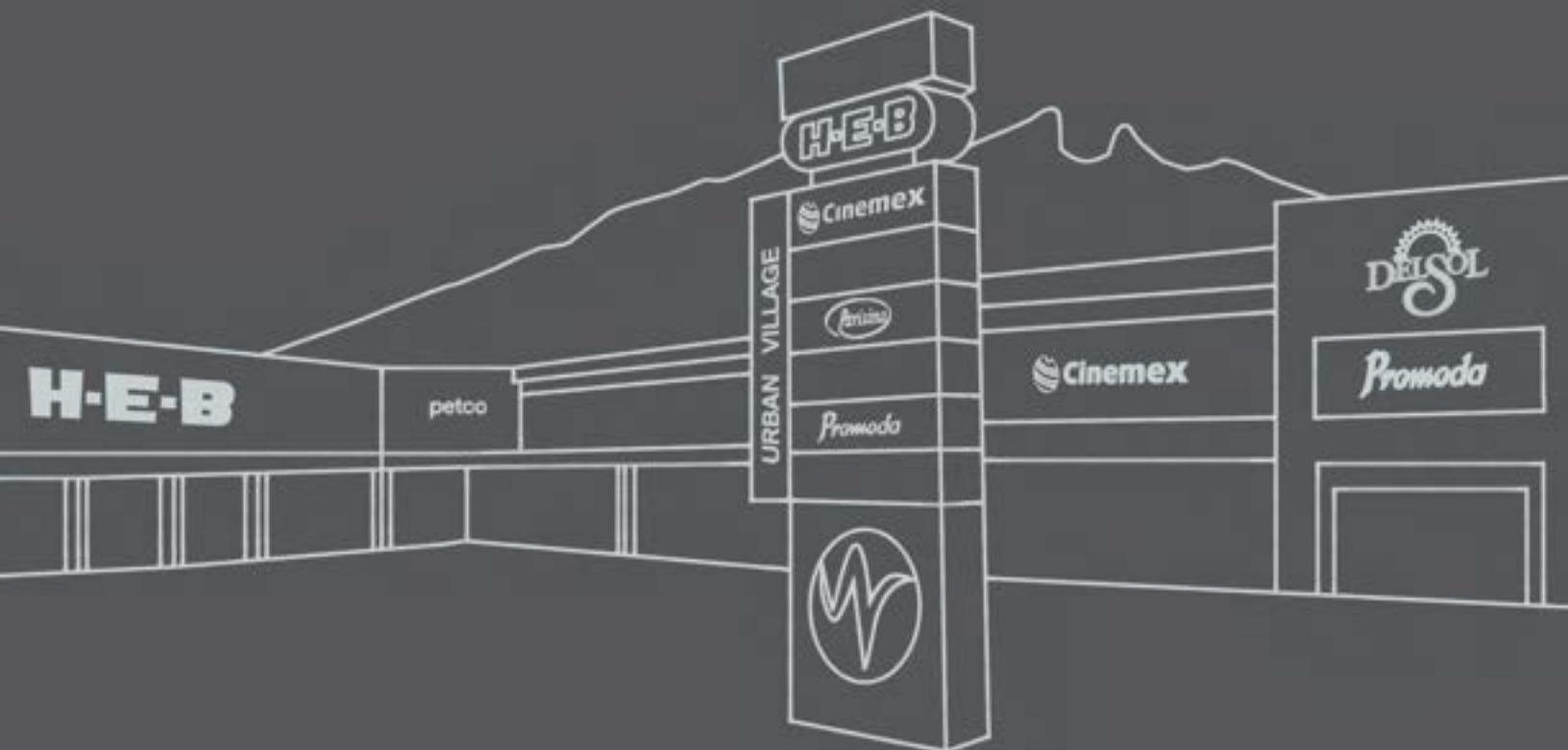


# Reporte

Cuarto Trimestre



Para más información  
contactar a:

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

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

# Resultados Consolidados

## Cuarto Trimestre 2025

Ciudad de México,  
a 26 de enero de 2026

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 Cuarto Trimestre de 2025 ("4T25"); y, por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (2025).

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.

---

**4to** Trimestre 2025

**\$** MXN / Miles de pesos

---

**Año** Ene- Dic 2025

**!** Resultados no auditados

---

## Comentarios del Director General

Desde la toma de control de Planigrupo en abril de 2023, hemos demostrado cómo nuestra integración ha generado valor para todos nuestros grupos de interés. En este contexto, quisiera recapitular los cinco ejes estratégicos que diseñamos y sobre los cuales basamos nuestra toma de decisiones:

- Crecimiento importante de la compañía.
- Operar con los más altos estándares de eficiencia operativa.
- Fortalecer de manera continua la salud financiera.
- Mantenernos como una empresa pública.
- Cumplir con los más altos estándares ASG.

Durante el 2025:

En términos de crecimiento, por causas ajenas a nosotros, no fue posible concretar la adquisición de Acosta Verde, que contemplaba 18 centros comerciales. Sin embargo, logramos estructurar un pipeline de adquisiciones de escala y calidad comparables, el cual continúa creciendo y en el que nos encontramos activamente en negociaciones. Asimismo, consolidamos la integración del portafolio K8 + Puebla, conformado por nueve centros comerciales, y concretamos la adquisición de la participación minoritaria de Paseo Puebla.

Adicionalmente, diseñamos un plan de redesarrollo por 17,400 metros cuadrados en 6 plazas, que actualmente presenta un avance del 38%. Al respecto, a esta fecha ya estamos en proceso de entrega de los nuevos locales comerciales en Real Saltillo. Este plan permitirá reposicionar orgánicamente cada activo en su mercado y capturar mayores oportunidades para nuestros clientes y visitantes. Como resultado de estas iniciativas, en comparación con el año completo 2022 —previo a nuestra toma de control— hoy contamos con 35% más de superficie rentable y somos 52% más grandes en términos de ingresos.

Siguiendo con el plan de negocios, nuestros estándares de eficiencia operativa nos han permitido generar ahorros y eficiencias en la plataforma, lo cual se ha reflejado en una mejora sostenida de nuestros márgenes financieros. A pesar de las presiones en costos, hemos logrado mantener el margen NOI en nuestros centros comerciales. Asimismo, gracias a la integración con Grupo México, mejoramos nuestro margen EBITDA desde el 2022 en cinco puntos porcentuales (pasando de 61.3% en 2022 a 63.3% en 2025). En comparación con 2024, el EBITDA creció el 24% y un 67% en comparación con 2022, desde la toma de control. Nuestra estrategia comercial también ha permitido incrementar de forma constante el espacio comercial, cerrando el año con niveles de ocupación del 94.5%, así como con una mayor área rentable.

Nuestra meta continúa siendo —y seguirá siendo— mantener una postura conservadora en materia de deuda. Nuestros niveles de LTV así lo confirman: aun con el crecimiento del portafolio, redujimos

## Comentarios del Director General

este indicador en tres puntos porcentuales respecto al año anterior y en cuatro puntos porcentuales desde la toma de control. Durante el año refinanciamos la totalidad de nuestros pasivos y renegociamos condiciones más favorables con nuestros acreedores, logrando reducciones de hasta 40 puntos base en los márgenes sobre la tasa de fondeo.

Reafirmamos nuestro compromiso de mantenernos como una empresa pública. Nuestro plan de crecimiento nos permitirá alcanzar una escala adecuada para ofrecer alternativas de liquidez a todos los participantes del mercado y continuar fortaleciendo nuestra presencia bursátil. En este sentido, durante 2026 estaremos diseñando una estrategia para cumplir con los estándares de liquidez que demanda el público inversionista.

Los cuatro primeros ejes previamente descritos se sustentan en un compromiso sólido con nuestros grupos de interés, integrando de manera transversal los principios ASG en nuestros planes y acciones. Contamos con un programa para la instalación de paneles solares en 27 centros comerciales, derivado de este, hemos concluido la instalación en cinco de nuestras plazas (Bella Huinalá, Macroplaza Oaxaca, Paseo Solidaridad, Plaza Bella Anáhuac y Plaza Real Saltillo), por su parte, contamos con un avance del 60% en tres plazas más (Mall Plaza Lincoln, Urban Village Garza Sada y Plaza Universidad), y cinco plazas en donde ya se ha iniciado la instalación, todo esto, conforme al plan. Lo anterior, nos permitirá reducir emisiones de gases de efecto invernadero y, al mismo tiempo, generar beneficios económicos, de la mano de nuestra empresa hermana de energía de Grupo México Infraestructura. Asimismo, mantenemos un fuerte compromiso con nuestros visitantes y comunidades, a través de eventos y programas sociales, en ocasiones en coordinación con autoridades locales, tales como campañas de vacunación, actividades para adultos mayores y eventos recreativos.

Nuestra estrategia ASG se rige actualmente bajo tres pilares fundamentales:

- Gestión responsable, con prácticas sólidas alineadas con los estándares del mercado.
- Entorno seguro, ofreciendo espacios accesibles, seguros e incluyentes.
- Cultura ambiental, promoviendo la eficiencia operativa y el desarrollo de proyectos sostenibles.

### Resultados operativos del cuarto trimestre 2025

En cuanto al desempeño operativo del cuarto trimestre de 2025 en comparación con el mismo periodo del año anterior, compartimos lo siguiente:

- La afluencia en los centros comerciales de nuestra cartera total se mantuvo prácticamente en los mismos niveles que en 2024, aun considerando el impacto del incidente ocurrido en Plaza Bella Frontera.

## Comentarios del Director General

- La renta promedio de nuestra cartera —considerando 36 plazas propias y excluyendo la plaza administrada— se incrementó de 196.7 en el cuarto trimestre de 2024 a 198.9 en el cuarto trimestre de 2025, lo que representó un aumento del 1.1%. Este crecimiento, por debajo de la inflación, responde principalmente a la implementación de una estrategia de precios más agresiva en algunas plazas, no obstante, esta estrategia nos permitió incrementar de manera significativa los niveles de ocupación. Adicionalmente, debido a regulaciones locales, tuvimos que realizar ajustes en el cobro de estacionamientos en las dos plazas ubicadas en el estado de Baja California (Tijuana y Mexicali). Por último, las rentas variables registraron una disminución relevante, derivada de menores ingresos en algunos de nuestros clientes, principalmente en el segmento de cines.
- La ocupación de las 36 plazas cerró el trimestre en 94.5%. De haber considerado únicamente las 27 plazas que conformaban el portafolio previo a la adquisición de K8 + Puebla, la ocupación habría alcanzado 96.1%, en comparación con el 95.7% registrado al cierre del cuarto trimestre de 2024. Este resultado refleja la efectividad de la estrategia de precios previamente mencionada

### Resultados financieros sobre la base del año completo, de 2024 a 2025:

- Los ingresos netos y el NOI registraron incrementos del 22% y 20%, respectivamente, respecto al mismo periodo del año anterior.
- Por su parte, el EBITDA aumentó 24% en comparación con el mismo periodo del año anterior, alcanzando un margen EBITDA de 66.3%.

