

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2025.



PLANIGRUPO LATAM, S.A.B. DE C.V.

Avenida del Conscripto 360, Planta baja, Interior SA002,
Naucalpan de Juárez, C.P. 53900,
Estado de México

El número de acciones en circulación de Planigrupo LATAM, S.A.B. de C.V. (indistintamente “Planigrupo”, la “Emisora”, la “Compañía”, “PG” o la “Sociedad”) al 31 de diciembre de 2025, es de 379,002,856 acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, de las cuales 39,582,014 corresponden a la parte fija y 339,420,842 corresponden a la parte variable.

Las acciones de Planigrupo se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores (el “RNV”) que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “CNBV”) y cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la “BMV”) bajo la clave de pizarra: “PLANIG”.

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de dichos valores, la solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, se hubieren realizado en contravención de las leyes aplicables.

ÍNDICE

PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA	iii
1) INFORMACIÓN GENERAL	viii
a) GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES.....	viii
b) RESUMEN EJECUTIVO	1
c) FACTORES DE RIESGO.....	21
d) OTROS VALORES	56
e) CAMBIOS SIGNIFICATIVOS A LOS DERECHOS DE VALORES INSCRITOS EN EL RNV	59
f) DESTINO DE LOS FONDOS	60
g) DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO	61
2) LA EMISORA	62
a) HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA	62
b) DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO	71
(i) Actividad principal.....	71
(ii) Canales de distribución	84
(iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos.....	84
(iv) Principales clientes.....	85
(v) Legislación aplicable y situación tributaria.....	86
(vi) Recursos humanos.....	91
(vii) Desempeño ambiental	91
(viii) Información del Panorama Macroeconómico de México.....	92
(ix) Estructura corporativa	104
(x) Descripción de los principales activos	104
(xi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	181
(xii) Acciones representativas del capital social	181
(xiii) Dividendos y política de dividendos	194
3) INFORMACIÓN FINANCIERA	196
a) INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	196
b) INFORMACIÓN FINANCIERA POR LA LÍNEA DE NEGOCIO, ZONA GEOGRÁFICA Y VENTAS DE EXPORTACIÓN.....	201
c) INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES	201
d) COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y LA SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA	202
(i) Resultados de la operación	205
(ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital	212
(iii) Control interno	229

e)	POLÍTICAS CONTABLES CRÍTICAS	229
4)	ADMINISTRACIÓN.....	248
a)	AUDITORES EXTERNOS	248
b)	OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS	248
c)	ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS	251
d)	ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS	259
5)	MERCADO DE CAPITALES.....	260
a)	ESTRUCTURA ACCIONARIA.....	260
b)	COMPORTAMIENTO DE LA ACCIÓN EN EL MERCADO DE VALORES.....	260
c)	FORMADOR DE MERCADO	261
6)	PERSONAS RESPONSABLES.....	262
7)	ANEXOS	278
	Anexo A Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, y por los años terminados en esas fechas.	279
	Anexo B Estados financieros anuales del Fideicomiso F/6354 (antes F/01002) al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y al 31 de diciembre de 2024 y 2023, y por los años terminados a esas fechas.....	354
	Anexo C Opinión del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias de la Sociedad por los ejercicios sociales terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.....	426

PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA

A menos que se indique lo contrario o que el contexto exija algo distinto, los términos Planigrupo, la Compañía y la Emisora se utilizan indistintamente para referirse a Planigrupo LATAM, S.A.B. de C.V., y sus subsidiarias, incluyendo, hasta el 31 de octubre de 2022 y a partir del 1 de septiembre de 2024, los vehículos y sub-vehículos de inversión del fideicomiso irrevocable identificado con el número F/3095 (antes F/306606, el “Fondo de CKDs”) y cada uno de los fideicomisos a través de los cuales el Fondo de CKDs es propietario de ciertos inmuebles (los “Fideicomisos de Proyecto”), según se presenta en los estados financieros consolidados incluidos como anexos en este Reporte Anual.

Estados Financieros Consolidados

Los Estados Financieros Consolidados y la información financiera consolidada incluida en este Reporte Anual está preparada de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (las “NIIFs”, *International Financial Reporting Standards* o por sus siglas en inglés, las “IFRS”) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board* o por sus siglas en inglés, la “IASB”).

A menos que se indique lo contrario, los términos que denotan cifras financieras corresponden a las partidas contenidas en los Estados Financieros Consolidados.

Con fecha 30 de agosto de 2024 se concretó la adquisición de los centros comerciales Plaza Real Reynosa (PG CKD F F/00937), Plaza Bella Anáhuac (PG CKD G F/00972), Plaza Real Saltillo (PG CKD H F/00973), Plaza Monumental (PG CKD K F/00976), Mall Plaza Lincoln (PG CKD J F/00975), Super Plaza Las Haciendas (PG CKD L F/00977), Plaza Bella Mexiquense (PG CKD M F/00978), Plaza Palmira (PG CKD I F/00974) y Paseo Puebla (PG CKD PUEBLA CIB/2013, del cual tenemos una participación del 70%); las cuales fueron adquiridas al Fideicomiso F/3095, mismas que fueron registradas como adquisición de activos dado que no cumple con la definición de combinación de negocios como lo requiere la NIIF 3.

Con fecha efectiva del 31 de octubre de 2022, se concretó la separación de los activos que integran el patrimonio del Fondo de CKD. Como resultado de dicha separación, Planigrupo incrementó su participación al 100% en los fideicomisos que se mencionan en la tabla siguiente, al mismo tiempo, Planigrupo perdió su participación en los fideicomisos que se mencionan en la tabla siguiente y en el Fondo de CKD, los cuales pasaron a control de los Co-Inversionistas con los que se celebró la separación. Con fecha 30 de agosto de 2024, se llevó a cabo la readquisición de las plazas desinvertidas en 2022, quedando la participación de cada uno de los fideicomisos de la siguiente forma, en los años reportados:

Entidad	Participación %			Actividad
	2025	2024	2023	
F/6361 (antes F/00927)	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD B F/00928	100%	100%	-	Inversión en el sub-vehículo CIB 2013 con una participación del 70%
F/6362 (antes PG CKD C F/00929)	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
F/6363 (antes PG CKD D F/00930)	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
F/6364 (antes PG CKD E F/00936)	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD F F/00937	100%	100%	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD F/00938	100%	100%	-	Gastos reembolsables
PG CKD G F/00972	100%	100%	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD H F/00973	100%	100%	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales

Entidad	Participación %			Actividad
	2025	2024	2023	
PG CKD I F/00974	100%	100%	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD J F/00975	100%	100%	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD K F/00976	100%	100%	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD L F/00977	100%	100%	-	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CKD M F/00978	100%	100%	-	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
F/6332 (antes PG CKD N F/00979)	100%	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles
F/6373 (antes PG CKD P F/00981)	100%	100%	100%	En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales
F/6374 (antes PG CKD Q F/1067)	100%	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
F/6375 (antes PG CKD R F/1068)	100%	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
F/6376 (antes PG CKD S F/1069)	100%	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
F/6358 (antes PG CIB/2100)	100%	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CIB/2101	100%	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento

Los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2025 y por el año terminado en esa fecha, incluidos como anexos en el presente Reporte Anual, consideran la información financiera de los centros comerciales de los cuales Planigrupo adquirió participación a partir de la fecha efectiva en que ocurrió la adquisición.

Inversiones en compañías y fideicomisos asociados

La Compañía prepara sus estados financieros en forma consolidada. No obstante, al 31 de diciembre de 2025, la Compañía reconoce en los Estados Financieros Consolidados la inversión en certificados del Vehículo de Proyecto no consolidable, que tiene a través del vehículo de inversión F/6332 (antes PG CKD N F/00979). Dichos certificados que se tienen a través del vehículo de inversión F/6332 (antes PG CKD N F/00979) representan el 40.0% de participación en el fideicomiso F/6354 (antes F/01002), el cual es propietario del centro comercial Macroplaza Insurgentes. En virtud de que la inversión antes mencionada representa más del 10.0% de nuestras utilidades, los estados financieros anuales auditados del fideicomiso F/6354 (antes F/01002) al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y los estados financieros anuales auditados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se adjuntan al presente Reporte Anual.

Los estados financieros anuales auditados del fideicomiso F/6354 (antes F/01002) incluidos como anexo en el presente Reporte Anual han sido preparados de conformidad con las NIIFs emitidas por la IASB.

Mediciones financieras no reconocidas por las NIIFs

Este Reporte Anual contiene mediciones financieras que no están calculadas de conformidad con las NIIFs ni están reconocidas por las mismas, incluyendo, principalmente, NOI, Margen de NOI, EBITDA, EBITDA Ajustado, Margen de EBITDA Ajustado, FFO y FFO Ajustado.

El término “NOI”, por sus siglas en inglés, significa ingreso neto de operación, el cual definimos como ingresos por rentas e ingresos por contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento, *menos* gastos de administración, mantenimiento y seguridad y salarios del personal operativo y prestaciones adicionales al salario. El “NOI” no debe ser considerado como un sustituto de la línea de utilidad de operación que se muestra en los Estados

Financieros Consolidados. El término “Margen de NOI” se refiere al resultado expresado como un porcentaje, de dividir el NOI entre el total de ingresos.

El término “EBITDA”, por sus siglas en inglés, significa utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización e ingresos financieros (y que también es referido como UAFIDA por sus siglas en español), el cual definimos como la utilidad neta consolidada más gasto por intereses, impuestos a la utilidad y depreciación y amortización, menos el ingreso por intereses. El “EBITDA Ajustado” es calculado, restando al EBITDA el incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión, utilidad en precio de ganga en la adquisición de negocios, los gastos relacionados con la compra de activos, el efecto en la valuación de instrumentos financieros, la (pérdida) utilidad cambiaria, neta y la participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes. El término “Margen de EBITDA Ajustado” se refiere al resultado, expresado como porcentaje, del EBITDA Ajustado dividido entre el total de ingresos. El EBITDA y EBITDA Ajustado se presentan porque son indicadores de los fondos disponibles para el servicio de la deuda ampliamente aceptados, aunque no son medidas de liquidez o rendimiento reconocidas por las NIIF, ni tampoco el NOI, el Margen de NOI, EBITDA o EBITDA Ajustado son medidas financieras reconocidas por las NIIF. Aunque proporcionan información útil, el EBITDA y el EBITDA Ajustado no deben considerarse en forma aislada ni como un sustituto de la utilidad neta consolidada como un indicador del desempeño operativo, ni como una alternativa al flujo de efectivo proveniente de actividades de operación como medida de la liquidez. Nuestros cálculos de EBITDA y EBITDA Ajustado pueden ser diferentes de los cálculos utilizados por otras compañías y, por lo tanto, su comparabilidad puede verse afectada.

El término “FFO”, por sus siglas en inglés, significa fondos provenientes de operaciones el cual definimos como: utilidad neta consolidada , *más* depreciación y amortización, *menos* incremento en el valor razonable de 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 diferidos. El “FFO” no debe ser considerado como un sustituto del efectivo proveniente de actividades de operación. Por su parte, el FFO Ajustado lo calculamos como FFO *menos* los gastos recurrentes de capital para el mantenimiento de nuestras propiedades de inversión (gastos de mantenimiento de capital).

NOI, Margen de NOI, EBITDA, EBITDA Ajustado, Margen de EBITDA Ajustado, FFO y FFO Ajustado 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, EBITDA Ajustado y FFO 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, EBITDA Ajustado y FFO puede no ser comparable a otras medidas similares de otras compañías. Además, otras compañías comparables pueden definir NOI, EBITDA, EBITDA Ajustado, FFO y FFO Ajustado de manera diferente, por lo que cualquier comparación entre dichas medidas financieras y las de otras compañías en la industria no es necesariamente una comparación precisa del desempeño.

Moneda y ajuste de ciertas cifras

A menos que se indique lo contrario, toda la información financiera incluida en este Reporte Anual está expresada en Pesos. El término “Pesos” y la abreviatura “M.N.” significan Pesos, moneda de curso legal en México y el término “dólares” y la abreviatura “EUA” significan dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

El peso mexicano es nuestra moneda funcional. Mantenemos nuestros registros contables en pesos mexicanos. Al preparar los Estados Financieros de cada entidad individual, las operaciones en monedas distintas de la moneda funcional de la Sociedad (es decir, "monedas extranjeras") se reconocen inicialmente a los tipos de cambio vigentes en las fechas de cada operación. Al final de cada periodo de reporte, la conversión de partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se actualiza posteriormente con base en los tipos de cambio vigentes en el último día hábil del período del informe y, en el caso de partidas de ingresos y gastos, a los tipos de cambio promedios vigentes durante el período sobre el que se informa. La conversión de partidas no monetarias registradas a valor razonable denominadas en moneda extranjera se actualiza posteriormente con base en el tipo de cambio vigente en la fecha en que se determinó

el valor razonable. Las partidas no monetarias que se miden en términos de costo histórico en moneda extranjera no se actualizan posteriormente.

Las diferencias cambiarias sobre las partidas monetarias son reconocidas en los resultados en el período en que se producen.

Este Reporte Anual contiene cifras en miles, millones y miles de millones. A menos que se indique lo contrario, es posible que en dichas cifras se hayan eliminado las cantidades inferiores a mil, un millón y un mil millones, según el caso.

Hasta ahora, México cuenta con un mercado libre para el intercambio de divisas, y el Banco de México permite que el Peso fluctúe libremente en comparación al dólar americano y otras divisas extranjeras. El Banco de México interviene directamente en el mercado de cambio de divisas con la finalidad de reducir la volatilidad a corto plazo. El Banco de México lleva a cabo subastas de dólares regularmente con la finalidad de reducir los niveles de las reservas internacionales. El Banco de México lleva a cabo operaciones de mercado abiertas de forma regular para determinar el tamaño de la base monetaria en México. Los cambios a la base monetaria en México tienen un impacto en la tasa de cambio. El Banco de México puede llegar a incrementar o disminuir las reservas de los fondos a los que las instituciones financieras están obligadas a mantener. Si se requiere un incremento en las reservas de fondos, las instituciones financieras deberán asignar más recursos a sus reservas, lo cual reducirá el monto o fondos disponibles para operaciones. Esto causa que el monto disponible de fondos en el mercado disminuya, y que la tasa de interés para obtener fondos aumente. Lo contrario ocurre si los requerimientos de reservas son disminuidos. El mecanismo conocido como *corto o largo*, o conocido formalmente como el balance diario, representa un mecanismo utilizado por el Banco de México para ajustar el nivel de interés a las tasas de intercambio.

No puede haber garantía de que el Banco de México mantenga sus actuales políticas con respecto al Peso, o de que el Peso no sea devaluado de forma significativa en el futuro. Adicionalmente, no puede haber garantía de que, en caso de escasez de divisas extranjeras, las compañías del sector privado continúen teniendo acceso al mercado de divisas, o que la Compañía continúe teniendo acceso al mercado de divisas internacionales para poder solventar sus obligaciones de deuda que sean fijadas en moneda distinta al Peso mexicano, lo que haría que la Compañía incurra en gastos significativos adicionales.

Redondeo de cifras

Algunas de las cifras incluidas en este Reporte Anual están redondeadas para facilitar su presentación. Todos los porcentajes están redondeados al siguiente uno por ciento, décimo de uno por ciento, según el caso. Por esta razón, las cantidades en porcentaje en este Reporte Anual pueden variar de las que se obtienen al realizar los mismos cálculos usando las cifras de nuestros Estados Financieros Consolidados. Por tanto, es posible que los totales o porcentajes en algunas tablas no correspondan a la suma aritmética de las cifras respectivas.

Información estadística de la industria y del mercado

Cierta información estadística sobre el mercado y la industria, así como otra estadística incluida en este Reporte Anual (excluyendo la relativa a los resultados y el desempeño financiero de la Compañía) se basa en publicaciones independientes de la industria y el gobierno, estudios elaborados por empresas de investigación de mercado y otras fuentes públicas independientes. La Compañía considera que dichas fuentes son confiables y ha tenido cuidado de reproducir o transcribir correctamente la información derivada de las mismas, sin embargo, no ha verificado en forma independiente dicha información y no puede garantizar su exactitud o exhaustividad. Además, es posible que dichas fuentes definan los mercados relevantes de manera distinta que la Compañía. La información relativa a la industria a la que pertenece la Compañía tiene por objeto proporcionar una noción general de dicha industria, pero por su propia naturaleza es imprecisa.

Además, cierta información se basa en estimaciones formuladas por la Compañía con base en el análisis de encuestas y estudios practicados a nivel interno. Aunque la Compañía considera que estas estimaciones se obtuvieron razonablemente, no se debe confiar irrestrictamente en las estimaciones, ya que son inherentemente inciertas.

Descripción de los contratos

El presente Reporte Anual contiene la descripción resumida de ciertas disposiciones de varios contratos de crédito y arrendamientos, entre otros. Dichas descripciones no pretenden ser completas o exhaustivas. Adicionalmente, los inversionistas deberán considerar que los términos de cualquier contrato o instrumento legal descrito en el presente Reporte Anual pueden estar sujetos a diversas interpretaciones.

1) INFORMACIÓN GENERAL

a) GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Términos	Definiciones
Acción o Acciones	Significa las acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de Planigrupo.
Accionista Principal	Significa Controladora Inmobiliaria GMINFRA, S.A. de C.V. (antes Grupo Inmobiliario UPAS, S.A. de C.V.). Ver la sección “Accionista Principal”.
AMAI	Significa la Asociación Mexicana de Agencias de Investigación de Mercado y Opinión Pública.
ANTAD	Significa la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales, A.C.
Arcade Investments	Significa Arcade Investments, S. de R.L. de C.V.
Auditor Externo	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
BMV	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
CBRE	Significa CB Richard Ellis.
Centro comercial estabilizado	Significa un centro comercial que, después de 18 meses: ha probado su flujo continuo y creciente de afluencia; registra baja rotación de arrendatarios; o ha logrado una ocupación superior al 85% de su superficie rentable.
Circular Única de Emisoras	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicada en el DOF el 19 de marzo de 2003, según la misma haya sido reformada de tiempo en tiempo.
CKDs o CKDs PLANICK12	Significa los certificados bursátiles fiduciarios emitidos el 16 de mayo de 2012 por el Fondo de CKDs e identificados con la clave de pizarra “PLANICK12”.
CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
CNA	Significa la Comisión Nacional Antimonopolio.
Comité de Interpretaciones de las NIIF o IFRIC	Significa el Comité de Interpretaciones de las NIIF (<i>International Financial Reporting Interpretations Committee</i>).
CONAPO	Significa el Consejo Nacional de Población de México.
Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad o IASB	Significa el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (<i>International Accounting Standards Board</i>).
CPI	Significa el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos (<i>U.S. consumer price index</i>).

día	Significa con mayúscula inicial o con minúscula inicial, día natural.
día hábil	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
DOF	Significa el Diario Oficial de la Federación.
Dólares, USD o EUAS	Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos.
EBITDA	Significa, por sus siglas en inglés, utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización e ingresos financieros (y que también es referido como UAFIDA por sus siglas en español), el cual definimos como la utilidad neta consolidada más gasto por intereses, impuestos a la utilidad y depreciación y amortización, menos el ingreso por intereses.
EBITDA Ajustado	Significa el resultado de restar al EBITDA el incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión, utilidad en precio de ganga en la adquisición de negocios, los gastos relacionados con la compra de activos, el efecto en la valuación de instrumentos financieros, la (pérdida) utilidad cambiaria, neta y la participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes.
Estados Financieros o Estados Financieros Consolidados	Significa, de manera conjunta, los estados financieros consolidados de la Compañía y de las subsidiarias en las que tiene control al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas. El control se obtiene cuando la Compañía tiene poder sobre la inversión, está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.
Estados Unidos o EE.UU	Significa los Estados Unidos de América.
FFO	Significa, por sus siglas en inglés, fondos provenientes de operaciones el cual definimos como: utilidad consolidada neta, <i>más</i> depreciación y amortización, <i>menos</i> el incremento en el valor razonable de las 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 la valuación de instrumentos financieros y más (menos) impuestos a la utilidad diferidos. Para mayor información en relación con el cálculo de los FFO ver “Mediciones financieras no reconocidas por las NIIFs”.
FFO Ajustado	Significa FFO <i>menos</i> los gastos recurrentes de capital para el mantenimiento de nuestras propiedades de inversión (gastos de mantenimiento de capital).
Fideicomiso de Coinversión de Walton	Significa el fideicomiso irrevocable número F/4310 (antes F/1577) constituido el 2 de mayo de 2012 originalmente con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario, sustituido actualmente por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.

Fideicomisos de Proyecto	Significa cada uno de los fideicomisos a través de los cuales el Fondo de CKDs y el Fideicomiso de Coinversión de Walton tienen sus inversiones en el Portafolio del Fondo de CKDs.
Fondo de CKDs	Significa el fideicomiso identificado con el número F/3095 (antes F/306606) constituido el 14 de mayo de 2012 con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (sustituido actualmente por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero), y por Planigrupo Management, como administrador, según el mismo ha sido modificado a esta fecha.
Fusión	Significa la fusión de las Fusionadas por incorporación en Planigrupo en términos del convenio de fusión de fecha 10 de junio de 2016.
Fusionadas	Significa Glider Desarrollos, Glider Tenedora y Arcade Investments.
Glider Cancún	Significa Glider Cancún, S. de R.L. de C.V.
Glider Desarrollos	Significa Glider Desarrollos, S.A. de C.V.
Glider Monterrey	Significa Glider Monterrey, S. de R.L. de C.V.
Glider Pachuca	Significa Glider Pachuca, S. de R.L. de C.V.
Glider Saltillo	Significa Glider Saltillo, S. de R.L. de C.V.
Glider Tenedora	Significa Glider Tenedora, S. de R.L. de C.V. y sus subsidiarias.
HSBC México	Significa HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC.
IMPI	Significa el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial.
IMSS	Significa el Instituto Mexicano del Seguro Social.
Indeval	Significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
INEGI	Significa el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
INPC	Significa el Índice Nacional de Precios al Consumidor que da a conocer el Instituto Nacional de Estadística y Geografía y que se publica en el DOF.
ISR	Significa el impuesto sobre la renta previsto por la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
IVA	Significa el impuesto al valor agregado previsto por la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
Leyes Ambientales	Significa la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamento, Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y su Reglamento, Ley de Aguas Nacionales y su Reglamento, el Reglamento para la Protección del Ambiente contra la Contaminación Originada por la Emisión de Ruido, Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, Ley General de Vida Silvestre, Ley General de Cambio

Climático, numerosas NOMs y otras leyes y reglamentos federales, estatales y municipales en material ambiental y los acuerdos en materia ambiental en donde nuestros proyectos y/o instalaciones se ubican o podrían desarrollarse.

LGTOC	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
LTV	Significa, por sus siglas en inglés, el término financiero utilizado por las entidades financieras para expresar la razón que guarda un préstamo en relación con el valor de un activo adquirido. El término es comúnmente utilizado por bancos y sociedades hipotecarias para representar el valor que se posee de una propiedad y el porcentaje que se tiene en préstamo. Esta razón se obtiene dividiendo el monto de la deuda neta <i>entre</i> el valor de los activos totales.
m²	Significa metros cuadrados.
Margen de EBITDA Ajustado	Significa el resultado, expresado como porcentaje, de dividir el EBITDA Ajustado entre el monto total de ingresos.
Margen de EBITDA	Significa el resultado, expresado como porcentaje, de dividir el EBITDA entre el monto total de ingresos.
Margen de NOI	Significa el resultado, expresado como porcentaje, de dividir el NOI entre el monto total de ingresos.
Metlife México	Significa Metlife México, S.A.
México	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
NOI	Significa, por sus siglas en inglés, ingreso neto de operación, el cual definimos como ingresos por rentas e ingresos por contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento, menos gastos de administración, mantenimiento y seguridad y salarios del personal operativo y prestaciones adicionales al salario.
NOMs	Significa Normas Oficiales Mexicanas.
Normas Internacionales de Información Financiera o NIIFS	Significa las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (<i>International Accounting Standards Board</i> o IASB).
Oferta	Significa la oferta pública primaria de suscripción de Acciones en México llevada a cabo por la Emisora el 28 de junio de 2016.
Pesos, Ps. o M.N.	Significa la moneda de curso legal en México.
PIB	Significa producto interno bruto.
Planigrupo Management	Significa Planigrupo Management, S. de R.L. de C.V.
Planigrupo Real Estate	Significa Planigrupo Real Estate, S. de R.L. de C.V.
Portafolio del Fondo de CKDs	Significa los inmuebles de cada uno de los Fideicomisos de Proyecto que forman parte del Fondo de CKDs, los cuales son: Paseo Puebla, Plaza Bella

Anáhuac, Super Plaza Las Haciendas, Plaza Bella Mexiquense, Mall Plaza Lincoln, Plaza Real Saltillo, Plaza Monumental, Plaza Real Reynosa y Plaza Palmira.

Reorganización	Significa la Fusión y la compra de los CKDs PLANICK12.
Reporte Anual	Significa el presente reporte anual, conjuntamente con todos sus anexos.
RNV	Significa el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.
SBA o GLA	Significa superficie bruta rentable o GLA por sus siglas en inglés (<i>Gross Leasable Area</i>), que corresponde a la superficie susceptible de ser otorgada en arrendamiento dentro de un inmueble.
SBA Total o GLA Total	A cierta fecha significa la SBA completa de las propiedades en las que éramos titulares de una participación controladora o no controladora a dicha fecha; el GLA Total excede el GLA representado únicamente por nuestra participación.
Southern Cross Group	Significa Southern Cross Latin America Private Equity Fund IV, L.P.
Tienda ancla	Significa, aquella tienda departamental, tienda de autoservicio, o centro de entretenimiento o una cadena nacional o internacional de comercio que ocupa uno de los locales más grandes dentro de un centro comercial.
Tienda sub-ancla	Significa aquella tienda con una superficie rentable de aproximadamente 1,000 m ² , incluyendo gimnasios, instituciones financieras, tiendas de línea blanca, electrónica, papelería especializada y tiendas de mejoras para el hogar, entre otras.
TIEE	Significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio publicada en el DOF por el Banco de México.
UGE	Unidad Generadora de Efectivo.
USMCA	Significa el Tratado de Libre Comercio para América del Norte.

b) RESUMEN EJECUTIVO

A continuación, se presenta un breve resumen de cierta información contenida en el presente Reporte Anual, el cual no incluye toda la información que pudiera ser relevante para los inversionistas y se encuentra sujeto a la demás información y a los Estados Financieros contenidos en este Reporte Anual. Los inversionistas deben leer cuidadosamente la totalidad de este Reporte Anual, incluyendo las secciones tituladas “Factores de Riesgo”, “Descripción del Negocio” y “Comentarios y Análisis de la Administración sobre la Situación Financiera y Resultados de Operación”, así como nuestros Estados Financieros incluidos como anexo a este Reporte Anual.

Información General

Somos una empresa desarrolladora propietaria y operadora completamente integrada, con más de 50 años de experiencia en el diseño, construcción, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales en México. Desde nuestra creación en 1975, hemos participado en la adquisición y desarrollo de 70 centros comerciales. A esta fecha tenemos participaciones controladoras en 35 centros comerciales y participación no controladora en un centro comercial, también administramos un centro comercial, en el cual no tenemos participación. Entre los centros comerciales, propios y administrados, tenemos presencia en 19 entidades federativas en México. Esto nos posiciona como uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México.

