

Reporte

Primer Trimestre 2026



Para más información
contactar a:

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

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

Resultados Consolidados

Primer Trimestre 2026

Ciudad de México,
a 22 de abril de 2026

Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias (BMV: PLANI) ("Planigrupo" o la "Sociedad"), empresa líder en el desarrollo, construcción, operación y propiedad de centros comerciales en México, con más de 48 años de experiencia en el sector, anuncia sus resultados financieros correspondientes al primer trimestre de 2026 ("1T26"), así como al periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2026 ("3M26").

A partir del 19 de abril de 2023, Planigrupo forma parte de Controladora Inmobiliaria GMInfra, S.A. de C.V. (anteriormente Grupo Inmobiliario UPAS, S.A. de C.V.), y de México Proyectos y Desarrollos, S.A. de C.V. ("Grupo México Infraestructura"); ambas, subsidiarias de Grupo México, S.A.B. de C.V. ("Grupo México").

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

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

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

1er Trimestre 2026

\$ MXN / Miles de pesos

3 Meses | Ene - Mar

! Resultados no auditados

Comentarios del Director General

Durante este trimestre y a lo largo del 2025, nuestros indicadores operativos y financieros mantuvieron un desempeño sólido. Asimismo, la integración del portafolio “K8 más Puebla”, que incorporó nueve centros comerciales a nuestra operación, continuó reflejándose en un crecimiento en nuestros indicadores de tamaño, particularmente en ingresos, NOI y EBITDA.

Desde la toma de control de Planigrupo por parte de Grupo México, hemos demostrado cómo esta integración ha generado valor para nuestros distintos grupos de interés. En este contexto, reiteramos los cinco ejes estratégicos que guían nuestra toma de decisiones:

- Crecimiento importante de la compañía.
- Operación con los más altos estándares de eficiencia operativa.
- Fortalecimiento continuo de la salud financiera.
- Mantenernos como empresa pública.
- Cumplimiento de estándares ASG.

Durante este trimestre, hemos logrado estructurar un pipeline de adquisiciones de escala y calidad, el cual continúa creciendo y nos encontramos activamente en negociaciones.

Adicional al crecimiento del portafolio, establecimos un plan de redesarrollo de seis centros comerciales por un total de 17,400 metros cuadrados, el cual registra un avance a la fecha del 38%. Como ejemplo del avance, hemos iniciado la entrega de nuevos locales comerciales en Real Saltillo. Este plan permitirá reposicionar estratégicamente cada activo en su mercado, capturando mayores oportunidades de valor para nuestros clientes y visitantes.

Como resultado de las iniciativas de crecimiento que iniciamos desde la toma de control de Planigrupo por Grupo México, hemos incrementado en un 41% la superficie rentable y en un 55% los Ingresos Netos.

En línea con nuestro plan de negocios, los estándares de eficiencia operativa implementados han permitido generar ahorros y sinergias en la plataforma, reflejándose en una mejora sostenida de los márgenes financieros. A pesar de las presiones inflacionarias en costos, se ha mantenido el margen NOI en niveles sólidos. Asimismo, como resultado de la integración con Grupo México, S.A.B. de C.V., hemos crecido en más de 5 pp el margen EBITDA.

Ahora, en comparación con el primer trimestre del año anterior nuestros ingresos netos crecieron, pasando de \$494.3 millones a \$513.5 millones y el NOI creció de \$406.8 millones a \$418.2 millones.

Nuestra estrategia financiera continúa privilegiando una postura conservadora en materia de endeudamiento. Los niveles de LTV reflejan esta disciplina: aun con el crecimiento del portafolio, este indicador se redujo en dos puntos porcentuales respecto al año anterior y en ocho puntos

Comentarios del Director General

porcentuales desde la toma de control. Durante el periodo, 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 está orientado a alcanzar una escala que permita ofrecer mayores alternativas de liquidez a los participantes del mercado y fortalecer nuestra presencia bursátil. En este sentido, nos encontramos diseñando una estrategia enfocada en cumplir con los estándares de liquidez que demanda el público inversionista.

Estos ejes estratégicos se sustentan en un compromiso sólido con nuestros grupos de interés, integrando de manera transversal criterios ASG en nuestras operaciones. Contamos con un programa de instalación de paneles solares en 27 de nuestros centros comerciales. A la fecha, hemos concluido la instalación en once activos, Plaza Bella Huinalá, Macroplaza Oaxaca, Paseo Solidaridad, Plaza Bella Anáhuac, Plaza Real Saltillo, Urban Village Garza Sada, Plaza Bella Ramos Azripe, Plaza Nogalera, Plaza Universidad, Plaza Real Reynosa y Plaza Lincoln. El avance, en línea con el plan establecido, permitirá reducir emisiones de gases de efecto invernadero, al tiempo que genera eficiencias económicas, en colaboración con nuestra empresa hermana de energía dentro de Grupo México Infraestructura.

Finalmente, mantenemos un firme compromiso con nuestras comunidades y visitantes mediante la implementación de programas sociales y eventos, en coordinación con autoridades locales, incluyendo 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 primer trimestre 2026

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

- La afluencia en los centros comerciales del portafolio se mantuvo prácticamente en línea con los niveles observados en 2025, aun considerando el impacto del incidente ocurrido en Plaza Bella Frontera.
- La renta promedio del portafolio, considerando 36 centros comerciales propios y excluyendo el activo administrado, se incrementó de \$197.0 pesos en el primer trimestre de 2025 a

Comentarios del Director General

\$200.9 pesos en el primer trimestre de 2026, lo que representa un crecimiento de 1.9%. Este crecimiento, por debajo de la inflación, responde principalmente a la implementación de una estrategia de precios más competitiva en determinadas plazas; no obstante, dicha estrategia contribuyó a una mejora relevante en los niveles de ocupación. Adicionalmente, derivado de regulaciones locales, se realizaron ajustes en el esquema de cobro de estacionamientos en los activos ubicados en Baja California (Tijuana y Mexicali). Por su parte, las rentas variables registraron una disminución, explicada por menores ingresos en algunos de nuestros arrendatarios, principalmente en el segmento de cines.

- La ocupación de los 36 centros comerciales cerró el trimestre en 93.6%

Resultados financieros del primer trimestre 2026 en comparación con el mismo periodo del año anterior

- Los Ingresos Netos y NOI, crecieron en 3.9% y 2.8% respectivamente,
- Por su parte, el EBITDA incrementó en 2% en comparación con el mismo periodo del año anterior, alcanzando un margen EBITDA de 66.7%.

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 2.0 puntos por debajo de los niveles observados en 2025, cerrando el primer trimestre de 2026 en 44.1 puntos.
- Con base en el último dato publicado por el INEGI correspondiente a enero 2026, el consumo privado continúa mostrando un crecimiento sostenido, con un incremento anual de 2.1%.
- La tasa de desocupación, según la última información disponible a marzo 2026, se ubicó en 2.6%.
- La inflación oficial al cierre de marzo 2026 se registró en 4.59%.
- A partir del 1 de enero del 2026, el salario mínimo, aumentó en un 13%, fijándose en \$315 pesos diarios, en comparación con \$279 pesos diarios vigentes en enero del 2025.
- La tasa de referencia definida por el Banco de México se ubicó 25 puntos base por debajo del nivel observado al cierre del cuarto trimestre del año anterior, situándose en 6.75%, en comparación con el 7.0% del periodo previo.
- De acuerdo con la ANTAD, en febrero 2026 las ventas totales a tasa anual crecieron 3.1%, mientras que las ventas en mismas tiendas registraron un incremento de 1.1%.

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. Si bien estas labores han limitado temporalmente la afluencia en comparación con los niveles previos al incidente, el impacto en los resultados consolidados de Planigrupo ha sido marginal.

En relación con el proceso de sustitución fiduciaria, les informamos que actualmente nos encontramos en la etapa de formalización de los convenios correspondientes con Banco Invex, habiéndose ya suscrito la mayoría de los instrumentos. Se prevé concluir este proceso en durante el siguiente trimestre.