### Indicadores macroeconómicos relevantes

En cuanto a algunos de los indicadores macroeconómicos más relevantes y con la información más reciente disponible a la fecha de este reporte, destacamos lo siguiente:

- La confianza del consumidor, de acuerdo con datos del INEGI y el Banco de México, se ubicó 2.4% por debajo de los niveles observados en 2024, cerrando el cuarto trimestre de 2025 en 44.7 puntos.
- Con base en el último dato publicado por el INEGI correspondiente a octubre de 2025, el consumo privado continúa mostrando un crecimiento sostenido, con un incremento anual de 4.1%.
- La tasa de desocupación, según la última información disponible a noviembre de 2025, se ubicó en 2.7%.
- La inflación oficial al cierre de diciembre de 2025 se registró en 3.69%.
- El incremento del salario mínimo en 2025 fue del 12% y el que se anunció para el 2026 fue del 13%, lo que acumula un incremento compuesto del 26.6% en los dos años.

## Comentarios del Director General

- La tasa de referencia definida por el Banco de México se ubicó tres puntos porcentuales por debajo del nivel observado al cierre del tercer trimestre del año anterior, situándose en 7.0%, en comparación con el 10.0% del periodo previo.
- De acuerdo con la ANTAD, en noviembre de 2025 las ventas totales a tasa anual crecieron 3.3%, mientras que las ventas en mismas tiendas registraron un incremento de 5.8%.

En otros temas, informamos que, respecto al siniestro ocurrido durante el primer trimestre de 2025 en Plaza Bella Frontera, los trabajos de reparación continúan conforme al plan, registrando avances relevantes. Se estima que el centro comercial retome su operación normal hacia el segundo semestre de 2026. Cabe destacar que, si bien estas labores han limitado temporalmente la afluencia en comparación con los niveles previos al incidente, el impacto en los resultados consolidados ha sido mínimo.

En relación con el proceso de sustitución fiduciaria, les informamos que actualmente nos encontramos en la etapa de firma de los convenios correspondientes con Banco Invex, habiéndose ya suscrito la mayoría de ellos. Esperamos concluir este proceso a la brevedad.

Nos mantenemos firmes en nuestro propósito de consolidarnos como 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](http://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

- ⇒ La afluencia de nuestra cartera total fue de 27.7 millones de visitantes, 2% menor que en el Cuarto Trimestre del año anterior. Esto se debió principalmente al siniestro ocurrido en nuestra Plaza Bella Frontera.
- ⇒ El Área Bruta Rentable (ABR)\* de la cartera total (36 propias y una administrada) al cierre del 4T25 fue de 818,340 m<sup>2</sup>.
- ⇒ La ocupación de nuestra cartera total fue del 94.5%. De haber mantenido solamente las 27 plazas con las que contábamos en nuestro portafolio antes de la adquisición del portafolio K8 más Puebla, la ocupación hubiera cerrado con 96.1% comparado con 95.7% del 4T24
- ⇒ El precio promedio contractual\* de arrendamiento por metro cuadrado al final del 4T25 fue de \$198.9. Esto en comparación con \$196.7 en el 4T24, representa un incremento del 1.1%.
- ⇒ La cobranza\*\* acumulada al 4T25 fue del 101% de la facturación total
- ⇒ La tasa de ocupación\* al cierre del 4T25 respecto a nuestras 36 plazas fue del 94.5%

### Información Financiera

- ⇒ Los ingresos netos consolidados\*\* correspondientes al 4T25 alcanzaron MXN\$481.5 millones, lo que resulta en un incremento del 0.3%, al compararse con el mismo periodo del año anterior.
- ⇒ El NOI consolidado\*\* para el 4T25 alcanzó MXN \$390.2 millones, lo que resulta en un decrecimiento del 2.1% al compararse con el mismo periodo del año anterior.
- ⇒ El EBITDA consolidado\*\* para el 4T25 alcanzó MXN\$314.4 millones. Esto implica un decrecimiento del 1.2%, al compararse con el mismo periodo del año anterior.
- ⇒ Los fondos de operación\*\* (FFO) fueron de MXN\$13.9 millones en el 4T25. El cual está impactado por el pago de la terminación anticipada de los derivados que manteníamos con CI Banco por MXN\$93 millones de pesos
- ⇒ La deuda financiera consolidada\*\* asciende a MXN\$6,367.4 millones; y, considerando la plaza con participación no controladora, el total de deuda financiera alcanza MXN\$6,654.3 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	4T25	4T24	Var. %
<b>Centros Comerciales Propiedad de Planigrupo</b>			
Número de propiedades	36	36	-
Área Bruta Rentable (ABR) <sup>(1)</sup>	792,407	782,238	1.3%
Tasa de ocupación <sup>(2)</sup>	94.5%	94.1%	0.4pp

(1) No incluye la plaza administrada. Con esta inclusión el ABR propio y administrado es de 818,340m<sup>2</sup>

(2) Incluye propiedades estabilizadas, con participación controladora y no controladora y no incluye la plaza administrada

Métricas financieras (miles de pesos)	Cuarto Trimestre		Variación	
	2025 <sup>(1)(2)</sup>	2024 <sup>(1)</sup>	MXN\$	%
Ingresos totales	\$485,576	\$482,311	\$3,265	0.7
Estimación para cuentas incobrables	(4,028)	(1,968)	(2,060)	104.7
Ingresos totales, neto	481,548	480,343	1,205	0.3
<i>NOI</i>	390,155	398,727	(8,572)	(2.1)
<i>Margen de NOI</i> <sup>(3)</sup>	81.0%	83.0%		(2.0)
<i>EBITDA</i>	314,386	318,052	(3,666)	(1.2)
<i>Margen de EBITDA</i> <sup>(3)</sup>	65.3%	66.2%		(0.9)
FFO	13,955	110,141	(96,186)	(87.3)
<i>FFO Ajustado</i>	(48,031)	84,744	(132,775)	(156.7)
Deuda total (millones)	6,654	6,663	(9)	(0.1)
LTV	31.8%	34.9%		(3.1)

(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

### PORAFOLIOS EN OPERACIÓN

Métricas financieras (miles de pesos)	Enero-Diciembre		Variación	
	2025 <sup>(1)(2)</sup>	2024 <sup>(1)</sup>	MXN\$	%
Ingresos totales	\$1,965,347	\$1,592,058	\$373,289	23.4
Estimación para cuentas incobrables	(24,808)	2,313	(27,121)	(1,172.5)
Ingresos totales, neto	1,940,539	1,594,371	346,168	21.7
<i>NOI</i>	1,582,273	1,317,551	264,722	<b>20.1</b>
<i>Margen de NOI</i> <sup>(3)</sup>	81.5%	82.6%		(1.1)
<i>EBITDA</i>	1,286,201	1,036,728	249,473	24.1
<i>Margen de EBITDA</i> <sup>(3)</sup>	66.3%	65.0%		1.3
<i>FFO</i>	371,305	342,408	28,897	8.4
<i>FFO Ajustado</i>	283,081	302,148	(19,067)	(6.3)
Deuda total (millones)	6,654	6,663	(9)	(0.1)
LTV	31.8%	34.9%		(3.1)

(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 Cuarto Trimestre de 2025, Planigrupo posee un portafolio propio de 36 centros comerciales en operación y estabilizados; todos ellos, gestionados mediante distintos vehículos de propósito específico. Además, desde agosto 2024, administra un centro comercial, totalizando 37 centros comerciales dentro del portafolio actual.

## Resumen Operativo

### AFLUENCIA

Durante el 4T25, la afluencia mostró un comportamiento estable respecto al 4T24. Considerando el total de nuestro portafolio, se registraron 27.7 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 4T 2025



### OCUPACIÓN

Al 4T25, la tasa de ocupación considerando nuestras 36 plazas fue del 94.5%. 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 4T25, las ocupaciones más altas, seguidas de las primeras tres que mostraron prácticamente en 100% de ocupación<sup>1</sup>, fueron Plaza Punto Oriente (99.8%), Plaza Lago Real (99.5%), Plaza Bella Anáhuac (99.4%), Macro Plaza Insurgentes (99.4%) y Urban Village Garza Sada (99.1%)