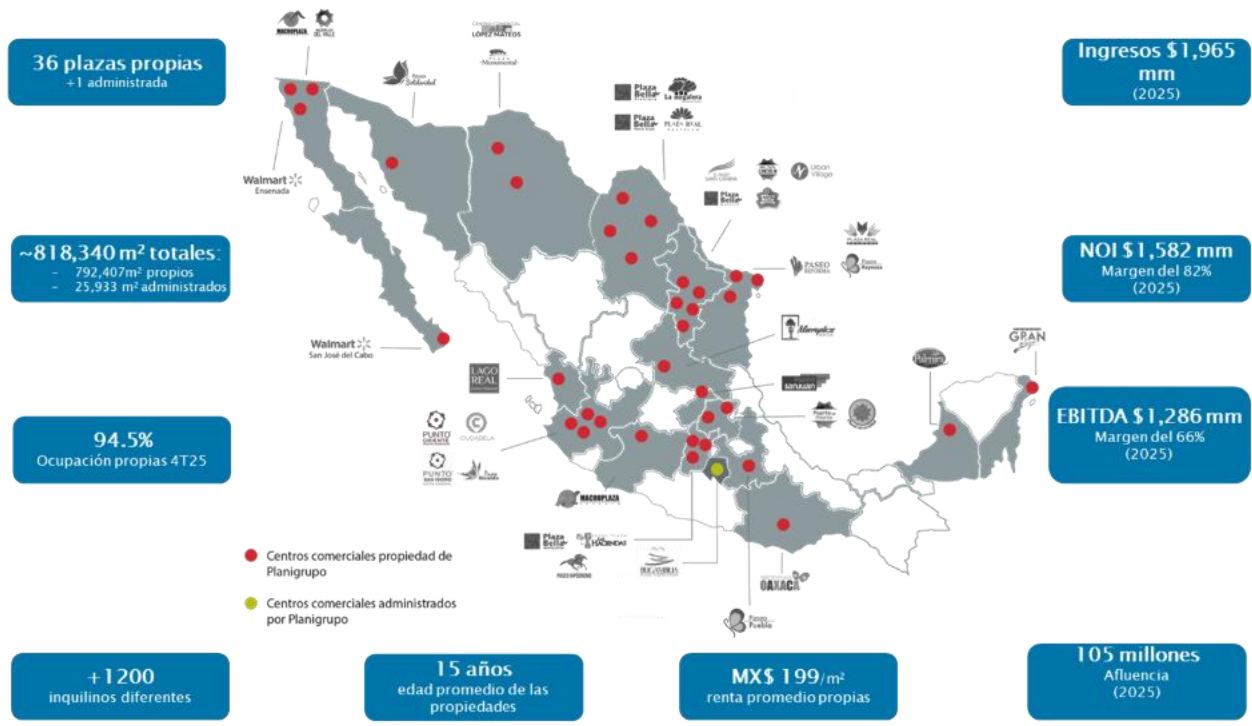
Nuestros 36 centros comerciales en operación y estabilizados tienen un GLA Total de aproximadamente 792,407 m². Nuestros centros comerciales tienen una edad promedio de 17 años, cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o los principales operadores de salas de cine en México. Más del 59% de GLA, está arrendado a empresas o arrendatarios que prestan bienes o servicios, como supermercados, bancos, farmacias, laboratorios, entre otros, negocios considerados como esenciales. Al 31 de diciembre de 2025, nuestro portafolio propio estaba arrendado en un 94.5%, contábamos con más de 2,600 contratos de arrendamiento, distribuidos entre aproximadamente 1,200 arrendatarios de diversos sectores. 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. Nuestros centros comerciales y oficinas administrativas tanto en el Estado de México como en Monterrey continúan cumpliendo cabalmente los lineamientos y normativas tanto a nivel municipal, estatal y federal.

Creemos que nuestros centros comerciales son reconocidos como referentes para adquirir bienes y servicios y como una opción de entretenimiento en las diferentes regiones en las que operamos, y que nuestro enfoque al cliente y ubicaciones estratégicas nos hacen una plataforma inmejorable para servir al segmento de ingreso medio de la población en México.

Al 31 de diciembre de 2025, éramos propietarios de una participación de control respecto de 35 propiedades y manteníamos participación no controladora en una propiedad adicional, todas las cuales operamos. La totalidad de nuestras propiedades, están estabilizadas. De nuestras 36 propiedades en operación y estabilizadas, 34 corresponden a centros comerciales con múltiples arrendatarios y 2 son propiedades arrendadas a Walmart bajo el formato de tienda única (*stand-alone*). La gran mayoría de los centros comerciales que operamos tienen un GLA de entre 7,500 y 55,000 m².

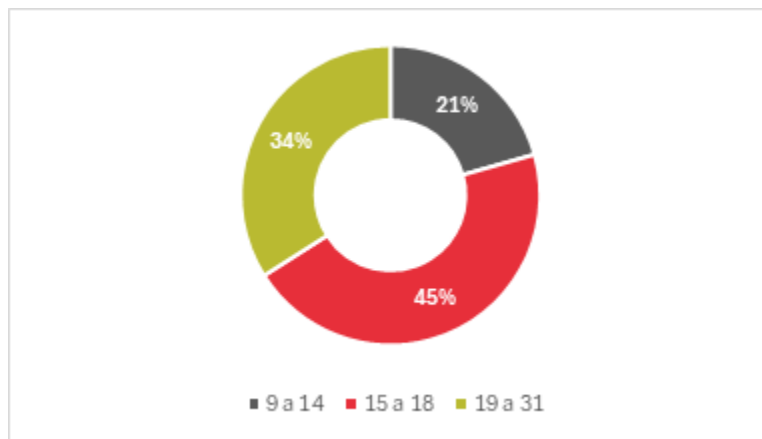
Nuestros centros comerciales se enfocan en el segmento de ingreso medio de la población (los segmentos de mercado D+, C- y C, como se definen por la AMAI). Nuestros centros comerciales están diversificados por el tipo de negocio de nuestros arrendatarios y por el tipo de tiendas. Aproximadamente el 52% de nuestro GLA está arrendado a tiendas ancla, que típicamente tienen periodos de arrendamiento mayores a 5 años, proporcionando predictibilidad y estabilidad a nuestros flujos de efectivo en situaciones normales de mercado.

El siguiente mapa destaca la ubicación de las propiedades en operación, propias y administradas, a lo largo de 19 estados en México:

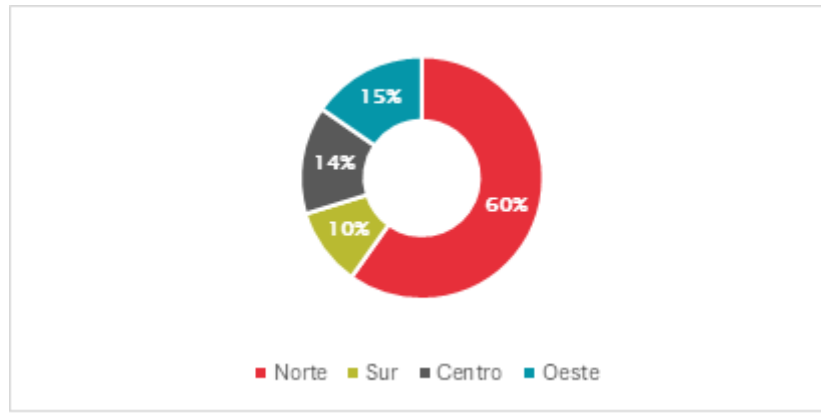


1) Portafolio total de 37 plazas comerciales, de las cuales 36 son propias (35 administradas y una coadministrada) y una plaza comercial propiedad de terceros administrada por Planigrupo

Edad promedio Centros Comerciales Propios



GLA Propio



Durante nuestros más de 50 años de experiencia, hemos desarrollado fuertes relaciones con una base de arrendatarios diversificada, de alta calidad crediticia y en crecimiento, muchos de los cuales han sido tiendas ancla en repetidas ocasiones en nuestras propiedades. Nuestros arrendatarios acceden a un amplio espectro de la población y ofrecen bienes de consumo necesario, tales como alimentos y artículos al menudeo, mismos que generalmente resisten a las desaceleraciones del mercado. De los 36 centros comerciales en operación, propios, actualmente contamos con 21 centros comerciales tienen ancla de algún formato de tienda Walmart y 6 centros comerciales en operación de algún formato de tienda HEB. Por otra parte, tenemos complejos Cinemex en 15 centros comerciales en operación y complejos Cinépolis en 10 centros comerciales en operación. Nuestros arrendatarios de tiendas ancla o sus compañías matrices suelen ser arrendatarios con alta calidad crediticia. Los arrendatarios ancla considerados clave para la Compañía incluyen a Walmart, HEB, Chedraui, Soriana, The Home Depot, Casa Ley y sus respectivas afiliadas. Los arrendatarios sub-ancla clave para la Compañía incluyen a Sanborns, Suburbia, Coppel, Elektra, Office Depot, BBVA, HSBC, Santander, Scotiabank, McDonald's y sus respectivas afiliadas. Ningún arrendatario representa más del 10.0% del GLA propio o de nuestros ingresos, a excepción de Walmart y sus diferentes formatos de tiendas (incluyendo Walmart Super Center, Bodega Aurrera, y Sam's), los cuales representan el 25.34% del GLA Total de nuestros contratos de arrendamiento al 31 de diciembre de 2025. Durante nuestros más de 50 años de historia, creemos que hemos desarrollado una experiencia difícil de igualar dentro de la industria, la cual nos ha permitido identificar ubicaciones adecuadas para realizar proyectos rentables.

Hemos logrado adquirir y desarrollar exitosamente 70 centros comerciales a lo largo del país, con aproximadamente 1.6 millones de m² de GLA. A través de nuestra experiencia, hemos mejorado y fortalecido nuestras capacidades de desarrollo y de operación habiendo entregado desarrollos de alta calidad a nuestros arrendatarios clave y convirtiéndonos en el desarrollador predilecto para algunas de las tiendas comerciales más grandes de México, como Wal-Mart y HEB.

Consideramos que la excelente ubicación y la alta calidad de construcción de nuestras propiedades, la cercana colaboración con nuestros arrendatarios clave en la etapa de construcción y nuestra importante experiencia en la administración de activos, nos han permitido desarrollar y mantener relaciones sólidas y duraderas con muchos de nuestros arrendatarios, como nuestra relación de más de 32 años con Walmart, HEB, Coppel, entre otros. Nuestro historial probado también se demuestra con nuestra alta tasa de retención de arrendatarios. A lo largo de nuestros 50 años de historia hemos sido capaces de mantener una tasa de retención del 100% con nuestros arrendatarios ancla clave y un 90% sobre la tasa de retención de nuestros arrendatarios previo a la pandemia del COVID-19. Nuestra tasa promedio de ocupación al 31 de diciembre de 2025, fue 94.5%.

Al 31 de diciembre de 2025, el 91.0% de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en Pesos y aproximadamente el 9.0% de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en dólares. Nuestros contratos de arrendamiento prevén un ajuste anual en la renta para reflejar la inflación en México con referencia al INPC para aquéllos que están denominados en Pesos, con referencia al CPI para aquéllos que están denominados en dólares, o con base en una tasa de incremento anual acordada en el contrato.

El plazo inicial de vigencia para la mayoría de los contratos con nuestras tiendas ancla es de 5 a 10 años forzoso para ambas partes, prorrogables por al menos un periodo adicional de la misma duración (en función del plazo máximo permitido por la legislación local). Adicionalmente, el plazo de vigencia para la mayoría de nuestros contratos de arrendamiento con tiendas que no son ancla es de 2 a 5 años. Al 31 de diciembre de 2025, el plazo promedio de arrendamiento restante (promedio ponderado por GLA) era de 6.4 con nuestras tiendas ancla y de 1.2 años para nuestros arrendatarios sub-ancla. A la misma fecha, el plazo promedio de arrendamiento restante (promedio ponderado por GLA) de nuestros arrendamientos era de 5.4 años. .

La siguiente tabla resume nuestro portafolio inmobiliario de las compañías o fideicomisos en los cuales tenemos una participación controladora al 31 de diciembre de 2025.

Al 31 de diciembre de 2025:

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha de apertura	Fecha de adquisición	No. de locales	GLA Total (m ²)	Porcentaje del portafolio GLA Total	Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento (Ps.) (1)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	NOI (Ps.)
Urban Village Ciudadela	Jalisco	2006	2010	dic-14	89	38,312	5.20%	97.3%	79,918,866	4.4%	52,318,000
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	155	34,552	4.69%	95.5%	116,243,614	6.4%	89,869,000
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	207	37,846	5.13%	89.2%	94,273,902	5.2%	71,240,000
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	135	41,989	5.69%	94.0%	83,956,169	4.7%	65,598,000
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	145	26,979	3.66%	97.9%	99,259,156	5.5%	73,114,000
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	169	40,412	5.48%	96.1%	100,139,062	5.5%	76,255,000
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	138	26,600	3.61%	99.5%	75,874,177	4.2%	59,359,000
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	108	17,417	2.36%	94.1%	42,994,362	2.4%	30,730,000
Plaza López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	77	22,334	3.03%	95.6%	29,959,886	1.7%	17,936,000
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	100	26,416	3.58%	98.2%	86,155,926	4.8%	66,861,000
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	38	7,499	1.02%	89.3%	16,820,886	0.9%	10,024,000
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	78	15,615	2.12%	94.6%	26,122,242	1.4%	16,582,000
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	21	16,299	2.21%	91.9%	22,061,701	1.2%	16,216,000
Walmart San José	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	1	9,891	1.34%	100.0%	27,162,073	1.5%	25,347,000
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	1	9,939	1.35%	100.0%	14,736,909	0.8%	12,878,000
Paseo Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	12	8,748	1.19%	100.0%	10,497,978	0.6%	5,343,000
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	dic-08	84	15,954	2.16%	93.6%	30,937,360	1.7%	22,660,000
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	42	12,269	1.66%	96.0%	31,205,794	1.7%	21,729,000
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	48	13,317	1.81%	95.6%	25,719,677	1.4%	17,089,000
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	65	19,037	2.58%	93.9%	48,329,608	2.7%	34,396,000
Paseo Hipódromo	Edo. México	2014	N/A	nov-14	34	7,510	1.02%	86.8%	28,019,784	1.0%	16,134,000
Urban Village en Garza Sada	Nuevo León	2015	N/A	sep-15	69	29,736	4.03%	99.1%	96,017,161	5.0%	72,756,000
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	dic-17	25	8,371	1.14%	96.5%	28,666,336	1.6%	22,680,000
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	dic-17	24	18,560	2.52%	99.8%	31,904,169	1.8%	24,755,000
Macroplaza Estadio Morelia	Michoacán	2008	2008	feb-22	58	17,563	2.38%	98.8%	43,394,352	2.4%	35,723,000
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	feb-22	13	9,411	1.28%	91.9%	13,755,000	0.8%	9,359,000

Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	may-13	131	35,949	4.88%	98.8%	105,555,301	5.8%	80,293,000
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	105	27,391	3.71%	99.4%	90,316,285	5.0%	69,847,000
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	147	30,923	4.19%	91.6%	61,161,928	3.4%	42,583,000
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	61	17,250	2.34%	93.7%	60,971,333	3.4%	48,915,000
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	86	17,729	2.40%	87.3%	58,127,385	3.2%	39,460,000
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	133	29,154	3.95%	71.4%	39,169,989	2.2%	19,747,000
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	98	16,660	2.26%	85.4%	36,719,573	2.0%	27,723,000
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	may-13	129	18,942	2.57%	84.1%	33,955,104	1.9%	20,898,000
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	17	10,747	1.46%	97.9%	29,523,997	1.6%	23,491,000
TOTAL						737,321	100.00%	94.13%	1,819,627,045	100%	1,339,908,000

(1) No se incluyen ajustes de consolidación por \$14,313,587 M.N., únicamente se muestra los ingresos de arrendamientos de nuestras plazas.

La siguiente tabla resume nuestro portafolio inmobiliario del fideicomiso en el cual tenemos una participación no controladora al 31 de diciembre de 2025.

Al 31 de diciembre de 2025:											
Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha de apertura	No. de locales	GLA Total (m ²)	Porcentaje del portafolio GLA Total	Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	NOI (Ps.)	
Macroplaza Insurgentes	Baja California	2006	2007	238	55,083	6.95%	99.4%	128,556,000	100.00%	108,412,000	

Es importante mencionar que, al 31 de diciembre de 2025, éramos propietarios de una participación de control respecto de 35 propiedades y manteníamos participación no controladora en una propiedad adicional, todas las cuales operamos. La totalidad de nuestras propiedades, están estabilizadas.

Resultados y Desempeño

Con base en nuestro historial de crecimiento sostenido, creemos que nuestro negocio es sólido. Hemos desarrollado y/o adquirido un total de 20 propiedades comerciales en los últimos 10 años y durante el tercer trimestre de 2024, producto de la adquisición de los activos del Fondo de CKDs que se describe más adelante, consolidamos nuestra participación en 9 propiedades del Fondo de CKDs, dicha adquisición tuvo como consecuencia que aumentáramos nuestra participación en dichas propiedades, en las cuales el Fondo de CKDs dejó de participar como producto de la adquisición antes mencionada. Nuestros ingresos, NOI y EBITDA Ajustado por el año terminado al 31 de diciembre de 2025, incrementaron 23.4%, 21.7% y 24.0%, respectivamente, lo anterior comparado con los mismos periodos al 31 de diciembre de 2024.

Con respecto a la información financiera por el año terminado al 31 de diciembre de 2025, registramos ingresos de arrendamiento por Ps. 1,933.9 millones, y Ps. 31.2 millones por administración de plazas y comisiones, que forman parte del total de ingresos de Ps. 1,965.1 millones.

Nuestro NOI durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025, fue de Ps. 1,569.3 millones, el cual representa un Margen de NOI sobre ingresos totales de 80.9%. De manera similar, nuestro EBITDA Ajustado y el Margen de EBITDA Ajustado sobre ingresos totales por el mismo periodo fue de Ps. 1,285.3 y 66.2% respectivamente.

Por su parte, el FFO al cierre del 31 de diciembre de 2025, fue Ps. 377.8 millones, el cual representa un incremento del 10.3% contra el mismo periodo del año anterior.

La siguiente tabla presenta un resumen de nuestros principales indicadores por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente, de la información financiera consolidada que incluye los resultados tanto de nuestras plazas con participación controladora, así como de aquella en las que tenemos participación no controladora.

	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024⁽⁵⁾	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
	<i>(miles de pesos)</i>		
Ingresos totales por arrendamiento	1,965,052	1,592,058	1,380,630
NOI ⁽¹⁾	1,569,341	1,317,551	1,140,303
Margen de NOI	80.88%	82.60%	83.00%
EBITDA Ajustado ⁽²⁾	1,285,254	1,036,728	875,616
Margen de EBITDA Ajustado ⁽²⁾	66.24%	65.00%	63.70%
FFO ⁽³⁾	377,794	342,815	284,932
FFO Ajustado ⁽⁴⁾	284,239	302,555	224,548
Utilidad (pérdida) neta consolidada	943,730	1,344,112	381,756

(1) NOI significa ingreso neto de operación, el cual definimos como los ingresos por rentas, ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento, *menos* los gastos de administración, mantenimiento y seguridad, y salarios del personal operativo y prestaciones adicionales al salario. El término "Margen de NOI" se refiere al resultado, expresado como porcentaje, del NOI dividido entre el total de ingresos netos de la estimación para cuentas incobrables.

(2) El "EBITDA Ajustado" es calculado, restando al EBITDA el incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión, utilidad en precio de ganga en la adquisición de negocios, los gastos relacionados con la compra de activos, el efecto en la valuación de instrumentos financieros, la (pérdida) utilidad cambiaria, neta y la participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes. El término "Margen de EBITDA Ajustado" se refiere al resultado, expresado como porcentaje, del EBITDA Ajustado dividido entre el total de ingresos netos de la estimación para cuentas incobrables. El EBITDA Ajustado se presentan porque son indicadores de los fondos disponibles para el servicio de la deuda ampliamente aceptados, aunque no son medidas de liquidez o rendimiento reconocidas por las NIIF, ni tampoco el NOI, el Margen de NOI, EBITDA o EBITDA Ajustado son medidas financieras reconocidas por las NIIF. Aunque proporcionan información útil, el EBITDA y el EBITDA Ajustado no deben considerarse en forma aislada ni como un sustituto de la utilidad neta consolidada como un indicador del desempeño operativo, ni como una alternativa al flujo de efectivo proveniente de actividades de operación como medida de la liquidez. Nuestros cálculos de EBITDA y EBITDA Ajustado pueden ser diferentes de los cálculos utilizados por otras compañías y, por lo tanto, su comparabilidad puede verse afectada.

(3) El término "FFO", por sus siglas en inglés, significa fondos provenientes de operaciones el cual definimos como: utilidad neta consolidada, *más* depreciación y amortización, *menos* incremento en el valor razonable de 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 diferidos. El “FFO” no debe ser considerado como un sustituto del efectivo proveniente de actividades de operación.

- (4) El FFO Ajustado lo calculamos como FFO *menos* los gastos recurrentes de capital para el mantenimiento de nuestras propiedades de inversión (gastos de mantenimiento de capital).
- (5) Las métricas financieras al 31 de diciembre de 2024 incluyen los resultados de las nueve propiedades adquiridas a partir del 1 de septiembre de 2024.

La siguiente tabla presenta un resumen de información financiera consolidada por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2024.

	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024
Ingresos totales ⁽¹⁾	1,836,496	1,466,212
Ingresos por arrendamiento, mantenimiento y estacionamientos	1,805,313	1,407,922
Ingresos por contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	31,183	58,290
NOI ⁽²⁾	1,508,550	1,208,982
Margen de NOI	82.1%	82.5%
EBITDA Ajustado ⁽³⁾	1,145,362	952,398
Margen de EBITDA Ajustado ⁽³⁾	62.4%	65.0%
Utilidad neta consolidada	943,730	1,344,112

- (1) Ingresos totales se refiere a la suma de los ingresos por arrendamiento, mantenimiento y estacionamiento, así como los ingresos por contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento, excluyendo otros ingresos.
- (2) NOI significa ingreso neto de operación, el cual definimos como los ingresos por rentas, ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento, menos los gastos de administración, mantenimiento y seguridad, y salarios del personal operativo y prestaciones adicionales al salario.
- (3) El “EBITDA Ajustado” es calculado, restando al EBITDA el incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión, utilidad en precio de ganga en la adquisición de negocios, los gastos relacionados con la compra de activos, el efecto en la valuación de instrumentos financieros, la (pérdida) utilidad cambiaria, neta y la participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes. El término “Margen de EBITDA Ajustado” se refiere al resultado, expresado como porcentaje, del EBITDA Ajustado dividido entre el total de ingresos. El EBITDA y EBITDA Ajustado se presentan porque son indicadores de los fondos disponibles para el servicio de la deuda ampliamente aceptados, aunque no son medidas de liquidez o rendimiento reconocidas por las NIIF, ni tampoco el NOI, el Margen de NOI, EBITDA o EBITDA Ajustado son medidas financieras reconocidas por las NIIF. Aunque proporcionan información útil, el EBITDA y el EBITDA Ajustado no deben considerarse en forma aislada ni como un sustituto de la utilidad neta consolidada como un indicador del desempeño operativo, ni como una alternativa al flujo de efectivo proveniente de actividades de operación como medida de la liquidez. Nuestros cálculos de EBITDA y EBITDA Ajustado pueden ser diferentes de los cálculos utilizados por otras compañías y, por lo tanto, su comparabilidad puede verse afectada.

Nuestras Fortalezas Competitivas

Consideramos que nuestras fortalezas principales son las siguientes:

Portafolio diverso y de alta calidad crediticia

Con participaciones en 36 centros comerciales en operación representando un GLA Total de aproximadamente 792,407 m², somos uno de los propietarios con mayor superficie rentable de centros comerciales en México. Nuestra tasa promedio de ocupación al 31 de diciembre de 2025, fue de 94.5%. Nuestros centros comerciales están enfocados en los segmentos D+, C- y C, según dichos términos han sido definidos por la AMAI. Nuestro portafolio inmobiliario se encuentra bien diversificado en nuestras propiedades, sin que algún centro comercial represente más del 10% de nuestro GLA Total. Nuestros centros comerciales en operación están localizados en 19 estados dentro de la República mexicana y en 25 ciudades primarias y secundarias, incluyendo la Zona Metropolitana del Valle de México, Monterrey, Guadalajara, Puebla, Tijuana, Ciudad Juárez y Cancún. Nuestro portafolio está geográficamente bien diversificado, solo un estado representa más del 13% de nuestro GLA Total al 31 de diciembre de 2025 que es Baja California. Dentro de estos mercados, nuestros centros comerciales están generalmente localizados en áreas urbanas primarias caracterizadas por una alta densidad de población, así como un alto tráfico peatonal. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 nuestras propiedades registraron aproximadamente 105 millones de visitantes, cabe mencionar que derivado de la reciente adquisición de K8+Puebla, estas plazas aportan 29.7 millones de visitantes. Nuestra experiencia técnica acumulada y nuestra presencia geográfica diversificada nos han dado una presencia a nivel nacional con experiencia local, una función clave para desarrollar y expandir con éxito nuestros activos a lo largo del país.

Relaciones sólidas y duraderas con una base atractiva y diversificada de arrendatarios con perfil crediticio sano

Ofrecemos una propuesta de valor diferenciada en el mercado mexicano debido a nuestro modelo de negocios integrado, acceso a capital y capacidades técnicas y de desarrollo, lo cual se ha traducido en una base sólida y atractiva de arrendatarios. Hemos desarrollado una base de arrendatarios que se caracteriza por tener el carácter de multinacionales, nacionales o tiendas regionales especializadas. Al 31 de diciembre de 2025, nuestros arrendatarios de tiendas ancla y subancla que representaban el 70% de GLA Total, generalmente son arrendatarios de alta calidad crediticia con trayectorias reconocidas, que incluyen grupos tales como Walmart, HEB, Home Depot, Office Depot, y Coppel.

Nuestras estrechas relaciones con arrendatarios de alta calidad crediticia nos permiten desarrollar propiedades alineadas a sus necesidades, lo que nos conduce a crear activos hechos a la medida con una base de arrendatarios fuerte y estable. Por otra parte, nuestra base de clientes dedicada ha sido un catalizador importante para nuestro crecimiento, una tendencia que esperamos continúe en el futuro. En adición a la renovación de contratos de arrendamiento de los activos existentes, nuestros arrendatarios de tiendas ancla se han convertido, en muchos casos, en arrendatarios de tiendas ancla en los nuevos centros comerciales desarrollados. Varios de nuestros arrendatarios han celebrado múltiples arrendamientos con nosotros en más de una propiedad, incluyendo Walmart, HEB, Cinépolis, Cinemex, Home Depot, Office Depot, Suburbia y Coppel, lo cual creemos que evidencia las experiencias positivas que han tenido con nosotros y nos permite realizar elecciones administrativas y de control en forma más eficiente. Somos un desarrollador líder para nuestros arrendatarios de tiendas ancla más importantes, HEB y Walmart, para quienes representamos uno de los más grandes propietarios y desarrolladores de GLA Total y con quienes hemos mantenido relaciones duraderas por más de 20 años y con tasas de alta retención en forma consistente.

Fuerte perfil de crecimiento incorporado

En los últimos diez años, hemos desarrollado o adquirido 29 centros comerciales, con un incremento promedio de propiedad de 4.4% para cada año.

Al tener una estructura operativa integrada verticalmente desde la búsqueda de terrenos hasta la administración de las propiedades, creemos que somos capaces de desarrollar la mayoría de nuestras propiedades con un rendimiento objetivo atractivo. Creemos que la mayoría de los participantes del mercado en el segmento de desarrollos comerciales no están completamente integrados y, aunque pueden ser fuertes en ciertas áreas específicas de la etapa de desarrollo, consideramos que su necesidad de servicios externos otorgados por terceros (por ejemplo, para cubrir actividades de diseño, construcción, arrendamiento y operación) los hace menos capaces de desarrollar propiedades que ofrezcan rendimientos esperados similares a los que nosotros estimamos para nuestras propiedades.

Además de los proyectos anteriormente mencionados, siempre estamos buscando formas de incrementar el tráfico de personas y, en última instancia, los ingresos por arrendamiento, mediante la evaluación de oportunidades de inversión en nuestro portafolio y adoptar todas las medidas necesarias para alcanzar nuestros objetivos de retorno, ya sea mediante planes de remodelación o mediante nuevos espacios y mejoras físicas. Tenemos capacidades significativas con respecto a todos los aspectos de desarrollo, diseño y construcción, complementando aún más nuestra capacidad de tomar ventaja de diferentes tipos de oportunidades de crecimiento. Aunque generalmente no invertimos en terrenos, actualmente contamos con una reserva de terrenos dentro de nuestras propias propiedades, lo cual es relevante para poder alcanzar nuestras expectativas de crecimiento. Hemos celebrado opciones (en la generalidad de los casos con costo) sobre terrenos a lo largo del país, que proveen la disponibilidad necesaria de proyectos para cumplir con nuestros objetivos de crecimiento de mediano plazo.

Adicionalmente, desde 2023 se comenzó la integración de servicios compartidos “back office” entre la Emisora y Grupo México Infraestructura, división a la cual pertenece nuestro Accionista Principal, lo que se espera potencialice la escalabilidad, capacidad y habilidades operativas para el crecimiento de la Emisora.