Reiteramos nuestro compromiso de consolidarnos como el principal propietario, desarrollador e integrador de centros comerciales tipo Power Center en México, sustentados en un plan de negocio basado en cinco ejes estratégicos: crecimiento, eficiencia operativa, disciplina financiera, consolidación como empresa pública y sostenibilidad. Pueden consultar nuestros reportes completos en nuestra página: www.planigrupo.com.mx

De cara al futuro, continuaremos impulsando activamente la expansión de nuestro portafolio mediante principalmente, la adquisición de activos con alto potencial de generación de valor, ubicados en mercados clave y con claras oportunidades de sinergia operativa; pero no descuidaremos oportunidades de desarrollo que pueden presentarse con nuestros arrendatarios estratégicos.

Nos mantenemos firmemente enfocados en consolidarnos como el socio preferido de nuestros arrendatarios, fortaleciendo relaciones de largo plazo mediante la creación de espacios comerciales de primer nivel, así como la oferta de productos y servicios diferenciados que eleven la experiencia de visitantes y locatarios, y que contribuyan directamente al crecimiento y éxito de sus negocios.

Atentamente,

RICARDO ARCE CASTELLANOS

Director General de Planigrupo

Hechos destacados

Información Operativa

- ⇒ La afluencia de nuestra cartera total fue de 24.7 millones de visitantes, 1.6% menor que en el Primer 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 1T26 fue de 816,895 m².
- ⇒ La ocupación de las 36 plazas cerró el trimestre en 93.6% en comparación con el 94.3% registrado al cierre del primer trimestre de 2025.
- ⇒ El precio promedio contractual* de arrendamiento por metro cuadrado al final del 1T26 fue de \$200.9 pesos, en comparación con \$197.04 pesos en el 1T25, representa un incremento del 1.9%.
- ⇒ La cobranza** acumulada al 1T26 fue del 98% de la facturación total

Información Financiera

- ⇒ Los ingresos netos consolidados** correspondientes al 1T26 alcanzaron MXN\$513.5 millones, lo que resulta en un incremento del 3.9%, al compararse con el mismo periodo del año anterior.
- ⇒ El NOI consolidado** para el 1T26 alcanzó MXN \$418.2 millones, lo que resulta en un incremento del 2.8% al compararse con el mismo periodo del año anterior.
- ⇒ El EBITDA consolidado** para el 1T26 alcanzó MXN\$342.7 millones, manteniendo prácticamente el mismo comportamiento respecto al mismo periodo del año anterior.
- ⇒ Los Fondos de Operación (FFO) consolidados correspondientes al 1T26 ascendieron a MXN\$134.1 millones, lo que representa un incremento de 9.0% al compararse con el mismo periodo del año anterior.
- ⇒ El FFO ajustado se ubicó en MXN\$122.2 millones, reflejando un crecimiento del 9.8% en comparación al mismo periodo del año anterior.
- ⇒ La deuda financiera consolidada** asciende a MXN\$6,505 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	1T26	1T25	Var. %
Centros Comerciales Propiedad de Planigrupo			
Número de propiedades	36	36	-
Área Bruta Rentable (ABR) ⁽¹⁾	792,224	782,239	1.3%
Tasa de ocupación ⁽²⁾	93.6%	94.3%	-0.7pp

(1) No incluye la plaza administrada. Con esta inclusión el ABR propio y administrado es de 816,895m2

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

Métricas financieras (miles de pesos)	Primer Trimestre		Variación	
	2026 ⁽¹⁾⁽²⁾	2025 ⁽¹⁾	MXN\$	%
Ingresos totales	\$516,303	\$504,492	\$11,811	2.3
Estimación para cuentas incobrables	(2,830)	(10,179)	7,349	(72.2)
Ingresos totales, neto	513,473	494,313	19,160	3.9
<i>NOI</i>	418,246	406,884	11,362	2.8
<i>Margen de NOI</i> ⁽³⁾	81.5%	82.3%		(1.0)
<i>EBITDA</i>	342,660	336,376	6,284	1.9
<i>Margen de EBITDA</i> ⁽³⁾	66.7%	68.0%		(1.9)
FFO	134,110	123,078	11,032	9.0
<i>FFO Ajustado</i>	122,244	111,365	10,879	9.8
Deuda total (millones)	6,505	6,629	(124)	(1.9)
LTV	32.3%	33.4%		(3.3)

(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

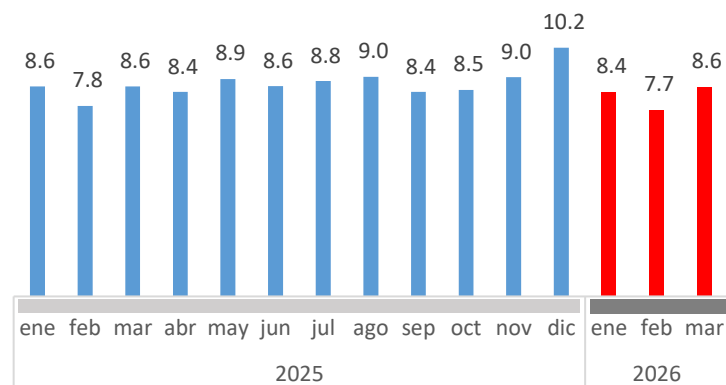
(3) Margen de NOI y EBITDA, se refiere al resultado expresado como un porcentaje resultante, de dividir el NOI o EBITDA entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

Al Primer Trimestre de 2026, 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.

AFLUENCIA

Durante el 1T26, la afluencia mostró un comportamiento estable respecto al 1T25. Considerando el total de nuestro portafolio, se registraron 24.7 millones de visitantes, sólo 1.6% menos que el año anterior. Lo que, considerando el siniestro sufrido en una de nuestras plazas, reafirma la confianza de los visitantes en nuestros centros comerciales

Afluencia mensual en millones al 1T2026



OCUPACIÓN

Al 1T26, la tasa de ocupación considerando nuestras 36 plazas fue del 93.6%. Todas estas propiedades se encuentran estabilizadas; es decir, cuentan con contratos, ingresos y afluencia estables, permitiendo tener alta predictibilidad en sus resultados. Al cierre del 1T26, las ocupaciones más altas, seguidas de las primeras cuatro que mostraron prácticamente en 100% de ocupación¹, fueron Plaza Punto Oriente (99.8%), Plaza Bella Anáhuac (99.4%), Macro Plaza Insurgentes (99.4%) y Urban Village Garza Sada (99.3%)

