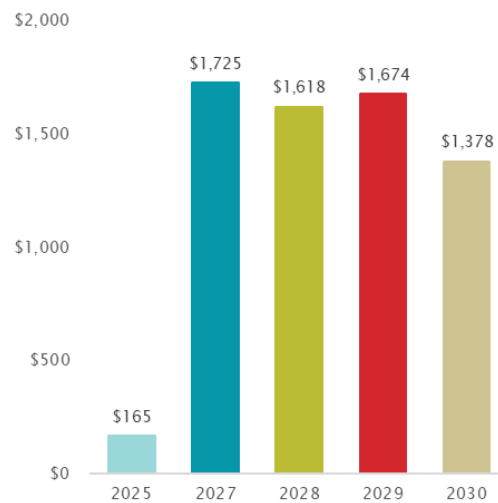
Estructura de la deuda por tipo de tasa



Deuda por institución financiera



Vencimientos por año



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 llevó 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: 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.

Situación financiera y resultados de las operaciones

OPERACIONES FUERA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A la fecha de este reporte, Planigrupo no cuenta con saldos u operaciones que no se encuentren registradas en los estados de situación financiera al 30 de septiembre de 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.

Comentarios adicionales sobre la situación financiera

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.

REVELACIONES CUANTITATIVAS Y CUALITATIVAS SOBRE RIESGOS DE MERCADO

Factores de Riesgo

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

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

Marco de administración de riesgos

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

Administración de Riesgos

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

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

Comentarios adicionales sobre la situación financiera

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 Bugambilias, 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.

Eventos relevantes del trimestre

- 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.

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.

Límite de responsabilidad

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

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

Sobre Planigrupo

Somos una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y operadora con más de 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.

Anexos

Estados Financieros Consolidados

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
Ingreso por intereses	13,768	7,352	6,416	87.3
Efecto en valuación de instrumentos financieros	5,141	(10,723)	15,864	(147.9)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	23	266	(243)	(91.4)
Costo financiero, neto	(155,930)	(152,312)	(3,618)	2.4
Incremento en el valor razonable de inversiones en fideicomiso asociado	27,102	33,085	(5,983)	(18.1)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	296,600	193,431	103,169	53.3

Estados Financieros Consolidados

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
Total 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)
Total 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
Total 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 Financieros Consolidados

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
Ingreso por intereses	27,384	18,551	8,833	47.6
Efecto en valuación de instrumentos financieros	(2,190)	(15,344)	13,154	(85.7)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	246	(139)	385	(277.0)
Costo financiero, neto	(494,222)	(430,382)	(63,840)	14.8
Incremento en el valor razonable de inversiones en fideicomiso asociado	90,036	65,512	24,524	37.4
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	946,005	369,038	576,967	156.3
IMPUESTOS A LA UTILIDAD				
Sobre base fiscal	(109,002)	(61,970)	(47,032)	75.9
Diferidos	(144,054)	(36,748)	(107,306)	292.0
Total impuestos a la utilidad	(253,056)	(98,718)	(154,338)	156.3
Utilidad neta consolidada	\$692,949	\$270,320	\$422,629	156.3
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA ATRIBUIBLE A				
Accionistas de la compañía	692,949	270,026	422,923	156.6
Participación no controladora	-	294	(294)	(100.0)
Utilidad neta consolidada	\$692,949	\$270,320	\$422,629	156.3
Otros resultados integrales por operaciones continuas	(152,522)	(10,427)	(142,095)	1,362.8
Utilidad integral consolidada	\$540,427	\$259,893	\$280,534	107.9

Estados Financieros Consolidados

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

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)

Estados Financieros Consolidados

Estados Consolidados de Situación Financiera	30-sep	31-dic	Variación	
(miles de pesos)	2025	2024	MXN	%
Impuestos a la utilidad diferidos	1,431,796	1,287,619	144,177	11.2
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