La inversión en capital significativa y disciplinada posiciona a nuestro portafolio como líder del mercado

Tenemos un portafolio joven de propiedades estabilizadas con una edad promedio de 17 años que resulta en propiedades modernas y funcionales con necesidades mínimas de inversión en remodelación, permitiéndonos dirigir nuestra generación de flujos de efectivo a futuras oportunidades de expansión. Nuestros activos están en muy buena condición físicamente y contamos con un enfoque disciplinado en relación con gastos de capital, mismo que se refleja en nuestras inversiones proactivas y continuas en nuestras propiedades para mantener nuestra posición líder en los mercados que servimos. Nuestras capacidades y experiencia como desarrolladores nos permiten identificar oportunidades de expansión en centros comerciales nuevos y ya existentes, ampliar y remodelar nuestros activos para generar ingresos adicionales y agregar valor a nuestra empresa y arrendatarios. El desarrollo de Macroplaza Oaxaca, Paseo Alcalde, Macroplaza San Luis, Paseo Solidaridad, Urban Village en Garza Sada y Paseo Hipódromo, y la remodelación de Paseo Santa Catarina, Gran Plaza Cancún y Urban Village Ciudadela (antes Centro Comercial La Ciudadela) son ejemplos de proyectos que posicionan a nuestro portafolio para un crecimiento adicional.

Plataforma completamente integrada que maximiza el valor para los accionistas

Somos una plataforma inmobiliaria completamente integrada e internalizada, con amplia experiencia en todos los aspectos del desarrollo y la operación comercial, lo que nos permite concentrarnos en todas las etapas del desarrollo de propiedades. Nuestra plataforma opera a través de cinco divisiones claves que incluyen el desarrollo, diseño, construcción, arrendamiento y administración de propiedades, cada una de las cuales está a cargo de un aspecto específico de nuestra operación en forma integrada con otras divisiones y soporte de nuestras funciones centrales, incluyendo las divisiones en materia legal, de relaciones con inversionistas, finanzas, recursos humanos y de inversión. Al integrar todas las etapas de desarrollo y operación de centros comerciales en nuestra plataforma, somos capaces de lograr sinergias significativas y economías de escala destinadas a obtener el máximo provecho de nuestros recursos humanos y materiales y, en última instancia, maximizar el valor para los accionistas. Por ejemplo, al tener una estructura de operación integrada verticalmente desde la adquisición hasta la administración de la propiedad, somos capaces de desarrollar la mayoría de nuestras propiedades con un rendimiento esperado atractivo.

La administración directa de nuestras propiedades nos permite ejercer una mayor disciplina, visibilidad y control sobre la operación de las propiedades, reduciendo así el costo del desarrollo y posibles excedentes respecto de montos presupuestados. Creemos que la mayoría de los participantes del mercado mexicano en el segmento de desarrollo inmobiliario comercial no están completamente integrados y aunque pueden ser fuertes en ciertas áreas de desarrollo, su necesidad de servicios externos (por ejemplo, subcontratación de diseño, construcción, arrendamiento y operaciones) podría hacerlos menos capaces de desarrollar las propiedades con rendimientos estabilizados, comparables con aquellos que hemos logrado históricamente. A diferencia de otros participantes en el mercado, que utilizan los servicios de terceros para operar su negocio, somos capaces de aprovechar nuestros recursos humanos y materiales y de *know-how* en todas las etapas del desarrollo de propiedades, remodelación y adquisiciones sin la necesidad de contratar servicios de terceros con nuestra plataforma internalizada. Creemos que este factor, es un importante diferenciador que brinda una ventaja competitiva a nuestra plataforma, permitiéndonos optimizar costos de desarrollo y realizar mejores adquisiciones, lo que esperamos que en última instancia mantenga y mejore nuestros resultados y rentabilidad. Nuestra plataforma internalizada elimina los pagos de comisiones a administradores externos, así como comisiones recurrentes por la administración de la propiedad a terceras personas.

Nuestra plataforma internalizada está también dedicada a administrar plenamente nuestras propiedades, lo que creemos que nos colocará en una mejor posición en comparación con nuevos participantes que pueden carecer de experiencia sustancial y otros participantes del mercado que generalmente administran su portafolio a través de terceros, al aprovechar nuestras capacidades superiores, adquiridas en los últimos 50 años, en el desarrollo, diseño, construcción, administración de propiedades y arrendamiento. Nuestra presencia en todas las etapas de desarrollo también nos permite supervisar, de manera eficiente, a los proveedores de servicios que ocasionalmente nos ayudan en tareas muy específicas de desarrollo de centros comerciales.

Nuestra plataforma está diseñada para ser escalable, permitiéndonos desarrollar nuevas propiedades y administrar propiedades adicionales sin incurrir en costos generales y administrativos sustanciales adicionales. Creemos que tenemos la capacidad de desarrollar simultáneamente hasta 10 nuevos centros comerciales con tiendas ancla y locales, o hasta 15 tiendas nuevas bajo el formato *stand-alone*; cada uno de dichos formatos puede llegar a representar aproximadamente 180,000 m² de GLA. Hemos desarrollado siete centros comerciales de manera simultánea en el pasado, lo que confirma nuestra capacidad de desarrollo, y podemos administrar varios centros comerciales adicionales. Adicionalmente, creemos que nuestra avanzada infraestructura de IT (incluyendo el software SAP), tecnología de punta para la locación y el análisis para nuevos proyectos y procesos internos organizados nos darán la

capacidad para escalar eficientemente nuestro negocio. Todas estas capacidades destacan las ventajas operativas y significativas de nuestra plataforma y su dificultad de replicar, creando barreras a la entrada para competidores y un modelo operativo más rentable y simple para nuestros inversores.

Modelo de negocios único respaldado por una distinguida estrategia y trayectoria de crecimiento

Siempre estamos buscando formas de incrementar el tráfico de personas y, en última instancia, los ingresos por arrendamiento, mediante la evaluación de oportunidades de inversión en nuestro portafolio y adoptar todas las medidas necesarias para alcanzar nuestros objetivos de retorno, ya sea mediante planes de remodelación o mediante nuevos espacios y mejoras físicas. Nuestro portafolio en operación contiene terrenos que pueden ser remodelados para albergar hasta más de 50,000 m² de expansión en GLA y otros tipos de giro inmobiliario. Tenemos capacidades significativas con respecto a todos los aspectos de desarrollo, diseño y construcción, complementando aún más la capacidad de tomar ventaja de diferentes oportunidades de crecimiento. Aunque generalmente no invertimos en terrenos y actualmente no contamos con una reserva de terrenos, hemos celebrado opciones para poder alcanzar nuestras expectativas de crecimiento (en la generalidad de los casos con costo) sobre terrenos a lo largo del país, que proveen la disponibilidad necesaria de proyectos para cumplir con nuestros objetivos de crecimiento de mediano plazo. Con el propósito de mantener nuestro enfoque regional y maximizar nuestros objetivos de retorno, esperamos seguir centrándonos en áreas geográficas donde veamos el mayor potencial de crecimiento, como son las regiones del Bajío y del Pacífico.

Finalmente, la composición de nuestro portafolio de arrendatarios hace a nuestro negocio resistente a la estacionalidad asociada con la industria del comercio, dado que la mayoría de nuestros arrendatarios venden comida y varios venden servicios de entretenimiento, los cuales son menos afectados por fluctuaciones estacionales. Además, enfrentamos una competencia limitada del comercio electrónico en el corto y mediano plazo dados los bajos niveles de la penetración del internet en México, los relativamente bajos niveles del uso de tarjetas de crédito entre la base de clientes primarios de nuestros arrendatarios y una falta de infraestructura adecuada en México para garantizar una entrega y devolución eficiente de los productos adquiridos.

Equipo de administración con experiencia e historial establecido

Creemos que la experiencia de nuestra administración nos ha permitido operar de manera eficiente (con costos y gastos predecibles) para integrar los proyectos adquiridos, capacitar a los nuevos empleados y continuar replicando la experiencia previa en la selección de propiedades, su desarrollo y la celebración de contratos a largo plazo con arrendatarios de tiendas ancla o sus compañías matrices con alta calidad crediticia.

Nuestros directores y funcionarios han demostrado ser líderes en el mercado inmobiliario comercial en México durante décadas. Nuestro equipo tiene experiencia probada en todos los aspectos clave del desarrollo y administración comercial, incluyendo: búsqueda y selección de proyectos, adquisición de terrenos y propiedades para el desarrollo, diseño, construcción, obtención de permisos, administración de proyectos, comercialización y negociación de contratos. Por lo tanto, tenemos una amplia experiencia en cada etapa de la cadena de valor de la industria, lo que nos permite tener una perspectiva única de la industria de bienes raíces. Asimismo, nos permite estar al frente en la creación de valor y atender de manera proactiva las necesidades de nuestros clientes y a las circunstancias económicas de la industria de bienes raíces. Nuestros accionistas se benefician en cada etapa de esta cadena de valor en virtud de que todas nuestras propiedades se administran internamente.

Como muestra de nuestro conocimiento y experiencia del mercado comercial mexicano, hemos tenido asociaciones exitosas con inversionistas institucionales reconocidos incluyendo Kimco Realty Corporation, GE Capital Real Estate, AREA, Walton Street Capital, fondos mexicanos de ahorro para el retiro y Southern Cross Group.

Consideramos que la Emisora ha integrado servicios compartidos con Grupo México Infraestructura, división a la cual pertenece nuestro Accionista Principal, por lo que actualmente nos apoyamos en un equipo extendido de administración y finanzas que contempla áreas sustantivas como sistemas, abastecimiento, contraloría, recursos humanos, control interno, finanzas, jurídico, nuevos negocios, entre otros.

Gobierno corporativo de alto nivel

Creemos que contamos con políticas transparentes de gobierno corporativo, las cuales nos permiten supervisar y regular de forma efectiva la toma de decisiones. Contamos con un Consejo de Administración que incorpora miembros independientes e institucionales, fortaleciendo nuestro objetivo de implementar mejores prácticas corporativas. La experiencia acumulada a raíz de nuestra asociación con inversionistas institucionales y, en su momento, la participación en el Fondo de CKDs nos ha ayudado a atraer profesionales calificados y con experiencia para participar en nuestro Consejo de Administración y equipo de administración. Nuestro Consejo de Administración está integrado por 7 consejeros, 3 de los cuales son consejeros independientes de conformidad con la LMV. Según lo dispuesto por la LMV, hemos establecido un Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias en el que participan nuestros consejeros independientes.

Creemos que el organizarnos como una empresa (en comparación con otras formas de organización corporativa, tales como, las FIBRAS (fideicomisos de inversión en bienes raíces en México) que requieren la realización de distribuciones de manera periódica) no estamos obligados a realizar el pago de dividendos de manera obligatoria, lo que nos brinda mayor flexibilidad para retener más ganancias para los proyectos de crecimiento y expansión. En comparación con muchas FIBRAS, nuestra administración es interna, por lo que no estamos obligados a pagar gastos de administración externos que no estén alineados con nuestro desempeño.

Nuestra Estrategia

Nuestro objetivo es continuar siendo el propietario integrado, 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 incorporado mediante adquisiciones. Esperamos capitalizar las oportunidades de crecimiento que ofrece la economía mexicana, como el “*nearshoring*”, lo cual crea una oportunidad para incrementar la penetración en propiedades comerciales de alta calidad en línea con las tendencias demográficas. Nos esforzamos por convertirnos en el socio de elección de nuestros arrendatarios y esperamos continuar fortaleciendo nuestra relación entregando lo mejor en propiedades y servicio al cliente, mientras mantenemos nuestros sitios como destinos predilectos en las regiones en las que operamos.

Continuar siendo un desarrollador clave para nuestros arrendatarios ancla

A lo largo de nuestras décadas de experiencia hemos desarrollado una fuerte relación con tiendas ancla, transnacionales y regionales. Creemos que tenemos un historial ejemplar de entregar consistentemente propiedades de alta calidad a tiempo y servicios de administración de alto nivel, lo que nos ha convertido en socios desarrolladores premier para dichos clientes. Nuestros centros comerciales proporcionan a nuestros arrendatarios un tráfico peatonal importante considerando su ubicación estratégica, la presencia de tiendas ancla, una eficiente administración y servicio oportuno a los arrendatarios. Además, creemos que nuestras propiedades ofrecen una plataforma de crecimiento tanto para nuestros arrendatarios como para nosotros. A través de nuestro enfoque proactivo en la administración de activos, en el enfoque de valor añadido en las expansiones y remodelaciones, y la administración de propiedades enfocada a los arrendatarios, creemos que somos capaces de mejorar la eficiencia de nuestras operaciones, por lo tanto, aumentar el tráfico para nuestros arrendatarios mientras que nuestras operaciones de administración son más rentables.

Hemos desarrollado fuertes relaciones bilaterales con nuestros socios con el objetivo de alinear nuestros intereses en la generación de proyectos de desarrollo con base en los planes geográficos y estratégicos de expansión de nuestros arrendatarios. Nuestro equipo de desarrollo mantiene un diálogo abierto con nuestros arrendatarios clave y en conjunto con ellos podemos identificar y analizar ubicaciones potenciales y nos aseguramos de que cubran tanto las necesidades de nuestros clientes, así como nuestros umbrales de retorno de inversión. Nos reunimos dos veces al mes con los arrendatarios de tiendas ancla clave para discutir las condiciones de mercado, planes de expansión y propiedades de interés. Una vez que nosotros identificamos una ubicación de interés, nuestros equipos de desarrollo y de operaciones trabajarán de manera conjunta con el arrendatario de la tienda ancla interesado para desarrollar un proyecto hecho a la medida para esa ubicación. Creemos que este proceso hecho a la medida y de colaboración refuerza nuestras relaciones,

de beneficio mutuo y de largo plazo con los arrendatarios clave de tiendas ancla, lo que nos provee con una base estable de arrendatarios con altas tasas de retención.

Acelerar el crecimiento orgánico para capturar demanda no satisfecha

Nuestra estrategia de crecimiento orgánico está soportada por las relaciones de largo plazo con nuestros arrendatarios ancla y terratenientes locales, así como nuestra estructura centralizada que se dedica a completar análisis de factibilidad para identificar y/o confirmar ubicaciones estratégicas para maximizar el éxito de nuestros nuevos centros comerciales a ser adquiridos o desarrollados.

Planeamos utilizar nuestra estructura corporativa única que integra la adquisición, diseño y construcción, desarrollo, el arrendamiento y la administración de propiedades, para continuar identificando y capitalizando las oportunidades del mercado. Creemos que nuestra plataforma escalable nos permite desarrollar y administrar nuevas propiedades sin incurrir en gastos generales y administrativos progresivos que sean sustanciales

Dada nuestra experiencia en desarrollo y administración, esperamos continuar generando una parte importante de nuestro crecimiento a partir del desarrollo orgánico y recuperación económica de México, así como las oportunidades que ha generado el *nearshoring*, especialmente en el norte del país. Tenemos un equipo de profesionales que está dedicado a identificar y adquirir propiedades ubicadas en lugares estratégicos en donde futuros proyectos puedan desarrollarse. Analizamos tendencias demográficas, así como el resultado de inversiones nacionales y extranjeras en regiones específicas para identificar oportunidades que puedan surgir a corto, mediano y largo plazo. Llevamos a cabo un análisis de tipo GIS (*Geographic Information System*) que nos proporciona información relacionada con los sistemas de población, densidad, poder adquisitivo y sistemas de transporte presentes en los potenciales sitios de desarrollo. Nos enfocamos en identificar poblaciones estables con infraestructura existente, con una baja o mediana penetración de propiedades comerciales, una alta densidad de población y un potencial de crecimiento en ingresos disponibles. Planeamos utilizar nuestra experiencia única y entendimiento de la industria de centros comerciales para potencialmente desarrollar nuevas propiedades y expandir nuestra cobertura geográfica con el objetivo de capitalizar en el espacio comercial que se espera surja derivado del incremento en la actividad económica, la creación de nuevos empleos y la mejora en la integración demográfica de las comunidades en esas regiones.

Adicionalmente, cuando desarrollamos un centro comercial, podemos reservar algunas áreas para crecimiento en el futuro, lo cual facilita futuras expansiones con el objetivo de incrementar nuestro GLA Total e introducir nuevos arrendatarios. Pretendemos maximizar el flujo de efectivo de nuestras propiedades arrendando el espacio vacante existente, aumentando las rentas mediante su incremento contractual, aprovechando oportunidades de expansión y reposicionando nuestras propiedades. Nuestros contratos de arrendamiento generalmente prevén incrementos anuales a la renta relacionado en función del índice de inflación, generalmente el INPC para arrendamientos denominados en Pesos. Planeamos aprovechar nuestra estructura corporativa única que integra la adquisición de propiedades, el desarrollo y administración para seguir identificando y aprovechando las oportunidades del mercado.

Como parte de nuestra estrategia, planeamos consolidar nuestra postura como emisora del mercado de valores, buscando recursos de capital adicional para continuar con su crecimiento y generar mayor valor para sus accionistas en el corto o mediano plazo. De igual forma, sujeto a nuestra capacidad para obtener financiamiento, podremos tomar en préstamo y utilizar los recursos de ofertas de valores subsecuentes para consolidar nuestra posición y, en su caso, para reducir y/o mejorar nuestro perfil de endeudamiento bajo nuestras líneas de crédito existentes a efecto de mantener un nivel de apalancamiento óptimo.

Capitalización de oportunidades de adquisición en mercados atractivos

Creemos que existen oportunidades atractivas de adquisición en México y en otros mercados para inversionistas, que, como nosotros, cuentan con conocimientos especializados y la capacidad de identificar y generar valor agregado significativo. Aunque creemos que nuestro crecimiento mediante adquisiciones será una estrategia secundaria, esperamos mantener un acercamiento oportunista a estas adquisiciones. Nuestra intención es utilizar el profundo conocimiento de nuestra administración para perseguir estas oportunidades de manera activa.

Esperamos enfocarnos en adquirir propiedades comerciales que sean atractivas y estables en mercados con por lo menos 100,000 habitantes, sin embargo, a fin de mantener un ingreso base estable mediante altas tasas de ocupación, igualmente consideramos analizar adquisiciones potenciales de propiedades en ubicaciones estratégicas que tengan un bajo nivel de ocupación debido a malos manejos o falta de mantenimiento e inversiones, así como donde se presenten oportunidades generadas por las condiciones económicas actuales. Podemos adquirir esos activos a un precio atractivo y generar un valor mediante la implementación de nuestros procesos de administración, así como invirtiendo en la entrega de activos conforme a nuestros estándares de calidad.

Progresivamente hemos avanzado en la creación e implementación de estrategia bajo los principios Ambientales, Sociales y de Gobernanza (“ASG”), lo anterior con la finalidad de integrar a las oportunidades de inversión un enfoque social y ambiental, siempre bajo las mejores prácticas internacionales, lo cual crea vínculos con la sociedad y permiten mejorar indicadores financieros y operativos.

Evaluamos todas las oportunidades en términos de riesgo y de beneficios. En el pasado, hemos adquirido activos de bajo riesgo, tales como formatos de tiendas únicas (*stand-alone*) de Walmart, lo que nos ha permitido aumentar nuestros retornos a través de economías de escala. También hemos comprado propiedades en las que hemos identificado posibles áreas de oportunidad en su administración, en las que creemos que los retornos podrían ser incrementados a través de ciertas mejoras en la administración, arrendamiento proactivo y economías de escala.

También hemos adquirido algunas propiedades para remodelarlas con el propósito de incrementar su valor. Nuestra fuerte experiencia en desarrollo junto con nuestras relaciones con los arrendatarios crea oportunidades únicas para adquirir propiedades devaluadas y remodelarlas para un mayor retorno.

Históricamente, hemos atendido a los segmentos de mercado D+, C- y C, sin embargo, actualmente estamos desarrollando propiedades en los segmentos de mercado B y B+, expandiendo nuestra experiencia y cobertura de mercado, lo que nos permitirá adquirir más de estos tipos de propiedades en el futuro.

Nos sentimos cómodos adquiriendo proyectos en cualquier parte de México. Creemos que somos una de las pocas empresas que cuenta con una verdadera presencia nacional y experiencia en el desarrollo y la administración en la mayoría de los estados dentro del territorio nacional.

Estrategia para determinar el mercado objetivo y la ubicación de las propiedades

La siguiente gráfica muestra nuestra estrategia para decidir las ubicaciones de las propiedades y el mercado objetivo. Inicialmente consideramos la población, el ingreso, y ubicaciones demográficas para determinar el mercado objetivo. Posteriormente tomamos en consideración las relaciones con tiendas anclas, tierras disponibles, densidad urbana y acceso para determinar la ubicación específica.

Mercado objetivo:

> 100K habitantes

Zona Poblacional

>45% de la población

Demográficos

MX\$ 140,000 anual

Ingreso Per Cápita

Estados con operaciones

Ubicación:

Relaciones con anclas importantes en México

Relaciones Anclas

87.7 Pop / ha

Densidad Urbana

La mayor accesibilidad

Acceso

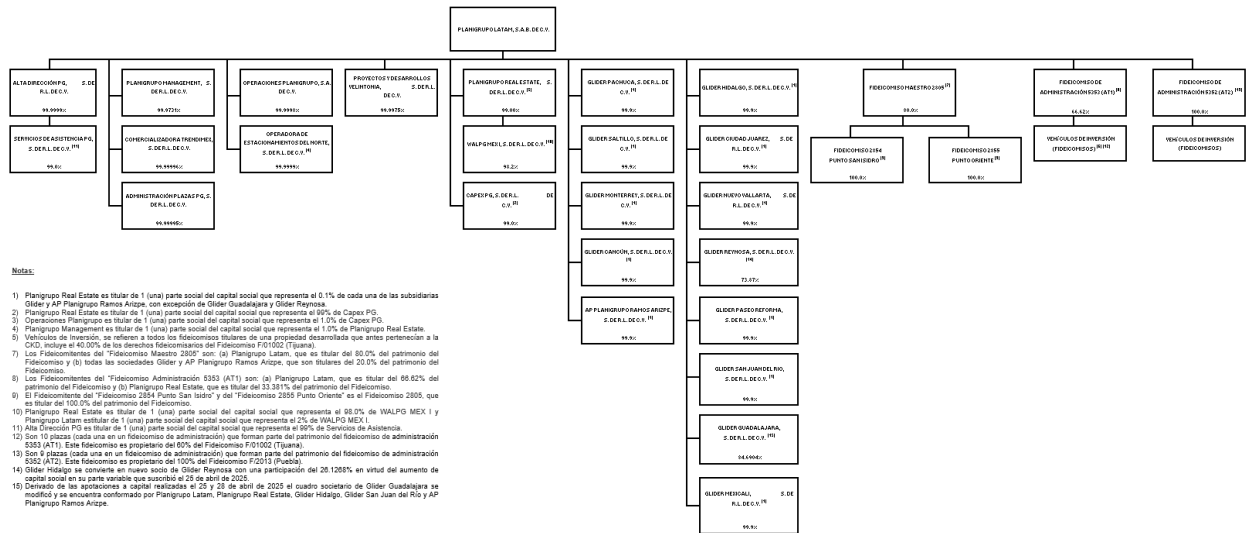
Mejor opción MX\$ / m²

Ventajas competitivas:

- Relación de largo plazo con inquilinos; destacando Grupo Walmart (42 años), Coppel (42 años), HEB (27 años), Cinemex (16 años) y Cinépolis (+30 años), entre otros
- Plataforma operativa verticalmente integrada

Nuestra Estructura Corporativa

Al 31 de diciembre de 2025, nuestra estructura corporativa es la siguiente:



Acontecimientos Recientes

Adquisición CKDS

El 3 de mayo de 2024, la Emisora llegó a un acuerdo con (i) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso de Coinversión de Walton; (ii) Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable número F/3095 (“Fideicomiso CKD” y, junto con el Fideicomiso de Coinversión de Walton, los “Vendedores”); (iii) Walton Street Capital LLC; y (iv) Walton Street Capital México, S. de R.L. de C.V., para llevar a cabo la adquisición, a través de la Emisora de manera directa o a través de Planigrupo Real Estate o cualquiera de sus subsidiarias o entidades controladas, de los derechos fideicomisarios derivados del contrato de fideicomiso irrevocable de administración número 5352 de fecha 26 de mayo de 2022 (el “Fideicomiso AT2”), el cual es propietario de los certificados bursátiles emitidos por cada uno de los fideicomisos que comprenden, y cuyos certificados bursátiles representan, las propiedades y los derechos fideicomisarios que corresponden a los activos que conforman los centros comerciales que conforman el Portafolio del Fondo de CKDs (la operación de adquisición de la misma, la “Adquisición”).

En dicho sentido, el 25 de abril de 2024, la Emisora y los Vendedores celebraron un contrato de cesión de derechos fideicomisarios, mismo que se encontraba sujeto a ciertas condiciones suspensivas usuales para este tipo de operaciones, incluyendo la aprobación de la Comisión Nacional Antimonopolio (“CNA”), por virtud del cual se establecieron los términos y condiciones conforme a los cuales se llevará a cabo la adquisición de la Cartera CKD Walton.

El precio a pagar por la Adquisición ascendió a \$1,035'000,000.00 (mil treinta y cinco millones de Pesos 11/100 M.N.).

Como parte de la Adquisición y en el contexto de la misma, la Emisora sometió a la aprobación de su asamblea de accionistas un aumento de capital social, en su parte variable, por un monto de hasta \$1,100,000,000.00 (mil cien millones de Pesos 00/100 M.N.) mediante la suscripción y pago de hasta 67,114,094 (sesenta y siete millones ciento catorce mil noventa y cuatro) acciones ordinarias, nominativas, representativas de la parte variable del capital social, serie única, sin expresión de valor nominal, las cuales se encontraban en la tesorería de la Sociedad. Con fecha 30 de julio de 2024, se informó al público inversionista que, durante el periodo de preferencia no se suscribieron acciones representativas del capital de la Sociedad.

El 30 de agosto de 2024 se dieron por cumplidas todas las condiciones a las que estaba sujeta la Adquisición, por lo que, en esa misma fecha, se informó al público en general que se había llevado a cabo el cierre de la Adquisición.

La Emisora, a través de su subsidiaria, Planigrupo Management, S. de R.L. de C.V., ha llevado a cabo la administración de las propiedades objeto de la Adquisición desde el año 2012. Dicha administración de las propiedades, en términos de los contratos celebrados, consiste en llevar a cabo el cumplimiento de todas las obligaciones a cargo del administrador del Fideicomiso AT2 y ahora que ha sido consumada la Adquisición, tendrían que ser eliminados en el consolidado financiero, ya que sería considerada una operación intercompañía.

Con fecha 30 de abril de 2025 se llevó a cabo la venta de la totalidad de los activos existentes en el patrimonio del Fideicomiso, por lo que con posterioridad a dicho acto los únicos recursos que existían en el patrimonio del Fideicomiso eran los recursos en efectivo disponibles en sus cuentas.

El 19 de diciembre de 2025, se llevó a cabo la Asamblea de Tenedores (la “Asamblea de Tenedores”) de los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra “PLANICK 12” (los “Certificados Bursátiles”) emitidos por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de fiduciario (el “Fiduciario”) del contrato de fideicomiso irrevocable número F/3095 (antes F/306606) (el “Contrato de Fideicomiso” o el “Fideicomiso”, según corresponda), en la cual, con el voto favorable de los Tenedores que representan el 100% de los Certificados Bursátiles en circulación, se aprobaron, entre otras cuestiones:

(a) Los gastos y costos necesarios para llevar a cabo la cancelación de la inscripción de Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores (el “RNV”) y su desliste en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la “BMV”),

los cuales ascienden aproximadamente a la cantidad de \$3,183,920.48 M.N. (Tres millones ciento ochenta y tres mil novecientos veinte Pesos 48/100 M.N) (los "Gastos de Cancelación").

(b) Que el Fiduciario lleve a cabo la distribución final del Fideicomiso conforme a lo previsto en la Sección 12.1 inciso (b) del Contrato de Fideicomiso hasta por la diferencia entre los Gastos de Cancelación y los recursos líquidos existentes en el patrimonio del Fideicomiso (la "Distribución Final").

(c) Que una vez pagada la Distribución Final, (i) el Emisor habrá cumplido con todas y cada una de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso y el Título; (ii) se habrá distribuido a los Tenedores todos y cada uno de los recursos que les corresponden en términos del Fideicomiso y demás documentación relacionada con los Certificados Bursátiles; (iii) se libera al Emisor y al Representante Común de todas y cada una de las obligaciones establecidas en el Fideicomiso y en el Título, reconociendo que no se adeuda cantidad alguna y que, por lo tanto, el Emisor y el Representante Común habrán cumplido con todas y cada una de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso y el Título, otorgándoles el finiquito más amplio que en derecho proceda; (iv) no se adeudará cantidad alguna al amparo del Título y el Fideicomiso, por lo que renuncian expresamente a cualquier derecho que pudiere corresponderles conforme a los Documentos de la Emisión, incluyendo sin limitar cualquier cantidad relacionada con, o bien que resulte derivada o remanente de los Gastos de Cancelación; y (v) se lleve a cabo la cancelación de los Certificados Bursátiles emitidos por el Fideicomiso por haberse pagado en su totalidad y haberse cumplido las obligaciones a las que cada uno de ellos tenía derecho, y que, como resultado de lo anterior, el Fiduciario y el Representante Común y el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval") lleven a cabo todos y cada uno de los actos que sean necesarios o convenientes para efectos de que se lleve a cabo la cancelación del Título que ampara los Certificados Bursátiles de los que cada uno de los Tenedores es titular y retire los valores del cajón de cada uno de sus custodios según corresponda.