1) Plaza Ensenada, Plaza Los Cabos, Reynosa y Lago Real

Resumen Operativo

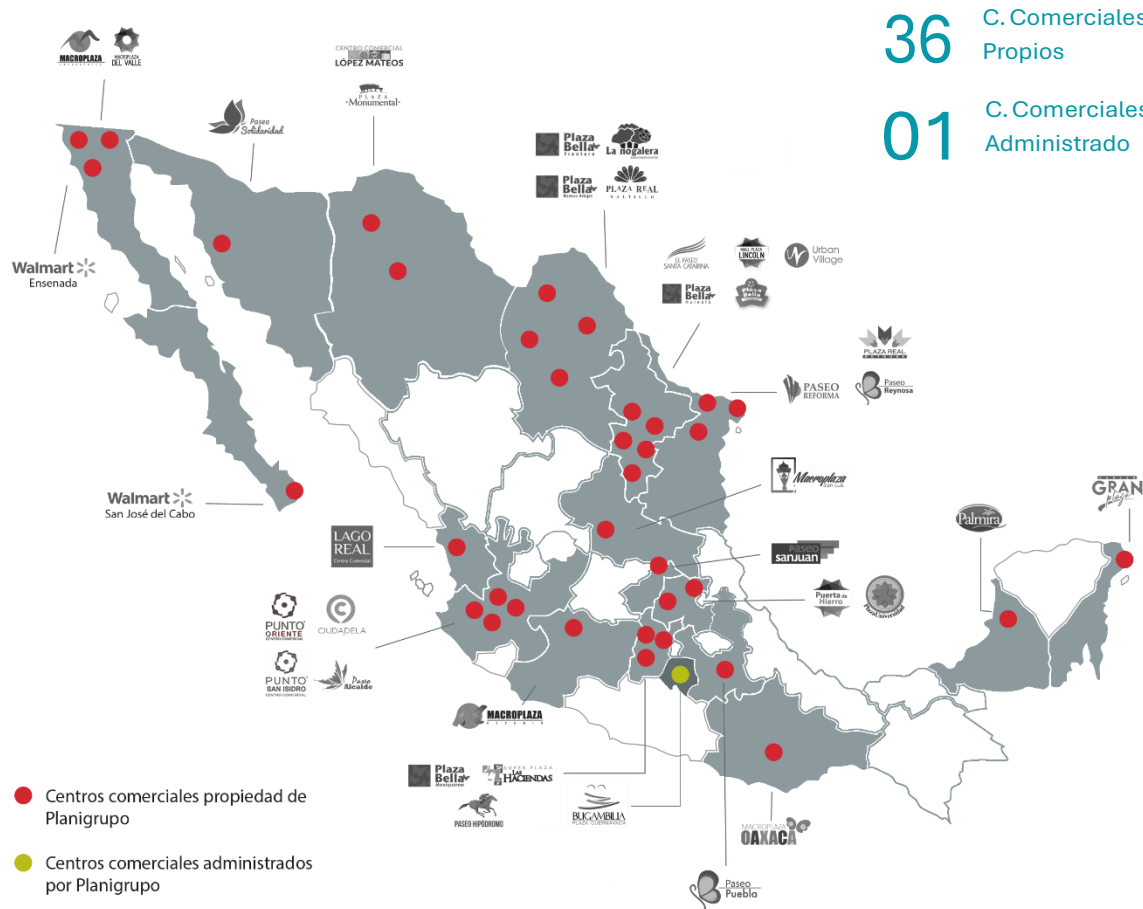
Ocupación por plaza comercial al 1T26

	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 Lago Real	Nayarit	100.0%
5	Plaza Punto Oriente	Jalisco	99.8%
6	Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	99.4%
7	Macroplaza Insurgentes (1)	Baja California	99.4%
8	Urban Village Garza Sada	Nuevo León	99.3%
9	Macro Plaza Estadio	Michoacán	98.8%
10	Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	98.8%
11	La Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	98.5%
12	Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	98.2%
13	Paseo Puebla	Puebla	97.9%
14	Ciudadela UV	Jalisco	96.9%
15	Plaza Punto San Isidro	Jalisco	96.5%
16	Paseo Alcalde	Jalisco	96.0%
17	López Mateos	Chihuahua	95.3%
18	Paseo Reforma	Tamaulipas	95.1%
19	Macroplaza Del Valle	Baja California	94.6%
20	Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	94.6%
21	Plaza Nogalera Saltillo	Coahuila	93.9%
22	Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	93.9%
23	Plaza Monumental	Chihuahua	93.7%
24	Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	93.6%
25	Plaza Universidad Hidalgo	Hidalgo	93.0%
26	Plaza Bella Frontera	Coahuila	91.9%
27	Puerta De Hierro	Hidalgo	91.9%
28	Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	91.5%
29	Paseo San Juan	Querétaro	89.3%
30	El Paseo Santa Catarina	Nuevo León	89.1%
31	Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	87.6%
32	Plaza Real Saltillo	Coahuila	87.5%
33	Paseo Hipódromo	Estado de México	86.8%
34	Super Plaza Las Haciendas	Estado de México	86.6%
35	Plaza Palmira	Campeche	64.8%
36	Paseo Solidaridad	Sonora	52.1%
	Total		93.6%

Resumen Operativo

ÁREA BRUTA RENTABLE Y DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA

Al cierre del 1T26, los 37 centros comerciales (propios y un administrado), totalizaron 816,895m² de ABR. Considerando los ABR propios, se registraron 792,224m². Estos centros comerciales, tanto propios como el administrado, se encuentran ubicados en 19 Entidades Federativas en México.



Resumen Operativo

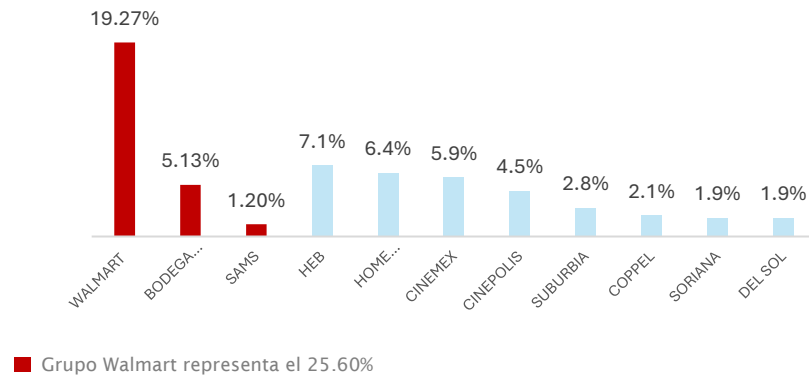
DISTRIBUCIÓN DE PRINCIPALES CLIENTES Y VENCIMIENTOS RESPECTO AL GLA

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

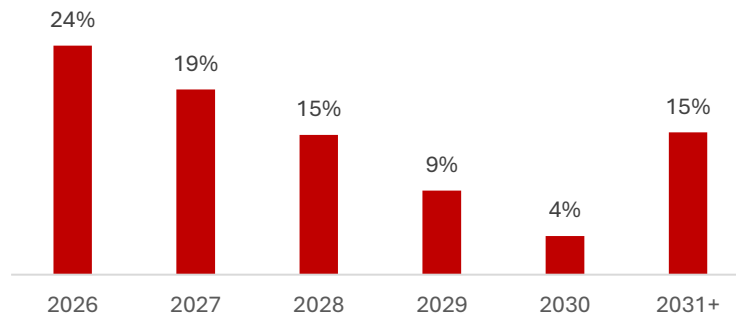
 **+2,700**
Contratos de arrendamiento

 **+1,200**
Arrendatarios

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 primer Trimestre de 2026, 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 25.6% 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 1T26, el plazo promedio de arrendamiento restante (ponderado por ABR) para los contratos, propios y administrados, es de 4.1 años; para tiendas que no son ancla es de 1.48 años y para tiendas ancla es de 6.57 años.

Propiedades con participación controladora

	Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 1T26 (MXN\$)(1)	% Sobre el total	NOI 1T26 (MXN\$)(2)
1	Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	sep-24	32,358	6.80%	27,399
2	Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	sep-24	28,442	5.98%	25,126
3	Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	28,393	5.97%	23,903
4	Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	28,324	5.95%	22,707
5	Urban Village Garza Sada	Nuevo León	2015	2017	sep-15	23,700	4.98%	20,471
6	Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	25,303	5.32%	20,376
7	Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	24,179	5.08%	19,383
8	Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	22,158	4.66%	18,083
9	Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	21,072	4.43%	18,001
10	Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	19,248	4.05%	16,165
11	Urban Village Ciudadela	Jalisco	2006	2010	dic-14	20,674	4.35%	15,031
12	Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	sep-24	16,735	3.52%	14,112

Resumen Operativo

13	Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	sep-24	14,988	3.15%	12,799
14	Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	12,578	2.64%	11,542
15	Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	sep-24	14,552	3.06%	10,735
16	Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	2011	feb-22	14,891	3.13%	10,487
17	Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	12,291	2.58%	9,932
18	Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	11,075	2.33%	8,855
19	Super Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	sep-24	9,151	1.92%	7,061
20	Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	sep-24	8,126	1.71%	6,865
21	Walmart San José del Cabo	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	6,874	1.44%	6,697
22	Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	7,360	1.55%	6,604
23	Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	sep-24	7,546	1.59%	6,277
24	Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	7,860	1.65%	6,242
25	Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	7,619	1.60%	5,808
26	Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	7,759	1.63%	5,732
27	Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	4,940	1.04%	5,204
28	Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	7,277	1.53%	4,720
29	Paseo Hipódromo	Estado de México	2014	2017	nov-14	4,605	0.97%	3,990
30	Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	sep-24	9,323	1.96%	3,906
31	Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	5,971	1.25%	3,808
32	Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	3,652	0.77%	3,405
33	Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	feb-22	0	0.00%	2,878
34	Paseo San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	4,059	0.85%	2,561
35	Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	2,708	0.57%	1,400
Total						475,791	100.00%	388,265

Propiedades con participación no controladora

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento 1T26 (MXN\$)(1)	% Sobre el total	NOI 1T26 (MXN\$)(2)
Macroplaza Insurgentes	Baja California	2006	2007	jul-12	31,706	100.00%	68,210