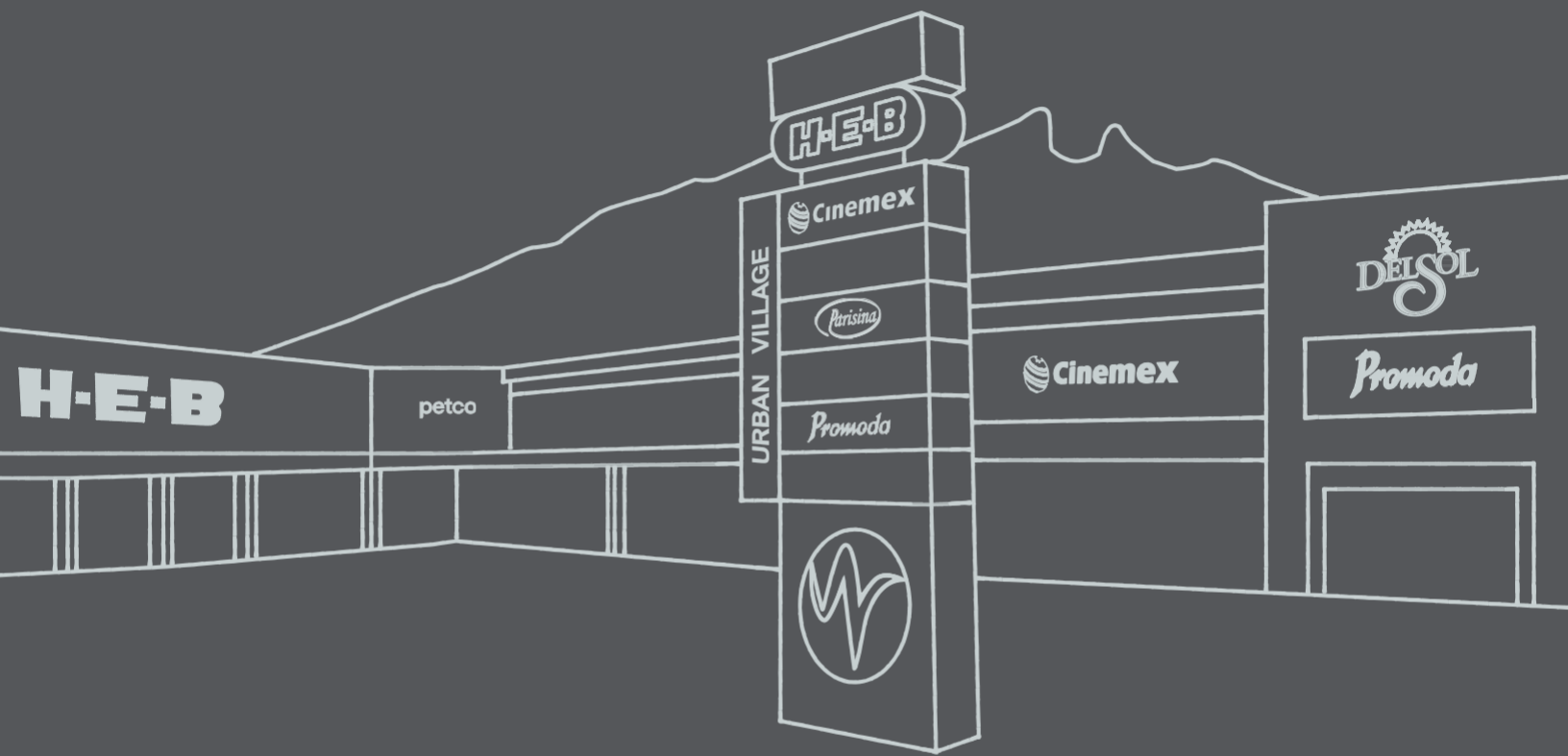
Estados Financieros Consolidados

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

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)	(32,759)	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)

Estados Financieros Consolidados

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo	Enero-Septiembre		Variación	
(miles de pesos)	2025	2024	MXN	%
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



Planigrupo

Para acceder a la Teleconferencia de resultados del 3T25, por favor utilice el siguiente enlace:

https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_jOG1CvJXSbK3S9hCii0zCA

Publicación de Resultados del Tercer Trimestre de 2025: 27 de octubre de 2025 (antes del cierre del mercado).

www.planigrupo.com.mx