Con fecha 16 de enero de 2026, se realizó, a través de Indeval, la Distribución Final a los Tenedores conforme a lo aprobado en la Asamblea de Tenedores, por lo cual a dicha fecha no existían montos pendientes de pago a los Tenedores bajo los Certificados Bursátiles.

Con fecha 21 de enero de 2026, el Fideicomiso presentó a la CNBV la solicitud de cancelación de inscripción de los certificados bursátiles en el RNV, posteriormente, el 1 de abril de 2026 se dio alcance a la solicitud de cancelación, actualmente la CNBV se encuentra en proceso de emitir el oficio de cancelación de los certificados bursátiles fiduciarios en el Registro Nacional de Valores.

Asamblea Anual 2025

El pasado 22 de abril de 2026, Planigrupo celebró su Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas en la que, entre otros temas, se resolvió aprobar entre otros puntos:

- I. Se aprobó (i) el informe del Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias correspondiente al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2025; (ii) el informe del Director General, acompañado del dictamen del auditor externo; y (iii) la opinión del Consejo de Administración respecto a dicho informe.
- II. Se aprobó: (i) el informe del Consejo de Administración sobre las políticas y criterios contables y de información financiera, así como sobre las operaciones y actividades en las que intervino dicho órgano durante el ejercicio 2025; (ii) la opinión del propio Consejo respecto a dicho informe; y (iii) los estados financieros auditados de la Sociedad correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2025. Asimismo, se ratificaron todos los actos realizados por el Consejo de Administración durante el ejercicio 2025.
- III. Se aprobó la información financiera de la Sociedad y se tomó nota del cumplimiento de sus obligaciones fiscales correspondientes al ejercicio social 2025.

IV. Se hizo constar que la Sociedad obtuvo una utilidad neta consolidada de \$943,730,000.00 M.N., la cual se mantendrá en la cuenta de utilidades retenidas. Asimismo, se aprobó destinar la cantidad de \$47,186,500.00 M.N. al fondo de reserva, en términos del artículo 20 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

V. Se ratificó: (i) la integración del Consejo de Administración (incluyendo Presidente, Consejeros Patrimoniales e Independientes); (ii) la integración y presidencia del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias; (iii) la integración de los Comités de Nominaciones y de Compensaciones; y (iv) la designación del Secretario no miembro del Consejo de Administración.

Se calificó formalmente a los Consejeros Independientes, haciéndose constar que cumplen con los requisitos establecidos en el artículo 26 de la Ley del Mercado de Valores.

Asimismo, se aprobaron los emolumentos para los miembros del Consejo de Administración y del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

Finalmente, se ratificaron todos los actos realizados por el Consejo de Administración, sus comités y el Director General durante el ejercicio 2025.

VI. Se aprobó el informe sobre adquisición y colocación de acciones propias, haciendo constar que no se realizaron operaciones durante el ejercicio 2025.

Asimismo, se aprobó un monto máximo de \$140,000,000.00 M.N. para la adquisición de acciones propias durante el ejercicio 2026, designando al Director General como responsable para llevar a cabo dichas operaciones.

VII. Se designó a los delegados especiales para la formalización y ejecución de los acuerdos adoptados.

Oficinas Principales

Somos una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida conforme a las leyes de México. Nuestras oficinas corporativas principales están ubicadas en Avenida del Conscripto 360, Planta baja, Interior SA002, Naucalpan de Juárez, C.P. 53900, Estado de México. Nuestro número telefónico es +52 (55) 9177-0870. Nuestra página de internet es www.planigrupo.com.mx. La información contenida en, o aquella a la que se tiene acceso a través de nuestra página de internet no se incorpora por referencia y no será considerada como parte del presente Reporte Anual.

Resumen de información financiera

El capital social de la Compañía al 31 de diciembre de 2025 está representado por 379,002,856 acciones en circulación ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, inscritas en el RNV de la CNBV, de las cuales 39,582,014 corresponden a la parte fija y 339,420,842 corresponden a la parte variable.

El número de Acciones en circulación de la Compañía al 31 de diciembre de 2025 era de 379,002,856 Acciones, de las cuales 39,582,014 corresponden a la parte fija, y 339,420,842 corresponden a la parte variable. A la fecha de presentación de este reporte, las acciones en circulación son de 379,002,856 acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, de las cuales 39,582,014 corresponden a la parte fija y 339,420,842 corresponden a la parte variable.

Indicadores relevantes de la Acción

TRIMESTRE			
Serie	Junio 2025	Septiembre 2025	Diciembre 2025
Precio Max.	14.20	14.20	14.20
Precio Min.	14.20	14.20	14.20
Precio Cierre	14.20	14.20	14.20

Fuente: Elaboración propia con información de Bloomberg. Precio en Pesos por Acción.

Indicadores relevantes de la Acción

MES						
Serie	Octubre 2025	Noviembre 2025	Diciembre 2025	Enero 2026	Febrero 2026	Marzo 2026
Precio Max.	14.20	14.20	14.20	14.20	14.20	14.20
Precio Min.	14.20	14.20	14.20	14.20	14.20	14.20
Precio Cierre	14.20	14.20	14.20	14.20	14.20	14.20
Volumen	0	0	0	0	0	0

Fuente: Elaboración propia con información de Yahoo Finance. Precio en Pesos por Acción.

La Compañía, no ha tenido variación alguna en el precio de sus Acciones.

c) FACTORES DE RIESGO

Los inversionistas deben considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo y el resto de la información incluida en este Reporte Anual antes de realizar una decisión de inversión en las Acciones. Si alguno de los riesgos descritos a continuación llegase a ocurrir, el mismo podría afectar en forma adversa y significativa las actividades, los resultados de operación, proyecciones y la situación financiera de la Emisora, así como el precio o liquidez de las Acciones. En dicho supuesto, el precio de mercado de las Acciones podría disminuir y los inversionistas podrían perder la totalidad o una parte de su inversión. Los riesgos que se describen a continuación son los que en la actualidad creemos que pueden afectarnos negativamente. Los riesgos adicionales que son actualmente desconocidos para nosotros o que actualmente no consideramos importantes o no tienen el nivel de materialidad que justifique su divulgación, también pueden afectar nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación y el precio o la liquidez de las Acciones.

El presente Reporte Anual contiene cierta información basada en estimaciones o aproximaciones, relacionadas con acontecimientos y expectativas futuras. Las declaraciones a futuro que contiene este Reporte Anual pueden ser identificadas por el uso de terminología tal como “puede”, “será”, “creer”, “continuar”, “debería”, “objetivo”, “proyecto”, “anticipar”, “valuación”, “calcular”, “esperar”, “estimar”, “intención” o el negativo de estas palabras u otras variaciones de las mismas, así como terminología similar. En virtud de que no puede asegurarse que dichas estimaciones o aproximaciones se materialicen, se advierte a los posibles inversionistas que los resultados reales pueden diferir sustancialmente de los esperados y, por lo tanto, el motivo determinante de invertir en las Acciones no debe ser sustentado en la información sobre estimaciones que se contemplan en el presente Reporte Anual.

Los posibles inversionistas deberán hacer y basarse en su propio análisis independiente de las consideraciones legales, fiscales, financieras y de otra naturaleza, de realizar una inversión en las Acciones de la Compañía, incluyendo las ventajas de invertir, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión, lo que puede incluir consultas con asesores. Los potenciales inversionistas no deben considerar el contenido de este Reporte Anual como una recomendación legal, fiscal o de inversión y se aconseja que consulten con sus propios asesores respecto de la adquisición, participación o venta de su inversión en las Acciones.

Riesgos relacionados con nuestro Negocio

Ataques cibernéticos u otras violaciones a nuestra red de seguridad o sistemas de información podrían causar un efecto adverso en el negocio de la Emisora.

La operación del negocio de la Emisora depende de tecnologías cibernéticas. En consecuencia, la Emisora está juste a los riesgos que dichos sistemas presentan como resultado de acciones disruptivas, principalmente realizadas por terroristas o criminales, o de otra manera afectada por hechos involuntarios.

Las acciones preventivas tomadas por la Emisora para reducir el riesgo de sufrir incidentes cibernéticos y proteger nuestra red e información podrían ser insuficientes para detener un ataque cibernético masivo en el futuro. Los costos asociados con un posible ataque cibernético masivo en nuestros sistemas incluyen el incremento en los gastos asociados con el reforzamiento de medidas de seguridad cibernética y la disminución de pérdidas relacionadas con la interrupción de nuestros servicios, litigios y daños a nuestra reputación.

Ataques cibernéticos u otras afectaciones a nuestra red de seguridad o sistemas de información podrían causar fallas en nuestros equipos o interrumpir nuestras operaciones. Dichas fallas, incluso cuando se presenten durante un periodo de tiempo breve podrían causar pérdidas significativas o caídas en el precio de mercado de nuestras acciones. No obstante lo anterior, consideramos que la Emisora cuenta con sistemas de respaldo de información y con la tecnología necesaria para la continuidad de sus operaciones.

Adicionalmente, los ataques cibernéticos podrían causar la distribución, sin nuestro consentimiento, de información de nuestro negocio, provocando fallas en la protección de privacidad del negocio.

El éxito y crecimiento de nuestro negocio depende significativamente de la situación general de la economía y de la industria inmobiliaria y una desaceleración económica o una reducción en el valor de los activos inmobiliarios, la venta de inmuebles o las actividades de arrendamiento inmobiliario podría tener un efecto relevante adverso en nuestro negocio.

Nuestro negocio está estrechamente vinculado a la situación general de la economía y el desempeño de la industria inmobiliaria. En consecuencia, nuestro desempeño económico, el valor de nuestros inmuebles, y nuestra habilidad para implementar nuestra estrategia de negocios podrían verse afectados por cambios en las condiciones económicas nacionales y regionales. El desempeño de los mercados inmobiliarios en los que operamos tiende a ser cíclico y está vinculado a la condición de la economía en Estados Unidos y en México y a la percepción que tengan los inversionistas del entorno económico global. Las variaciones en el PIB, cambios en las tasas de interés, el aumento en la tasa de desempleo, la disminución en la demanda de productos inmobiliarios, la depreciación de los inmuebles o periodos de desaceleración económica global o de recesión, así como la percepción de que cualquiera de estos eventos pudiera ocurrir, han afectado de manera negativa el mercado inmobiliario en el pasado y podrían afectar de manera negativa en el futuro el desempeño de nuestro negocio. Adicionalmente, la condición de la economía local de cada uno de los estados de México en los que operamos podría depender de una o más industrias específicas que sean los principales motores económicos de dichos estados. Nuestra capacidad para cambiar rápidamente nuestra cartera inmobiliaria en respuesta a las condiciones económicas es extremadamente limitada. Adicionalmente, algunos de nuestros principales gastos, el servicio de nuestra deuda, el impuesto predial y costos de operación y mantenimiento no pueden reducirse cuando las condiciones de mercado son negativas. Estos factores pueden impedir nuestra capacidad de responder en forma rápida a cambios en el desempeño de nuestras propiedades y podrían afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera y los resultados de operaciones. Una recesión y/o una desaceleración en el mercado inmobiliario podrían derivar en:

- Una disminución general en las rentas o términos menos favorables en nuestros nuevos contratos de arrendamiento o renovaciones de los existentes;
- la disminución del valor de los inmuebles que integran nuestra cartera;
- altos niveles de desocupación o incapacidad para arrendar inmuebles en condiciones favorables;
- incapacidad para cobrar a tiempo las rentas de nuestros arrendatarios;
- una disminución en la demanda de centros y espacios comerciales y cambios en las preferencias de los clientes respecto de propiedades disponibles;
- un aumento en la tasa de desocupación de nuestras propiedades y, en consecuencia, en la oferta de centros comerciales o en la disponibilidad de espacio más adecuado en las áreas en las que operamos;
- mayores tasas de interés, mayores costos de arrendamiento, menos disponibilidad de financiamientos, condiciones de crédito menos favorables y reducción en la disponibilidad de líneas de crédito y otras fuentes de fondeo, todos ellos, factores que podrían incrementar nuestros costos, limitar nuestra capacidad para adquirir inmuebles y limitar nuestra capacidad de refinanciar pasivos;
- un aumento en nuestros gastos, incluyendo, sin limitación, costos de seguros, costos laborales (por ejemplo, derivados de la reforma más reciente en materia de outsourcing), precios de energía eléctrica, valuación de inmuebles u otros impuestos, y costos del cumplimiento de leyes y reglamentos;
- políticas gubernamentales y restricciones a nuestra capacidad para transferir gastos a nuestros arrendatarios;
- incapacidad para desalojar oportunamente a un arrendatario por incumplimiento o a la terminación de nuestros arrendamientos.

Si se repitieran condiciones económicas y de mercado similares a aquellas que prevalecieron durante periodos de crisis, como en su momento durante 2008, 2009, 2010, 2020 y 2021, el desempeño y la rentabilidad de nuestro negocio podrían disminuir. Si esto ocurriera, podríamos incumplir con nuestra obligación de mantener ciertas razones financieras al amparo de nuestros contratos de crédito, que nos forzarían a buscar dispensas o modificaciones de nuestros acreedores. No podemos asegurar que obtendremos las dispensas o modificaciones necesarias o que podamos refinanciar nuestra deuda en condiciones favorables, en su caso. Adicionalmente, si nuestro negocio se ve afectado, no tendremos la liquidez suficiente para cubrir nuestra deuda conforme vaya siendo exigible en años futuros, lo cual podría afectar en forma adversa y significativa nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera, y el valor y liquidez de nuestras Acciones.

La volatilidad de los mercados financieros podría afectar en forma adversa nuestros resultados de operaciones y nuestra condición financiera.

La volatilidad de los mercados financieros podría afectar adversamente la disponibilidad general de crédito, el costo de capital, entre otros, y podría llevar a un debilitamiento aún mayor de la economía en México, Estados Unidos y globalmente. En la medida en que haya alteraciones en los mercados financieros, el valor de nuestras propiedades y nuestras inversiones, la disponibilidad o las condiciones de financiamiento (incluyendo el incremento en el costo de capital) que nosotros tengamos o pudiéramos prever utilizar y las cuales son fundamentales para nuestro negocio, nuestra capacidad para hacer pagos de principal e intereses, o refinanciar, cualquier deuda insoluble cuando sea exigible, podrían verse afectadas en forma adversa y/o podrían afectar la capacidad de nuestros arrendatarios para celebrar nuevas operaciones de arrendamiento o cumplir con los pagos de las rentas al amparo de los arrendamientos existentes. La volatilidad de los mercados financieros en los últimos años ha hecho más difícil la valuación de nuestras propiedades; es probable que derivado de las condiciones del mercado dicha valuación continúe siendo difícil. Si no podemos acceder a fuentes de financiamiento o si dichas fuentes incrementan su costo, o si no somos capaces de refinanciar nuestra deuda existente, nos veríamos obligados a vender algunas de nuestras propiedades para poder financiar nuestras operaciones, lo cual puede ocurrir en términos menos favorable a los deseables. Cualquier valuación, así como la estabilidad del valor asignado a nuestras propiedades están sujetas a cierta incertidumbre, lo cual pudiera resultar en un valor menor al que consideramos. Asimismo, podríamos no ser capaces de vender nuestras propiedades oportunamente.

En periodos de crisis económica como el 2008 y 2009, los mercados financieros sufrieron una crisis sin precedentes. Esta crisis redujo la disponibilidad de financiamiento e incrementó significativamente el costo de la mayoría de las fuentes de financiamiento. En algunos casos, durante dichas crisis estas fuentes de financiamiento desaparecieron. Adicionalmente, aún y cuando hubiere fuentes de financiamiento disponibles, podríamos no ser capaces de refinanciar nuestra deuda actual en términos más favorables. Lo anterior aunado a que desde finales de 2024 la economía nacional y en ciertas zonas del mundo mostró signos de desaceleración, presentándose un menor dinamismo en la mayoría de las economías avanzadas y en algunas emergentes. En el caso de México, las previsiones de crecimiento para los próximos años se han venido revisando a la baja. Dicha incertidumbre podría inducir a los participantes de los mercados financieros a actuar de manera más conservadora, lo cual pudiera derivar en disminuciones en la demanda y el precio en los mercados en los que operamos. Como resultado de lo anterior, podríamos no ser capaces de recuperar el valor actual de nuestras propiedades, terrenos, inversiones en o pagos adelantados a nuestras subsidiarias.

Nuestros ingresos dependen en forma significativa de nuestros arrendatarios, y nuestro negocio podría verse afectado en forma adversa y significativa si un número importante de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros principales arrendatarios incumplieran con sus obligaciones derivadas de los arrendamientos o no renovaran dichos arrendamientos.

Prácticamente la totalidad de nuestros ingresos proviene de las rentas obtenidas de los arrendamientos de nuestras propiedades comerciales. Como consecuencia de lo anterior, nuestro desempeño depende de nuestra capacidad para cobrar las rentas de nuestros arrendatarios y la capacidad de nuestros arrendatarios para realizar dichos pagos. Nuestros ingresos y fondos disponibles para el pago de nuestras deudas y para hacer distribuciones podrían verse afectados en forma adversa y significativa si un número importante de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros principales arrendatarios, retrasara el inicio de los arrendamientos, se negara a ampliar o renovar los contratos de arrendamiento a su vencimiento, no realizara los pagos de las rentas y de mantenimiento cuando sean exigibles, cerraran sus negocios o se declarara en concurso mercantil o quiebra. Cualquiera de estos eventos podría resultar en la terminación del

contrato de arrendamiento y en la pérdida del ingreso derivado del pago de las rentas que pudieran provenir del contrato de arrendamiento terminado.

Asimismo, una vez vencidos los contratos de arrendamiento respecto de cualquiera de nuestras propiedades estamos expuestos al riesgo de que dichos contratos de arrendamiento no sean renovados, el inmueble no sea arrendado a nuevos clientes o las condiciones de la renovación o del nuevo contrato de arrendamiento (incluyendo el costo de las renovaciones para los arrendatarios) sean menos favorables para nosotros que las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales. En el caso en que un número significativo de arrendatarios incumpliere con sus obligaciones al amparo de sus contratos de arrendamiento, podríamos experimentar retrasos e incurrir en gastos significativos para exigir nuestros derechos como propietarios conforme a dichos contratos. Los tribunales en ciertas regiones de México han sido tradicionalmente lentos, lo que podría afectar nuestra capacidad para recuperar rápidamente la posesión de los espacios arrendados. Una desaceleración en el negocio de cualquiera de nuestros arrendatarios podría derivar en que dicho cliente tuviera que terminar su contrato de arrendamiento con nosotros o podría debilitar su condición financiera de forma tal que el cliente se viera imposibilitado de pagar las rentas cuando éstas fueran exigibles o tuviera que realizar una reestructura de su negocio y reducir el flujo de efectivo destinado al pago del arrendamiento. Adicionalmente, el arrendatario podría buscar la protección que le brindan las leyes en materia de concurso mercantil, insolvencia o similares, que podría resultar en el desistimiento o terminación del contrato de arrendamiento y por lo tanto causaría una reducción en nuestro flujo de efectivo disponible.

Al 31 de diciembre de 2025, nuestros 10 principales arrendatarios, con base en SBA ocupaban, en su conjunto, aproximadamente 56.2% de la SBA Total de nuestra cartera inmobiliaria y representaban aproximadamente 43.6% de los ingresos por arrendamiento de nuestra cartera inmobiliaria comercial. Adicionalmente, Walmart, considerando todos sus formatos de tienda, representaba el 25.34% de nuestro SBA Total por arrendamiento y el 18.5% de nuestros ingresos por arrendamiento a dicha fecha. En la medida en que cualquiera de nuestros principales arrendatarios sufra una desaceleración en su negocio o se debilite su condición financiera, podría afectarse asimismo su capacidad para pagar las rentas puntualmente o podría caer en un incumplimiento al amparo de su contrato de arrendamiento con nosotros, lo cual podría resultar en un efecto adverso y significativo en nuestro desempeño, negocio, resultados de operaciones y condición financiera.

Un retraso en nuestra capacidad para desalojar a algún arrendatario puede impactar adversamente nuestros ingresos y resultados de operación.

Si un arrendatario es negligente en el pago de la renta y se rehúsa a abandonar la propiedad, nosotros podríamos comenzar un proceso de desalojo en contra del arrendatario. En México no hay medidas de auto ejecución disponibles para el arrendador, el cual solo podrá recuperar la propiedad arrendada después de obtener una sentencia final y no apelable de un tribunal competente. Dependiendo de las excepciones y defensas hechas valer y los recursos interpuestos por el arrendatario, la duración del proceso de desalojo varía de estado a estado y puede extenderse por varios meses a más de un año. Otros factores como huelgas laborales pueden limitar o retrasar significativamente nuestra capacidad para recuperar una determinada propiedad. Nuestro fracaso en recuperar oportunamente un número significativo de nuestras propiedades podría resultar en un impacto adverso sobre nuestros ingresos y resultados de operación.

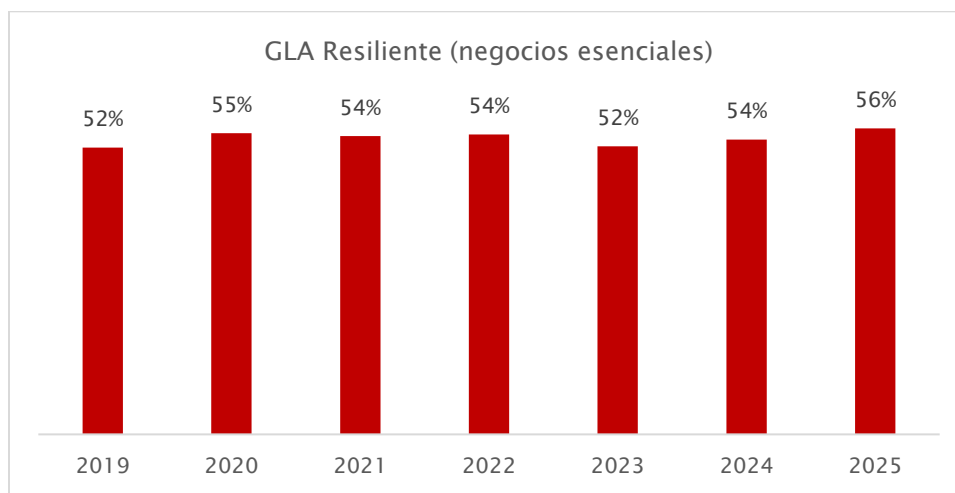
Los ingresos provenientes de los contratos de arrendamiento de los centros comerciales están sujetos a diversos factores.

Los ingresos de rentas dependen en gran medida de la apreciación del valor de las propiedades, así como de los gastos relacionados con dichas propiedades. Si nuestras propiedades no generan los ingresos suficientes para cubrir nuestros gastos operativos, podría verse afectada nuestra capacidad para distribuir dividendos a nuestros accionistas. Algunos de los factores que pueden afectar de manera adversa los rendimientos relacionados con las rentas provenientes de los centros comerciales son, entre otros: (i) las características y ubicación de los inmuebles; (ii) la sobreoferta de espacio; (iii) la reducción en la demanda de inmuebles; (iv) competencia relacionada con los precios de venta o renta de los inmuebles; (v) condiciones económicas de los arrendatarios de inmuebles; (vi) calidad y precio de los servicios relacionados con el inmueble, incluyendo su administración, manejo y mantenimiento; (vii) aumento en los costos de mantenimiento y operación de los inmuebles; (viii) la ciclicidad de las inversiones inmobiliarias; (ix) pérdidas en los inmuebles no aseguradas o no cubiertas por los seguros existentes; (x) vicios en los inmuebles; (xi)

expropiación de los inmuebles y otros actos de autoridad o cambios regulatorios que afecten los inmuebles; y (xii) caso fortuito o fuerza mayor.

Nuestros clientes tienen operaciones en ciertos sub-sectores comerciales e inmobiliarios en México y nuestro negocio podría verse afectado adversamente por una desaceleración económica en cualquiera de dichos sectores.

Los clientes que integran nuestra cartera inmobiliaria se concentran principalmente en los sectores de tiendas de autoservicio, ropa, cines, comida, bancos y otros sectores, sin embargo, más del 50% se consideró como giró esencial durante la pandemia, de nuestro GLA Total por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2025. Nuestra exposición a dichos sectores nos sujeta al riesgo de desaceleraciones económicas en cualquiera de estos sectores. Si dicho riesgo se materializara, nuestro negocio, los resultados de operaciones, la condición financiera y las perspectivas podrían verse afectados en forma adversa y significativa.



Un porcentaje importante de nuestros ingresos por arrendamiento proviene de un solo grupo empresarial.

Veintiún de nuestros centros comerciales están anclados por algún formato de tienda Walmart. Los formatos de tienda Walmart representan el 25.34% de nuestro SBA Total por arrendamiento y el 18.5% de nuestros ingresos por arrendamiento al y por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2025.

Si Walmart diera por terminados los contratos de arrendamiento celebrados con nosotros o si fuéramos incapaces de renovar dichos contratos de arrendamiento a su término o de renovarlos en condiciones que fueran razonablemente aceptables para Walmart, si Walmart incumpliera con sus obligaciones derivadas de cualquiera de dichos contratos de arrendamiento, o si Walmart decidiera vender todo o parte de su negocio, o reestructurar su negocio, podríamos sufrir un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas.

Adicionalmente, en el caso en que Walmart optare por no renovar los contratos de arrendamiento a su término, arrendar esas propiedades a nuevos clientes podría ser difícil y tardado. No podemos asegurar que podremos arrendar de nuevo dichas propiedades en términos favorables para nosotros si llegaren a estar vacantes y/o en un periodo que no nos afecte en forma adversa o en absoluto.

Nuestra participación en la utilidad neta del Fideicomiso F/6354 (antes F/01002) que se contabiliza de conformidad con el método de participación, y que es el fideicomiso propietario de Macroplaza Insurgentes, representa el 12.6% de nuestra utilidad neta consolidada en 2025, lo cual es una porción significativa sin que podamos ejercer control sobre dicha entidad.

Aun cuando tenemos una participación no controladora en el Fideicomiso F/6354 (antes F/01002), vehículo a través del cual se mantiene la propiedad del centro comercial Macroplaza Insurgentes en Tijuana, este centro comercial

contribuyó 12.6%, 5.8% y 32.1% de nuestras utilidades consolidadas por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente. A pesar de que somos operadores de Macroplaza Insurgentes, no contamos con una participación controladora y ciertos eventos o acciones pueden estar fuera de nuestro control. En caso de que este centro comercial dejara de generar las utilidades que históricamente ha generado y la Emisora no encuentre un sustituto inmediato para dichos ingresos, nuestras utilidades y condición financiera podrían verse afectadas en forma adversa.

Enfrentamos una alta competencia en el mercado de los centros comerciales. El aumento en la competencia podría disminuir o prevenir incrementos en las tasas de ocupación y en las rentas de nuestras propiedades y podría reducir nuestras oportunidades de inversión.

Enfrentamos una fuerte competencia en relación con el mercado de los centros comerciales. También competimos con un creciente número de propietarios, desarrolladores y administradores de bienes inmuebles en México, muchos de los cuales son dueños de propiedades como las nuestras en los mismos mercados en los que se ubican nuestras propiedades; también se ha presentado una mayor participación de desarrolladores extranjeros que tienen recursos de relevancia en el mercado mexicano. Esta competencia proviene tanto de participantes establecidos, como de grupos formados sobre una base *ad hoc* para desarrollar ciertas propiedades. Recientemente, como la inversión en la industria inmobiliaria en México se ha vuelto atractiva en relación con otras formas de inversión, los inversionistas inmobiliarios capitalizados de manera adecuada, incluyendo tanto los fideicomisos inmobiliarios públicos y fondos de inversión institucionales principalmente de los Estados Unidos, han entrado en el mercado y han elevado el nivel de competencia. La competencia continúa variando de manera significativa en el tiempo, y podríamos no poder innovar y ajustarnos a este mercado de manera oportuna o en absoluto. Nuestra competencia incluye a empresas más grandes y FIBRAS con una fuerte presencia dentro estos mercados, o bien empresas que tienen más ventajas competitivas debido a una combinación de diferentes factores, tales como un mayor acceso a recursos financieros, integración y economías a escala, la diversificación y capacidad o disposición a aceptar el riesgo. La competencia podría tener un efecto adverso sobre nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y perspectivas.

Competimos con un número creciente de propietarios, desarrolladores y operadores inmobiliarios en México, muchos de los cuales son propietarios de inmuebles similares a los nuestros, ubicados en los mismos mercados en los que se ubican nuestras propiedades. Nuestros competidores podrían tener mayores recursos financieros u otros recursos que nosotros y podrían ser capaces o estar dispuestos a tomar mayores riesgos de los que nosotros podemos administrar en forma razonable.