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	7.0%	99.4%
2	Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	41,989	5.3%	93.9%
3	Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	40,412	5.1%	95.1%
4	Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	37,846	4.8%	89.1%
5	Urban Village Ciudadela	Jalisco	2006	2010	dic-14	37,655	4.8%	96.9%
6	Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	may-13	35,949	4.5%	98.8%
7	Macroplaza Del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	34,553	4.4%	94.6%
8	Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	30,923	3.9%	91.5%
9	Urban Village	Nuevo León	2015	2017	sep-15	29,743	3.8%	99.3%
10	Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	29,154	3.7%	64.8%
11	Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	27,391	3.5%	99.4%
12	Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	26,969	3.4%	98.5%
13	Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	26,600	3.4%	100.0%
14	Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	26,416	3.3%	98.2%
15	Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	22,334	2.8%	95.3%
16	Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2006	may-13	19,377	2.4%	87.6%
17	Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	19,037	2.4%	93.9%
18	Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	nov-17	18,560	2.3%	99.8%
19	Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	17,729	2.2%	87.5%
20	Macroplaza Estadio	Michoacán	2011	2011	feb-22	17,563	2.2%	98.8%
21	Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	17,428	2.2%	93.0%
22	Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	17,250	2.2%	93.7%
23	Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	16,660	2.1%	86.6%

24	Puerta De Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	16,331	2.1%	91.9%
25	Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	sep-16	15,954	2.0%	93.6%
26	Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	15,615	2.0%	94.6%
27	Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	13,317	1.7%	52.1%
28	Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	12,269	1.5%	96.0%
29	Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	10,747	1.4%	97.9%
30	Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	9,939	1.3%	100.0%
31	Los Cabos	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	9,891	1.2%	100.0%
32	Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	feb-22	9,411	1.2%	91.9%
33	Plaza Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	8,748	1.1%	100.0%
34	Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	nov-17	8,371	1.1%	96.5%
35	Paseo Hipódromo	Estado de México	2014	2017	nov-14	7,510	0.9%	86.8%
36	Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	7,499	0.9%	89.3%
Total						792,224	100%	93.60%

Nota: Total redondeado para efectos prácticos

Al cierre del 1T26, el ABR de la plaza administrada fue de 24,670, representando el 3% del portafolio total

(1) Propiedades en las que tenemos participación no controladora

PRINCIPALES TIENDAS ANCLA POR CENTRO COMERCIAL

	Plaza	Estado	Año de apertura	ABR (m2)	Afluencia 1T26	Anclas
1	Macroplaza Insurgentes (1)	Baja California	2009	55,083	2,888,353	Cinemex, Coppel, Walmart, Sams
2	Plaza Nogalera	Coahuila	2006	41,989	1,221,904	Cinépolis, Coppel, Del Sol, HEB, Home Depot
3	Paseo Reforma	Tamaulipas	2003	40,412	1,104,755	Cinépolis, Walmart, Coppel, Del Sol, Home Depot
4	Urban Village Ciudadela	Jalisco	2017	37,655	795,145	Cinépolis, Parisina, Walmart
5	Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2006	37,846	1,501,234	Cinemex, Del Sol, Ine, Office Depot, Suburbia, Walmart
6	Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	1995	35,949	1,002,841	Cinemex, HEB, Home Depot, Sanborn's
7	Macroplaza Del Valle	Baja California	2009	34,553	978,826	Cinépolis, Coppel, Walmart
8	Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2010	30,923	959,572	Cinemex, HEB, Suburbia
9	Urban Village	Nuevo León	2012	29,743	1,154,525	Cinemex, Del Sol, HEB, Parisina
10	Plaza Palmira	Campeche	2006	29,154	538,489	Chedraui, Cinemex, Office Depot
11	Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2008	27,391	1,065,380	Cinemex, Coppel, HEB, Maxi China
12	Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2008	26,969	1,086,485	Cinépolis, Del Sol, Sanborn's, Suburbia
13	Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2007	26,600	992,325	Cinépolis, Coppel, Walmart

Resumen Operativo

14	Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2010	26,416	1,149,211	Cinemex, Walmart, Coppel, Office Depot, Suburbia
15	Centro Comercial López Mateos	Chihuahua	2013	22,334	449,091	Elektra, Soriana
16	Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2009	19,037	503,213	Cinépolis, Suburbia, Walmart
17	Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2011	19,377	896,452	B. Aurrerá, Cinemex, Coppel
18	Punto Oriente	Jalisco	2006	18,560	ND (2)	Cinépolis, Coppel, Home Depot
19	Plaza Real Saltillo	Coahuila	2017	17,729	840,905	Cinemex, HEB
20	Macroplaza Estadio	Michoacán	2007	17,563	598,356	Cinemex, Coppel, Walmart
21	Plaza Universidad	Hidalgo	2006	17,428	845,851	B. Aurrerá, Coppel, Office Depot
22	Plaza Monumental	Chihuahua	2016	17,250	579,252	Cinépolis, Parisina, Walmart
23	Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2011	16,660	592,299	B. Aurrerá, Elektra, Parisina
24	Puerta De Hierro	Hidalgo	2005	16,331	ND (2)	Home Depot, Office Max
25	Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2014	15,954	532,549	B. Aurrerá, Cinemex, Coppel
26	Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2006	15,615	508,433	Parisina, Tienda Del Ahorro
27	Paseo Solidaridad	Sonora	2008	13,317	157,515	Cinemex, Ley
28	Paseo Alcalde	Jalisco	2016	12,269	394,300	Cinemex, Walmart
29	Paseo Puebla	Puebla	2013	10,747	397,921	Walmart
30	Ensenada	Baja California	2011	9,939	ND (2)	Walmart
31	Los Cabos	Baja California Sur	1995	9,891	ND (2)	Walmart
32	Plaza Bella Frontera	Coahuila	2008	9,411	0	B. Aurrerá, INE
33	Plaza Reynosa	Tamaulipas	1995	8,748	44,564	B. Aurrerá
34	Punto San Isidro	Jalisco	2000	8,371	ND (2)	Walmart
35	Paseo Hipódromo	Estado de México	2016	7,510	58,633	Anytime Fitness, Cinemex, Petco
36	Plaza San Juan	Querétaro	2008	7,499	ND (2)	Cinépolis, Merca Asia
Total Plazas propias				792,224	23,838,380	
37	Plaza Bugambilias (3)	Morelos	2016	24,671	842,943	Alboa, Cinemex, Fresko
Total Cartera				816,895	24,681,323	

* 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

RESULTADOS DE LAS OPERACIONES.

La siguiente información proviene de los Estados Financieros no auditados al cierre del 31 de marzo de 2026, por lo que difiere de la presentada en las métricas financieras principalmente por no incluir la consolidación proporcional de la participación de nuestra inversión en Tijuana.

INGRESOS

Ingresos (miles de pesos)	Primer Trimestre		Variación	
	2026	2025	MXN\$	%
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	\$475,791	\$462,288	\$13,503	2.9
Honorario por administración inmobiliaria	-	-	-	-
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	8,806	1,232	7,574	614.8
Total	\$484,597	\$463,520	\$21,077	4.5

Los ingresos totales por el periodo 1T26, fueron de MXN\$484.5 millones, en comparación con los MXN\$463.5 millones del periodo 1T25.

Esto representa un incremento del 4.5%, explicado principalmente por ajustes en arrendamientos y efectos inflacionarios, destacando el desempeño de centros comerciales como Paseo Reforma, Plaza Real Reynosa, Gran Plaza Cancún, Punto Oriente, Urban Village Garza Sada, Plaza Bella Anáhuac, Plaza Real Saltillo, Punto San Isidro, Macroplaza Oaxaca, Mall Plaza Lincoln y Paseo Santa Catarina, que en conjunto generaron un aumento de MXN\$12.3 millones (2.7%).

Este crecimiento fue parcialmente compensado por una disminución en los ingresos por estacionamiento por MXN\$3.7 millones (0.8%), derivada de cambios en los contratos con operadores y del cierre parcial de estacionamientos en el municipio de Mexicali durante diciembre de 2025, así como por una reducción en las rentas variables de MXN\$1.2 millones (0.3%).

COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN

Costos y gastos de operación (miles de pesos)	Primer Trimestre		Variación	
	2026	2025	MXN\$	%

Situación financiera y resultados de las operaciones.

Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	\$75,273	\$69,811	\$5,462	7.8
Estimación para cuentas de cobro dudoso	2,915	10,667	(7,752)	(72.7)
Sueldos y salarios	44,574	38,621	5,953	15.4
Depreciación y amortización	3,296	-	3,296	-
Gastos generales	55,940	46,591	9,349	20.1
Total	\$181,998	\$165,690	\$16,308	9.8

El incremento de los costos y gastos de operación en el 1T26, 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 incremento por mayores servicios profesionales y administrativos incurridos en el 1T26 (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).

OTROS INGRESOS (GASTOS) NETO

Otros ingresos y gastos, neto (miles de pesos)	Primer Trimestre		Variación	
	2026	2025	MXN\$	%
Incremento (disminución) en el valor razonable de propiedades de inversión	\$177,678	\$184,594	(\$6,916)	(3.7)
Otros ingresos, neto	1,055	-	1,055	-
Total	\$178,733	\$184,594	(\$5,861)	(3.2)

Las variaciones de los otros ingresos y gastos operativos del 1T26 comparados con el mismo periodo del año anterior, se deben principalmente a los avalúos practicados a las propiedades de inversión por valuadores independientes. El aumento en el valor de las propiedades observado durante este periodo fue ligeramente inferior al registrado en el primer trimestre de 2025, como resultado de

Situación financiera y resultados de las operaciones

afectaciones específicas en algunas plazas. No obstante, estos ajustes puntuales no alteran la tendencia general al alza, ya que el valor del portafolio y de la compañía en su conjunto continúa en crecimiento, lo que refleja la solidez y resiliencia de nuestros activos en el largo plazo.

COSTO FINANCIERO, NETO

Costo financiero, neto (miles de pesos)	Primer Trimestre		Variación	
	2026	2025	MXN\$	%
Gasto por intereses	\$158,608	\$176,773	(\$18,165)	(10.3)
Ingreso por intereses	(9,236)	(2,363)	(6,873)	290.9
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	-	5,945	(5,945)	(100.0)
(Utilidad) pérdida en cambios, neta	192	(5)	197	(3,940.0)
Total	\$149,564	\$180,350	(\$30,786)	(17.1)

La reducción de los intereses a cargo en el 1T26 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

UTILIDAD NETA CONSOLIDADA

La utilidad neta consolidada por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026, fue de MXN\$264.2 millones, en comparación con una utilidad neta por MXN\$245.1 millones relativa al mismo periodo del año anterior. Esto representa un incremento de 7.8% debido a la combinación de incrementos y disminuciones en los rubros de los estados consolidados de resultado integral descritos anteriormente.

Situación financiera y resultados de las operaciones

CONCILIACIÓN DE INDICADORES FINANCIEROS

NOI (miles de pesos)	Primer Trimestre		Variación	
	2026 ⁽¹⁾	2025 ⁽¹⁾	MXN\$	%
Ingresos por arrendamiento	\$507,497	\$496,773	\$10,724	2.2
Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento	8,806	7,719	1,087	14.1
Estimación para cuentas incobrables	(2,830)	(10,179)	7,349	(72.2)
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(80,212)	(72,404)	(7,808)	10.8
Costo de personal operativo	(15,015)	(15,025)	10	(0.1)
Total NOI	\$418,246	\$406,884	\$11,362	2.8
Margen de NOI ⁽²⁾	81.5%	82.3%		(1.0%)

(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 1T26, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora han incrementado principalmente a consecuencia de nuestras políticas de maximización de ingresos, control de gastos y eficiencia de recursos.

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

EBITDA (miles de pesos)	Primer Trimestre		Variación	
	2026	2025	MXN\$	%
Ingresos totales	\$516,303	\$504,493	\$11,810	2.3
Costos de operación	(80,212)	(72,404)	(7,808)	10.8
Gastos de operación ⁽¹⁾	(97,655)	(95,713)	(1,942)	2.0
Otros ingresos, neto	184,557	184,594	(37)	(0.0)

Situación financiera y resultados de las operaciones

Utilidad de operación	522,993	520,970	2,023	0.4
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(183,629)	(184,594)	965	(0.5)
Gastos no operativos	-	-	-	-
Depreciación y amortización	3,296	-	3,296	100.0
Total EBITDA	\$342,660	\$336,376	\$6,284	1.9
Margen de EBITDA ⁽²⁾	66.73%	68.05%		(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\$342.7 millones para el 1T26, lo cual representa un incremento del 1.9%, comparado contra el mismo periodo del año anterior.

FFO & AFFO (miles de pesos)	Primer Trimestre		Variación	
	2026	2025	MXN\$	%
Utilidad neta	\$264,191	\$245,088	\$19,103	7.8
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	(183,629)	(184,594)	965	(0.5)
Depreciación y amortización	3,296	-	3,296	100.0
Intereses devengados ⁽¹⁾	162,116	179,718	(17,602)	(9.8)
Intereses pagados	(162,116)	(188,365)	26,249	(13.9)
Valuación de instrumentos financieros derivados	-	5,945	(5,945)	(100.0)
Otros (gastos) ingresos no operativos, neto	-	-	-	-
Impuestos a la utilidad diferidos	50,252	65,286	(15,034)	(23.0)
Total FFO	\$134,110	\$123,078	\$11,032	9.0
CAPEX de Mantenimiento	(11,866)	(11,713)	(153)	1.3
FFO ajustado	\$122,244	\$111,365	\$10,879	9.8

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

El FFO para el 1T26 alcanzó \$134.1 millones, mostrando un incremento de 9.0%, en comparación con el mismo periodo del año anterior. Esta variación se debe principalmente a una mejora en las condiciones de los préstamos de la compañía y a la disminución de las tasas de interés, lo que refleja un pago menor de intereses.

Situación financiera y resultados de las operaciones

SITUACIÓN FINANCIERA (BALANCE GENERAL)

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Efectivo	31-mar	31-dic	Variación	
(miles de pesos)	2026	2025	MXN\$	%
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$495,045	\$469,386	\$25,659	5.5
Efectivo restringido	26,303	60,336	(34,033)	(56.4)
Total	\$521,348	\$529,722	(\$8,374)	(1.6)

El incremento en el saldo de efectivo al 31 de marzo de 2026 se debe principalmente a la liberación de reservas de efectivo restringido con acreedores financieros que fueron sustituidas por cartas de crédito (MXN\$100 millones) y que se aprovecharon para hacer pago parcial de la línea revolvente que estaban dispuestas.

CUENTAS POR COBRAR, NETO

Cuentas por cobrar	31-mar	31-dic	Variación	
(miles de pesos)	2026	2025	MXN\$	%
Cuentas por cobrar, neto	\$56,640	\$40,734	\$15,906	39.0

Las cuentas por cobrar al 31 de marzo de 2026 ascendieron a MXN\$56.6 millones, mostrando un incremento de MXN\$15.9 millones o del 39% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2025. La variación se debe principalmente a estacionalidad de la cobranza al cierre del mes de marzo. Al cierre del 1T26, Planigrupo cuenta con un índice de cobranza promedio del 98%.

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Propiedades de inversión	31-mar	31-dic	Variación	
--------------------------	--------	--------	-----------	--

Situación financiera y resultados de las operaciones

(miles de pesos)	2026	2025	MXN\$	%
Propiedades de inversión	\$15,707,201	\$15,521,925	\$185,276	1.2

Al 31 de marzo de 2026, el saldo de propiedades de inversión ascendió a MXN\$15,707.2 millones, mostrando un incremento de MXN185.2 millones o 1.2% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2025 que era de MXN\$15,521.9 millones. La variación se debe principalmente a la valuación realizada por valuadores independientes sumado a la inversión de capital (CAPEX) del trimestre.

MOBILIARIO, EQUIPO Y ADAPTACIONES

Mobiliario, equipo y adaptaciones	31-mar	31-dic		Variación
(miles de pesos)	2026	2025	MXN\$	%
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	\$26,026	\$20,320	\$5,706	28.1

El mobiliario, equipo y adaptaciones al 31 de marzo de 2026 ascendió a MXN\$26,026 millones, mostrando un incremento por MXN\$5,706 millones o 28.1% con respecto al saldo al 31 de marzo de 2025. Esto corresponde principalmente la disminución por las depreciaciones de activos fijos del periodo, que ascendieron a MXN\$3.3 millones, que se ven totalmente compensadas por las inversiones realizadas por Planigrupo durante el año, correspondientes principalmente por mejoras de la plataforma tecnológica.