1) Plaza Ensenada, Plaza Los Cabos y Reynosa

## Resumen Operativo

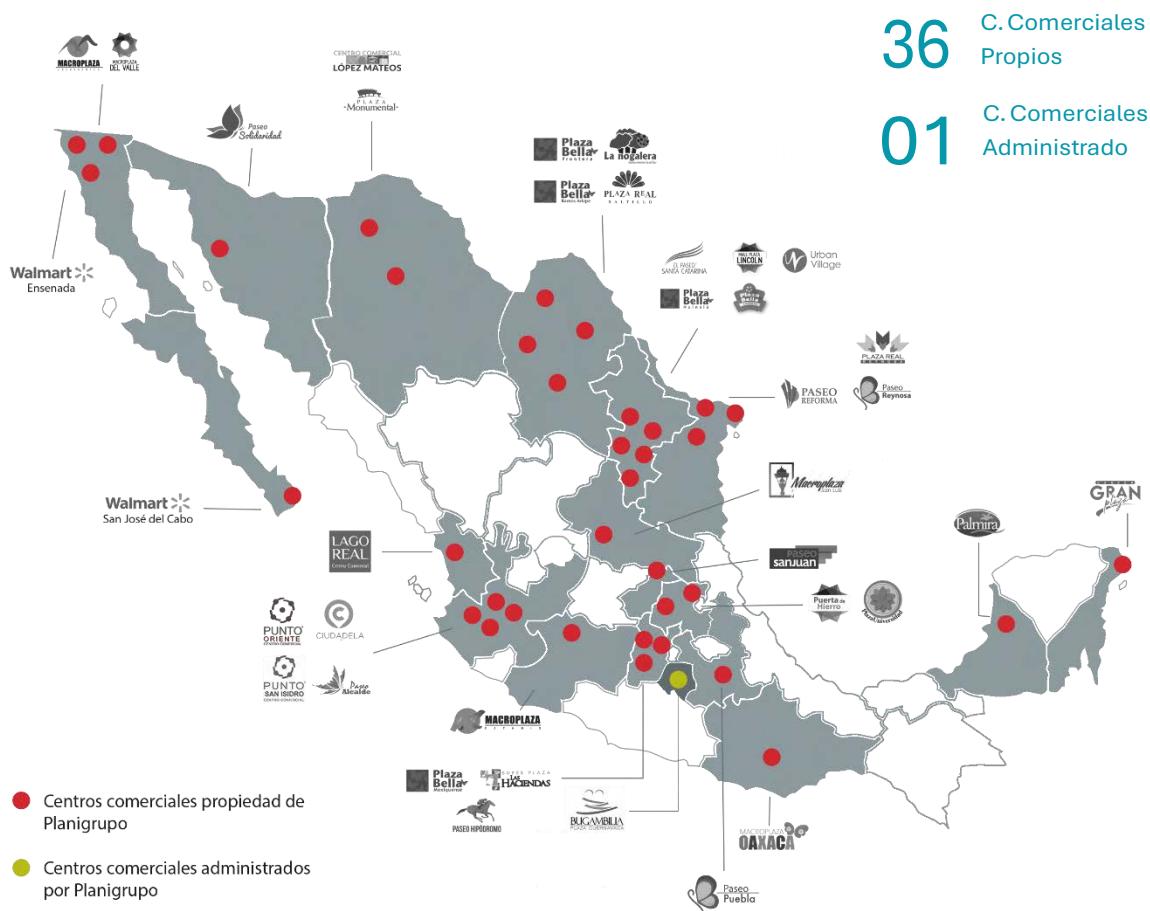
Ocupación por plaza comercial al 4T25

	Plaza	Estado	Tasa de ocupación
1	Plaza Ensenada	Baja California	100.0%
2	Plaza Los Cabos	Baja California Sur	100.0%
3	Reynosa	Tamaulipas	100.0%
4	Plaza Punto Oriente	Jalisco	99.8%
5	Plaza Lago Real	Nayarit	99.5%
6	Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	99.4%
7	Macroplaza Insurgentes (1)	Baja California	99.4%
8	Urban Village Garza Sada	Nuevo León	99.1%
9	Macro Plaza Estadio	Michoacán	98.8%
10	Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	98.8%
11	Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	98.2%
12	La Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	97.9%
13	Paseo Puebla	Puebla	97.9%
14	Ciudadela UV	Jalisco	97.3%
15	Plaza Punto San Isidro	Jalisco	96.5%
16	Paseo Reforma	Tamaulipas	96.1%
17	Paseo Alcalde	Jalisco	96.0%
18	López Mateos	Chihuahua	95.6%
19	Paseo Solidaridad	Sonora	95.6%
20	Macroplaza Del Valle	Baja California	95.5%
21	Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	94.6%
22	Plaza Universidad Hidalgo	Hidalgo	94.1%
23	Plaza Nogalera Saltillo	Coahuila	94.0%
24	Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	93.9%
25	Plaza Monumental	Chihuahua	93.7%
26	Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	93.6%
27	Plaza Bella Frontera	Coahuila	91.9%
28	Puerta De Hierro	Hidalgo	91.9%
29	Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	91.6%
30	Paseo San Juan	Querétaro	89.3%
31	El Paseo Santa Catarina	Nuevo León	89.2%
32	Plaza Real Saltillo	Coahuila	87.3%
33	Paseo Hipódromo	Estado de México	86.8%
34	Super Plaza Las Haciendas	Estado de México	85.4%
35	Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	84.1%
36	Plaza Palmira	Campeche	71.4%
<b>Total</b>			<b>94.5%</b>

## Resumen Operativo

## ÁREA BRUTA RENTABLE Y DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA

Al cierre del 4T25, los 37 centros comerciales (propios y un administrado), totalizaron 818,340m<sup>2</sup> de ABR. Considerando los ABR propios, se registraron 792,407m<sup>2</sup>. Estos centros comerciales, tanto propios como el administrado, se encuentran ubicados en 19 Entidades Federativas en México.

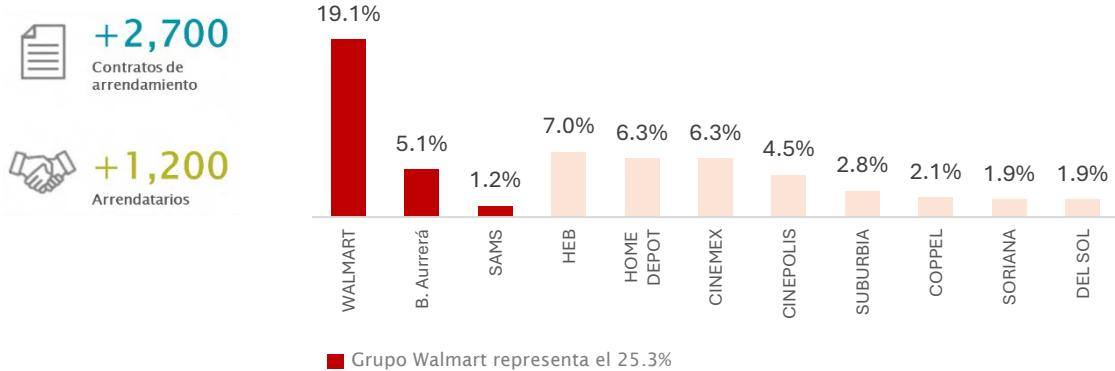


## Resumen Operativo

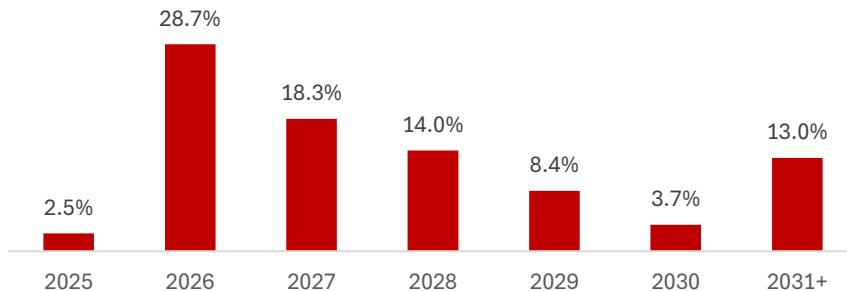
### DISTRIBUCIÓN Y VENCIMIENTO DE CONTRATOS

Al cierre del 4T25, considerando las plazas que administramos, contamos con más de 2,700 contratos de arrendamiento, distribuidos en más de 1,200 arrendatarios de diversos sectores.

**Distribución de los principales clientes de Planigrupo ponderados por GLA (plazas propias y administrada)**



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



## Resumen Operativo

### CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Al cierre del Cuarto Trimestre de 2025, considerando las 36 propiedades, contamos con más de 2,700 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 25.34% 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 4T25, el plazo promedio de arrendamiento restante (ponderado por ABR) para los contratos, propios y administrados, es de 5.4 años; para tiendas que no son ancla es de 1.2 años y para tiendas ancla es de 6.4 años.

Propiedades con participación controladora

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 4T25 (MXN\$) <sup>(1)</sup>	% Sobre el total	NOI 4T25 (MXN\$) <sup>(2)</sup>
1 Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	28,344	6.39%	22,392
2 Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	may-13	25,392	5.80%	21,838
3 Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	25,350	5.50%	21,356
4 Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	24,446	5.45%	20,600
5 Urban Village Garza Sada	Nuevo León	2015	2017	sep-15	24,594	5.28%	20,408
6 Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	23,487	5.18%	19,273
7 Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	21,243	4.96%	18,866
8 Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	21,832	4.73%	18,791
9 Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	20,960	4.61%	18,396
10 Urban Village Ciudadela	Jalisco	2006	2010	dic-14	19,895	4.41%	14,759
11 Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	18,884	4.17%	15,364
12 Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	14,978	3.36%	12,214
13 Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	15,114	3.35%	13,645
14 Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	14,195	3.19%	6,501

## Resumen Operativo

### Propiedades con participación controladora

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 4T25 (MXN\$) <sup>(1)</sup>	% Sobre el total	NOI 4T25 (MXN\$) <sup>(2)</sup>
15 Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	12,173	2.66%	10,081
16 Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	2011	feb-22	11,035	2.38%	9,681
17 Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	10,565	2.36%	8,709
18 Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	9,271	2.15%	5,960
19 Super Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	9,234	2.02%	8,557
20 Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	may-13	8,432	1.87%	5,225
21 Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	8,275	1.75%	6,938
22 Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	8,022	1.71%	5,994
23 Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	7,831	1.70%	6,166
24 Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	6,731	1.65%	4,513
25 Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	7,723	1.62%	9,233
26 Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	7,295	1.58%	6,202
27 Paseo Hipódromo	Estado de México	2014	2017	nov-14	6,717	1.54%	6,120
28 Walmart San José del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	6,874	1.49%	7,342
29 Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	6,260	1.44%	4,305
30 Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	6,513	1.41%	5,280
31 Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	4,983	1.21%	4,485
32 Paseo San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	4,001	0.92%	2,719
33 Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	3,652	0.81%	3,063
34 Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	feb-22	3,472	0.76%	2,520
35 Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	2,700	0.58%	1,808
Total					450,473	100.00%	369,304

### Propiedades con participación controladora

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 4T25 (MXN\$) <sup>(1)</sup>	% Sobre el total	NOI 4T25 (MXN\$) <sup>(2)</sup>
Macroplaza Insurgentes	Baja California	2006	2007	jul-00	29,971	100.00%	23,796

1) Información incluye ajustes de consolidación

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

## 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	55,083	6.95%	99.4%
2	Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	41,989	5.30%	94.0%
3	Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	40,412	5.10%	96.1%
4	Urban Village Ciudadela	Jalisco	2006	2010	dic-14	38,312	4.83%	97.3%
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	4.36%	95.5%
8	Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	30,923	3.90%	91.6%
9	Urban Village	Nuevo León	2015	2017	sep-15	29,736	3.75%	99.1%
10	Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	29,154	3.68%	71.4%
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	26,979	3.40%	97.9%
13	Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	26,600	3.36%	99.5%
14	Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	26,416	3.33%	98.2%
15	Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	22,334	2.82%	95.6%
16	Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	19,037	2.40%	93.9%
17	Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2006	may-13	18,942	2.39%	84.1%
18	Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	18,560	2.34%	99.8%
19	Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	17,729	2.24%	87.3%
20	Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	2011	feb-22	17,563	2.22%	98.8%
21	Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	17,417	2.20%	94.1%
22	Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	17,250	2.18%	93.7%
23	Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	16,660	2.10%	85.4%
24	Puerta De Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	16,299	2.06%	91.9%
25	Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	15,954	2.01%	93.6%
26	Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	15,615	1.97%	94.6%
27	Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	13,317	1.68%	95.6%
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	1.25%	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	9,411	1.19%	91.9%
33	Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	8,748	1.10%	100.0%
34	Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	8,371	1.06%	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%	89.3%
Total						792,407	100%	94.5%

Nota: Total redondeado para efectos prácticos

Al cierre del 4T25, 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 4T25	Anclas
1	Macroplaza Insurgentes (1)	Baja California	2009	55,083	3,245,500	Coppel, Sams, Walmart, Cinemex
2	Plaza Nogalera	Coahuila	2006	41,989	1,270,554	Coppel, Del Sol, HEB, Home Depot, Cinépolis
3	Paseo Reforma	Tamaulipas	2003	40,412	1,356,268	Coppel, Del Sol, Home Depot, Walmart, Cinépolis
4	Urban Village Ciudadela	Jalisco	2017	38,312	946,457	Parisina, Walmart, Cinépolis
5	Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2006	37,846	1,591,685	Del Sol, INE, Office Depot, Suburbia, Walmart, Cinemex
6	Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	1995	35,949	1,185,997	HEB, Home Depot, Sanborn's, Cinemex
7	Macroplaza Del Valle	Baja California	2009	34,552	1,168,325	Coppel, Walmart, Cinépolis
8	Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2010	30,923	1,081,209	HEB, Suburbia, Cinemex
9	Urban Village	Nuevo León	2012	29,736	1,378,167	Del Sol, HEB, Parisina, Cinemex
10	Plaza Palmira	Campeche	2006	29,154	503,865	Chedraui, Office Depot, Cinemex
11	Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2008	27,391	1,133,827	Coppel, HEB, Maxi China, Cinemex
12	Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2008	26,979	1,153,684	Del Sol, Sanborn's, Suburbia, Cinépolis
13	Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2007	26,600	1,114,681	Coppel, Walmart, Cinépolis
14	Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2010	26,416	1,275,443	Coppel, Office Depot, Suburbia, Walmart, Cinemex
15	Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	2013	22,334	505,908	Elektra, Soriana
16	Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2009	19,037	582,530	Suburbia, Walmart, Cinépolis
17	Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2011	18,942	955,173	B. Aurrerá, Coppel, Cinemex