El aumento en la competencia podría también reducir la oferta en el número de oportunidades de inversión de las que podamos beneficiarnos o aumentar el poder de negociación de los dueños de las propiedades que tengan intención de vender sus propiedades, afectando adversamente nuestra capacidad para crecer. Si nuestros competidores contaran con mayores recursos que nosotros, podrían también ofrecer más concesiones en el monto de las rentas para atraer arrendatarios. Si nuestros competidores ofrecen espacios arrendables a precios más bajos que los del mercado, o más bajos que las rentas que actualmente cobramos a nuestros arrendatarios, podríamos perder a nuestros actuales arrendatarios o a potenciales arrendatarios y podríamos vernos presionados a reducir nuestras rentas por debajo de aquellas que actualmente cobramos o a ofrecer reducciones importantes en las rentas, mejoras al arrendatario, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación en favor de los arrendatarios con el fin de retener a nuestros arrendatarios al vencimiento de los contratos. En este caso, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas, el precio de cotización de nuestras Acciones y nuestra capacidad para pagar dividendos a nuestros accionistas podría verse afectado en forma adversa.

Nuestro negocio y crecimiento podrían verse significativamente afectados por el crecimiento del comercio electrónico en México y en otros lugares.

La industria comercial es altamente competitiva. Nuestros arrendatarios compiten contra una gran variedad de competidores globales y locales. La evolución de los canales de ventas y los modelos de negocio, mismos que, por ejemplo, pueden verse en la creciente preferencia de los consumidores en los Estados Unidos por las compras en línea, pueden afectar las preferencias de los clientes y consumidores, así como la dinámica del mercado y, en consecuencia, a nuestros arrendatarios. La penetración de internet y la frecuencia de las ventas electrónicas son menores en nuestros mercados objetivo, pero podrían aumentar gradualmente. Si la industria comercial mexicana sigue la tendencia mundial de las ventas electrónicas, cualquier falla de nuestra parte para responder con éxito a las tendencias

cambiantes, en particular al comercio electrónico, podría tener un impacto negativo en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación o perspectivas.

Dependemos de recursos limitados para nuestros financiamientos y esto podría afectar nuestra capacidad para operar y crecer.

MetLife México, S.A. (“MetLife México”) ha sido nuestra principal fuente de financiamiento para la adquisición de propiedades y HSBC México ha sido nuestra principal fuente de financiamiento para préstamos para la construcción. Durante 2022 completamos el proceso de refinanciamiento de la mayoría de nuestros proyectos con BBVA. No podemos asegurar que en un futuro BBVA o cualquiera de los otros acreedores con quienes incurrimos en deuda estará dispuesto o en posición de continuar otorgándonos financiamiento, o que seremos capaces de continuar recibiendo financiamientos por parte de ellos, o que los financiamientos que recibamos sean en los mismos términos o en términos más favorables que aquellos de nuestros contratos de crédito y líneas de crédito existentes. Tampoco podemos asegurar que otros acreedores estarán dispuestos a refinanciar los créditos existentes o a otorgarnos crédito adicional. El vencimiento de los créditos otorgados al amparo de nuestros contratos de crédito con MetLife México ha sido extendido. Los créditos con MetLife México de uno de nuestros portafolios que tenían vencimiento desde 2024 fueron refinanciados mediante un crédito corporativo con Banco Santander México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México (“Santander”) con vencimiento en 2030. Ver “*Comentarios y Análisis de la Administración sobre la Situación Financiera y Resultados de Operación – Contratos de Crédito*”. Varios factores podrían afectar la liquidez del sistema financiero mexicano y, por ende, la disponibilidad de financiamiento. En el caso que BBVA o cualquier de los otros acreedores con quienes incurrimos en deuda no estuviere dispuesto o no fuera capaz de continuar otorgándonos financiamiento podríamos ser incapaces de obtener otras fuentes de financiamiento, lo que podría afectar en forma adversa y significativa nuestra condición financiera y resultados de operaciones. En el caso de no poder cumplir con nuestras obligaciones financieras conforme a los contratos de crédito vigentes, nuestros acreedores tienen el derecho de retener todo o una parte de los flujos derivados del pago de rentas y cuotas de mantenimiento que hagan los arrendatarios y aplicar dichos flujos de efectivo al prepago de los créditos; la retención de dichos flujos de efectivo afectará nuestras operaciones y nuestra capacidad para operar eficientemente nuestras propiedades. Adicionalmente, dado que prácticamente hemos creado hipotecas y otros derechos de garantía sobre la totalidad de nuestro portafolio inmobiliario para garantizar el pago de los contratos de crédito, un incumplimiento al amparo de uno o más de nuestros créditos podría derivar en la ejecución total o parcial de las garantías constituidas respecto de una o más de nuestras propiedades, por parte de nuestros acreedores.

Nuestra capacidad para obtener capital de la venta de nuestras Acciones para financiar nuestro crecimiento puede ser limitada.

Nuestra capacidad para obtener capital de la venta de acciones para financiar el crecimiento de nuestro negocio depende, en parte, del precio de mercado de nuestras acciones, el cual, a su vez, depende de varias condiciones de mercado y otros factores que podrían variar de tiempo en tiempo, incluyendo:

- el grado de interés de los inversionistas;
- nuestro desempeño financiero y el de nuestros arrendatarios;
- nuestra falta de capacidad de cumplir con las expectativas del mercado y nuestros inversionistas en relación con nuestro negocio;
- las condiciones del mercado de capitales, incluyendo cambios en las tasas de interés de valores de renta fija;
- los reportes de analistas sobre nuestro negocio y el ambiente económico, político y social en México;
- liquidez, condiciones de operación y otros factores que afecten a la BMV;
- la falta de pago de dividendos, las cuales dependen, en gran medida, del flujo de efectivo de nuestras operaciones que, a su vez, dependen de ingresos crecientes derivados de nuestros desarrollos, adquisiciones e incrementos en nuestras rentas; y

- otros factores como modificaciones al marco regulatorio (en particular fiscal) u otras medidas adoptadas por el gobierno o el poder legislativo que nos afecten o que, en general, afecten a empresas inmobiliarias.

Si no logramos alcanzar nuestras expectativas en cuanto a ingresos y distribuciones en efectivo, ello podría tener un efecto adverso en el precio de mercado de nuestras acciones y, en consecuencia, en nuestra capacidad para capitalizarnos.

Las obligaciones derivadas de nuestros contratos de financiamiento nos imponen restricciones en materia operativa y financiera, que podrían hacernos perder ciertas oportunidades o actuar de cierta forma. También tenemos la obligación de mantener fondos de reserva para el servicio de la deuda en relación con estos financiamientos. Además, nuestro portafolio inmobiliario y propiedades relacionadas y los flujos de efectivo se otorgaron en prenda en favor de nuestros acreedores.

Las obligaciones actuales derivadas de nuestros contratos de financiamiento, así como las obligaciones derivadas de financiamientos futuros en que incurramos para financiar nuestro crecimiento, podrían resultar en la imposición de restricciones en materia operativa y financiera a nuestro cargo. Estas restricciones incluyen, entre otras, limitaciones a nuestra capacidad para:

- incurrir en deuda adicional;
- pagar nuestros créditos antes de su vencimiento;
- realizar adquisiciones, inversiones o en general aprovechar oportunidades corporativas;
- constituir o crear gravámenes adicionales;
- transferir o enajenar ciertos activos o fusionarnos o consolidarnos con o en otras sociedades;
- realizar escisiones o reorganizar nuestro negocio;
- celebrar ciertas transacciones con afiliadas;
- vender participaciones en nuestras subsidiarias; y
- de cualquier otra manera realizar el pago de dividendos.

Estas restricciones podrían afectar adversamente nuestra capacidad para financiar operaciones futuras o requerimientos de capital y para aprovechar oportunidades de negocio disponibles. El incumplimiento a cualquiera de estas obligaciones podría resultar en un incumplimiento y aceleración de nuestra deuda (que podría resultar en la aceleración cruzada de la totalidad de nuestros adeudos). En caso de materializarse tal incumplimiento, los acreedores correspondientes podrían dar por vencida la deuda más los intereses devengados y otras cuotas, en forma anticipada, y hacerla inmediatamente pagadera y exigible, además de ejecutar cualquier garantía otorgada para garantizar dicha deuda. Cualquiera de estas acciones tendría un efecto adverso y significativo en nuestro negocio y operaciones y podría derivar en que nos veamos obligados a iniciar un procedimiento de quiebra, insolvencia, concurso mercantil o similar.

Conforme a lo previsto en algunos de nuestros contratos de crédito, es necesario segregar parte de nuestro efectivo para efecto de hacer frente a nuestras obligaciones. Dicho efectivo restringido comprende el fondo de reserva, mismo que debe mantener fondos suficientes de acuerdo con ciertos financiamientos para cubrir dos pagos mensuales de principal e intereses. El fondo de reserva podrá utilizarse para aplicarse al pago de las obligaciones garantizadas y una vez que éstas se hayan cumplido y pagado, cualquier cantidad no utilizada del fondo nos será devuelta. Las cantidades que forman parte y lleguen a destinarse a reconstituir el fondo de reserva para el servicio de la deuda bajo nuestros

financiamientos, no estarán disponibles para hacer frente al resto de nuestras obligaciones o para implementar nuestra estrategia de crecimiento.

Hemos otorgado ciertas garantías sobre nuestras propiedades y los flujos generados por las mismas en favor de nuestros acreedores, así como hipotecas y otros derechos de garantía sobre la totalidad de nuestro portafolio inmobiliario. Un incumplimiento bajo ciertos de los contratos de crédito que tenemos celebrados con MetLife que otorgan financiamiento a más de una propiedad puede derivar en el ejercicio parcial o completo de las garantías otorgadas en una o más de las propiedades sujetas a dichos créditos debido a que hemos otorgado gravámenes sobre ciertas propiedades en favor de MetLife a efecto de garantizar obligaciones de las entidades propietarias de nuestros centros comerciales.

Para más información, ver Nota 16 de nuestros Estados Financieros Consolidados.

Nuestros arrendatarios podrían incumplir con su obligación de mantener una póliza de seguro vigente al amparo de los contratos de arrendamiento o bajo la ley aplicable.

De conformidad con los contratos de arrendamiento celebrados con nuestros arrendatarios, éstos están obligados a obtener y mantener pólizas de seguro de responsabilidad civil general y daños a terceros. Si nuestros arrendatarios no cumplen con dicha obligación, nosotros tendremos la necesidad de obtener pólizas de seguros de responsabilidad civil general para las propiedades de aquellos arrendatarios que incumplan con dicha obligación. En virtud de lo anterior, nos veríamos obligados a pagar primas de seguro y cuotas que de otra forma no tendríamos la obligación de cubrir. Dichos gastos podrían afectar de manera adversa nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación o perspectivas.

Adicionalmente, si nuestros arrendatarios no mantienen una cobertura de seguros suficiente o adecuada, podríamos resultar responsables y no contar con cobertura suficiente para cubrir las pérdidas que de otro modo serían atribuibles a nuestros arrendatarios o a su negocio. De actualizarse una pérdida relacionada con una o más de nuestras propiedades que no estuvieren aseguradas o de exceder la pérdida los límites de la cobertura del seguro (como consecuencia de nuestro incumplimiento o el de nuestros arrendatarios de contratar y mantener vigente una póliza de seguro), podríamos sufrir una pérdida significativa de capital invertido y de ingresos potenciales en relación con dichas propiedades y podríamos continuar, no obstante, obligados al pago de cualquier deuda que estuviere garantizada con la propiedad afectada. En caso de estar cubierta cualquier pérdida relacionada con nuestras propiedades que se encuentran aseguradas, podríamos estar obligados a pagar una cantidad significativa por concepto de deducible a efecto de poder recuperar al amparo de la póliza respectiva o la cantidad de la pérdida podría exceder nuestra cobertura por la pérdida. Si nuestros arrendatarios no cumplen con las leyes aplicables en materia ambiental, de salud, de seguridad o cualesquiera otras leyes, esto podría afectarlos o afectarnos adversamente. Cualquiera de los anteriores podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y perspectivas.

Nuestros resultados de operación podrían verse adversamente afectados en caso de que nuestros inmuebles sufrieran daños o pérdidas causadas por fenómenos naturales.

Conforme a los términos actuales de nuestros contratos de crédito estamos obligados a contratar y mantener asegurados todos nuestros inmuebles, contra cualquier daño o pérdida, incluido cualquier daño o pérdida causado por fenómenos naturales. En caso de sismos, inundaciones o cualquier otro fenómeno natural que pudiere afectar o causar un daño o pérdida a nuestros inmuebles, tendríamos que reclamar la cobertura al amparo de nuestros seguros.

Si cualquiera de nuestras propiedades sufre daños y en ese momento aún existen adeudos bajo nuestros financiamientos, existe la posibilidad de que no podamos aplicar los recursos netos recibidos por parte de las aseguradoras para la reconstrucción o reemplazo de la propiedad dañada o pérdida ni a recuperar la pérdida de los ingresos por arrendamiento que deriven de la interrupción del negocio en dicha propiedad. Podríamos no tener fondos suficientes o acceso al capital necesario para reconstruir o reemplazar dichos bienes. Como resultado, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas, así como el precio y liquidez de nuestras Acciones podrían verse afectados en forma adversa y significativa.

Ciertas disposiciones de nuestros contratos de arrendamiento podrían no ser exigibles.

Nuestros contratos de arrendamiento se rigen por la legislación mexicana. De conformidad con la ley aplicable a nuestros arrendamientos, si todas o una parte de nuestras propiedades arrendadas se destruyera o de otra manera fuera afectada, total o parcialmente, los arrendatarios no estarían obligados a pagar las rentas o podrían reducir proporcionalmente las rentas pendientes (incluyendo pagos resultantes de reclamaciones respecto de pólizas de seguro) al porcentaje de la propiedad dañada. Aun cuando nuestros contratos de arrendamiento obligan a los arrendatarios a continuar pagando las rentas en estas circunstancias, un tribunal mexicano podría determinar que las disposiciones aplicables al llamado *triple-net* no son exigibles. En dicho caso, nuestros ingresos se verían afectados adversamente lo cual, a su vez, podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas.

Podemos experimentar una disminución en el valor de nuestros activos inmobiliarios y ser obligados a reconocer cargos por deterioro, lo que podría afectar de manera significativa y adversa nuestro desempeño financiero.

El valor de nuestros activos inmobiliarios se registra inicialmente en nuestros estados financieros a valor razonable en el caso de una adquisición que se contabiliza como una combinación de negocios, o en los costos agregados de adquisición y los costos relacionados con la transacción en el caso de una adquisición contabilizada como una adquisición de activos. En consecuencia, valuamos periódicamente nuestros inmuebles para identificar indicadores de pérdidas por deterioro. La determinación con respecto a la existencia de indicadores de pérdidas por deterioro se basa en factores como las condiciones de mercado, el desempeño del arrendatario y la estructura legal. Como ejemplo, la terminación anticipada de un contrato de arrendamiento por un arrendatario podría derivar en el reconocimiento de una pérdida por deterioro.

Si los análisis posteriores de valor razonable resultan en una disminución en el valor razonable de nuestros activos inmobiliarios, reconoceríamos pérdidas no realizadas a través de otros ingresos (gastos), neto, y disminuiríamos el valor razonable de dichos activos a un nuevo costo base, con base en el valor razonable de dichos activos en la fecha en que el valor en libros exceda su valor razonable, reflejando pérdidas que no son en efectivo al momento del reconocimiento. La enajenación posterior o venta de dichos activos podría afectar aún más nuestras pérdidas o ganancias futuras, toda vez que se basan en la diferencia entre el importe de la contraprestación recibida y el valor en libros de dichos activos al momento de la enajenación o venta. Cualquier reconocimiento de una disminución en el valor razonable puede afectar adversamente nuestro desempeño financiero y el precio de nuestras Acciones.

Estamos expuestos a riesgos relacionados con el desarrollo de propiedades comerciales.

Estamos sujetos a riesgos relacionados con nuestras actividades de desarrollo y arrendamiento, los cuales podrían afectar en forma adversa nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas y el flujo disponible de efectivo, incluyendo, sin limitar, los siguientes:

- Que no seamos capaces de arrendar a precios redituables, el espacio disponible en nuestros centros comerciales recientemente desarrollados y aquellos en etapa de construcción y pre-construcción;
- las oportunidades de desarrollo que exploramos podrían ser abandonadas y la inversión relacionada a la investigación y valoración de dichas oportunidades de desarrollo no serían capitalizadas;
- podríamos no ser capaces de obtener, o podríamos retrasarnos en la obtención de, todos los permisos y autorizaciones gubernamentales de zonificación, construcción, ambientales, ocupación y otros permisos necesarios;
- los estudios de viabilidad para el desarrollo de las nuevas propiedades podrían demostrar que son incorrectos una vez que se haya iniciado el desarrollo;
- debido a los altos costos de las reservas territoriales, nuestras actividades podrían no ser tan rentables;

- que los costos reales de construcción de una propiedad excedan los costos originalmente estimados, o que
- la construcción pudiera no terminarse a tiempo, haciendo que el proyecto sea menos rentable de lo estimado o que no sea en absoluto rentable, incluyendo un retraso derivado de un incumplimiento de contrato, escasez laboral, de los efectos de las condiciones climáticas locales, desastres naturales, crisis de salud pública, epidemias o pandemias, de la posibilidad de huelgas locales o nacionales y de la escasez de materiales, materiales de construcción o energía y combustible para el equipo; y
- que existan defectos en el diseño de la construcción que pudieran resultar en costos adicionales para corregirlos.

Estos riesgos podrían resultar en retrasos o gastos importantes no previstos y, en ciertas circunstancias, podría impedir la terminación de un desarrollo o la renovación de proyectos una vez iniciados, cualquiera de los cuales podría tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, perspectivas, flujo de efectivo, así como en el precio de nuestras acciones.

Nuestras operaciones están sujetas a diversas leyes y reglamentos en materia ambiental, de seguridad y de otros tipos. Cualquier incumplimiento a las dichas leyes y reglamentos que nos son aplicables podría resultar en la imposición de responsabilidades a nuestro cargo, lo cual podría derivar en costos adicionales que podrían tener un efecto adverso en nosotros.

Nuestras operaciones y propiedades están sujetas a leyes y reglamentos federales y locales, relacionados con la protección del medio ambiente y el uso de recursos naturales. De conformidad con las Leyes Ambientales aplicables y la interpretación de las mismas, el Gobierno Federal ha implementado un programa para proteger el ambiente mediante la promulgación de leyes, reglamentos y normas oficiales para regular la planeación ecológica, riesgos ambientales y valoración del impacto ambiental, contaminación auditiva y del aire, eliminación de materiales peligrosos o contaminantes, áreas naturales protegidas, protección a la flora y fauna, conservación y uso racional de recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades mexicanas federales y locales, como la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua y los gobiernos estatales y municipales, tienen la facultad de iniciar procedimientos civiles, administrativos y penales en contra de compañías que violen las Leyes Ambientales y podrían interrumpir cualquier proyecto o desarrollo que esté en incumplimiento de las mismas.

Las regulaciones locales y municipales, incluyendo protección civil zonificación y otras restricciones, pueden restringir el uso de nuestras propiedades y requerir la autorización de las autoridades locales, organizaciones comunitarias privadas o asociaciones de condominios para establecer políticas afectando nuestras propiedades en cualquier momento, incluyendo antes y después de su adquisición o desarrollo. Dichas restricciones pueden incluir seguridad contra incendios y otros requisitos de seguridad que podría aumentar nuestros costos de operación. Nuestra estrategia de crecimiento puede verse afectada por nuestra capacidad para obtener los permisos, licencias y aprobaciones de zonificación. El no poder obtener dichos permisos, licencias y aprobaciones de zonificación puede resultar en multas y otras sanciones que pueden tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas.

Consideramos que la regulación de nuestro negocio tanto a nivel federal, estatal como local, será cada vez más estricta. No podemos predecir el efecto que, en su caso, podría tener la emisión de nuevas leyes y reglamentos o de disposiciones más estrictas, en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas y flujos de efectivo, así como requisitos de desembolso de capital.

Adicionalmente, de conformidad con la legislación ambiental aplicable, somos responsables individual y conjuntamente con nuestros arrendatarios por costos de limpieza relacionados con la contaminación del suelo, aun cuando la contaminación sea causada por el arrendatario. Aunque nuestros contratos de arrendamiento establecen que los arrendatarios cubrirán los costos relacionados con las actividades de reparación, no podemos ofrecer ninguna garantía de que los arrendatarios pagarán por dichas actividades de reparación. Si cualquiera de nuestros arrendatarios contaminara el suelo donde se encuentran ubicadas nuestras propiedades y no reparara el daño y limpiara el suelo o no pagara por dicha reparación, nosotros estaríamos obligados a limpiarlo y seríamos responsables de cualquier daño

causado por dicha contaminación, lo cual, probablemente tendría un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera y resultado de operaciones.

Los cambios en la normativa aplicable a nuestras propiedades, incluyendo protección civil, ambiental, fiscal, laboral, zonificación y otras leyes pueden resultar en costos y gastos adicionales para nuestro negocio.

El gasto por impuesto predial de nuestros inmuebles podría aumentar como resultado de cambios en la tasa del impuesto predial o las revaluaciones, lo cual podría afectar en forma adversa nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas, así como el flujo de efectivo.

Estamos obligados a pagar impuestos prediales respecto de cada uno de nuestros centros comerciales. Estos impuestos prediales podrían aumentar como resultado de los cambios decretados por autoridades locales o federales facultadas, en el régimen fiscal, la tasa del impuesto o la valuación o revaluación de nuestros centros comerciales por parte de las autoridades fiscales. Por tanto, el importe del gasto por impuestos prediales en periodos futuros podría ser distinto del que hemos reportado en el pasado. En caso de que aumente dicho gasto, nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas, así como el flujo de efectivo podrían verse afectados.

Nuestros bienes inmuebles podrían ser objeto de expropiación por parte del gobierno por causas de utilidad pública.

En México, el gobierno tiene la facultad de expropiar bienes en determinadas circunstancias, incluyendo por razones de política pública. Conforme a la legislación aplicable, existe la obligación de indemnizar al propietario del inmueble, sin embargo, el monto de la indemnización podría ser inferior a su valor de mercado y el monto pagadero por indemnización podrá ser pagado después de que haya transcurrido un periodo de tiempo significativo. En caso de expropiación de alguno de nuestros inmuebles, podríamos perder total o parcialmente la inversión en el mismo. Lo anterior, tendría un efecto negativo en los rendimientos esperados respecto de dicho inmueble lo que a su vez podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas.

Podríamos no ser capaces de completar desarrollos o adquisiciones que pudieran hacer crecer nuestro negocio y, aun cuando consumáramos los desarrollos o adquisiciones, podríamos no ser capaces de integrar y operar exitosamente las nuevas propiedades.

Nuestra estrategia de crecimiento incluye el desarrollo o la adquisición de propiedades individuales cuando se presentan oportunidades únicas, así como la adquisición de carteras inmobiliarias de propiedades. Nuestra capacidad para desarrollar o adquirir propiedades en condiciones satisfactorias y de integrarlas y operarlas exitosamente como parte de nuestro negocio está sujeta a los riesgos siguientes:

- Podríamos desarrollar o adquirir propiedades que, una vez desarrolladas o adquiridas, no aumenten nuestros resultados, y podríamos no ser capaces de administrar y arrendar exitosamente dichas propiedades para cumplir con expectativas;
- podríamos no ser capaces de generar suficiente flujo de efectivo de nuestras operaciones o levantar el capital o de obtener el financiamiento en condiciones satisfactorias o en lo absoluto para completar un desarrollo o una adquisición;
- podríamos no ser capaces de adquirir las propiedades deseadas debido a la competencia de otros inversionistas inmobiliarios con mayores recursos financieros o de otro tipo de recursos, incluyendo otras sociedades operadoras de inmuebles y fondos de inversión, particularmente en los mercados en los que no operamos actualmente;
- podríamos necesitar incurrir en gastos adicionales a los presupuestados para el desarrollo de propiedades o para hacer mejoras o remodelaciones necesarias a las propiedades adquiridas;
- podríamos entrar en nuevos mercados en los que inicialmente no tenemos el mismo nivel de familiaridad con la dinámica y las condiciones del mercado que en nuestros mercados actuales;

- podríamos adquirir propiedades sin recurso, o con recurso limitado, por pasivos, conocidos o desconocidos, tales como de limpieza por contaminación ambiental, reclamaciones de arrendatarios, vendedores u otras personas contra los antiguos dueños de las propiedades y reclamaciones por indemnizaciones de socios generales, directores, funcionarios y demás personas indemnizadas por los antiguos dueños de las propiedades;
- los contratos para la adquisición de propiedades generalmente están sujetos a ciertas condiciones para el cierre incluyendo la terminación de manera satisfactoria de las investigaciones de auditoría, por lo que podríamos invertir grandes cantidades de capital y tiempo en posibles adquisiciones que seamos incapaces de consumir;
- el proceso de desarrollo o adquisición o posible desarrollo o adquisición de una nueva propiedad podría desviar la atención de nuestros directores del resto de las operaciones de nuestro negocio; y
- podríamos no ser capaces de integrar las nuevas adquisiciones de manera rápida y eficiente a nuestra cartera y operaciones existentes, particularmente las adquisiciones de carteras completas.

No podemos garantizar que seremos capaces de manejar exitosamente todos los factores que son necesarios para asegurar el crecimiento exitoso de nuestro negocio. Si no somos capaces de encontrar oportunidades de adquisición adecuadas, o si no somos capaces de consumir las adquisiciones en condiciones favorables, o de operar las propiedades adquiridas para cumplir con nuestras metas, ello podría tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, perspectivas y flujo de efectivo.

La adquisición de propiedades que no están terminadas o que necesitan remodelaciones o renovaciones importantes presenta riesgos, particularmente, el riesgo de sobreestimar el valor de la propiedad, el riesgo de errar en el cálculo de los costos y tiempos necesarios para completar la remodelación o renovación y el riesgo de que la propiedad nunca sea desarrollada. Dichos retrasos o excesos en los costos o la incapacidad para lograr nuestras expectativas de inversión podrían derivar de:

- Escasez de materiales o mano de obra calificada;
- un cambio en el alcance del proyecto original;
- la dificultad de obtener los permisos y autorizaciones gubernamentales necesarios de zonificación, uso de suelo, ambientales, de construcción, ocupación y otros permisos necesarios;
- condiciones económicas o políticas que afecten la propiedad respectiva;
- el descubrimiento de defectos estructurales u otros defectos latentes en la propiedad una vez que haya comenzado la construcción;
- retrasos en conseguir arrendatarios;
- incurrir en obligaciones o responsabilidades inesperadas;
- falta de planificación o administración deficiente de las adquisiciones; e
- incapacidad para retener o contratar personal clave para los negocios adquiridos.

Ciertas adquisiciones o ventas de negocios y participaciones pueden requerir autorización de la CNA y/o de otros organismos regulatorios. No podemos asegurar que la CNA u otras autoridades similares autorizarán nuestras adquisiciones o inversiones en el futuro, o las ventas que tengamos a terceros, o que autoricen dichas transacciones sin imponer condiciones o requieran que desinvertamos parte de nuestro negocio, lo cual podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones.

Cualquier falla en el cálculo del tiempo y costos presupuestados para la terminación de un proyecto o en vender o arrendar el proyecto después de que esté terminado, podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas.

Podríamos considerar desarrollos o adquisiciones, incluyendo carteras inmobiliarias, en nuevos mercados dentro de México y eventualmente en otros lados. Cada uno de los riesgos aplicables a nuestra capacidad de adquirir, integrar y operar exitosamente las propiedades en nuestros mercados actuales también es aplicable a nuestra capacidad para adquirir, integrar y operar exitosamente propiedades adquiridas en nuevos mercados. Además, podríamos no tener el mismo nivel de familiaridad con la dinámica y condiciones de nuevos mercados, lo cual podría afectar adversamente nuestra capacidad de crecimiento o para operar en dichos mercados y nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas. Podríamos no ser capaces de alcanzar las ganancias deseadas en nuestras inversiones en nuevos mercados. El no tener éxito en la expansión a nuevos mercados podría afectar en forma adversa y significativa nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, perspectivas y flujo de efectivo, así como el precio de nuestras acciones.

Es posible que no podamos integrar o administrar de manera exitosa las propiedades o negocios que adquiramos en el futuro o de operar eficientemente dichas propiedades y negocios, cuestión que podría afectar adversamente nuestros resultados de operación y nuestra condición financiera.