INVERSIONES EN COMPAÑÍAS Y FIDEICOMISOS ASOCIADOS

Inversión fideicomiso asociado	31-mar	31-dic		Variación
(miles de pesos)	2026	2025	MXN\$	%
Fideicomiso Irrevocable F/1002 "Macroplaza Insurgentes"	\$978,646	\$966,555	\$12,091	1.3

Las inversiones permanentes al 31 de marzo de 2026 ascendieron a MXN\$978.6 millones, mostrando un incremento de MXN\$12.1 millones o del 1.3 % con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2025 que era de MXN\$966.6 millones. La variación en este rubro corresponde principalmente al

Situación financiera y resultados de las operaciones

reconocimiento del valor razonable de la inversión en el Fideicomiso F/1002 (“Tijuana” o “Macroplaza Insurgentes”) al 1T26, por el cual Planigrupo mantiene una inversión sobre el 40% de su patrimonio, neto de las distribuciones recibidas del fideicomiso.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Instrumentos financieros derivados	31-mar	31-dic		Variación
(miles de pesos)	2026	2025	MXN\$	%
Instrumentos financieros derivados - activos	\$910	-	\$910	100.0
Instrumentos financieros derivados - pasivos	-	(17,431)	17,431	(100.0)
Total	\$910	(\$17,431)	\$18,341	(105.2)

El saldo de los instrumentos financieros derivados al 31 de marzo de 2026 es de MXN\$910 millones pasivos, que representa un incremento de MXN\$18.3 millones con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2025 que era MXN\$17.4 millones activo. La variación en este rubro corresponde principalmente al vencimiento y renovación de diversas coberturas durante el primer trimestre 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. Por otro lado, durante el primer trimestre de 2026, iniciamos el proceso para la contratación de instrumentos financieros para cobertura de tasa de interés, de algunos de los créditos de largo plazo, con el objeto de subsanar el incumplimiento derivado de la cancelación anticipada de instrumentos de cobertura que se mantenían con CIBanco hasta octubre de 2025. La contratación de los derivados se llevó a cabo el 6 de abril y la prima correspondiente a los instrumentos financieros contratados fue pagada el pasado 8 de abril de 2026.

PASIVO A CORTO PLAZO

Pasivo a corto plazo	31-mar	31-dic		Variación
(miles de pesos)	2026	2025	MXN\$	%
Porción circulante de préstamos a largo plazo	\$450,806	\$429,992	\$20,814	4.8
Proveedores y otras cuentas por pagar	121,130	115,348	5,782	5.0

Situación financiera y resultados de las operaciones

Partes relacionadas	82,284	73,963	8,321	11.2
Impuestos por pagar y gastos acumulados	346,972	318,459	28,513	9.0
Participación de los trabajadores en la utilidad	6,354	5,478	876	16.0
Impuestos a la utilidad	135,493	76,645	58,848	76.8
Total	\$1,143,038	\$1,019,885	\$123,153	12.1

La variación en los pasivos a corto plazo correspondió principalmente al incremento en la porción circulante de los préstamos a largo plazo, los cuales incluyen el saldo insoluto de Paseo Puebla por 140 millones de pesos, que esperamos refinanciar a largo plazo, al cierre del segundo trimestre. Adicionalmente se suma el incremento en los impuestos y gastos acumulados (MXN\$72.6 millones) relacionado con la determinación definitiva del Impuesto Sobre la Renta, así como un incremento en los saldos por pagar a partes relacionadas (MXN\$39.9 millones).

PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Préstamos	31-mar	31-dic	Variación	
(miles de pesos)	2026	2025	MXN\$	%
Porción circulante	\$450,806	\$429,992	\$20,814	4.8
Porción a largo plazo	5,770,536	5,935,737	(165,201)	(2.8)
Total	\$6,221,342	\$6,365,729	(\$144,387)	(2.3)

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 (1)	Moneda	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Hasta 4 años	5 años o más	Deuda total
Metlife	11.25%	MXN	\$26,140	\$1,687,263	\$1,602,898	-	-	3,316,301
BBVA	9.13%	MXN	114,416	136,014	348,905	1,043,117	-	1,642,451
Santander	9.94%	MXN	170,250	41,250	911,090	-	-	1,122,590
HSBC	8.98%	MXN	140,000	-	-	-	-	140,000
Deuda consolidada	9.89%		\$450,806	\$1,864,526	\$2,862,893	\$1,043,117	-	\$6,221,342
Citibanamex ⁽²⁾	10.64%	MXN	22,208	22,208	22,106	22,046	194,726	283,294
Consolidada + minotaria	9.92%		\$473,014	\$1,886,734	\$2,884,998	\$1,065,163	\$194,726	\$6,504,636

(1) Tasa promedio calculada considerando la TIEE 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%

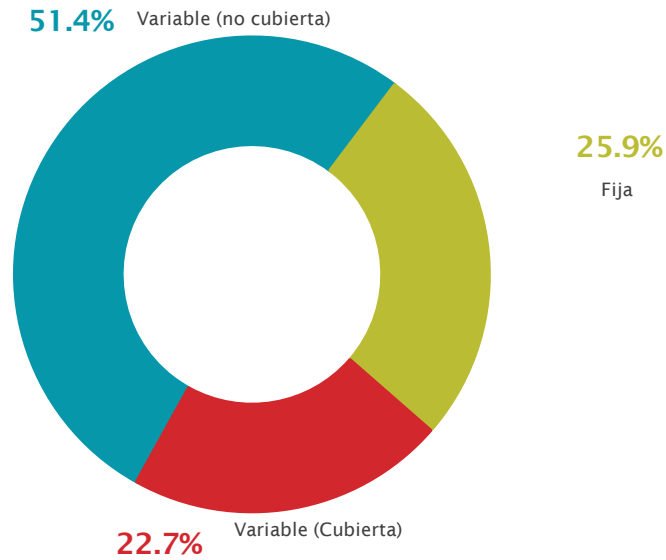
El LTV de Planigrupo al 1T26 fue del 33.2%, sin incluir nuestra propiedad con participación no controladora; y, del 32.3% considerando la propiedad con participación no controladora.

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

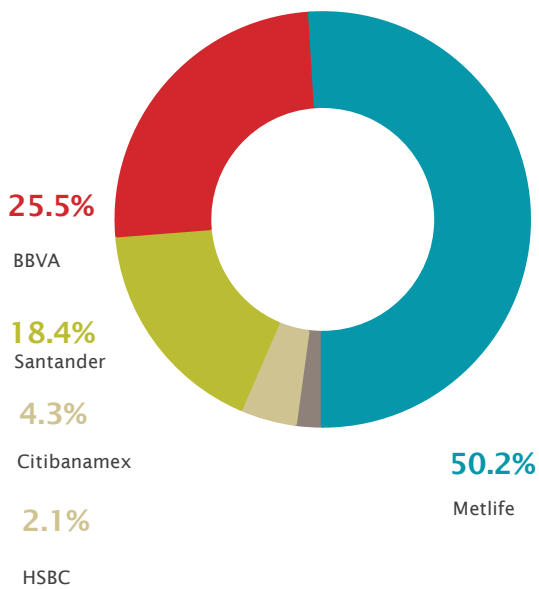
Durante el mes de abril de 2026, y en la búsqueda de mejorar la salud financiera de la compañía, aprovechando la baja de tasas de interés, conseguimos reestructurar el crédito de Metlife que tenía tasa fija de 11.25% para convertirla a tasa variable con un spread de 180 puntos base.

La tasa promedio ponderada consolidada, considerando el efecto de las coberturas proporcionadas por los instrumentos financieros contratados, es del 10.0% al 31 de marzo de 2026.