## Resumen Operativo

	<b>Plaza</b>	<b>Estado</b>	<b>Año de apertura</b>	<b>ABR (m2)</b>	<b>Afluencia 4T25</b>	<b>Anclas</b>
18	Punto Oriente	Jalisco	2006	18,560	ND (2)	Coppel, Home Depot, Cinépolis
19	Plaza Real Saltillo	Coahuila	2017	17,729	974,799	HEB, Cinemex
20	Macroplaza Estadio	Michoacán	2007	17,563	653,849	Coppel, Walmart, Cinemex
21	Plaza Universidad	Hidalgo	2006	17,417	901,808	B. Aurrerá, Coppel, Office Depot
22	Plaza Monumental	Chihuahua	2016	17,250	705,277	Parisina, Walmart, Cinépolis
23	Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2011	16,660	633,129	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	15,954	662,863	B. Aurrerá, Coppel, Cinemex
26	Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2006	15,615	583,346	Parisina, Tienda Del Ahorro
27	Paseo Solidaridad	Sonora	2008	13,317	274,480	Ley, Cinemex
28	Paseo Alcalde	Jalisco	2016	12,269	442,116	Walmart, Cinemex
29	Paseo Puebla	Puebla	2013	10,747	429,142	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	9,411	0	B. Aurrerá, INE
33	Plaza Reynosa	Tamaulipas	1995	8,748	922,160	B. Aurrerá
34	Punto San Isidro	Jalisco	2000	8,371	ND (2)	Walmart
35	Paseo Hipódromo	Estado de México	2016	7,510	42,510	Anytime Fitness, Petco, Cinemex
36	Plaza San Juan	Querétaro	2008	7,499	ND (2)	Merca Asia, Cinépolis
<b>Total Plazas propias</b>				<b>792,407</b>	<b>27,674,752</b>	
37	Plaza Bugambilias (3)	Morelos	2016	25,934	45,897	Alboa, Cinemex, Fresko
<b>Total Cartera</b>				<b>818,340</b>	<b>27,720,649</b>	

\* 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 (miles de pesos)	Cuarto Trimestre		Variación	
	2025	2024	MXN\$	%
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	\$446,894	\$439,449	\$7,445	1.7
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	8,711	8,413	298	3.5
Total	\$455,605	\$447,862	\$7,743	1.7

Los ingresos totales por el periodo 4T25, fueron de MXN\$455.6 millones, en comparación con los MXN\$447.9 millones del periodo 4T24.

Esto representa un incremento del 1.7%, que se debe principalmente a incrementos en arrendamientos por inflación y al aumento de la ocupación de las propiedades, de las que destacan Paseo Reforma, Plaza Real Reynosa, Gran Plaza Cancún, Punto Oriente, UV Garza Sada, Plaza Bella Anáhuac, Plaza Real Saltillo, Punto San Isidro, Macroplaza Oaxaca, Mall Plaza Lincoln y Paseo Santa Catarina (MXN\$12.3 millones, 2.7%). Dicho incremento se ve parcialmente compensado por una reducción importante en los ingresos por estacionamiento (MXN\$3.7 millones, 0.8%) debido a cambios en los contratos de operadores de estacionamiento así como el cierre parcial de estacionamientos en el municipio de Mexicali durante diciembre 2025, así como una reducción de las rentas variables (MXN\$1.2 millones, 0.3%).

Durante el 4T25, los ingresos por rentas relativos a la participación controladora ascendieron a MXN\$446.9 millones. Nuestros ingresos por rentas incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora ascendieron a MXN\$485.6 millones.

Ingresos (miles de pesos)	Enero-Diciembre		Variación	
	2025	2024	MXN\$	%
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	\$1,805,609	\$1,407,922	\$397,687	28.2
Honorario por administración inmobiliaria	-	5,049	(5,049)	(100.0)
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	31,182	53,241	(22,059)	(41.4)
Total	\$1,836,791	\$1,466,212	\$370,579	25.3

Los ingresos totales por el periodo 2025, fueron de MXN\$1,836.8 millones, en comparación con los MXN\$1,466.2 millones del periodo 2024.

Esto representa un incremento del 25.3%, que se debe principalmente a la incorporación del portafolio denominado K8 y Paseo Puebla a partir del mes de septiembre 2024 (MXN\$353.4 millones, 25.1%), aunado a los incrementos en arrendamientos por inflación y al aumento de la ocupación de

## Situación financiera y resultados de las operaciones.

las propiedades, de las que destacan UV Garza Sada, Gran Plaza Cancún, Paseo Reforma, Macroplaza del Valle, Paseo Santa Catarina, C.C. Lago Real, Macroplaza Oaxaca, Plaza La Nogalera, UV Ciudadela, Punto San Isidro, Macroplaza Estadio y Punto Oriente (MXN\$44.3 millones, 3.1%). Dicho incremento se ve parcialmente compensado por una reducción importante en los ingresos por Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento (MXN\$29.6 millones, 55.7%), derivado del inicio de consolidación del portafolio K8 y Puebla a partir de septiembre 2024.

Durante el 2025, los ingresos por rentas relativos a la participación controladora ascendieron a MXN\$1,805.6 millones. Nuestros ingresos por rentas incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora ascendieron a MXN\$1,965.3 millones.

### COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN

Costos y gastos de operación (miles de pesos)	Cuarto Trimestre		Variación	
	2025	2024	MXN\$	%
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	\$71,609	\$63,472	\$8,137	12.8
Estimación para cuentas de cobro dudoso	3,728	1,968	1,760	89.4
Sueldos y salarios	49,431	49,643	(212)	(0.4)
Depreciación y amortización	7,330	3,447	3,883	112.6
Gastos generales	69,275	69,583	(308)	(0.4)
Total	\$201,373	\$188,113	\$13,260	7.0

El incremento de los costos y gastos de operación en el 4T25, se atribuyen principalmente a incrementos en los costos de servicios de vigilancia y limpieza de las plazas (MXN\$13.9 millones), provocado mayormente por el incrementos en salario mínimo y cambios de prestadores de servicios, así como mayores gastos de mantenimiento menor preventivo incurrido en el 4T25 (MXN\$4.9 millones); estos incrementos se ven parcialmente compensados por ahorros en diversos costos, principalmente los relacionados con operadores de estacionamientos (MXN\$10.1 millones). Las estimaciones de cuentas incobrables muestran un incremento de MXN \$1.8 millones derivados de que en el 4T24 se recibieron recuperaciones importantes de saldos atrasados por lo que la estimación de reservas fue menor. Por otra parte, los gastos de depreciación y amortización muestran un incremento importante derivado a las inversiones realizadas al cierre de 2024 en migración del sistema SAP, inversión que comienza su amortización en 2025. Finalmente, los gastos generales muestran un decremento por mayores servicios profesionales y administrativos incurridos en el 4T24 (MXN\$4.3 millones), compensados parcialmente por incrementos en los servicios administrativos pagados a partes relacionadas de Grupo México Infraestructura (MXN\$1.9 millones) así como otros gastos relacionados con la modernización y estabilización de la plataforma tecnológica (MXN\$2.1 millones).

## Situación financiera y resultados de las operaciones.

Costos y gastos de operación (miles de pesos)	Enero-Diciembre		Variación	
	2025	2024	MXN\$	%
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	\$282,051	\$206,154	\$75,897	36.8
Estimación para cuentas de cobro dudoso	23,910	(3,043)	26,953	(885.7)
Sueldos y salarios	174,017	175,857	(1,840)	(1.0)
Depreciación y amortización	34,458	13,574	20,884	153.9
Gastos generales	218,829	184,711	34,118	18.5
Total	\$733,265	\$577,253	\$156,012	27.0

El incremento de los costos y gastos de operación en el 2025, se atribuyen principalmente a la incorporación del portafolio K8 y Paseo Puebla a partir de septiembre 2024 (MXN\$59.3 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\$16.5 millones). Las estimaciones de cuentas incobrables muestran un incremento de MXN\$25.2 millones derivados de que en el 2024 se cancelaron estimaciones excedidas de años anteriores, derivado principalmente de recuperaciones importantes ocurridas durante el año. Por otra parte, los gastos de depreciación y amortización muestran un incremento importante derivado a las inversiones realizadas al cierre de 2024 en migración del sistema SAP, inversión que comienza su amortización en 2025. Finalmente, los gastos generales incrementan principalmente debido a los gastos incurridos en el 2025 relacionados con servicios administrativos pagados a partes relacionadas de Grupo México Infraestructura (MXN\$28.1 millones) así como gastos por servicios profesionales y administrativos relacionado principalmente con el proceso de sustitución de fiduciarios de los fideicomisos de Planigrupo (MXN\$9.9 millones).

### OTROS INGRESOS (GASTOS) NETO

Otros ingresos y gastos, neto (miles de pesos)	Cuarto Trimestre		Variación	
	2025	2024	MXN\$	%
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	\$297,785	\$1,341,925	(\$1,044,140)	(77.8)
Otros ingresos, neto	3,743	42,126	(38,383)	(91.1)
Total	\$301,528	\$1,384,051	(\$1,082,523)	(78.2)

Las variaciones de los otros ingresos y gastos operativos del 4T25 comparados con el mismo periodo del año anterior, se deben principalmente a los avalúos practicados a las propiedades de inversión por valuadores independientes. Al 31 de diciembre de 2024, del importe total de efectos por valuación de propiedades, MXN\$1,082.5 millones, corresponden al efecto de valor razonable de las propiedades incorporadas en septiembre 2024 del portafolio K8 y Paseo Puebla.

Por otra parte, al cierre de 2024 se reconocieron MXN\$96.1 millones por la cancelación del pasivo del plan de acciones y MXN\$30.6 millones por depuraciones de provisiones excedidas de años anteriores como otros ingresos, los cuales fueron parcialmente compensados por el reconocimiento del deterioro de la marca Planigrupo (MXN\$35.7 millones), la amortización acelerada de activos totalmente depreciados (MXN\$14.4 millones), la cancelación de efectos pasados de pasivos por beneficios a empleados (MXN\$11.5 millones), el registro de contingencias legales (MXN\$6.5 millones) y depuraciones de otras cuentas de activo y provisiones al cierre del año (MXN\$16.2 millones).