Como parte de nuestra estrategia podríamos adquirir propiedades adicionales e incursionar en otros negocios relacionados con el sector inmobiliario en México y en el extranjero. No podemos predecir si se realizarán, ni el momento en que podrían realizarse dichas adquisiciones adicionales, ni la probabilidad de que una transacción adicional sea completada en términos y condiciones favorables para nosotros. Nuestra capacidad para continuar expandiéndonos exitosamente a través de adquisiciones depende de muchos factores, incluyendo la disponibilidad de potenciales prospectos y nuestra capacidad para identificar, negociar, financiar y cerrar dichas adquisiciones. Aún y cuando se completen futuras adquisiciones, las mismas implican riesgos, entre los que se encuentran los siguientes:

- No lograr los resultados esperados;
- incapacidad para integrar exitosamente las operaciones, servicios y productos de cualquier compañía
- adquirida o, la imposibilidad de lograr sinergias previstas y/o economías de escala;
- obligaciones o responsabilidades no previstas;
- no lograr planear o administrar efectivamente las adquisiciones;
- riesgos relacionados con competencia económica, legislación en materia de competencia económica y otros requisitos regulatorios;
- falta de atención por parte de nuestra administración; y
- la incapacidad para retener o contratar personal clave para los negocios adquiridos.

Si no somos capaces de integrar o administrar de manera exitosa las propiedades o negocios que adquiramos en el futuro o no somos capaces de operar eficientemente dichas propiedades y negocios, no se obtendrán los ahorros, ingresos, sinergias y niveles de integración requeridos, lo cual podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, resultados de operación y condición financiera. Asimismo, la aprobación por parte de la CNA o de otros organismos reguladores, podría ser un requisito para que podamos adquirir o vender negocios relevantes y para poder participar en coinversiones (*joint ventures*) relevantes. No podemos garantizar que la CNA u otras autoridades, autorizarán las inversiones propuestas o adquisiciones futuras, o que autorizarán las transacciones sin imponer condiciones o requerir que desinvertamos parte de nuestro negocio, cuestión que podría afectar adversamente nuestro negocio, resultados de operación y condición financiera.

El mantenimiento y mejora de nuestras propiedades requiere de inversiones significativas, sin poder asegurar que se alcance el retorno esperado sobre dichas inversiones.

Actualmente tenemos una propiedad en proceso de estabilización y el redesarrollo de un centro comercial. Ver “Resumen Ejecutivo”. Existe la posibilidad de que no obtengamos el rendimiento esperado sobre las inversiones que haremos en relación con dichos proyectos, particularmente si se presentan ciertos eventos adversos, incluyendo cambios en las condiciones económicas del país, proyecciones inexactas, incluyendo proyecciones en relación con la futura demanda del sector, las proyecciones con base en las cuales se hubiesen adoptado las decisiones relacionadas con la oportunidad o la forma de dichas inversiones resultasen inexactas, o bien que no se puedan obtener recursos suficientes para hacer cualesquiera gastos de inversión necesarios. Lo anterior podría tener un efecto material adverso sobre nuestros resultados de operación, incluyendo costos por el deterioro de activos. Asimismo, existe la posibilidad de que los actuales proyectos no sean concluidos de manera oportuna o en su totalidad, debido a factores tales como cambios regulatorios, falta de cumplimiento o disponibilidad de mano de obra y problemas de logística lo cual podría impedir o dificultar la implementación de nuestra estrategia de negocios, lo que a su vez podría afectar adversamente nuestro negocio, resultados de operación y condición financiera.

Podríamos estar obligados a realizar gastos importantes de capital para mejorar nuestras propiedades con la finalidad de retener y atraer arrendatarios causando una disminución en nuestro desempeño financiero.

Podríamos estar obligados a hacer concesiones a los arrendatarios, atender las solicitudes de renovaciones u otras mejoras o proporcionar servicios adicionales con el fin de conservar a los arrendatarios cuyos contratos de arrendamiento vencen y atraer nuevos arrendatarios que sean suficientes. Como resultado de lo anterior, es posible que tengamos que hacer gastos importantes de capital u otros gastos. Es posible que necesitemos aumentar nuestro endeudamiento o financiamiento de capital para hacer dichos gastos, que pueden no estar disponibles en condiciones favorables, o en lo absoluto. Si no somos capaces de hacer los gastos necesarios, es posible que no seamos capaces de retener a los arrendatarios al vencimiento de los arrendamientos o atraer a nuevos arrendatarios, lo que afectaría de manera adversa nuestro desempeño financiero.

Los activos que adquiramos podrían resultar en obligaciones no previstas que podrían afectar el valor y la rentabilidad de dichas propiedades.

En relación con nuestras adquisiciones de centros comerciales, portafolios inmobiliarios o reservas territoriales, asumimos responsabilidades existentes asociadas, algunas de las cuales podrían ser desconocidas o no cuantificables al momento de la oferta o adquisición y pudiendo ser relevantes.

Estos riesgos contingentes podrían incluir obligaciones como tener que limpiar o reparar contaminación ambiental no revelada en el suelo o subsuelo de las propiedades, reclamos de arrendatarios, proveedores u otras personas que tuvieran trato con el vendedor previo a nuestra adquisición que se hubiesen generado en el curso ordinario de sus negocios o de cualquier otra manera. Dichas responsabilidades, ya sean calculadas en forma individual o conjuntamente, podría tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, perspectivas y flujo de efectivo, así como en el precio de cotización de nuestras Acciones.

Los retrasos en la construcción de nuevos edificios o mejoras a nuestras propiedades podrían tener un efecto adverso en nosotros.

Los retrasos en la construcción de nuevos edificios o en las mejoras a nuestros edificios existentes podrían afectar en forma adversa nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas. Si experimentamos retrasos en la entrega de los trabajos de construcción y en los servicios de diseño e ingeniería para nuestros edificios nuevos o en las mejoras para nuestros edificios existentes, o si los constructores o contratistas incumplen con sus obligaciones conforme a los contratos respectivos, no seremos capaces de empezar a recibir pagos de renta hasta en tanto se termine la construcción o se hagan las mejoras. Además, esto podría tener un impacto en nuestro negocio en la medida en que puede afectar la reputación de nuestro servicio. Por lo tanto, nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas podrían verse afectados en forma adversa. Por otra parte, algunos de nuestros contratos de arrendamiento con tiendas ancla prevén la imposición de penalidades en caso de retraso en la entrega del local de que se trate. En el pasado, hemos acordado en transferir dichas sanciones por retraso a nuestros constructores; sin embargo, no podemos asegurar que seremos capaces de transferir de manera exitosa dichos costos

a nuestros constructores en el futuro. Si no somos capaces de hacerlo, nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas podrían verse afectados en forma adversa.

Podríamos estar sujetos a reclamaciones por defectos de construcción u otras acciones similares en relación con el desempeño de nuestros servicios de administración de propiedades.

En nuestra capacidad de administradores inmobiliarios, contratamos y supervisamos a terceros contratistas para proporcionar los servicios de construcción, administración de proyectos e ingeniería para nuestras propiedades. No podemos asegurar que no estaremos sujetos a reclamaciones por retrasos en la construcción, defectos de construcción u otras acciones similares. Los resultados adversos derivados de defectos de construcción, las negociaciones o transacciones relacionadas con los defectos de construcción o con litigios en materia de administración de propiedades podrían tener un efecto adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas.

Nuestra capacidad para mantener el ritmo de crecimiento depende de la experiencia de nuestro equipo directivo y de la contratación y retención de personal capacitado.

Nuestro equipo directivo cuenta con amplia experiencia operativa y con un profundo conocimiento de la industria. Dependemos de nuestro equipo directivo para crear oportunidades, definir las estrategias, determinar el curso y administrar nuestras operaciones. Consideramos que la labor de este equipo es un elemento crítico de nuestro éxito. En los últimos años la demanda de personal con experiencia en las operaciones que realizamos ha ido en aumento. El crecimiento sostenido de nuestras operaciones dependerá de que logremos atraer y conservar el personal adecuado, incluyendo ingenieros, ejecutivos y trabajadores que cuenten con la experiencia necesaria. La competencia para atraer a este tipo de personas es intensa y podríamos tener dificultades para contratarlas y conservarlas, lo cual podría limitar nuestra capacidad para cumplir en forma adecuada con los proyectos actuales y futuros. En particular, nuestros funcionarios de primer nivel tienen experiencia considerable y conocimiento de la industria. Es posible que los paquetes de compensación e incentivos que ofrecemos no sean suficientes para retener al personal de mayor experiencia. La pérdida de cualquiera de estas personas o nuestra incapacidad para atraer y retener suficientes funcionarios calificados adicionales podría afectar negativamente nuestra capacidad para implementar nuestra estrategia de negocios.

Nuestro éxito también depende de nuestra capacidad continua de identificar, contratar, capacitar y conservar personal calificado de ventas, mercadotecnia, investigación y administración, entre otros. La competencia por dicho personal calificado es intensa. Nuestros negocios podrían verse afectados negativamente si no podemos atraer personal necesario.

En el pasado hemos incurrido y en el futuro podríamos incurrir en deuda para financiar nuestras operaciones, lo cual podría afectar en forma adversa nuestros flujos de efectivo y exponer nuestras propiedades a la ejecución de las hipotecas y otros gravámenes que se constituyan para garantizar la deuda.

Históricamente, hemos financiado nuestra expansión, adquisiciones y compras de propiedades con créditos garantizados con hipotecas sobre nuestras propiedades y anticipamos continuar con este modelo de financiamiento. Podríamos incurrir de tiempo en tiempo en deuda adicional para financiar adquisiciones estratégicas, inversiones, coinversiones o por otras razones sujetos a las restricciones contenidas en nuestros contratos de crédito y a la autorización de nuestro Consejo de Administración. Si incurrimos en deuda adicional, los riesgos asociados a nuestro apalancamiento, incluyendo nuestra capacidad para pagar el servicio de nuestra deuda, podría incrementarse.

Podríamos estar sujetos a los riesgos comúnmente asociados al financiamiento de deuda, incluyendo la insuficiencia en el flujo de efectivo necesario para pagar el servicio de la deuda, y la imposibilidad de refinanciar la deuda existente sobre nuestras propiedades en absoluto o en términos favorables, así como que nuestro apalancamiento incremente nuestra susceptibilidad a condiciones desfavorables en la economía en general y en nuestra industria o las de nuestros clientes o relativo a nuestra competencia, colocándonos en desventaja en comparación con nuestros competidores que se encuentren menos apalancados. Adicionalmente nuestras obligaciones de pago de deuda podrían limitar nuestra flexibilidad y agilidad para planear, o reaccionar a cambios en nuestra industria o negocio de inmuebles comerciales. El incumplimiento a nuestras obligaciones financieras y otra restricciones previstas en nuestros contratos de crédito podrían resultar en un caso de incumplimiento que, de no ser remediado o dispensado, podría resultar en la ejecución de las garantías constituidas sobre nuestros activos; que las condiciones de cualquier nuevo financiamiento

disponible no sean tan favorables como las de nuestra deuda actual y estemos obligados a aplicar una parte importante de nuestro flujo de efectivo operativo al pago de nuestra deuda y, por lo tanto, a reducir el monto de efectivo disponible para realizar distribuciones a nuestros accionistas, los fondos disponibles para operaciones y gastos de capital para negocios futuros u otras razones. Si no somos capaces de cumplir con nuestras obligaciones de pago frente a nuestros acreedores, podrían ejecutar las garantías constituidas sobre nuestras propiedades u otros activos que garanticen el crédito y podríamos perder dichas propiedades o activos. La pérdida de cualquier inmueble o activo por virtud de la adjudicación o ejecución de las garantías constituidas sobre los mismos podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas.

Para más información en relación con nuestra deuda existente, ver Nota 16 y Nota 4(g) de nuestros Estados Financieros Consolidados.

Nuestro ritmo de crecimiento puede verse afectado por las políticas y estrategias de negocio de nuestros posibles arrendatarios.

Ofrecemos soluciones de crecimiento para algunos arrendatarios de tiendas ancla. Nuestro ritmo de crecimiento depende de que las políticas y estrategias de negocio de nuestros posibles arrendatarios se mantengan y continúen utilizando las soluciones inmobiliarias que ofrecemos. Cambios en las políticas y estrategias de negocio de nuestros posibles clientes podría tener un efecto adverso sobre nuestro ritmo de crecimiento futuro.

Los activos inmobiliarios no son líquidos.

Las inversiones de carácter inmobiliario no cuentan con liquidez. Lo anterior, puede afectar nuestra flexibilidad para tener un portafolio de inmuebles óptimo de acuerdo con las cambiantes condiciones de los mercados financieros. De existir la necesidad de vender alguna propiedad para obtener liquidez o para cumplir debidamente con nuestros compromisos, existe la posibilidad de que tengamos que realizar alguna desinversión por debajo de los niveles del mercado, sujeta además al pago de impuestos por traslado de dominio, derechos registrales y otros, que pudieran impactarnos negativamente y, consecuentemente, el monto de los dividendos que pudieran pagarse a nuestros Accionistas.

Nuestra capacidad para vender nuestros activos inmobiliarios en términos ventajosos depende de factores fuera de nuestro control, incluyendo la competencia por parte de otros vendedores, la demanda de posibles compradores y el acceso a financiamiento. Dada la incertidumbre de las condiciones de mercado que podrían afectar la futura venta de nuestros inmuebles, no podemos asegurar que lograremos vender nuestras propiedades con un margen de utilidad o que podremos siquiera venderlas.

Estamos requeridos a obtener autorizaciones, permisos y uso de suelo.

Nuestras actividades de inversión se encuentran sujetas a la reglamentación mexicana de uso de suelo, así como a reglamentaciones específicas que pueden existir en diferentes regiones y que requieren de autorizaciones, licencias y permisos por parte de las autoridades federales, estatales y municipales. La obtención de dichos permisos en ciertas partes de México lleva tiempo. De haber negativas o retrasos por parte de las autoridades en dichos procesos, la actividad normal de nuestro negocio pudiera verse afectada de forma negativa. Asimismo, cambios en la legislación y reglamentaciones en este sentido, incluyendo cambios en la legislación ambiental o cambios derivados de la presión de grupos locales, pudieran tener un impacto adverso sobre nuestro negocio.

Nuestras propiedades comerciales están sujetas a riesgos que pueden afectar el entorno comercial en general, por ejemplo, la debilidad en la economía, los niveles de gasto del consumidor, condiciones financieras adversas de las grandes compañías comerciales y la competencia con tiendas de descuento y ventas en línea.

Históricamente, el sector comercial es susceptible a sufrir periodos de desaceleración económica, que generalmente conducen a la baja del gasto del consumidor. El éxito de nuestras propiedades comerciales depende de muchos factores, que se relacionan con el gasto del consumidor y/o con el ingreso del mismo, incluyendo las condiciones económicas y de negocios predominantes, tasas de interés, inflación, disponibilidad de créditos al consumidor, impuestos, la confianza del consumidor en las condiciones económicas futuras, las tendencias

demográficas y poblacionales, niveles de empleo y salarios. Nuestro desempeño financiero puede verse afectado por la reducción en el volumen de las ventas de nuestros arrendatarios y su habilidad de crear un flujo de consumidores en nuestros centros comerciales, lo cual depende de factores externos, tales como las condiciones económicas nacionales, regionales y locales, el gasto y la confianza del consumidor, las condiciones financieras de los arrendatarios de tiendas ancla y otras grandes compañías comerciales, la apertura de otros centros comerciales que compitan con los nuestros, el cierre de tiendas o el declive de las actividades de las mismas en nuestros centros comerciales.

Nuestras propiedades comerciales también enfrentan la competencia de minoristas, tiendas de descuento, centros comerciales tipo *outlet*, ventas en línea y muchos otros negocios en línea. El aumento del gasto de los consumidores en línea puede llegar a afectar de manera significativa la habilidad de nuestros arrendatarios para generar ventas en las tiendas. Nuevas y mejores tecnologías, incluyendo nuevas tecnologías y servicios digitales, pueden incrementar la competencia para ciertas tiendas. Cualquiera de los factores anteriores puede reducir el tráfico de consumidores en nuestros centros comerciales, lo cual puede afectar de manera adversa la condición financiera de nuestros arrendatarios, el nivel de demanda de locales, el deseo de los arrendatarios de rentar espacio en nuestros centros comerciales, así como la relativa popularidad de nuestros centros comerciales. A su vez, estas condiciones pueden afectar de manera negativa los mercados de renta de locales y de la misma manera afectar nuestro desempeño financiero.

Además, nuestra habilidad para incrementar nuestros ingresos y nuestras ganancias operativas depende en parte de un crecimiento en la demanda de los productos y servicios que ofrecen las tiendas en nuestros centros comerciales. Una disminución en la demanda ya sea como resultado del cambio de preferencias de los clientes, la reducción del poder adquisitivo, o la reducción en la economía regional, nacional o global, puede desembocar en la reducción en los ingresos de las tiendas, y, por consiguiente, afectar de manera negativa nuestro desempeño financiero.

El sector comercial es altamente dependiente de las preferencias del consumidor, las cuales están sujetas a cambios, y puede que nosotros no seamos capaces de anticiparlas y responder acertadamente a dichos cambios.

El sector comercial es altamente dependiente de las preferencias del consumidor, las cuales están sujetas a cambios, y puede que nosotros no seamos capaces de anticiparlas y responder acertadamente a dichos cambios. Cambios en las preferencias del consumidor, la apariencia de los centros comerciales y formatos de las tiendas, incluyendo tanto tiendas físicas como comercio electrónico, y la construcción de un gran número de centros comerciales han contribuido a los constantes cambios y desarrollos en el sector comercial. La competencia por la lealtad del consumidor y la distinción están estrechamente relacionadas con las medidas tomadas para renovar y desarrollar estos formatos de comercio y ventas. Estos proyectos incluyen el aumento de gasto en marketing y publicidad, selección y modificación de la mezcla de tiendas, lugares de estacionamiento, incremento en la complejidad de los diseños arquitectónicos, la expansión de un gran número de actividades de ocio y servicio, así como de otras comodidades. Cualquier cambio en las preferencias de los consumidores, patrones de gastos y tendencias prevalecientes en los formatos de centros comerciales pueden llegar a reducir el tráfico en nuestras propiedades comerciales, incluso llegando a requerir grandes inversiones para hacerlas más atractivas para los arrendatarios y consumidores. No podemos asegurarles que seremos capaces de anticipar y responder efectivamente a dichas tendencias y desarrollos, pero si fallamos ante ellas, nuestro deseo financiero puede verse afectado adversamente.

La presentación del NOI, EBITDA, EBITDA Ajustado, Margen de EBITDA Ajustado, FFO y FFO Ajustado podría no ser comparable con medidas financieras similares utilizadas por otras compañías.

El presente Reporte Anual contiene ciertas medidas financieras no definidas por las NIIF, incluyendo el NOI, Margen de NOI, EBITDA, EBITDA Ajustado, Margen de EBITDA Ajustado, FFO y FFO Ajustado para nosotros. Una medida financiera en términos distintos de las NIIF se define generalmente como una medida que tiene como objetivo medir el desempeño financiero histórico o futuro, situación financiera o flujos de efectivo, pero excluye o incluye, según corresponda, montos que no se ajustarían en la medida del NIIF más comparable. El NOI, Margen de NOI, EBITDA, EBITDA Ajustado, Margen de EBITDA Ajustado, FFO ni FFO Ajustado son medidas reconocidas de desempeño financiero bajo las NIIF, no pretenden ser y no deberán considerarse como una alternativa al ingreso operativo como indicador de nuestro desempeño operativo o como una alternativa a recursos netos generados por

actividades operativas como una medida de nuestra liquidez. El NOI, Margen de NOI, EBITDA, EBITDA Ajustado, Margen de EBITDA Ajustado, FFO y FFO Ajustado tienen limitaciones como herramientas analíticas, y no se deben considerar dichas medidas, ya sea de forma aislada o como sustituto de otros métodos de análisis de nuestros resultados en términos de las NIIF. Debido a que no todas las empresas utilizan las mismas herramientas de cálculo contable, la presentación del NOI, Margen de NOI, EBITDA Ajustado, Margen de EBITDA Ajustado, FFO y FFO Ajustado puede no ser comparable con otras medidas financieras similares de otras empresas. Adicionalmente, otras empresas comparables con nosotros pueden definir el NOI, Margen de NOI, EBITDA, EBITDA Ajustado, Margen de EBITDA Ajustado, FFO y FFO Ajustado de manera distinta por lo que cualquier comparación entre dichas medidas financieras y las de otra empresa del sector, no son necesariamente una comparación real del desempeño de las mismas.

Si no tenemos éxito en mantener los controles de negocio apropiados, nuestros resultados de operación podrían ser afectados y podríamos incumplir con nuestras obligaciones de presentación de información al mercado.

Si no tenemos éxito en mantener e implementar los controles de negocio apropiados, nuestros resultados de operación podrían ser afectados y podríamos incumplir con nuestras obligaciones de presentación de información al mercado. Además, si identificamos debilidades materiales en nuestro control interno sobre la presentación de información financiera periódica que no podamos remediar en una forma oportuna, o ser sujetos de una investigación por la CNBV o a sanciones civiles o inclusive penales. Dichas debilidades, incluyendo cualquier debilidad en adecuar nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que pueda ocurrir en el futuro, podría dar como resultado errores en nuestros estados financieros que podrían requerirnos rehacer nuestros estados financieros, nos podrían hacer incumplir con las obligaciones de presentación de informes y podrían hacer que los accionistas pierdan confianza en nuestra información financiera reportada, lo que podría resultar en una percepción negativa de la Compañía, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de nuestras acciones, o podría afectar significativamente y de forma adversa nuestro negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez.

Ocasionalmente celebramos operaciones financieras derivadas con propósitos de cobertura, que pueden no tener éxito y pueden resultar en pérdidas para nosotros.

Ocasionalmente celebramos instrumentos financieros derivados para mitigar el riesgo derivado de las fluctuaciones en las tasas de interés derivado de los créditos con tasa variable que hemos contratado. Dichos instrumentos financieros derivados, aunque son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, por no cumplir con todos los requisitos que exige la normatividad, para efectos contables, se han designado como de negociación. 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.

La reciente introducción de nuevas normas contables bajo NIIF podría resultar en una falta de comparabilidad de nuestra información financiera más reciente con nuestra información financiera previamente revelada.

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2025 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por Planigrupo en la preparación de estos estados financieros consolidados.

(a) Aplicación de NIIF nuevas y revisadas que son obligatorias para el año en curso

En el año, la Emisora implementó una serie de NIIF nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2025. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en los estados financieros de Planigrupo.

Modificaciones a la NIC 21 Efectos de las Variaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera, titulada Falta de Intercambiabilidad Las modificaciones especifican como evaluar si una moneda es convertible y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.

(b) Normas NIIF nuevas y modificadas que aún no son efectivas

Planigrupo no ha aplicado las siguientes Normas NIIF nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

<i>NIIF 18</i>	Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros
<i>NIIF 19</i>	Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Divulgaciones
<i>NIIF S1</i>	Requisitos generales para la Revelación de Información Financiera Relacionada con la Sostenibilidad
<i>NIIF S2</i>	Revelaciones relacionadas con el Clima
<i>Enmienda a NIIF 9 y NIIF 7</i>	Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros
<i>Mejoras anuales a las normas NIIF de Contabilidad – Volumen 11</i>	Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y su Guía adjunta sobre la implementación de la NIIF 7, la NIIF 9 Instrumentos Financieros, la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo
<i>Enmiendas a NIIF 9 e NIIF 7</i>	Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza
<i>NIIF 18</i>	Presentación e información a revelar en los estados financieros
<i>NIIF 19</i>	Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones

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

Nuestros Estados Financieros Consolidados y el resto información financiera contenida en este Reporte Anual puede no ser comparable debido a que ha sido preparada sobre bases distintas.

Como se describió en la sección “Presentación de Información Financiera” la información financiera histórica incluida en este Reporte Anual se deriva de nuestros Estados Financieros Consolidados. Los Estados Financieros Consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y al 31 de diciembre de 2024 y 2023, y por los años terminados en esas fechas, consideran la información financiera de la Compañía a partir de la Reorganización.

Es importante precisar que, para facilidad del inversionista y para una mayor transparencia, la información financiera consolidada relativa a los resultados de la Emisora al y por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y que se muestra, entre otros, en la sección “Comentarios y Análisis de la Administración sobre la Situación Financiera y Resultados de Operación”, incluye nuestros ingresos y gastos totales, y ha sido proformada considerando nuestras operaciones de ingresos y gastos consolidados. Esta información difiere en su presentación de los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2023 preparados bajo las NIIF, ya que la consolidación de información financiera correspondiente a las propiedades del Portafolio del Fondo CKDs tuvo lugar el 30 de agosto de 2024. En tanto que los Estados Financieros Proforma Consolidados, consideran la consolidación desde el 1 de enero de 2024, como si la adquisición de las propiedades del Portafolio del Fondo CKDs se hubiera llevado a cabo en esa fecha.

Riesgos relacionados con México

Nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas podrían verse afectados por condiciones económicas adversas en México.

Somos una sociedad constituida en México y realizamos todas nuestras operaciones en México, por lo que nos afecta el desempeño de la economía mexicana. En consecuencia, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas podrían verse afectados por la condición general de la economía mexicana, la depreciación del Peso frente al dólar, la inestabilidad en los precios, la inflación, el nivel y volatilidad de las tasas de interés, la regulación, los impuestos, el aumento en las tasas de criminalidad y otros factores políticos, sociales y económicos en, o que afecten a México, y sobre los cuales no tenemos control alguno. En el pasado, México ha sufrido periodos prolongados de condiciones económicas adversas, crisis y periodos de deterioro económico que han tenido un impacto negativo en nosotros y nuestro negocio. No podemos asegurar que dichas condiciones no se repetirán en el futuro o que, de repetirse, dichas condiciones no tendrán un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas.

Una disminución en la tasa de crecimiento de la economía mexicana, periodos de crecimiento negativos o un aumento en la inflación o tasas de interés podrían resultar en la disminución en la demanda por nuestros servicios y productos, la disminución en el valor real de nuestros servicios y productos o un cambio a servicios y productos de menor margen. Debido a que un alto porcentaje de nuestros costos y gastos son fijos, podríamos no ser capaces de reducirlos ante la existencia de cualquiera de estas circunstancias y, en consecuencia, nuestros márgenes de utilidades podrían verse afectados en forma adversa.

Las condiciones económicas, políticas y sociales pueden afectar adversamente nuestro negocio.

Nos constituimos conforme a las leyes de México y, a esta fecha, todos nuestros activos y operaciones están localizados en esta jurisdicción. Como resultado, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo las condiciones generales de la economía mexicana, la devaluación del Peso en comparación con el Dólar de los Estados Unidos, inflación, variaciones en las tasas de interés, reglamentos, impuestos, expropiación, inestabilidad social y política, falta de desarrollo social y económico. Muchos países de Latinoamérica, incluyendo a México, han sufrido significativas crisis económicas, políticas y sociales en el pasado, y estos eventos pueden ocurrir de nuevo. La inestabilidad en la región ha sido producida por muchos factores diferentes, incluyendo:

- (i) Influencia gubernamental significativa sobre la economía;
- (ii) fluctuaciones sustanciales en el crecimiento económico;
- (iii) altos niveles de inflación;
- (iv) cambios en los valores de la moneda;
- (v) control de cambio o restricciones en la expatriación de ganancias;
- (vi) altas tasas de interés domésticas;
- (vii) control de salarios y de precios;
- (viii) cambios en la legislación ambiental y su ejecución, así como la presión de grupos ambientalistas;
- (ix) el no contar con un suministro de agua;
- (x) cambios en las políticas económicas o fiscales gubernamentales;
- (xi) imposición de barreras comerciales;
- (xii) cambios inesperados en la reglamentación;
- (xiii) tasas de delincuencia; e

(xiv) inestabilidad política, social y económica general.

No es posible garantizar que el desarrollo futuro del entorno económico, político o social mexicano, sobre el cual no puede ejercerse control alguno, no tendrá un efecto material adverso en nuestro negocio, en los resultados de nuestras operaciones, en nuestra condición financiera o de que no afectarán negativamente el precio de nuestras Acciones.

Los eventos políticos en México podrían afectar adversamente nuestras operaciones.

Las acciones y políticas del Gobierno Federal respecto de la economía, la regulación del medio ambiente y el contexto social y político, las empresas de participación estatal o controladas por el gobierno, instituciones financieras gubernamentales o reguladas por el gobierno podrían tener un impacto importante en las empresas del sector privado en general y en nosotros en particular, así como en las condiciones de los mercados de capitales, y los precios y retornos de los valores que cotizan en las bolsas de valores de México. Dichas acciones incluyen aumentos en las tasas de interés, cambios en las políticas fiscales, control de precios, devaluación de la moneda, control de capitales, límites a las importaciones, entre otras. Nuestro negocio, condición financiera, resultados de las operaciones y distribuciones podrían verse afectados en forma adversa por cambios en las políticas o regulaciones gubernamentales que afectan nuestra administración, operaciones y nuestro régimen fiscal.