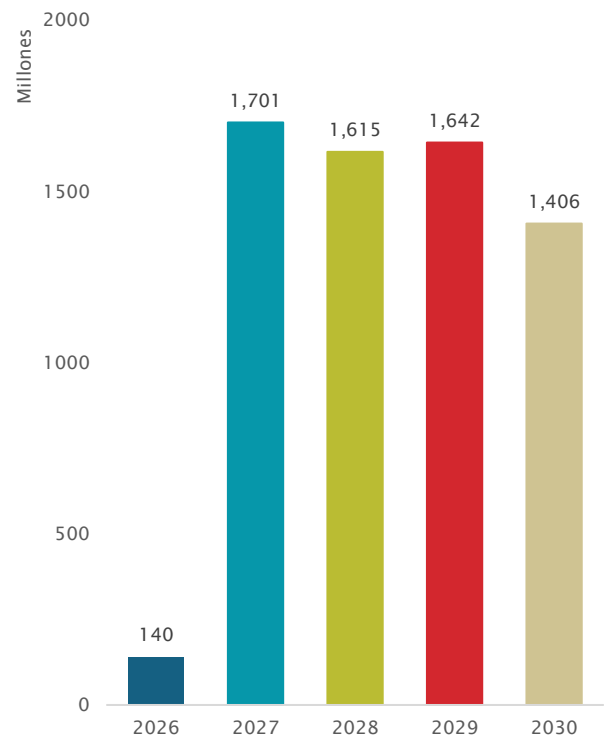
Estructura de la deuda por tipo de tasa



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 IT26, Planigrupo cuenta con 379,002,856 acciones en circulación representativas del capital social, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. Todas las acciones antes mencionadas se encuentran debidamente depositadas en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. mediante títulos definitivos y certificados provisionales, respectivamente.

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

SITUACIÓN FINANCIERA: LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

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

Al 31 de marzo de 2026, nuestra liquidez era de MXN\$1,1,048.8 millones y se componía del total del activo circulante (efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, así como pagos anticipados) lo que representa el 5.7% de nuestros activos totales.

Al 31 de marzo de 2026, los pasivos circulantes son mayores a los activos circulantes por un monto de MXN\$89.3 millones, principalmente por la porción circulante del pasivo a largo plazo que incluye la deuda de Paseo Puebla por 140 millones de pesos que estamos en proceso de refinanciamiento al largo plazo y que esperamos podamos concretar durante el segundo trimestre del año, 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 marzo de 2026, los estados de resultado integral o flujos de efectivo por el periodo de tres meses terminado en esa fecha.

REESTRUCTURA SOCIETARIA

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

Como resultado de esta operación, a partir del 1 de septiembre de 2024, Planigrupo 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 marzo de 2026, el 30.2% de la deuda contratada a tasa variable, está cubierta por instrumentos financieros derivados. Sin embargo, después de la contratación de los derivados que se llevó a cabo en abril 2026, prácticamente toda la deuda contratada a tasa variable está cubierta.

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\$0.9millones, activo.

Planigrupo no ha tenido llamadas de margen al 31 de marzo de 2026 por los instrumentos financieros contratados y no ha tenido incumplimiento alguno al amparo de dichos instrumentos.

REVELACIONES CUANTITATIVAS Y CUALITATIVAS SOBRE RIESGOS DE MERCADO

Factores de Riesgo

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

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

Marco de administración de riesgos

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

Comentarios adicionales sobre la situación financiera

Administración de Riesgos

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

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

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 Primer Trimestre de 2026, se concretaron; entre otras, las siguientes actividades:

- » **Realizamos Jornadas de Vacunación** como parte del proyecto Horizonte Integral en cinco centros comerciales, en las que se aplicaron **11,740 vacunas**, beneficiando a la comunidad.
- » **Se organizaron actividades deportivas** en todas nuestras plazas desde el inicio del año, promoviendo la actividad física y estilos de vida saludables en **más de 13,000 personas**.
- » **Realizamos eventos culturales y de empoderamiento social** a través de los programas Exprésate y Agenda Mujer, destacando la presentación de la Banda Sinfónica Comunitaria de Nuevo Laredo y la Expo Mujeres 2026, con una participación de **más de 1,600 personas**
- » 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.
- » **Se contó con la participación de 375 voluntarios** en diversas iniciativas sociales del trimestre, incluyendo jornadas de vacunación, la Expo Mujeres y la Colecta de Juguetes en apoyo a la comunidad de General Bravo.

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 registró durante el primer trimestre de 2026 un NOI consolidado de MXN\$418.2 millones, derivado de ingresos totales netos por MXN\$513.5 millones, con un margen de NOI de 81.5%. Asimismo, el EBITDA consolidado alcanzó MXN\$342.7 millones, con un margen de 66.7%, reflejando la solidez operativa del portafolio, el cual incluye las plazas en las que mantenemos participación no controladora

Glosario

ABR Significa Área Bruta Rentable o GLA por sus siglas en inglés (Gross Leasable Area), que corresponde a la superficie susceptible de ser otorgada en arrendamiento dentro de un inmueble.

EBITDA Por sus siglas en inglés, significa utilidad antes de ingresos y gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización (también es referido como UAFIDA por sus siglas en español), se calcula como el resultado que puede ser utilidad o (pérdida) de operación, menos otros ingresos (gastos) neto, más depreciación y amortización.

ESG Por sus siglas en inglés, se refiere a los criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo, los cuales comprenden aquellos lineamientos que se incorporan a las decisiones y políticas empresariales para lograr una sostenibilidad corporativa.

FFO Por sus siglas en inglés, significa fondos provenientes de operaciones, el cual definimos como: el resultado que puede ser utilidad o (pérdida) neta, más depreciación y amortización, más los intereses devengados no pagados, menos el incremento o (disminución) en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión menos participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes, más los gastos relacionados con la compra de activos, más (menos) el efecto en valuación de instrumentos financieros y más (menos) los impuestos a la utilidad diferidos. El "FFO" no debe ser considerado como un sustituto del efectivo proveniente de actividades de operación.

FFO AJUSTADO Lo definimos como FFO menos los gastos recurrentes de capital para el mantenimiento de nuestras propiedades de inversión (gastos de mantenimiento de capital).

LTV Por sus siglas en inglés, significa razón financiera de préstamo-valor ("loan to value") es un término financiero utilizado por las entidades financieras para expresar la ratio de un préstamo con relación al valor de un activo adquirido. El término es comúnmente utilizado por bancos y sociedades hipotecarias para representar el valor que poseemos de una propiedad y lo que se tiene en préstamo. Esta ratio se obtiene dividiendo el monto de la Deuda Neta entre el valor de los activos totales. Para el LTV consolidado Planigrupo excluye del total de activos el valor de la inversión en Macroplaza Insurgentes; por su lado para el LTV consolidado más la minoritaria se incluye el 40% de los activos totales de dicho centro comercial.

DEUDA NETA Se refiere al saldo total de la deuda menos efectivo y equivalentes de efectivo.

NOI Por sus siglas en inglés, significa el ingreso neto de operación, el cual definimos como los ingresos por rentas, e ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento, netos de la estimación para cuentas incobrables, menos los gastos de administración, mantenimiento y seguridad, así como los salarios y prestaciones adicionales al salario del personal operativo. El "NOI" no debe ser considerado como un sustituto de la línea de utilidad de operación que se muestra en los estados financieros. El término "Margen de NOI" se refiere al resultado expresado como un porcentaje resultante, de dividir el NOI entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

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

Concepto de los estados de resultados

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

Límite de responsabilidad

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

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

Sobre Planigrupo

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

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

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

Anexos

Estados Financieros Consolidados

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS TRIMESTRALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS (miles de pesos)	Primer Trimestre		Variación	
	2026	2025	MXN	%
INGRESOS				
Rentas, mantenimiento y estacionamientos	\$475,791	\$462,288	\$13,503	2.9
Honorario por administración inmobiliaria	-	-	-	0.0
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	8,806	1,232	7,574	614.8
Total de ingresos	484,597	463,520	21,077	4.5
COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN				
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(75,273)	(69,811)	(5,462)	7.8
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(2,915)	(10,667)	7,752	(72.7)
Sueldos y salarios	(44,574)	(38,621)	(5,953)	15.4
Depreciación y amortización	(3,296)	-	(3,296)	100.0
Gastos generales	(55,940)	(46,591)	(9,349)	20.1
Total de costos y gastos de operación	(181,998)	(165,690)	(16,308)	9.8
OTROS INGRESOS (GASTOS)				
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	177,678	184,594	(6,916)	(3.7)
Otros ingresos, neto	1,055	-	1,055	100.0
Total de otros gastos, neto	178,733	184,594	(5,861)	(3.2)
Utilidad de operación	481,332	482,424	(1,092)	(0.2)
(COSTOS) INGRESOS FINANCIEROS				
Gasto por intereses	(158,608)	(176,773)	18,165	(10.3)
Ingreso por intereses	9,236	2,363	6,873	290.9
Efecto en valuación de instrumentos financieros	-	(5,945)	5,945	(100.0)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	(192)	5	(197)	(3,940.0)
Costo financiero, neto	(149,564)	(180,350)	30,786	(17.1)