## Situación financiera y resultados de las operaciones

Otros ingresos y gastos, neto (miles de pesos)	Enero-Diciembre		Variación	
	2025	2024	MXN\$	%
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	\$790,414	\$1,438,884	(\$648,470)	(45.1)
Otros ingresos, neto	12,011	49,865	(37,854)	(75.9)
Total	\$802,425	\$1,488,749	(\$686,324)	(46.1)

Las variaciones de los otros ingresos y gastos operativos del 2025 comparados con el mismo periodo del año anterior, se deben principalmente a los avalúos practicados a las propiedades de inversión por valuadores independientes. Al 31 de diciembre de 2024, del importe total de efectos por valuación de propiedades, MXN\$1,081.5 millones, corresponden al efecto de valor razonable de las propiedades incorporadas en septiembre 2024 del portafolio K8 y Paseo Puebla.

Respecto a los otros ingresos en 2025 se reconoció la cancelación de saldos de Impuesto al Valor Agregado ("IVA") pendientes de recuperar, tras resolución negativa de tribunales ante un juicio promovido desde 2019 por MXN\$21.4 millones, el cual fue compensado por depuraciones de saldos de provisiones de años anteriores efectuadas en el año. Por su parte, al cierre de 2024 se reconocieron MXN\$96.1 millones por la cancelación del pasivo del plan de acciones y MXN\$30.6 millones por depuraciones de provisiones excedidas de años anteriores como otros ingresos, los cuales fueron parcialmente compensados por el reconocimiento del deterioro de la marca Planigrupo (MXN\$35.7 millones), la amortización acelerada de activos totalmente depreciados (MXN\$14.4 millones), la cancelación de efectos pasados de pasivos por beneficios a empleados (MXN\$11.5 millones), el registro de contingencias legales (MXN\$6.5 millones) y depuraciones de otras cuentas de activo y provisiones al cierre del año (MXN\$16.2 millones).

### COSTO FINANCIERO, NETO

Costo financiero, neto (miles de pesos)	Cuarto Trimestre		Variación	
	2025	2024	MXN\$	%
Gasto por intereses	\$191,091	\$192,079	(\$988)	(0.5)
Ingreso por intereses	(19,156)	(8,861)	(10,295)	116.2
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	91,037	6,662	84,375	1,266.5
(Utilidad) pérdida en cambios, neta	77	479	(402)	(83.9)
Total	\$263,049	\$190,359	\$72,690	38.2

La reducción de los intereses a cargo en el 4T25 comparado con el mismo periodo del año anterior se deben a la disminución de las tasas de interés de referencia ocurridas durante el año 2025, compensadas por el incremento en los costos por la adquisición del crédito con Banco Santander en Septiembre de 2024. Por su parte el incremento de los ingresos por intereses se debe a una mejor administración de flujos y mayores fondos excedentes disponibles para inversiones "overnight". Finalmente, el incremento en el costo de instrumentos financieros derivados ("IFD") se debe a la cancelación anticipada de los instrumentos contratados con CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple ("CIBanco") hasta octubre de 2025.

## Situación financiera y resultados de las operaciones

Costo financiero, neto (miles de pesos)	Enero-Diciembre		Variación	
	2025	2024	MXN\$	%
Gasto por intereses	\$710,753	\$625,529	\$85,224	13.6
Ingreso por intereses	(46,540)	(27,412)	(19,128)	69.8
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	93,227	22,006	71,221	323.6
(Utilidad) pérdida en cambios, neta	(169)	618	(787)	(127.3)
Total	\$757,271	\$620,741	\$136,530	22.0

Las variaciones en el costo financiero en el 2025 fueron ocasionadas principalmente por la incorporación del portafolio K8 y Puebla a partir de septiembre de 2024, y la cancelación anticipada de los IFD mencionada anteriormente.

### UTILIDAD NETA CONSOLIDADA

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2025, fue de MXN\$284.1 millones, en comparación con una utilidad neta por MXN\$1,073.8 millones relativa al mismo periodo del año anterior. Esto representa una reducción de 76.9% 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 del portafolio K8 y Puebla reconocida en el 4T24.

La utilidad neta consolidada por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, fue de MXN\$941.0 millones, en comparación con una utilidad neta por MXN\$1,344.1 millones relativa al mismo periodo del año anterior. Esto representa una reducción de 30.0% 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 (miles de pesos)	Cuarto Trimestre		Variación	
	2025 <sup>(1)</sup>	2024 <sup>(1)</sup>	MXN\$	%
Ingresos por arrendamiento	\$476,865	\$473,898	\$2,967	0.6
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	8,711	8,413	298	3.5
Estimación para cuentas incobrables	(4,028)	(1,968)	(2,060)	104.7
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(77,563)	(68,647)	(8,916)	13.0
Costo de personal operativo	(13,830)	(12,969)	(861)	6.6
Total NOI	\$390,155	\$398,727	(\$8,572)	(2.1)
Margen de NOI <sup>(2)</sup>	81.0%	83.0%		(2.0)

## Situación financiera y resultados de las operaciones

(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 4T25, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora han incrementado principalmente a consecuencia de nuestras políticas de maximización de ingresos, control de gastos y eficiencia de recursos. 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-Diciembre		Variación	
(miles de pesos)	2025 <sup>(1)</sup>	2024 <sup>(1)</sup>	MXN\$	%
Ingresos por arrendamiento	\$1,934,165	\$1,538,817	\$395,348	25.7
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	31,182	53,241	(22,059)	(41.4)
Estimación para cuentas incobrables	(24,808)	2,313	(27,121)	(1,172.5)
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(307,724)	(225,744)	(81,980)	36.3
Costo de personal operativo	(50,542)	(51,076)	534	(1.0)
Total NOI	\$1,582,273	\$1,317,551	\$264,722	20.1
Margen de NOI <sup>(2)</sup>	81.5%	82.6%		(1.1)

(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 2025, 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”

Al cierre del 4T25 y por el año 2025 Planigrupo realizó reclasificaciones en el costo de personal operativo mostrado a nivel NOI, para presentar de manera correcta el desempeño de las propiedades a nivel consolidado. Este cambio no modifica los estados financieros reportados en períodos anteriores.

A continuación se muestra la información de NOI de todos los trimestres de 2025 considerando dicha reclasificación

## Situación financiera y resultados de las operaciones

NOI	1T25	2T25	3T25	4T25
(miles de pesos)				
Ingresos por arrendamiento	\$496,773	\$478,343	\$482,184	\$476,865
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	7,719	7,792	6,960	8,711
Estimación para cuentas incobrables	(10,179)	(5,829)	(4,772)	(4,028)
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(72,404)	(80,913)	(76,844)	(77,563)
Costo de personal operativo	(11,196)	(12,714)	(12,802)	(13,830)
Total NOI	\$410,713	\$386,679	\$394,726	\$390,155
Margen de NOI <sup>(2)</sup>	83.1%	80.5%	81.5%	81.0%

EBITDA	Cuarto Trimestre		Variación	
(miles de pesos)	2025	2024	MXN\$	%
Ingresos totales	\$485,576	\$482,311	\$3,265	0.7
Costos de operación	(77,563)	(68,647)	(8,916)	13.0
Gastos de operación <sup>(1)</sup>	(136,722)	(126,934)	(9,788)	7.7
Otros ingresos, neto	363,440	1,376,320	(1,012,880)	(73.6)
Utilidad de operación	634,731	1,663,049	(1,028,318)	(61.8)
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(327,675)	(1,336,435)	1,008,760	(75.5)
Gastos no operativos	-	(13,882)	13,882	(100.0)
Depreciación y amortización	7,330	5,320	2,010	37.8
Total EBITDA	\$314,386	\$318,052	(\$3,666)	(1.2)
Margen de EBITDA <sup>(2)</sup>	65.29%	66.21%		(0.9)

(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\$314.4 millones para el 4T25, lo cual representa un decremento del 1.2%, comparado contra el mismo periodo del año anterior. La reducción obedece principalmente a mayores gastos administrativos incurridos durante el 4T25.

EBITDA	Enero-Diciembre		Variación	
(miles de pesos)	2025	2024	MXN\$	%
Ingresos totales	\$1,965,347	\$1,592,058	\$373,289	23.4
Costos de operación	(307,724)	(220,695)	(87,029)	39.4
Gastos de operación <sup>(1)</sup>	(447,680)	(381,715)	(65,965)	17.3
Otros ingresos, neto	884,348	1,448,167	(563,819)	(38.9)
Utilidad de operación	2,094,291	2,437,815	(343,524)	(14.1)
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(842,548)	(1,400,779)	558,231	(39.9)
Gastos no operativos	-	(13,882)	13,882	(100.0)

## Situación financiera y resultados de las operaciones

Depreciación y amortización	34,458	13,574	20,884	153.9
Total EBITDA	\$1,286,201	\$1,036,728	\$249,473	24.1
Margen de EBITDA <sup>(2)</sup>	66.28%	65.02%		1.3

(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\$1,286.2 millones para el 2025, lo cual representa un incremento del 24.1%, 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 (miles de pesos)	Cuarto Trimestre		Variación	
	2025	2024	MXN\$	%
Utilidad neta	\$248,082	\$1,073,792	(\$825,710)	(76.9)
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	(327,675)	(1,336,435)	1,008,760	(75.5)
Depreciación y amortización	7,330	5,320	2,010	37.8
Intereses devengados <sup>(1)</sup>	196,905	200,240	(3,335)	(1.7)
Intereses pagados	(293,843)	(183,703)	(110,140)	60.0
Valuación de instrumentos financieros derivados	91,037	6,662	84,375	1,266.5
Otros (gastos) ingresos no operativos, neto	-	(14,415)	14,415	(100.0)
Impuestos a la utilidad diferidos	92,119	358,680	(266,561)	(74.3)
Total FFO	\$13,955	\$110,141	(\$96,186)	(87.3)
CAPEX de Mantenimiento	(61,986)	(25,397)	(36,589)	144.1
FFO ajustado	(\$48,031)	\$84,744	(\$132,775)	(156.7)

(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 4T25 alcanzó \$13.9 millones, mostrando una reducción de 87.3%, en comparación con el mismo periodo del año anterior. Esta variación se debe principalmente a la cancelación anticipada de IFD contratados con CiBanco (MXN\$93.1 millones).

FFO & AFFO (miles de pesos)	Enero-Diciembre		Variación	
	2025	2024	MXN\$	%
Utilidad neta	\$941,031	\$1,344,112	(\$403,081)	(30.0)
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	(842,548)	(1,400,779)	558,231	(39.9)
Depreciación y amortización	34,458	13,574	20,884	153.9
Intereses devengados <sup>(1)</sup>	731,720	646,240	85,480	13.2
Intereses pagados	(822,756)	(629,703)	(193,053)	30.7
Valuación de instrumentos financieros derivados	93,227	22,006	71,221	323.6
Otros (gastos) ingresos no operativos, neto	-	(48,470)	48,470	(100.0)

## Situación financiera y resultados de las operaciones

Impuestos a la utilidad diferidos	236,173	395,428	(159,255)	(40.3)
Total FFO	\$371,305	\$342,408	\$28,897	8.4
CAPEX de Mantenimiento	(88,224)	(40,260)	(47,964)	119.1
FFO ajustado	\$283,081	\$302,148	(\$19,067)	(6.3)

(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 2025 alcanzó \$371.3 millones, mostrando un incremento de 8.4%, 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. Este incremento se ve parcialmente compensado principalmente por la cancelación anticipada de IFD contratados con CiBanco (MXN\$93.1 millones).