No podemos asegurar que los cambios en las políticas del Gobierno Federal no afectarán adversamente nuestro negocio, condición financiera y nuestros resultados de operaciones. La legislación fiscal, particularmente, en México está sujeta a cambios constantes y no tenemos seguridad de que el Gobierno Federal propondrá y aprobará reformas a la misma o a cualquiera de sus políticas en materia política, social, económica, cuyas reformas o cambios podrían tener un efecto adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas, así como afectar en forma adversa el precio de nuestras Acciones. Por lo tanto, no podemos asegurar que el desempeño político futuro en México, sobre el cual no tenemos control alguno, no tendrá un impacto desfavorable en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas o afectar adversamente el precio de nuestras Acciones.

Las acciones recientes de la administración de EE.UU., incluyendo las órdenes del *Financial Crimes Enforcement Network* (“FinCEN”) contra instituciones financieras mexicanas, sanciones a ciertas organizaciones criminales y personas mexicanas, y nuevas tarifas relacionadas con visas, podrían afectar negativamente nuestras operaciones, desempeño financiero y reputación.

El 25 de junio de 2025, FinCEN, bajo las facultades otorgadas por la Ley de Sanciones contra el Fentanilo y la Ley FEND Off de Fentanilo, emitió órdenes designando a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, o CIBanco, Intercam Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, o Intercam, y Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V., o Vector, como instituciones de principal preocupación por lavado de dinero en relación con el tráfico ilícito de opioides. Estas órdenes prohíben a las “instituciones financieras cubiertas” de EE.UU. realizar cualquier transferencia de fondos hacia o desde CIBanco, Intercam o Vector. El 9 de julio de 2025, la fecha de entrada en vigor de las órdenes se extendió al 4 de septiembre de 2025 y, el 19 de agosto de 2025, se extendió nuevamente al 20 de octubre de 2025. También, el 19 de agosto de 2025, Grupo Financiero Multiva, S.A.B. de C.V., o Banco Multiva, anunció la adquisición del negocio fiduciario de CIBanco. El 2 de septiembre de 2025, la fusión entre Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, como sociedad fusionante y que subsiste, y Albatros Transitoria, S.A. de C.V., como sociedad escindida de CIBanco, fue formalizada. Como resultado, el negocio fiduciario previamente conducido por CIBanco ahora es propiedad de Banco Multiva.

Además, durante 2025, la OFAC emitió una serie de sanciones dirigidas a diversas organizaciones criminales y personas en México. Estas sanciones pueden afectar indirectamente a la economía mexicana en general y, por extensión, a nuestras operaciones. Además, aunque no somos el objeto directo de estas sanciones, existe incertidumbre sobre si futuras medidas podrían extenderse, directa o indirectamente, a empresas en sectores como infraestructura, transporte, logística o minería, especialmente si se descubre que tienen relaciones comerciales con individuos o entidades designadas.

A pesar de no estar sujetos a las órdenes de FINCEN o las sanciones descritas anteriormente, las repercusiones económicas y reputacionales más amplias de las acciones de la administración de EE.UU. podrían afectar negativamente la confianza de los inversionistas, restringir las opciones de financiamiento para las empresas mexicanas y aumentar los requisitos de cumplimiento y diligencia debida al realizar transacciones con contrapartes estadounidenses o internacionales.

En virtud de lo anterior se llevaron a cabo diversas sustituciones fiduciarias en los fideicomisos en los que participa la Compañía, fue necesario incurrir en una serie de gastos extraordinarios no previstos, incluyendo, entre otros, honorarios notariales, asesoría legal y gastos administrativos, así como gastos relacionados con la modificación contractual, operativa y bancaria de dichos fideicomisos. En la medida en que se presenten eventos similares en el futuro, dichos costos podrían repetirse y afectar los resultados financieros, los flujos de efectivo y la posición financiera de la Compañía. Asimismo, cualquier retraso o complejidad adicional en la implementación de la una potencial sustitución podría generar impactos operativos adversos o costos adicionales, lo cual podría afectar negativamente la capacidad de la Compañía para cumplir con sus obligaciones en tiempo y forma.

El desarrollo económico en otros países podría afectar el precio de nuestras Acciones.

La economía mexicana podría verse afectada en distinta medida, por las condiciones económicas, políticas, de los mercados de capitales y otras condiciones en otros países. Aún y cuando las condiciones económicas y políticas en otros países podrían variar en forma significativa de las condiciones económicas en México, la reacción de los inversionistas a eventos negativos en otros países podría tener un efecto negativo en su apreciación de México y en el valor de mercado de los valores de emisores mexicanos, incluyéndonos.

Las condiciones de la economía en México están fuertemente vinculadas con las condiciones de la economía de Estados Unidos en virtud del USMCA, y la gran actividad económica que existe entre ambos países. Durante el 2025, la actividad económica mundial continuó mostrando debilidad, mientras que la inflación a nivel global tuvo una tendencia al alza. La incertidumbre sobre el inicio y normalización de la política monetaria en Estados Unidos, en combinación con una política monetaria más relajada en otras economías avanzadas, el comportamiento de los precios de las mercancías básicas, el precio del petróleo y la situación económica en Europa, condujeron a que los mercados financieros internacionales continuaron exhibiendo una elevada volatilidad, la cual ha impactado en el comportamiento del mercado financiero nacional. No es posible garantizar que en el futuro no se presente un nuevo incremento en la volatilidad de los mercados internacionales y que dicha volatilidad no afecte la economía mexicana.

Las condiciones económicas adversas en Estados Unidos y en los mercados financieros internacionales y otros eventos relacionados o que afectaran la relación económica entre ambos países podrían tener un efecto adverso en la economía mexicana, lo cual a su vez podría afectar nuestro negocio, posición financiera y resultados de operaciones. No podemos asegurar que los eventos que ocurran en otros mercados emergentes, en Estados Unidos o en otros países, no afectarán de manera adversa nuestro negocio, posición financiera y resultados de operaciones.

No podemos asegurar que los acontecimientos en otros países con mercados emergentes, en los Estados Unidos, en Europa o en cualquier otro lugar no afectarán adversamente nuestro negocio, condición financiera o resultados de operación.

La fluctuación en el tipo de cambio del Peso frente al dólar y otras monedas podría afectarnos en forma adversa.

Aun cuando la mayoría de nuestros gastos y deuda están denominadas en Pesos, en el futuro podríamos incurrir en deuda o contratar la prestación de bienes y servicios denominados en dólares o en otras divisas distintas del Peso. Una apreciación del dólar o de cualquier otra divisa que decidamos usar para operar frente al Peso mexicano, podría resultar en un aumento en ciertos de nuestros gastos y por lo tanto afectar en forma adversa nuestros resultados y condición financiera.

Una devaluación o apreciación importante del Peso podría también resultar en una intervención del gobierno, como ha ocurrido en otros países, o en disrupciones en el mercado de divisas. Aún y cuando actualmente el Gobierno Federal no limita, y por muchos años no ha limitado, el derecho o la capacidad de los mexicanos o las personas

extranjeras, físicas o morales, para convertir Pesos en dólares o para transferir otras monedas al extranjero, en el futuro el Gobierno Federal podría implementar políticas restrictivas de control cambiario. Por lo tanto, las fluctuaciones en el valor del Peso frente al dólar podrían tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas y afectar adversamente el precio de nuestras Acciones.

La tasa de inflación en México, junto con las medidas gubernamentales para frenar la inflación, podría tener un efecto adverso en nosotros.

Las altas tasas de inflación pueden afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones. Si México experimenta tasas de inflación altas en el futuro, o la tendencia al alza en la inflación continua podríamos no ser capaces de ajustar los precios que cobramos a nuestros arrendatarios para compensar los efectos negativos de la inflación.

Altos niveles de inflación como los que se han observado recientemente podrían afectar de manera adversa nuestras operaciones y desempeño financiero. Un incremento sustancial en las tasas de inflación podría afectar adversamente las condiciones macroeconómicas y resultar en desempleo lo que llevaría a una crisis económica que podría afectar significativamente el poder adquisitivo de los clientes que frecuentan nuestros centros comerciales, lo cual, a su vez, podría resultar en una reducción en el tráfico de nuestras propiedades y por ende una disminución en el valor de las mismas.

Nuestros contratos de arrendamiento generalmente permiten la revisión anual de rentas para reflejar la inflación. Respecto de nuestros arrendamientos denominados en Pesos, el monto de la renta se aumenta anualmente con base en la tasa de referencia del INPC, el cual está basado en los incrementos de ciertos productos predeterminados incluidos en el índice, los cuales están limitados y se refieren principalmente a la canasta básica, muchos de los cuales están subsidiados o controlados por el Gobierno Federal. Como consecuencia de lo anterior, este índice podría no reflejar la inflación real en forma adecuada. Adicionalmente, los aumentos en las rentas de nuestros contratos de arrendamiento son realizados anualmente y, por lo tanto, los ajustes por inflación no se reconocen sino hasta el año siguiente. Por lo tanto, los ajustes en nuestras rentas para reflejar la inflación en México podrían diferirse y no ser consistentes con la inflación real. Respecto de nuestros arrendamientos denominados en dólares, el monto de la renta se aumenta anualmente con base en la tasa de inflación en Estados Unidos, la cual ha sido tradicionalmente más baja que la inflación en México y por lo tanto podría ser insuficiente para cubrir el incremento real en nuestros costos derivado de una tasa de inflación superior en México.

El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo influencia significativa sobre la economía mexicana. Los cambios en las políticas gubernamentales mexicanas podrían afectar negativamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas.

El gobierno federal mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales federales mexicanas en empresas estatales, financiadas o con influencia gubernamental podrían tener un impacto significativo sobre entidades del sector privado en general y sobre nosotros en particular, así como sobre las condiciones del mercado, precios y retornos en valores mexicanos. En el pasado, el gobierno mexicano ha intervenido en la economía nacional y ocasionalmente ha efectuado cambios significativos en las políticas y reglamentos, lo cual podría suceder en el futuro. Estas acciones para controlar la inflación y otras reglamentaciones y políticas han involucrado, entre otras medidas, aumentos en tasas de interés, cambios en políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones de la moneda, controles de capital, límites a importaciones y otras acciones. Nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación se pueden ver afectados negativamente por los cambios en las políticas o reglamentaciones gubernamentales que involucren o afecten nuestro patrimonio, administración, operaciones y régimen impositivo. No es posible garantizar que los cambios en las políticas gubernamentales federales no afectarán negativamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y perspectivas. La legislación fiscal en México está sujeta a cambios constantes y no se puede garantizar que el gobierno mexicano no realice cambios a esta o a cualquiera de sus políticas existentes en el ámbito político, social, económico u otro, mismos que pudieran tener un efecto material adverso sobre nuestro negocio, resultados de operación, condición financiera o el precio de las Acciones.

Adicionalmente, la implementación de reformas puede llevar a cambios significativos en las políticas gubernamentales que, a cambio, contribuyan a la incertidumbre económica y a mayor volatilidad en los mercados de capitales mexicanos y de los valores emitidos por compañías mexicanas.

La violencia en México ha impactado negativamente, y puede continuar impactando negativamente, a la economía mexicana y puede tener un efecto material adverso sobre nosotros.

En los últimos años, el aumento de la violencia en México relacionada con el tráfico ilegal de drogas, particularmente en los estados del norte, ha impactado adversamente la economía de México en general. Asimismo, la inestabilidad social en México y acontecimientos sociales o políticos adversos en o afectando a México pudieran tener un efecto material adverso sobre nosotros, incluyendo nuestra capacidad para operar nuestro negocio, proveer nuestros servicios y obtener financiamiento. No podemos asegurar que los niveles de crímenes con violencia en México, sobre los cuales no tenemos ningún control, no aumentarán o disminuirán. Un aumento en los crímenes con violencia pudiera tener un efecto material adverso en nuestra condición financiera, resultados de operación, flujos de efectivo y el precio de mercado de nuestras acciones.

Las autoridades competentes podrían ejercer la acción de extinción de dominio sobre nuestros bienes inmuebles que se encuentren relacionados o vinculados con los hechos ilícitos a que hace referencia la Ley Nacional de Extinción de Dominio.

Conforme a lo previsto en la Ley Nacional Extinción de Dominio, existe la posibilidad de que la autoridad competente ejerza la acción de extinción de dominio en caso de que nuestros inmuebles se encuentren relacionados o vinculados con los casos de delincuencia organizada, delitos contra la salud, secuestro, robo de vehículos o trata de personas. En caso de ser declarada la extinción de dominio conforme a lo anteriormente descrito, perderíamos todos los derechos inherentes a dichos bienes inmuebles, sin posibilidad de recibir contraprestación o compensación alguna por parte de la autoridad, afectando considerablemente nuestros ingresos y por consiguiente nuestros ingresos para las distribuciones de dividendos de nuestros Accionistas.

Podríamos no tener la capacidad de mantener la información requerida conforme a las leyes para la prevención de lavado de dinero, y podríamos incurrir en sanciones conforme a la ley mexicana.

Conforme a las leyes en materia de prevención al lavado de dinero en México, estamos requeridos a obtener y mantenernos al día de cierta información relacionada con nuestras actividades de arrendamiento, incluyendo por la celebración de arrendamientos, y estamos obligados a presentar dicha información a las autoridades competentes, en la medida en que la actividad respectiva pueda calificar como “actividad vulnerable”. Si no cumplimos con estos requisitos, podríamos estar sujetos a penas y/o sanciones que podrían afectar de manera adversa nuestro flujo de efectivo y operaciones.

Además, regulación de prevención de lavado de dinero más detallada e integral ha sido promulgada en México, acompañada de un incremento en la supervisión de dichas actividades por los reguladores mexicanos y extranjeros. Esto ha impactado la forma en la que nosotros conducimos nuestro negocio que implica pagos en efectivo de monedas extranjeras y podría resultar en aumento de costos. Nuestra incapacidad para detectar o reportar actividades de prevención de lavado de dinero podría resultar en multas y sanciones que pueden tener un efecto adverso en nuestro negocio y resultados de operación.

Las catástrofes naturales y las condiciones meteorológicas inusuales (causadas o no por el cambio climático), los brotes pandémicos u otras crisis sanitarias, los disturbios políticos o civiles, los actos de violencia o terrorismo y los acontecimientos políticos mundiales disruptivos podrían afectar el negocio y dar lugar a un descenso de las ventas y afectar negativamente a nuestros resultados financieros.

La ocurrencia de uno o más desastres naturales, como el huracán Otis y el huracán John que azotaron Acapulco, Guerrero, en la costa pacífica de México, el 25 de octubre de 2023 y el 23 de septiembre de 2024, respectivamente, y otros futuros huracanes, incendios, inundaciones, tornados, terremotos, condiciones climáticas inusuales, brotes pandémicos u otras crisis sanitarias, disturbios políticos o civiles, actos de violencia o terrorismo, saqueos o acontecimientos políticos mundiales disruptivos o perturbaciones similares podrían afectar negativamente

a nuestra reputación, negocio y resultados financieros. Si cualquiera de estos acontecimientos provocara el cierre, o una limitación de las horas de funcionamiento, de uno o varios de nuestros centros comerciales o nuestra sede corporativa, o afectara a uno o varios de nuestros proveedores clave, nuestras operaciones y resultados financieros podrían verse material y negativamente afectados por la incapacidad o la reducción de la capacidad para realizar funciones de apoyo a nuestros centros comerciales.

Estos acontecimientos también podrían afectar a las pautas de compra de los consumidores o impedir que los clientes lleguen a nuestros centros comerciales, lo que podría provocar pérdidas de ventas y mayores rebajas, o dar lugar a subidas de los precios del combustible u otras energías, escasez de combustible, retrasos en la apertura de nuevos centros comerciales, la falta temporal de mano de obra adecuada en un mercado, la interrupción temporal o a largo plazo de la disponibilidad de productos en nuestros centros comerciales, la incapacidad temporal o a largo plazo de obtener o acceder a la tecnología necesaria para gestionar eficazmente nuestro negocio, la interrupción de nuestros servicios públicos o sistemas de información, y daños a nuestra reputación. Estos sucesos también pueden incrementar los costes de los seguros si provocan una pérdida significativa de bienes u otros daños asegurables por nuestra parte o en el mercado en general.

Estamos sujetos a las leyes federales mexicanas contra la corrupción y a otras leyes similares contra la corrupción, el soborno y el lavado de dinero. El incumplimiento de estas leyes podría dar lugar a sanciones, lo que podría dañar nuestra reputación y tener un efecto adverso en nuestro negocio.

Nuestra actividad está sujeta a un número significativo de leyes, normas y reglamentos, incluidos los relativos a la lucha contra el soborno, la corrupción y el lavado de dinero. Sin embargo, el régimen normativo mexicano relacionado con la legislación antisoborno, anticorrupción y antilavado de dinero aún está en desarrollo y podría ser menos estricto que la legislación antisoborno, anticorrupción y antilavado de dinero que se ha implementado en otras jurisdicciones.

Hemos implantado procesos de cumplimiento y sistemas de control interno diseñados para prevenir y detectar prácticas inadecuadas, fraudes o infracciones de la ley. Sin embargo, nuestros procesos de cumplimiento y sistemas de control interno pueden no ser suficientes para prevenir o detectar todas las prácticas inadecuadas, fraudes o violaciones de la ley por parte de nuestros empleados, contratistas, agentes, directivos o cualquier otra persona que realice negocios con nosotros o en nuestro nombre. Es posible que en el futuro descubramos casos en los que hayamos incumplido las leyes y reglamentos aplicables o los controles internos. Si alguno de nuestros empleados, contratistas, agentes, directivos u otras personas con las que realizamos negocios incurre en prácticas comerciales fraudulentas, corruptas, impropias o poco éticas, o infringe de cualquier otro modo las leyes y reglamentos aplicables o nuestros propios sistemas internos de cumplimiento, podríamos vernos sometidos a una o más acciones coercitivas por parte de las autoridades mexicanas o extranjeras (incluido el Departamento de Justicia de Estados Unidos) o ser declarados infractores de dichas leyes, lo que podría dar lugar a penalizaciones, multas y sanciones y, a su vez, afectar negativamente a nuestra reputación, negocios, situación financiera y resultados de explotación.

La evolución de las expectativas y/o los requisitos de información o aplicación de programas ASG podría aumentar nuestros costes, y el incumplimiento de las expectativas o los requisitos podría afectar negativamente a nuestras ventas y resultados de explotación.

Las expectativas de los accionistas, clientes, empleados y otros terceros en relación con la presentación de informes ASG han aumentado y van en aumento, y nuestra capacidad para satisfacer esas expectativas depende de varios factores, como la cooperación de los proveedores y el acceso a datos coherentes y fiables. Los requisitos reglamentarios relativos a las cuestiones ASG también están aumentando, incluida una nueva norma sobre la Mejora y Estandarización de las Divulgaciones Relacionadas con el Clima para los Inversores (*Enhancement and Standardization of Climate-Related Disclosures for Investors*) adoptada por la Comisión de Bolsa y Valores de los Estados Unidos el 6 de marzo de 2024, que exigirá la divulgación de información que incluya los riesgos materiales de un registrante, las actividades para mitigar ese riesgo, la supervisión de los riesgos relacionados con el clima, cualquier objetivo u objetivo material relacionado con el clima, los impactos en los estados financieros de eventos climáticos severos y, para ciertos emisores, las emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 1 y 2. Aunque esta nueva norma fue suspendida voluntariamente por la Comisión de Bolsa y Valores de los Estados Unidos el 4 de abril de 2024, a la espera de la resolución de múltiples impugnaciones ante el Tribunal de Apelación del Octavo Circuito de los Estados Unidos, no podemos asegurar que la suspensión no se levante en el futuro.

Satisfacer las expectativas de las partes interesadas y los requisitos normativos podría exigir recursos y costes de cumplimiento adicionales. Además, las percepciones negativas de los consumidores sobre la suficiencia y transparencia de nuestros informes sobre cuestiones ASG, en su caso o según lo exigido por la normativa recientemente adoptada, y los acontecimientos que den lugar a problemas reales, potenciales o percibidos de cumplimiento y responsabilidad social podrían dañar nuestra reputación, provocar pérdidas de ventas y dificultar la recuperación de la confianza de nuestros clientes.

Dado que todas nuestras operaciones se basan en México, los acontecimientos económicos en México pueden afectar negativamente a nuestro negocio y a los resultados de nuestras operaciones.

Actualmente, todas nuestras operaciones y todos nuestros clientes se encuentran en México. En consecuencia, nuestra capacidad para obtener ingresos, nuestra situación financiera y los resultados de nuestras operaciones dependen sustancialmente de las condiciones económicas predominantes en México. En consecuencia, nuestro negocio puede verse afectado significativamente por el estado general de la economía mexicana, por la depreciación del peso mexicano, por la inflación y los altos tipos de interés en México, o por acontecimientos políticos en México. Los descensos en el crecimiento, las altas tasas de inflación y los altos tipos de interés en México tienen un efecto generalmente adverso en nuestras operaciones. Si la inflación en México aumenta mientras el crecimiento económico se ralentiza, nuestro negocio, resultados de operaciones y situación financiera se verán afectados. El gobierno mexicano puede adoptar políticas, cambios en la legislación y medidas drásticas para intentar controlar y reducir la inflación, como el control de precios y la restricción de la oferta de productos, lo que puede tener un efecto significativo en las empresas privadas mexicanas, en las cadenas de suministro y, en última instancia, en nuestros márgenes. Además, los altos tipos de interés y la inestabilidad económica podrían aumentar nuestros costes de financiamiento.

En los últimos años, la calificación de la deuda soberana de México ha estado sujeta a revisiones a la baja y a perspectivas negativas por parte de las principales agencias calificadoras, como resultado de la evaluación de dichas agencias sobre la capacidad financiera general del gobierno de México para pagar sus obligaciones y su capacidad para cumplir con sus compromisos financieros a su vencimiento. Los factores que han influido históricamente en dicha calificación han sido, entre otros, la preocupación por la presión del gasto público, los ciclos electorales, las tensiones comerciales, la capacidad de Petróleos Mexicanos ("PEMEX") para cumplir con sus obligaciones y el apoyo del gobierno mexicano a PEMEX y las perspectivas macroeconómicas generales y, más recientemente, los riesgos de revisión constitucional que socavan los controles y equilibrios del sistema judicial del país. No podemos asegurar que las agencias calificadoras no anuncien nuevas rebajas de la calificación de México y/o de PEMEX en el futuro. Estas rebajas podrían afectar negativamente a la economía mexicana y, en consecuencia, a nuestra actividad, situación financiera, resultados de explotación y perspectivas. De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía ("INEGI"), para el año terminado el el 31 de diciembre de 2024, el PIB real creció un 1.3% y para el año terminado el el 31 de diciembre de 2025, el PIB real creció un 0.8%. En caso de que la economía mexicana experimente un deterioro en el crecimiento del PIB o de condiciones económicas tales como inflación, incremento en las tasas de interés, baja en la calificación de la deuda soberana, entre otros factores, las actividades, situación financiera, resultados de operación, flujos de efectivo y/o perspectivas de la Emisora, podrían verse afectados de manera adversa y significativa.

Los acontecimientos en otros países podrían afectar materialmente a la economía mexicana y, a su vez, a nuestro negocio, situación financiera y resultados de operaciones.

La economía de México es vulnerable a las recesiones de los mercados mundiales y a las desaceleraciones económicas. El entorno macroeconómico en el que operamos está fuera de nuestro control, y el entorno económico futuro puede seguir siendo menos favorable que en los últimos años. No hay garantías de que se produzca una fuerte recuperación económica ni de que las condiciones económicas actuales vayan a mejorar. Los riesgos asociados con los cambios actuales y potenciales en la economía mexicana son significativos y podrían tener un efecto material adverso en nuestro negocio y resultados de operación.

Los precios de mercado de los valores emitidos por empresas con operaciones en México se ven afectados en diversos grados por la situación económica y de mercado en otros lugares del mundo, incluyendo Estados Unidos, China, el resto de América Latina y otros países con mercados emergentes. Por lo tanto, la reacción de los inversionistas a los acontecimientos en cualquiera de estos países podría tener un efecto adverso en el precio de mercado de los valores emitidos por empresas con operaciones en México. Las crisis económicas pasadas ocurridas

en Estados Unidos, China o en países con mercados emergentes podrían causar una disminución en los niveles de interés en los valores emitidos por empresas con operaciones en México.

En el pasado, el surgimiento de condiciones económicas adversas en otros países emergentes ha provocado fuga de capitales y, en consecuencia, disminuciones en el valor de las inversiones extranjeras en México. La crisis financiera que se suscitó en Estados Unidos durante el tercer trimestre de 2008, desató una recesión global que afectó directa e indirectamente a la economía y a los mercados bursátiles mexicanos y provocó, entre otras cosas, fluctuaciones en los precios de compra venta de valores emitidos por empresas que cotizan en bolsa, escasez de crédito, recortes presupuestales, desaceleración económica, volatilidad en los tipos de cambio y presiones inflacionarias. Asimismo, como consecuencia de la pandemia de COVID-19, la economía mundial, incluida la de México, se vio material y negativamente afectada por una importante falta de liquidez, perturbaciones en los mercados de crédito, reducción de la actividad empresarial, aumento del desempleo, cambios en los tipos de interés y deterioro de la confianza de los consumidores, lo que afectó a nuestros clientes.

Los problemas financieros o un aumento del riesgo relacionado con la inversión en economías emergentes o la percepción de riesgo podrían limitar la inversión extranjera en México y afectar negativamente a la economía mexicana. México ha experimentado históricamente periodos desiguales de crecimiento económico y no puede asegurarse que el entorno empresarial general en el que operamos vaya a mejorar, por lo que no podemos predecir el impacto que cualquier futura recesión económica podría tener en nuestros resultados de situación financiera. Sin embargo, la demanda de los consumidores generalmente disminuye durante las recesiones económicas, lo que afectará negativamente a nuestro negocio y a los resultados de nuestras operaciones.

Las fluctuaciones de la economía estadounidense pueden afectar negativamente a la economía de México y a nuestro negocio.

En 2025, Estados Unidos continuó siendo el principal socio comercial de México, representando más del 80% de las exportaciones totales del país. Esta estrecha relación comercial se ha mantenido bajo el USMCA. Sin embargo, la economía mexicana sigue siendo vulnerable a cambios en la política económica estadounidense.

Asimismo, cualquier acción tomada por las administraciones de Estados Unidos o México, incluyendo posibles cambios al USMCA, aranceles u otras políticas u órdenes ejecutivas que puedan ser adoptadas o emitidas por el gobierno de Estados Unidos, podrían tener un impacto negativo en la economía mexicana, tales como reducciones en los niveles de remesas, reducción de la actividad comercial o del comercio bilateral, o disminución de la inversión extranjera directa en México. En particular, las acciones emprendidas por la administración federal estadounidense que tomó posesión en enero de 2025 han generado incertidumbre en los mercados financieros y económicos. El alcance total de las acciones que esta administración implemente es incierto, y no es posible predecir cómo dichas acciones puedan impactar el mercado en México. Cualquier acción tomada por la administración estadounidense puede tener un impacto negativo en la economía de Estados Unidos o, indirectamente, en la economía mexicana, y en nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación.

Además, el aumento o la percepción de un mayor proteccionismo económico en Estados Unidos, México y otros países podría potencialmente conducir a menores niveles de comercio e inversión y de crecimiento económico, lo que podría tener un impacto negativo similar en la economía mexicana. Estas consecuencias económicas y políticas podrían afectar negativamente a nuestro negocio, resultados operativos y situación financiera.

No podemos garantizar que los acontecimientos que se produzcan en Estados Unidos o en otros países no nos afecten de forma material y adversa.

La situación política en México podría afectar negativamente a nuestros resultados operativos.

El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, una influencia significativa en muchos aspectos de la economía mexicana. Por lo tanto, las acciones y políticas del gobierno federal mexicano relacionadas con la economía como un todo, y otros eventos políticos en el país, podrían tener un impacto importante en nosotros, así como un impacto más general en las condiciones de mercado, los precios y los rendimientos sobre los valores de ingresos variables y fijos de México. No podemos predecir si los eventos políticos o los cambios en las leyes, políticas

y reglamentos de México, incluidas las medidas relacionadas con impuestos nuevos o más altos, podrían afectar las actividades del negocio, la situación financiera, los resultados de operaciones, los flujos de efectivo y las expectativas.