Estados Financieros Consolidados

Incremento en el valor razonable de inversiones en fideicomiso asociado	28,902	32,513	(3,611)	(11.1)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	360,670	334,587	26,083	7.8
IMPUESTOS A LA UTILIDAD				
Sobre base fiscal	(46,227)	(24,213)	(22,014)	90.9
Diferidos	(50,252)	(65,286)	15,034	(23.0)
Total impuestos a la utilidad	(96,479)	(89,499)	(6,980)	7.8
Utilidad neta consolidada	\$264,191	\$245,088	\$19,103	7.8
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA ATRIBUIBLE A:				
Accionistas de la compañía	264,191	244,654	19,537	8.0
Participación no controladora	-	434	(434)	(100.0)
Utilidad neta consolidada	\$264,191	\$245,088	\$19,103	7.8
Otros resultados integrales por operaciones continuas	18,340	(64,655)	82,995	(128.4)
Utilidad integral consolidada	\$282,531	\$180,433	\$102,098	56.6

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA	31-mar	31-dic	Variación	
(miles de pesos)	2026	2025	MXN	%
ACTIVO				
ACTIVO CIRCULANTE				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$495,045	\$469,386	\$25,659	5.5
Cuentas por cobrar, neto	56,640	40,734	15,906	39.0
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	379,412	359,796	19,616	5.5
Pagos anticipados	117,725	283,613	(165,888)	(58.5)
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	0.0
Total de activo circulante	1,048,822	1,153,529	(104,707)	(9.1)

ACTIVO NO CIRCULANTE

Propiedades de inversión	15,707,201	15,521,925	185,276	1.2
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	26,026	20,320	5,706	28.1
Inversión fideicomiso asociado	978,646	966,555	12,091	1.3
Impuestos a la utilidad diferidos	443,799	443,799	-	0.0
Instrumentos financieros derivados largo plazo	910		910	100.0
Depósitos en garantía y otros	13,656	13,412	244	1.8
Efectivo restringido	26,303	60,336	(34,033)	(56.4)
Total de activo no circulante	17,196,541	17,026,347	170,194	1.0
Total del activo	\$18,245,363	\$18,179,876	\$65,487	0.4

PASIVO Y CAPITAL CONTABLE

PASIVO A CORTO PLAZO

Porción circulante de préstamos a largo plazo	\$450,806	\$429,992	\$20,814	4.8
Proveedores y otras cuentas por pagar	121,130	115,348	5,782	5.0
Partes relacionadas	82,284	73,963	8,321	11.2
Impuestos por pagar y gastos acumulados	339,971	318,459	21,512	6.8
Participación de los trabajadores en la utilidad	6,354	5,478	876	16.0
Impuestos a la utilidad	137,593	76,645	60,948	79.5
Total de pasivo a corto plazo	1,138,137	1,019,885	118,252	11.6

PASIVO A LARGO PLAZO

Préstamos a largo plazo	5,770,536	5,935,737	(165,201)	(2.8)
Impuestos a la utilidad diferidos	1,353,312	1,516,928	(163,616)	(10.8)
Instrumentos financieros derivados	-	17,431	(17,431)	(100.0)
Rentas anticipadas	51,528	57,164	(5,636)	(9.9)
Depósitos en garantía y otros	120,986	104,266	16,720	16.0
Obligaciones por beneficios al retiro	15,459	15,591	(132)	(0.8)
Total de pasivo a largo plazo	7,311,821	7,647,117	(335,296)	(4.4)
Total del pasivo	8,449,958	8,667,002	(217,044)	(2.5)

CAPITAL CONTABLE

PARTICIPACIÓN CONTROLADORA				
Capital Social	5,148,537	5,148,537	-	0.0
Aportaciones para futuros aumentos de capital	-	-	-	0.0
Utilidades acumuladas	4,391,678	3,447,948	943,730	27.4
Utilidad neta consolidada	264,191	943,730	(679,539)	(72.0)
Otros resultados integrales	(9,001)	(27,341)	18,340	(67.1)
Total de la participación controladora	9,795,405	9,512,874	282,531	3.0
Participación no controladora	-	-	-	0.0
Total de capital contable	9,795,405	9,512,874	282,531	3.0
Total del pasivo y capital contable	\$18,245,363	\$18,179,876	\$65,487	0.4

Estados Financieros Consolidados

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	Enero - Marzo		Variación		
	(miles de pesos)	2026	2025	MXN	%
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN					
Utilidad neta consolidada		\$269,425	\$245,088	\$24,337	9.9
Ajustes por:					
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión		(177,678)	(184,594)	6,916	(3.7)
Cambio en el valor razonable de inversión en fideicomiso asociado		(28,902)	(32,513)	3,611	(11.1)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados		18,340	5,945	12,395	208.5
Depreciación y amortización		3,296	-	3,296	100.0
Deterioro de activos intangibles		-	-	-	0.0
Pagos basados en acciones		-	-	-	0.0
Impuestos a la utilidad		84,244	89,499	(5,255)	(5.9)
Costo (beneficio) neto del período de beneficios a los empleados		-	-	-	0.0
Pérdida (reversión) por deterioro de cuentas por cobrar		-	-	-	0.0
Intereses a favor		(9,236)	(2,363)	(6,873)	290.9
Intereses a cargo		154,680	176,773	(22,093)	(12.5)
		314,169	297,835	16,334	5.5
Cambios en:					
Cuentas por cobrar comerciales		(15,906)	(4,319)	(11,587)	268.3
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, neto		(2,805)	-	(2,805)	100.0
Pagos anticipados		165,888	10,000	155,888	1,558.9
Otros activos		(18,583)	(16,958)	(1,625)	9.6
Proveedores, otras cuentas por pagar y provisiones		15,597	(76,125)	91,722	(120.5)
Anticipo de rentas		9,586	10,468	(882)	(8.4)
Impuestos y gastos acumulados		(185,354)	(22,913)	(162,441)	708.9
Participación de los trabajadores en la utilidad		876	-	876	100.0
Beneficio a los empleados		(132)	-	(132)	100.0
Impuestos a la utilidad pagados		14,721	-	14,721	100.0

Estados Financieros Consolidados

Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	298,057	197,988	100,069	50.5
---	---------	---------	---------	------

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Inversión en subsidiarias y asociadas	-	-	-	0.0
Inversión en propiedades de inversión	(9,002)	-	(9,002)	100.0
Ventas (adquisiciones) de mobiliario, mejoras y adaptaciones	-	-	-	0.0
(Aportaciones a) distribuciones de fideicomiso asociado	(7,598)	-	(7,598)	100.0
Intereses cobrados	9,236	2,363	6,873	290.9
Flujos netos de efectivo generados por actividades de inversión	(7,364)	2,363	(9,727)	(411.6)

ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Aportaciones de socios y accionistas	-	-	-	0.0
Préstamos obtenidos	-	-	-	0.0
Pagos del principal de préstamos	(144,387)	(33,888)	(110,499)	326.1
Intereses pagados	(154,680)	(176,773)	22,093	(12.5)
Pago de arrendamientos	-	(2,683)	2,683	(100.0)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(299,067)	(213,344)	(85,723)	40.2
Incremento neto (disminución neta) de efectivo y equivalentes de efectivo	(8,374)	(12,993)	4,619	(35.5)

EFFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFFECTIVO Y EFFECTIVO RESTRINGIDO

Al principio del periodo	529,722	517,810	11,912	2.3
Al final del periodo	\$521,348	\$504,817	\$16,531	3.3



Conferencia telefónica

Fecha y hora

Jueves 23 de abril del 2026
12:00 (CDMX)

Participantes

Ricardo Arce
Fernando Villarreal
Julio Ricaud
Adrian Araujo
Carla Rangel

Para participar en la conferencia, es necesario registrarse en el siguiente link:
https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_jOG1CvJXSbK3S9hCiozCA

Al momento de registrarse, se le enviará un correo de confirmación personal con los datos para acceder a la conferencia.