### SITUACIÓN FINANCIERA (BALANCE GENERAL)

#### EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Efectivo	31-dic (miles de pesos)	31-dic 2025	31-dic 2024	Variación MXN\$	%
Efectivo y equivalentes de efectivo		\$606,036	\$414,213	\$191,823	46.3
Efectivo restringido		60,336	103,597	(43,261)	(41.8)
Total		\$666,372	\$517,810	\$148,562	28.7

El incremento en el saldo de efectivo al 31 de diciembre de 2025 se debe principalmente a la obtención de nuevos créditos (MXN\$180 millones) para el refinanciamiento de la deuda existente hasta noviembre 2025 con Banco Sabadell (MXN\$64.0 millones), así como la liberación de reservas de efectivo restringido con acreedores financieros que fueron sustituidas por cartas de crédito (MXN\$43 millones)

#### CUENTAS POR COBRAR, NETO

Cuentas por cobrar	31-dic (miles de pesos)	31-dic 2025	31-dic 2024	Variación MXN\$	%
Cuentas por cobrar, neto		\$47,700	\$43,390	\$4,310	9.9

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2025 ascendieron a MXN\$47.7 millones, mostrando un incremento de MXN\$4.3 millones o del 9.9% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2024. La variación se debe principalmente a cuentas pendientes de cobro del mes de diciembre 2025 que se esperan recuperar en enero y febrero de 2026. Al cierre del 4T25, Planigrupo cuenta con un margen de cobranza promedio del 99%.

#### PROPIEDADES DE INVERSIÓN

## Situación financiera y resultados de las operaciones

Propiedades de inversión	31-dic (miles de pesos)	31-dic 2025	Variación MXN\$	Variación %
Propiedades de inversión		\$15,521,925	\$14,657,789	\$864,136 5.9

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de propiedades de inversión ascendió a MXN\$15,521.9 millones, mostrando un incremento de MXN\$864.1 millones o 5.9% 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.

### MOBILIARIO, EQUIPO Y ADAPTACIONES

Mobiliario, equipo y adaptaciones	31-dic (miles de pesos)	31-dic 2025	Variación MXN\$	Variación %
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto		\$20,320	\$34,496 (\$14,176)	(41.1)

El mobiliario, equipo y adaptaciones al 31 de diciembre de 2025 ascendió a MXN\$20.3 millones, mostrando un decremento por MXN\$14.2 millones o 41.1% 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\$34.5 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\$20.2 millones.

### INVERSIONES EN COMPAÑÍAS Y FIDEICOMISOS ASOCIADOS

Inversión fideicomiso asociado	31-dic (miles de pesos)	31-dic 2025	Variación MXN\$	Variación %
Fideicomiso Irrevocable F/1002 "Macroplaza Insurgentes"		\$836,041	\$906,701 (\$70,660)	(7.8)

Las inversiones permanentes al 31 de diciembre de 2025 ascendieron a MXN\$836 millones, mostrando un decremento de MXN\$70.7 millones o del 7.8% 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

## Situación financiera y resultados de las operaciones

Insurgentes") al 4T25, 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 (miles de pesos)	31-dic 2025	31-dic 2024	Variación	
			MXN\$	%
Instrumentos financieros derivados - activos	-	\$13,881	(\$13,881)	(100.0)
Instrumentos financieros derivados - pasivos	(17,431)	-	(17,431)	(100.0)
Total	(\$17,431)	\$13,881	(\$31,312)	(225.6)

El saldo de los instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2025 es de MXN\$17.4 millones pasivos, que representa un decremento de MXN\$31.3 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.

Durante el 4T25, Planigrupo terminó anticipadamente los instrumentos financieros derivados de diversas subsidiarias que se mantenían contratados con CIBanco, entidad financiera que entró en proceso de liquidación el 10 de octubre de 2025. 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 (miles de pesos)	31-dic 2025	31-dic 2024	Variación	
			MXN\$	%
Porción circulante de préstamos a largo plazo	\$429,992	\$287,187	\$142,805	49.7
Proveedores y otras cuentas por pagar	112,651	688,213	(575,562)	(83.6)
Partes relacionadas	73,963	33,966	39,997	117.8
Impuestos por pagar y gastos acumulados	357,608	285,027	72,581	25.5
Participación de los trabajadores en la utilidad	3,190	5,519	(2,329)	(42.2)

## Situación financiera y resultados de las operaciones

Impuestos a la utilidad	16,455	85,789	(69,334)	(80.8)
Total	\$993,859	\$1,385,701	(\$391,842)	(28.3)

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 y gastos acumulados (MXN\$72.6 millones) así como un incremento en los saldos por pagar a partes relacionadas (MXN\$39.9 millones).

### PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Préstamos (miles de pesos)	31-dic	31-dic	Variación	
	2025	2024	MXN\$	%
Porción circulante	\$429,992	\$287,187	\$142,805	49.7
Porción a largo plazo	5,937,423	6,083,464	(146,041)	(2.4)
Total	\$6,367,415	\$6,370,651	(\$3,236)	(0.1)

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.

Al 31 de diciembre de 2025, Planigrupo liquidó en su totalidad un crédito con Banco Sabadell por un total de MXN\$67.2 millones, para lo cual obtuvo un crédito puente de Banco Santander, S.A. ("Santander" por MXN\$140 millones. La Administración de Planigrupo se encuentra realizando los trámites con Santander para incorporar esta deuda al contrato de crédito celebrado en agosto de 2024.

## Situación financiera y resultados de las operaciones

### PERFIL DE DEUDA

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

Institución financiera	Tasa promedio <sup>(1)</sup>	Moneda	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Hasta 4 años	5 años o más	Deuda total
MetLife	10.45%	MXN	\$25,351	\$1,707,819	\$1,604,591	-	-	\$3,337,761
BBVA	9.45%	MXN	109,974	130,316	154,040	1,269,441	-	1,663,771
Santander	9.94%	MXN	154,667	25,667	36,667	1,008,883	-	1,225,883
HSBC	9.30%	MXN	140,000	-	-	-	-	140,000
Deuda consolidada	10.07%		\$429,992	\$1,863,801	\$1,795,298	\$2,278,324	-	\$6,367,415
Citibanamex <sup>(2)</sup>	10.64%	MXN	6,393	7,039	7,749	8,531	257,213	286,925
Deuda Consolidada + minoritaria	10.09%		\$436,385	\$1,870,840	\$1,803,047	\$2,286,855	\$257,213	\$6,654,340

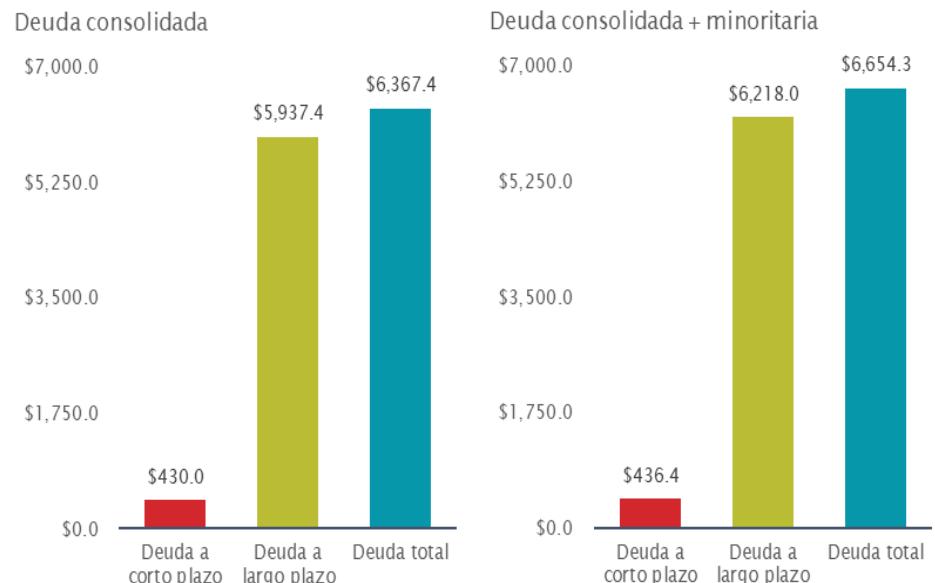
(1) Tasa promedio calculada considerando la TIIE al cierre del trimestre, así como el beneficio por las coberturas de tasas

(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 4T25 fue del 32.7%, sin incluir nuestra propiedad con participación no controladora; y, del 31.8% considerando la propiedad con participación no controladora.

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

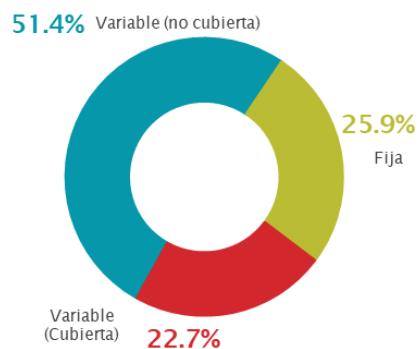
La tasa promedio ponderada consolidada, considerando el efecto de las coberturas proporcionadas por los instrumentos financieros contratados, es del 10.0% al 31 de diciembre de 2025



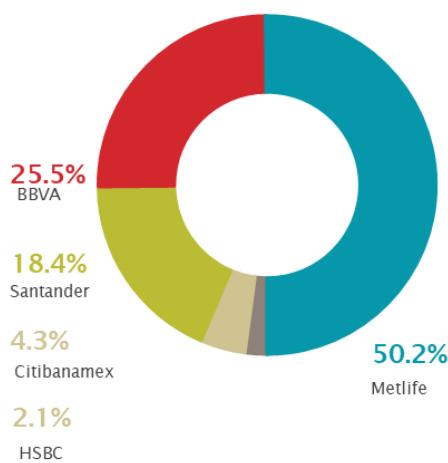
La tasa promedio ponderada consolidada, considerando el efecto de las coberturas proporcionadas por los instrumentos financieros contratados, es del 9.93% al 31 de diciembre de 2025.

## Situación financiera y resultados de las operaciones

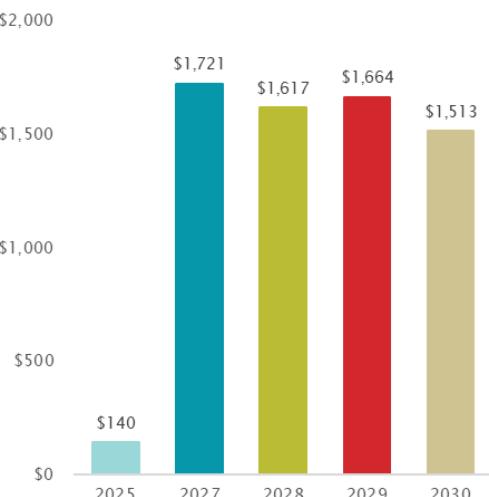
Estructura de la deuda por tipo de tasa



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 31 de diciembre de 2025 esta aportación ya se encuentra protocolizada y capitalizada.

Al cierre del 4T25, 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 31 de diciembre de 2025, nuestra liquidez era de MXN\$1,344.9 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 7.4% de nuestros activos totales.

Al 31 de diciembre de 2025, los activos circulantes son mayores a los pasivos circulantes por un monto de MXN\$351.1 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 31 de diciembre 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 lo que la información financiera de los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, no es comparable.

## Comentarios adicionales sobre la situación financiera

### EXPOSICIÓN, RIESGOS Y CONTINGENCIAS

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

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

Al 31 de diciembre de 2025, el 30.7% 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\$17.4 millones, pasivo.

Planigrupo no ha tenido llamadas de margen al 31 de diciembre de 2025 por los instrumentos financieros contratados y no ha tenido incumplimiento alguno al amparo de dichos instrumentos.

Al 31 de diciembre de 2025, los activos circulantes son mayores a los pasivos circulantes por un monto de MXN\$351.1 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.

## Comentarios adicionales sobre la situación financiera

### *Administración de Riesgos*

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

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

---

### 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 31 de diciembre 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 Cuarto Trimestre de 2025, se concretaron; entre otras, las siguientes actividades:

- » Avanzamos en nuestro compromiso por reducir emisiones incorporando paneles solares en cinco centros comerciales; con una meta de mitigar cerca de 3,000 tCO<sub>2</sub>e al año, que requieren que esto se instrumente en otros 22 centros comerciales. Las plazas que ya operan con este sistema son: Macroplaza Oaxaca, Paseo Solidaridad, Plaza Bella Huinalá, Plaza Bella Anáhuac y Plaza Real Saltillo.
- » Realizamos el Broadway International Film Festival, en Plaza Bugambilias en Cuernavaca, que impulsó la producción de cine en Latinoamérica, con una asistencia de más de 3,000 personas.
- » Se organizaron actividades culturales, educativas y de salud, incluyendo presentaciones artísticas, talleres y campañas de vacunación y entrega de lentes, que beneficiaron a más de 4,300 personas en todas nuestras plazas.
- » Finalmente, durante diciembre, celebramos en nuestros centros, una serie de festivales y actividades navideñas, que incluyeron encendidos de pino, y actividades familiares, alcanzando una participación total de más de 9,000 personas.

Obtuvimos el reconocimiento “Empresas Excepcionales 2025” por nuestras iniciativas sociales de alto impacto, como Ruta Huella Verde, la Expo Personas Mayores y las actividades del Día Internacional de las Personas con Discapacidad, enmarcadas en nuestro Modelo de Impacto Social en Centros Comerciales.

Asimismo, se llevaron a cabo capacitaciones a directivos, equipo de construcción y operaciones en temas de sostenibilidad, riesgos y oportunidades climáticos, experiencia con el cliente y diseño sostenible, entre otros.

## Eventos relevantes del trimestre

1

El 27 de octubre de 2025

Planigrupo anunció la publicación de sus resultados del Segundo Trimestre de 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 4T25 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

<b>ABR</b>	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.
<b>EBITDA</b>	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.
<b>ESG</b>	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.
<b>FFO</b>	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.
<b>FFO AJUSTADO</b>	Lo definimos como FFO menos los gastos recurrentes de capital para el mantenimiento de nuestras propiedades de inversión (gastos de mantenimiento de capital).
<b>LTV</b>	Por sus siglas en inglés, significa razón financiera de préstamo-valor ("loan to value") es un término financiero utilizado por las entidades financieras para expresar la ratio de un préstamo con relación al valor de un activo adquirido. El término es comúnmente utilizado por bancos y sociedades hipotecarias para representar el valor que poseemos de una propiedad y lo que se tiene en préstamo. Esta ratio se obtiene dividiendo el monto de la Deuda Neta entre el valor de los activos totales. Para el LTV consolidado Planigrupo excluye del total de activos el valor de la inversión en Macroplaza Insurgentes; por su lado para el LTV consolidado mas la minoritaria se incluye el 40% de los activos totales de dicho centro comercial.
<b>DEUDA NETA</b>	Se refiere al saldo total de la deuda menos efectivo y equivalentes de efectivo.
<b>NOI</b>	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 períodos 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 (miles de pesos)	Cuarto Trimestre		Variación	
	2025	2024	MXN	%
<b>INGRESOS POR</b>				
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	\$446,894	\$439,449	\$7,445	1.7
Honorario por administración inmobiliaria	-	-	-	0.0
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	8,711	8,413	298	3.5
<b>Total de ingresos</b>	<b>455,605</b>	<b>447,862</b>	<b>7,743</b>	<b>1.7</b>
<b>COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN</b>				
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(71,609)	(63,472)	(8,137)	12.8
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(3,728)	(1,968)	(1,760)	89.4
Sueldos y salarios	(49,431)	(49,643)	212	(0.4)
Depreciación y amortización	(7,330)	(3,447)	(3,883)	112.6
Gastos generales	(69,275)	(69,583)	308	(0.4)
<b>Total de costos y gastos de operación</b>	<b>(201,373)</b>	<b>(188,113)</b>	<b>(13,260)</b>	<b>7.0</b>
<b>OTROS INGRESOS (GASTOS)</b>				
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	297,785	1,341,925	(1,044,140)	(77.8)
Otros ingresos, neto	3,743	42,126	(38,383)	(91.1)
<b>Total de otros gastos, neto</b>	<b>301,528</b>	<b>1,384,051</b>	<b>(1,082,523)</b>	<b>(78.2)</b>
<b>Utilidad de operación</b>	<b>555,760</b>	<b>1,643,800</b>	<b>(1,088,040)</b>	<b>(66.2)</b>
<b>(COSTOS) INGRESOS FINANCIEROS</b>				
Gasto por intereses	(191,091)	(192,079)	988	(0.5)
Ingreso por intereses	19,156	8,861	10,295	116.2
Efecto en valuación de instrumentos financieros	(91,037)	(6,662)	(84,375)	1,266.5
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	(77)	(479)	402	(83.9)
Costo financiero, neto	(263,049)	(190,359)	(72,690)	38.2
Incremento en el valor razonable de inversiones en fideicomiso asociado	45,968	12,486	33,482	268.2
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>338,679</b>	<b>1,465,927</b>	<b>(1,127,248)</b>	<b>(76.9)</b>

## Estados Financieros Consolidados

Estados Consolidados de Resultados	Cuarto Trimestre		Variación	
(miles de pesos)	2025	2024	MXN	%
<b>IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>				
Sobre base fiscal	1,522	(33,455)	34,977	(104.5)
Diferidos	(92,119)	(358,680)	266,561	(74.3)
Total impuestos a la utilidad	(90,597)	(392,135)	301,538	(76.9)
Utilidad neta consolidada	\$248,082	\$1,073,792	(\$825,710)	(76.9)
<b>UTILIDAD NETA CONSOLIDADA ATRIBUIBLE A</b>				
Accionistas de la compañía	248,082	1,043,566	(795,484)	(76.2)
Participación no controladora	-	30,226	(30,226)	(100.0)
Utilidad neta consolidada	\$248,082	\$1,073,792	(\$825,710)	(76.9)
Otros resultados integrales por operaciones continuas	121,101	757	120,344	15,897.5
Utilidad integral consolidada	\$369,183	\$1,074,549	(\$705,366)	(65.6)
<b>ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS ACUMULADOS</b>				
Estados Consolidados de Resultados	Enero-Diciembre		Variación	
(miles de pesos)	2025	2024	MXN	%
<b>INGRESOS POR</b>				
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	\$1,805,609	\$1,407,922	\$397,687	28.2
Honorario por administración inmobiliaria	-	5,049	(5,049)	(100.0)
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	31,182	53,241	(22,059)	(41.4)
Total de ingresos	1,836,791	1,466,212	370,579	25.3
<b>COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN</b>				
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(282,051)	(206,154)	(75,897)	36.8
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(23,910)	3,043	(26,953)	(885.7)
Sueldos y salarios	(174,017)	(175,857)	1,840	(1.0)
Depreciación y amortización	(34,458)	(13,574)	(20,884)	153.9
Gastos generales	(218,829)	(184,711)	(34,118)	18.5
Total de costos y gastos de operación	(733,265)	(577,253)	(156,012)	27.0
<b>OTROS INGRESOS (GASTOS)</b>				
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	790,414	1,438,884	(648,470)	(45.1)

## Estados Financieros Consolidados

Estados Consolidados de Resultados (miles de pesos)	Enero-Diciembre		Variación	
	2025	2024	MXN	%
Otros ingresos, neto	12,011	49,865	(37,854)	(75.9)
Total de otros gastos, neto	802,425	1,488,749	(686,324)	(46.1)
Utilidad de operación	1,905,951	2,377,708	(471,757)	(19.8)
 (COSTOS) INGRESOS FINANCIEROS				
Gasto por intereses	(710,753)	(625,529)	(85,224)	13.6
Ingreso por intereses	46,540	27,412	19,128	69.8
Efecto en valuación de instrumentos financieros	(93,227)	(22,006)	(71,221)	323.6
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	169	(618)	787	(127.3)
Costo financiero, neto	(757,271)	(620,741)	(136,530)	22.0
Incremento en el valor razonable de inversiones en fideicomiso asociado	136,004	77,998	58,006	74.4
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,284,684	1,834,965	(550,281)	(30.0)
 IMPUESTOS A LA UTILIDAD				
Sobre base fiscal	(107,480)	(95,425)	(12,055)	12.6
Diferidos	(236,173)	(395,428)	159,255	(40.3)
Total impuestos a la utilidad	(343,653)	(490,853)	147,200	(30.0)
Utilidad neta consolidada	\$941,031	\$1,344,112	(\$403,081)	(30.0)
 UTILIDAD NETA CONSOLIDADA ATRIBUIBLE A				
Accionistas de la compañía	941,031	1,313,592	(372,561)	(28.4)
Participación no controladora	-	30,520	(30,520)	(100.0)
Utilidad neta consolidada	\$941,031	\$1,344,112	(\$403,081)	(30.0)
Otros resultados integrales por operaciones continuas	(31,421)	(9,670)	(21,751)	224.9
Utilidad integral consolidada	\$909,610	\$1,334,442	(\$424,832)	(31.8)

# Estados Financieros Consolidados

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Estados Consolidados de Situación Financiera	31-dic (miles de pesos)	31-dic 2025	31-dic 2024	Variación MXN %
<b>ACTIVO</b>				
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$606,036	\$414,213	\$191,823	46.3
Cuentas por cobrar, neto	47,700	43,390	4,310	9.9
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	331,887	252,134	79,753	31.6
Pagos anticipados	359,301	313,029	46,272	14.8
Instrumentos financieros derivados	-	13,881	(13,881)	(100.0)
<b>Total de activo circulante</b>	<b>1,344,924</b>	<b>1,036,647</b>	<b>308,277</b>	<b>29.7</b>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE</b>				
Propiedades de inversión	15,521,925	14,657,789	864,136	5.9
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	20,320	34,496	(14,176)	(41.1)
Inversión fideicomiso asociado	836,041	906,701	(70,660)	(7.8)
Impuestos a la utilidad diferidos	451,789	435,509	16,280	3.7
Depósitos en garantía y otros	13,412	11,874	1,538	13.0
Efectivo restringido	60,336	103,597	(43,261)	(41.8)
<b>Total de activo no circulante</b>	<b>16,903,823</b>	<b>16,149,966</b>	<b>753,857</b>	<b>4.7</b>
<b>Total del activo</b>	<b>\$18,248,747</b>	<b>\$17,186,613</b>	<b>\$1,062,134</b>	<b>6.2</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>				
<b>PASIVO A CORTO PLAZO</b>				
Porción circulante de préstamos a largo plazo	\$429,992	\$287,187	\$142,805	49.7
Proveedores y otras cuentas por pagar	112,651	688,213	(575,562)	(83.6)
Partes relacionadas	73,963	33,966	39,997	117.8
Impuestos por pagar y gastos acumulados	357,608	285,027	72,581	25.5
Participación de los trabajadores en la utilidad	3,190	5,519	(2,329)	(42.2)
Impuestos a la utilidad	16,455	85,789	(69,334)	(80.8)
<b>Total de pasivo a corto plazo</b>	<b>993,859</b>	<b>1,385,701</b>	<b>(391,842)</b>	<b>(28.3)</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>				
Préstamos a largo plazo	5,937,423	6,083,464	(146,041)	(2.4)

## Estados Financieros Consolidados

Estados Consolidados de Situación Financiera (miles de pesos)	31-dic 2025	31-dic 2024	Variación MXN	%
Impuestos a la utilidad diferidos	1,540,072	1,287,619	252,453	19.6
Instrumentos financieros derivados	17,431	-	17,431	100.0
Rentas anticipadas	157,419	75,127	82,292	109.5
Depósitos en garantía y otros	80,007	73,448	6,559	8.9
Obligaciones por beneficios al retiro	7,327	10,282	(2,955)	(28.7)
<b>Total de pasivo a largo plazo</b>	<b>7,739,679</b>	<b>7,529,940</b>	<b>209,739</b>	<b>2.8</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>8,733,538</b>	<b>8,915,641</b>	<b>(182,103)</b>	<b>(2.0)</b>

### 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	941,031	1,313,591	(372,560)	(28.4)
Otros resultados integrales	(22,307)	9,114	(31,421)	(344.8)
<b>Total de la participación controladora</b>	<b>9,515,209</b>	<b>8,240,452</b>	<b>1,274,757</b>	<b>15.5</b>
Participación no controladora	-	30,520	(30,520)	(100.0)
<b>Total de capital contable</b>	<b>9,515,209</b>	<b>8,270,972</b>	<b>1,244,237</b>	<b>15.0</b>
<b>Total del pasivo y capital contable</b>	<b>\$18,248,747</b>	<b>\$17,186,613</b>	<b>\$1,062,134</b>	<b>6.2</b>

# Estados Financieros

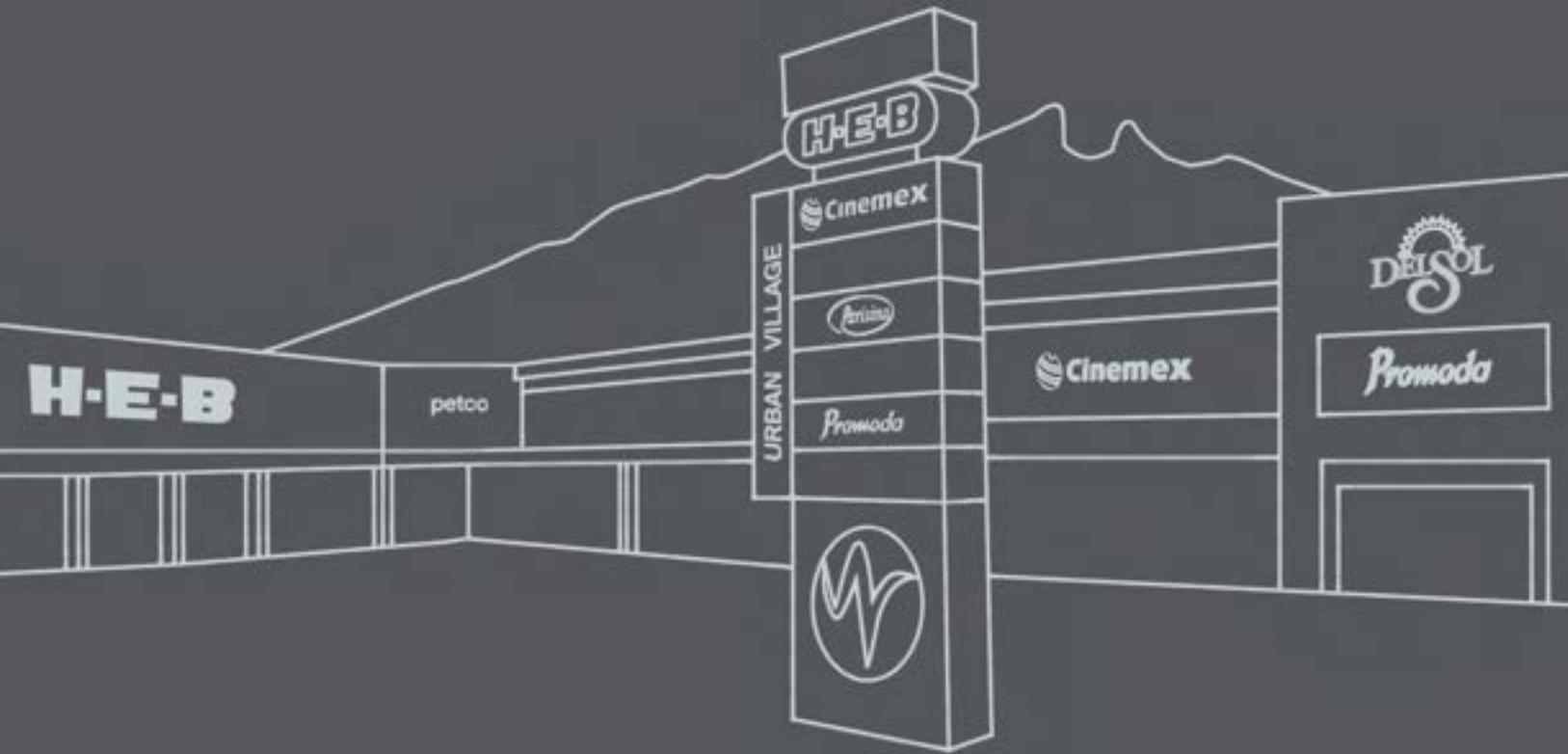
## Consolidados

### ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo	Enero-Diciembre		Variación	
(miles de pesos)	2025	2024	MXN	%
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>				
Utilidad neta consolidada	\$941,031	\$1,344,112	(\$403,081)	(30.0)
Ajustes por:				
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	(790,414)	(1,438,884)	648,470	(45.1)
Cambio en el valor razonable de inversión en fideicomiso asociado	(136,004)	(77,998)	(58,006)	74.4
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	93,227	22,006	71,221	323.6
Depreciación y amortización	34,458	13,574	20,884	153.9
Deterioro de activos intangibles	-	35,739	(35,739)	(100.0)
Pagos basados en acciones	-	(96,161)	96,161	(100.0)
Impuestos a la utilidad	343,653	490,853	(147,200)	(30.0)
Costo (beneficio) neto del período de beneficios a los empleados	-	5,308	(5,308)	(100.0)
Pérdida (reversión) por deterioro de cuentas por cobrar	23,910	(12,498)	36,408	(291.3)
Intereses a favor	(46,540)	(27,412)	(19,128)	69.8
Intereses a cargo	710,753	625,529	85,224	13.6
	<b>1,174,074</b>	<b>884,168</b>	<b>289,906</b>	<b>32.8</b>
Cambios en:				
Cuentas por cobrar comerciales	(28,220)	(33,026)	4,806	(14.6)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, neto	(135,378)	9,481	(144,859)	(1,527.9)
Pagos anticipados	7,370	(147,978)	155,348	(105.0)
Otros activos	(1,538)	1,010	(2,548)	(252.3)
Proveedores, otras cuentas por pagar y provisiones	(535,565)	(12,416)	(523,149)	4,213.5
Anticipo de rentas	62,527	21,515	41,012	190.6
Impuestos y gastos acumulados	117,238	287,126	(169,888)	(59.2)
Participación de los trabajadores en la utilidad	4,230	5,384	(1,154)	(21.4)
Beneficio a los empleados	(2,955)	(5,754)	2,799	(48.6)
Impuestos a la utilidad pagados	(85,614)	(68,724)	(16,890)	24.6
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	<b>576,169</b>	<b>940,786</b>	<b>(364,617)</b>	<b>(38.8)</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>				
Inversión en subsidiarias y asociadas	(31,300)	(569,308)	538,008	(94.5)
Inversión en propiedades de inversión	(20,282)	(2,967)	(17,315)	583.6

## Estados Financieros Consolidados

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo	Enero-Diciembre		Variación	
(miles de pesos)	2025	2024	MXN	%
(Aportaciones) distribuciones de fideicomiso asociado	(73,723)	69,115	(142,838)	(206.7)
Intereses cobrados	46,540	27,412	19,128	69.8
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(78,765)	(475,748)	396,983	(83.4)
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>				
Aportaciones de socios y accionistas	365,147	528,967	(163,820)	(31.0)
Préstamos obtenidos	180,000	1,100,000	(920,000)	(83.6)
Pagos del principal de préstamos	(208,738)	(1,248,323)	1,039,585	(83.3)
Intereses pagados	(685,251)	(591,677)	(93,574)	15.8
Pago de arrendamientos	-	(10,361)	10,361	(100.0)
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de financiamiento	(348,842)	(221,394)	(127,448)	57.6
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	148,562	243,644	(95,082)	(39.0)
<b>EFFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFECTIVO Y EFECTIVO RESTRINGIDO</b>				
Al principio del periodo	517,810	274,166	243,644	88.9
Al final del periodo	\$666,372	\$517,810	\$148,562	28.7



# Conferencia telefónica

## Fecha y hora

Miércoles 28 de enero del 2026  
13:00 (CDMX)

## Participantes

Ricardo Arce  
Fernando Villarreal  
Julio Ricaud  
Adrian Araujo  
Carla Rangel



**Planigrupo**

Para acceder a la Teleconferencia de resultados del 4T25, por favor utilice el siguiente enlace:

[https://us02web.zoom.us/w/86551250563?tk=grPQPWjHt8CQn8UzqxWkwKQ7durP\\_dLBbuCPRJDr6ds.DQkAAAAUJttGgx...](https://us02web.zoom.us/w/86551250563?tk=grPQPWjHt8CQn8UzqxWkwKQ7durP_dLBbuCPRJDr6ds.DQkAAAAUJttGgx...)

Publicación de Resultados del Cuarto Trimestre de 2025: 26 de enero de 2025.

[www.planigrupo.com.mx](http://www.planigrupo.com.mx)