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente la política económica mexicana y, en consecuencia, nuestras operaciones. Los desacuerdos políticos entre los poderes ejecutivo, legislativo y judicial podrían llevar a una paralización y evitar la implementación oportuna de las reformas políticas y económicas, lo que a su vez podría tener un efecto adverso importante en la política económica de México y, por lo tanto, también en el negocio. No podemos predecir el impacto que las condiciones políticas, económicas y sociales tendrán en la economía mexicana. De igual forma, no podemos garantizar que los desarrollos políticos, económicos o sociales en México, de los cuales no tenemos control alguno, no tendrán un efecto adverso en el negocio, la situación financiera, los resultados de operaciones y las expectativas.

Las elecciones presidenciales, del congreso y otras elecciones gubernamentales fueron celebradas en México el 2 de junio de 2024, la Sra. Claudia Sheinbaum del partido Movimiento de Regeneración Nacional, o Morena (el principal partido político de la coalición Morena – PT (Partido del Trabajo) – PVEM (Partido Verde Ecologista de México)), fue elegida presidenta, tomando posesión del cargo el 1 de octubre de 2024. Los nuevos miembros elegidos del congreso tomaron posesión del cargo el 1 de septiembre de 2024. Como resultado de las elecciones, la coalición de Morena actualmente mantiene la mayoría de dos terceras partes en la Cámara de Diputados y la mayoría calificada de la Cámara de Senadores. Estas mayorías otorgan a la coalición de Morena la facultad sustancial para implementar cambios a la constitución, leyes, políticas y regulaciones en México.

El 15 de septiembre de 2024, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el decreto de reforma constitucional que reestructura el funcionamiento del poder judicial federal, estableciendo que todos los jueces federales, incluidos los ministros de la Suprema Corte, sean elegidos por voto popular, y reduciendo los requisitos de calificación para postularse a un cargo judicial en México. Esta reforma entró en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación. En virtud de esta reforma constitucional, la primera elección para seleccionar nuevos jueces federales tuvo lugar en junio de 2025. Posteriormente, las legislaturas federales y locales de México tuvieron 90 y 180 días naturales, respectivamente, a partir del 16 de septiembre de 2024, para enmendar las leyes federales y locales en alineación con la reforma judicial. Este proceso incluye la promulgación de leyes secundarias, como la Ley Orgánica del Poder Judicial y la Ley de Carrera Judicial del Poder Judicial de la Federación, que están en vigor a la fecha de este Reporte Anual. Las nuevas leyes eliminan el Consejo de la Judicatura Federal, que supervisaba la disciplina judicial para ser reemplazado por un nuevo Tribunal de Disciplina Judicial controlado por el Congreso Mexicano, con la capacidad de supervisar y sancionar a los jueces. Además, aún están pendientes de aprobación por el Congreso Mexicano reglas y regulaciones secundarias, pero estas leyes pueden afectar significativa y negativamente la certeza y las protecciones legales en México, lo que podría afectar adversamente nuestra capacidad para defender o hacer cumplir reclamaciones en los tribunales, así como impactar negativamente la confianza de los inversionistas en México.

En diciembre de 2024, la Presidenta Sheinbaum inició una reestructuración integral del gobierno federal la cual tendrá como efecto la disolución de distintos organismos constitucionalmente autónomos, tales como el Instituto Nacional de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales, o INAI, el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, o CONEVAL, la CNA, el Instituto Federal de Telecomunicaciones, o IFT, la Comisión Nacional para la Mejora Continua de la Educación, o MEJORADU, la Comisión Reguladora de Energía, o CRE, la Comisión Nacional de Hidrocarburos, o CNH, y el Centro Nacional de Control de Energía, o CENACE, y la transmisión de sus funciones a organismos gubernamentales mexicanos, o el INEGI. No podemos asegurar que no se tomarán medidas similares en el futuro, las cuales podrían tener un efecto negativo en la economía de México.

En febrero de 2025, la administración de la Presidenta Sheinbaum propuso reformas electorales significativas que podrían impactar materialmente el panorama político, incluyendo enmiendas constitucionales destinadas a eliminar la reelección política y restringir que familiares directos se sucedan entre sí en cargos electos, con el objetivo de reducir las dinastías políticas y promover la transparencia democrática. Además, en junio de 2025, la administración presentó propuestas adicionales para reformar el sistema electoral, incluyendo la reducción del financiamiento público a los partidos políticos, recortes al presupuesto del Instituto Nacional Electoral y la eliminación de los escaños de representación proporcional en el legislativo. Estas reformas, de ser aprobadas, podrían alterar sustancialmente el marco electoral y las estructuras de gobernanza de México. Los cambios propuestos requieren aprobación

constitucional y están sujetos a debate político, lo que genera incertidumbre respecto a su forma final y su calendario de implementación

No podemos garantizar que estas reformas no tendrán un impacto significativo adverso en nuestro negocio, nuestra condición financiera y resultados de operaciones.

La fluctuación del peso mexicano en relación con el dólar estadounidense podría afectar negativamente a nuestra situación financiera, a nuestra capacidad de pago de obligaciones y a los resultados de nuestras operaciones.

El tipo de cambio del peso mexicano fluctúa en relación con el dólar estadounidense y dichas fluctuaciones pueden, de vez en cuando, tener un efecto material adverso en nuestros beneficios, activos, valoración de pasivos y flujos de efectivo. Una devaluación o depreciación significativa del peso mexicano frente al dólar estadounidense puede provocar perturbaciones en los mercados internacionales de divisas y limitar nuestra capacidad de transferir o convertir pesos mexicanos en dólares estadounidenses y otras divisas para efectuar puntualmente los pagos de nuestras obligaciones denominadas en dólares estadounidenses.

El peso mexicano es una moneda de libre flotación y, como tal, experimenta fluctuaciones cambiarias en relación con el dólar estadounidense a lo largo del tiempo. Según el Banco de México, a 31 de diciembre de 2022, el peso mexicano se había apreciado frente al dólar estadounidense un 5,9% en comparación con el 31 de diciembre de 2021, a 31 de diciembre de 2023, el peso mexicano se había apreciado un 12,7% en comparación con el 31 de diciembre de 2022, a 31 de diciembre de 2024, el peso mexicano se había depreciado frente al dólar estadounidense, y a 31 de diciembre de 2025, el peso mexicano se había apreciado significativamente frente al dólar estadounidense. Aunque el gobierno mexicano no restringe actualmente, y desde 1982 no ha restringido, el derecho o la capacidad de las personas o entidades mexicanas o extranjeras para convertir pesos mexicanos en dólares estadounidenses o para transferir otras divisas fuera de México, el gobierno mexicano podría imponer políticas restrictivas de tipo de cambio o controles de cambio en el futuro, como lo ha hecho en el pasado. Las fluctuaciones monetarias pueden tener un efecto adverso en nuestra posición financiera, resultados y flujos de efectivo en periodos futuros. Cuando los mercados financieros son volátiles, como lo han sido en los últimos periodos, nuestros resultados pueden verse sustancialmente afectados por las variaciones de los tipos de cambio y de los precios de las materias primas y, en menor medida, de los tipos de interés. Estos efectos incluyen las ganancias y pérdidas por tipo de cambio de los activos y pasivos denominados en dólares estadounidenses, las ganancias y pérdidas por valor razonable de los instrumentos financieros derivados, los precios de las materias primas y las variaciones de los ingresos y gastos por intereses. Estos efectos pueden ser mucho más volátiles que nuestro rendimiento operativo y nuestros flujos de efectivo operativos.

El gobierno mexicano ejerce una influencia significativa sobre la economía, y nos enfrentamos al riesgo de que cambien las leyes.

El gobierno mexicano ha tratado y trata cada vez más de ejercer una influencia adicional sobre la economía mexicana. Las políticas aplicadas por el gobierno mexicano, los cambios en la legislación y las reformas estructurales pueden tener un efecto significativo sobre las empresas privadas, los activos y los valores mexicanos. En el pasado, ningún partido tenía mayoría en el Congreso mexicano, y la oposición parlamentaria obstaculizaba la aprobación de leyes y reformas. A la fecha de este Reporte Anual, el partido político del presidente y sus aliados tienen una mayoría cualificada en la Cámara de Diputados y el Senado y una fuerte influencia en varias legislaturas locales. La mayor influencia del poder ejecutivo aumenta el riesgo de cambios inesperados en la legislación y la política.

Los riesgos de seguridad en México podrían aumentar, lo que podría afectar negativamente a nuestros resultados.

México sigue experimentando altos niveles de violencia y delincuencia debido, entre otros factores, a las actividades del crimen organizado. A pesar de las medidas adoptadas por el gobierno mexicano, la delincuencia organizada (especialmente la relacionada con el narcotráfico) sigue existiendo y operando en México. Estas actividades, su posible escalada y la violencia asociada a ellas han tenido y pueden tener un impacto negativo en la economía mexicana o en nuestras operaciones en el futuro. La presencia de violencia entre los cárteles de la droga, y entre éstos y las fuerzas armadas mexicanas, o un aumento de otros tipos de delincuencia, suponen un riesgo para nuestro negocio, y podrían afectar negativamente a la continuidad del mismo.

Los altos índices de delincuencia en todo México podrían afectar negativamente a nuestras ventas y operaciones. Tanto nosotros como nuestro personal estamos expuestos a amenazas a la seguridad, tales como robo, asalto o destrucción de la propiedad. Aunque hemos establecido medidas para mitigar estos riesgos, los hechos delictivos podrían influir negativamente en el negocio al reducir el flujo de clientes a nuestros centros comerciales si la zona se considera o se percibe como insegura y podrían interrumpir nuestra cadena de suministro e incrementar nuestros costes operativos, logísticos y de seguridad.

Los cambios en la política comercial mundial podrían afectar negativamente a nuestro negocio.

Los líderes políticos de Estados Unidos y de otros países han sido elegidos con plataformas proteccionistas, lo que ha alimentado las dudas sobre el futuro del libre comercio mundial. El gobierno de Estados Unidos ha manifestado su intención de modificar su enfoque de la política comercial internacional y, en algunos casos, de renegociar, o potencialmente rescindir, determinados acuerdos y tratados comerciales bilaterales o multilaterales vigentes con países extranjeros, y ha hecho propuestas y tomado medidas al respecto. Además, el gobierno de Estados Unidos ha impuesto recientemente aranceles a determinados productos extranjeros, incluidos el acero y el aluminio, y ha manifestado su voluntad de imponer aranceles a las importaciones de otros productos, incluido un arancel del 25% a todas las importaciones procedentes de México. Algunos gobiernos extranjeros, entre ellos China, han establecido aranceles de represalia sobre determinados productos estadounidenses y han manifestado su voluntad de imponer aranceles adicionales a productos estadounidenses. Otros países, entre ellos México, han amenazado con imponer aranceles de represalia a determinados productos estadounidenses. La interrupción del comercio mundial, la introducción significativa de barreras comerciales y las fricciones comerciales bilaterales, junto con cualquier futura desaceleración de la economía mundial derivada de ello, podrían afectar negativamente a nuestros resultados financieros. En particular, Estados Unidos, México y Canadá renegociaron el Tratado de Libre Comercio de América del Norte. Bajo el sucesor USMCA, varias disposiciones fueron renegociadas y el grado en que afectarán a la economía mexicana es aún incierto. No se puede asegurar que el USMCA no se renegociará, o que sus términos seguirán impulsando el crecimiento en México, o que las relaciones comerciales entre Estados Unidos y México no se deteriorarán dando lugar a una mayor imposición de barreras comerciales. Cualquier disputa comercial entre Estados Unidos y México puede tener efectos negativos en la economía mexicana, el tipo de cambio, la inflación y las perspectivas económicas, lo que a su vez afectará negativamente a nuestro negocio y resultados de operación.

Unas tasas de inflación elevadas pueden afectar negativamente a nuestra situación financiera y a los resultados de nuestras operaciones.

La tasa de inflación actual en México es superior a las tasas de inflación de sus socios comerciales más importantes, incluidos Estados Unidos y Canadá. Unas tasas de inflación elevadas podrían afectar negativamente a nuestra situación empresarial y financiera y a nuestros resultados de explotación. México tiene una historia de altos niveles de inflación y puede experimentar una alta inflación en el futuro. Históricamente, la inflación en México ha dado lugar a tipos de interés más altos, a la depreciación del peso mexicano y a la imposición de importantes controles gubernamentales sobre los precios. La tasa anual de inflación en México, medida por el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) y publicada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), fue de 7.82% en 2022, de 4.66% en 2023, de 4.21% en 2024 y de 3.69% en 2025. Si México experimenta altos niveles de inflación como lo ha hecho en el pasado, éstos podrían afectar negativamente nuestras operaciones y desempeño financiero.

Además, los acontecimientos geopolíticos, como el conflicto entre Rusia y Ucrania, y las interrupciones de la cadena de suministro mundial siguen aumentando la incertidumbre en las perspectivas de la actividad económica a corto y largo plazo, incluyendo si la inflación continuará, durante cuánto tiempo y a qué ritmo. Los aumentos de la inflación elevan nuestros costes de materias primas, mano de obra, materiales y servicios y otros costes necesarios para el crecimiento y el funcionamiento de nuestro negocio, y la imposibilidad de garantizarlos en condiciones razonables puede afectar negativamente a nuestra situación financiera. Además, los aumentos de la inflación, junto con los acontecimientos geopolíticos y las interrupciones de la cadena de suministro mundial, han causado, y pueden causar en el futuro, incertidumbre económica mundial e incertidumbre sobre el entorno de los tipos de interés, lo que puede hacer que nos resulte más difícil o costoso conseguir financiamiento adicional. La incapacidad para responder adecuadamente a estos riesgos podría tener un impacto material adverso en nuestra situación financiera, los resultados de las operaciones o los flujos de efectivo.

Es posible que en el futuro decidamos obtener capital adicional mediante la emisión de valores o que realicemos operaciones societarias con un efecto similar al de una fusión, lo que podría diluir su participación en nuestras acciones y afectar al precio de cotización de nuestras acciones.

Podemos optar por recaudar fondos adicionales para hacer crecer nuestro negocio y aplicar nuestra estrategia de crecimiento mediante emisiones públicas o privadas de acciones ordinarias o valores convertibles en, o canjeables por, nuestras acciones, incluso utilizando acciones como contraprestación por adquisiciones. Cualquier acontecimiento de este tipo puede diluir su participación en nuestro capital social o dar lugar a una disminución del precio de mercado de nuestras acciones. Además, es posible que en el futuro realicemos fusiones u otras operaciones similares, que podrían diluir su participación en nuestro capital social o provocar una disminución del precio de mercado de nuestras acciones. Cualquier captación de fondos mediante la emisión de acciones o valores convertibles o canjeables por nuestras acciones, o la participación en operaciones societarias con un efecto similar al de una fusión, puede diluir su participación en nuestro capital social o dar lugar a una disminución del precio de mercado de nuestras acciones.

Riesgos relacionados con nuestras Acciones y con nuestro Accionista Principal

Podría no desarrollarse un mercado activo para nuestras Acciones y el precio de mercado de nuestras Acciones podría disminuir en el futuro.

Aunque nuestras Acciones están listadas en la BMV, podría no desarrollarse un mercado activo para éstas o, aun cuando éste se desarrolle, podría no continuar existiendo o no ser líquidas. Los mercados de valores en México, incluyendo la BMV como el único mercado bursátil público, son significativamente más pequeños, menos líquidos, más volátiles, tienen una menor base de inversionistas institucionales, y están más concentrados que la mayoría de los mercados de valores internacionales, tales como los de Estados Unidos. Las características de los mercados en México podrían limitar sustancialmente la capacidad de nuestros accionistas para vender nuestras Acciones, o para vender dichas Acciones al precio y tiempo en que dichos tenedores deseen vender nuestras Acciones, y esto podría afectar de manera negativa el precio de mercado, la liquidez y el valor aplicable a, nuestras Acciones.

El precio inicial de las acciones que son objeto de una oferta pública inicial generalmente es negociado con un descuento. Esto representa una dilución inmediata en el valor neto de capital por Acción para los nuevos inversionistas que compraron Acciones en la Oferta al precio inicial de oferta pública. En virtud de dicha dilución, los inversionistas que hayan comprado Acciones en la Oferta podrían recibir menos del precio total de compra que pagaron por las Acciones adquiridas en la Oferta en caso de una venta subsecuente o en caso de nuestra liquidación. Por lo tanto, el precio inicial de oferta podría no ser indicativo del precio que prevalecerá en el mercado de valores, si dicho mercado se desarrolla en el futuro.

El precio de mercado de nuestras Acciones podría fluctuar significativamente y los inversionistas podrían perder todo o parte de su inversión.

La volatilidad en el precio de mercado de nuestras Acciones podría impedir que los inversionistas vendan sus Acciones al, o por encima del, precio pagado por sus Acciones. El precio de mercado y la liquidez del mercado de nuestras Acciones podrían verse afectados sustancialmente por múltiples factores, algunos de los cuales están fuera de nuestro control y pudieran no estar relacionados directamente con nuestro desempeño operativo. Estos factores incluyen, entre otros:

- la volatilidad significativa en el precio de mercado y el volumen negociado de valores de empresas en nuestro sector, que no necesariamente se relacionan con el desempeño operativo de estas empresas;
- la volatilidad y falta de liquidez en la BMV;
- la percepción de los inversionistas respecto de nuestros prospectos y los prospectos de nuestro sector;
- la percepción de los inversionistas de la economía mexicana y las condiciones sociales, políticas y de seguridad, incluyendo las condiciones que afectan a ciertas regiones de México;

- la diferencia entre nuestros resultados financieros y operativos actuales y aquellos esperados por nuestros inversionistas;
- los cambios en nuestras utilidades o variaciones de los resultados de operación;
- el desempeño operativo de empresas similares a nosotros ya sea en México o en otro país;
- los actos que realice nuestro Accionista Principal en relación con la disposición de las Acciones de las que es titular o beneficiario y la percepción que de dichos actos pueda tener el público inversionista y el mercado;
- el no poder mantener a un grupo que pueda influenciar nuestras decisiones corporativas;
- las contrataciones o salidas de personal administrativo clave;
- las adquisiciones importantes, enajenaciones, creación de asociaciones estratégicas, coinversiones, o inversiones de capital, anunciadas por nosotros o nuestros competidores;
- las asunciones hechas por, o la participación de, otras empresas del sector inmobiliario mexicano, que tengan mayores recursos o experiencia que nosotros;
- un aumento en la competencia, incluyendo competidores con acceso a insumos esenciales;
- la promulgación de nueva legislación o regulaciones o nuevas interpretaciones a las leyes y reglamentos, incluyendo leyes en materia ambiental, construcción, desarrollo, zonificación y fiscal, aplicables a nuestros negocios o las Acciones;
- las tendencias de la economía y los mercados de capitales en México, Estados Unidos o a nivel global, incluyendo aquellas que sean el resultado de guerras, actos terroristas o represalias por dichos eventos;
- los sucesos o condiciones políticas en México, Estados Unidos y otros países, incluyendo cuestiones de seguridad y relacionadas con el valor de las propiedades en México; y
- la BMV puede no ofrecer la misma liquidez que otras bolsas de valores o mercados no regulados (*over the counter markets*).

Adicionalmente, en el futuro, podríamos emitir valores adicionales o nuestro Accionista Principal podría transferir su participación en la Emisora. Cualesquier emisiones o ventas o el prospecto de cualesquier emisiones o ventas podrían resultar en una dilución de los derechos económicos y de voto de los accionistas o en una percepción negativa por parte del mercado y una disminución potencial en el precio de mercado de nuestras Acciones.

Accionista Principal

A esta fecha de publicación del reporte y con motivo de la reciente oferta pública de adquisición de acciones, Controladora Inmobiliaria GMINFRA, S.A. de C.V. es nuestro Accionista Principal y ejerce el Control de la Compañía, incluyendo respecto de nuestra estrategia de negocio, administración y operaciones. Asimismo, Controladora Inmobiliaria GMINFRA, S.A. de C.V. tiene la facultad de elegir a la mayoría de los miembros del consejo de administración y determinar las resoluciones de dicho órgano colegiado, así como las resoluciones adoptadas por la asamblea de accionistas. Pudiera existir un riesgo de que la empresa sea deslistada de la BMV considerando que Grupo México es también una entidad pública.

El pago y monto de los dividendos están sujetos a la decisión de nuestra asamblea de accionistas.

Nuestro Director General, con la opinión de nuestro Consejo de Administración, debe presentar anualmente nuestros estados financieros correspondientes a cada ejercicio social, a nuestra asamblea general ordinaria anual de

accionistas para su aprobación. Una vez que los accionistas aprueban nuestros estados financieros, éstos están obligados a determinar la forma en que se aplicarán las utilidades netas del ejercicio social anterior.

El Consejo de Administración podría recomendar una política de dividendos la cual requerirá aprobación por parte de nuestra asamblea de accionistas; sin embargo, es posible que ninguna política de dividendos de largo plazo sea recomendada y las acciones respecto de las distribuciones se tomen de manera anual. Como resultado de lo anterior, podría haber años en los que no paguemos dividendos y otros años en los que una parte importante de nuestras utilidades sea distribuida como dividendos. En este último caso, nuestro crecimiento podría verse limitado.

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles, los dividendos sólo podrán ser pagados (i) con cargo a utilidades retenidas arrojadas por los estados financieros que hayan sido previamente aprobados por los accionistas, (ii) siempre y cuando la Compañía no tenga pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores (o dichas pérdidas hayan sido absorbidas o restituidas), y (iii) que se haya constituido la reserva legal o se mantenga aplicando a ésta cuando menos el 5.0% de las utilidades netas anuales a la fecha del presente Reporte Anual. Dicha reserva legal asciende a Ps. 142.9 millones. Dicha reserva legal deberá incrementarse anualmente, hasta que la misma alcance un valor equivalente de al menos el 20% de nuestro capital social.

Dicha reserva legal debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo.

No tenemos una política de dividendos. Si adoptamos una política de dividendos en el futuro, esta política estará sujeta a la aprobación de los accionistas en una asamblea general de accionistas y de la ley aplicable y dependerá de una serie de factores, incluyendo los resultados de operación, la condición financiera, necesidades de efectivo, planes futuros y obligaciones fiscales, así como los términos y condiciones de nuestros instrumentos de deuda y cualquier otro factor que nuestro Consejo de Administración y los accionistas consideren relevantes, todo lo cual puede limitar nuestra capacidad para pagar dividendos.

Las restricciones bajo cualesquiera contratos de crédito o instrumentos de deuda celebrados por nosotros o nuestras subsidiarias pueden limitar nuestra capacidad para declarar y pagar dividendos. A esta fecha, nuestros accionistas no han aprobado ningún pago de dividendos. Las declaraciones de pago de dividendos en el futuro y los pagos estarán sujetos a las disposiciones de la legislación aplicable y dependerán de diversos factores que pueden ser considerados por nuestra Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas, incluyendo los resultados de operaciones, la condición financiera, requerimientos de capital, proyecciones, impuestos y los términos y condiciones de los instrumentos de deuda en el futuro que pueden imponer límites a los pagos de dividendos.

Nuestro Accionista Principal tiene actualmente una influencia significativa en el resultado de todo lo relativo a la aprobación de una política de dividendos y la aprobación del pago de dividendos.

Somos una sociedad controladora y esto puede limitar nuestra habilidad para pagar dividendos a nuestros accionistas ya que depende de la distribución de nuestras subsidiarias.

Somos una sociedad controladora sin operaciones independientes o activos materiales distintos a las acciones del capital social de nuestras subsidiarias operativas. Por lo tanto, dependemos de los resultados de operación de nuestras subsidiarias. Nuestra capacidad para pagar dividendos, pagar nuestras deudas, entre otras obligaciones, depende de la generación de flujo de efectivo de nuestras subsidiarias y su capacidad de poner dicho efectivo a nuestra disposición en la forma de pago de intereses, pago de deuda o dividendos, entre otros. Cada una de nuestras subsidiarias es una persona moral distinta y, bajo ciertas circunstancias, restricciones legales o contractuales (incluyendo restricciones derivadas de contratos) podrían limitar nuestra capacidad de obtener efectivo y recibir distribuciones de nuestras subsidiarias. Además, bajo ley mexicana nuestras subsidiarias constituidas en México únicamente pueden pagar dividendos de las utilidades retenidas y sólo si dichos dividendos y los estados financieros que reflejan la utilidad neta distributable han sido aprobados en su asamblea de accionistas después de haber creado la reserva legal y se hayan absorbido todas las pérdidas de ejercicios anteriores. En caso de que no recibamos distribuciones de nuestras subsidiarias, podríamos no ser capaces de pagar el principal e intereses de nuestros financiamientos o cumplir con nuestras obligaciones. Cualquier cambio material en la situación financiera o resultados de operación de nuestras subsidiarias podría afectar nuestra situación financiera.

Como una sociedad controladora, nuestra capacidad para satisfacer las reclamaciones de nuestros acreedores depende de los pagos que recibamos de nuestras subsidiarias y de nuestra capacidad de participar en la distribución de sus ingresos. En algunos casos, nuestro derecho, y por lo tanto el derecho de nuestros acreedores, a participar en la distribución de ingresos de nuestras subsidiarias, podría estar subordinado a las reclamaciones de ciertos acreedores de nuestras subsidiarias de conformidad con los contratos de crédito aplicables y la ley aplicable.

Las ofertas futuras de valores podrían limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y podrían afectar adversamente el precio de mercado de, y diluir el valor de, nuestras Acciones.

Si decidimos emitir instrumentos de deuda en el futuro o de otra forma incurrir en deuda, los términos de dichos instrumentos de deuda o financiamientos podrían imponer sobre nosotros obligaciones que restrinjan nuestra flexibilidad operativa y limiten nuestra capacidad de hacer distribuciones a nuestros accionistas. Adicionalmente, cualesquier valores convertibles o intercambiables que emitamos en el futuro podrían tener derechos preferentes o gozar de privilegios, incluyendo respecto del pago de dividendos o distribuciones, superiores a los titulares de nuestras Acciones y que podrían resultar en una dilución del valor de nuestras Acciones. Debido a que nuestra decisión de emitir valores o incurrir en deuda en el futuro dependerá de condiciones de mercado y otros factores que están fuera de nuestro control, no podemos predecir o estimar el monto, tiempo o naturaleza de las cualquiera oferta o financiamiento futuro, que pudiera tener como efecto reducir el precio de mercado de nuestras Acciones y diluir el valor de nuestras Acciones.

Nuestros estatutos sociales imponen limitaciones a la capacidad de los accionistas extranjeros para invocar la protección de sus gobiernos con respecto a sus derechos como accionistas.

De conformidad con lo dispuesto por la ley, nuestros estatutos sociales establecen que los accionistas extranjeros se considerarán como mexicanos respecto de las acciones de las que sean propietarios; y que se entenderá que dichos accionistas han convenido en no invocar la protección de sus gobiernos en ciertos casos. De conformidad con estas disposiciones, se entiende que todo accionista extranjero se ha obligado a no solicitar a su gobierno que interponga una reclamación diplomática en contra del gobierno mexicano con respecto a los derechos de dicha persona como accionista en nuestra Compañía, sin que por ello se entienda que dicho accionista ha renunciado a cualesquiera otros derechos, incluyendo sus derechos con respecto a su inversión nuestra Compañía al amparo de las leyes en materia de valores de los Estados Unidos. En el supuesto de que un accionista extranjero invoque la protección de su gobierno en violación del convenio antes descrito, perderá sus acciones en favor del gobierno mexicano.

Posibles incumplimientos de los requisitos de mantenimiento de listado de las acciones en la BMV o de su inscripción en el RNV podría afectar el precio de los valores.

Derivado de la inscripción de nuestras acciones en el RNV y su listado en la BMV, estamos sujetos al cumplimiento de diversos requisitos de divulgación de información, entre otros, a fin de mantener dicha inscripción y listado vigente y mantener un mínimo del capital colocado entre el público inversionista. En caso de que no seamos capaces de cumplir con dichos requisitos, la cotización de nuestras acciones en la BMV podría suspenderse o incluso cancelarse. En tal supuesto, el precio de mercado de nuestras acciones y su liquidez se vería afectado de manera significativa y adversa.

d) OTROS VALORES

Acciones

La Emisora obtuvo la inscripción de las acciones representativas de su capital social mediante el oficio número 153/105712/2016 expedido por la CNBV el 27 de junio de 2016. La totalidad de las acciones representativas del capital social de la Emisora han quedado registradas en el RNV que mantiene la CNBV con el número 3531-1.00-2016-001. Mediante oficio número 153/3922/2024 de fecha 22 de noviembre de 2024, la CNBV actualizó la inscripción en el Registro Nacional de Valores el número de acciones emitidas representativas del capital social de la Sociedad.

Fondo de CKDs

Planigrupo Management es administrador del fideicomiso identificado con el número F/3095 (antes fideicomiso F/306606) constituido el 14 de mayo de 2012 con HSBC México, en su carácter de fiduciario. A través del Fondo de CKDs, el 16 de mayo de 2012 se llevó a cabo la oferta pública a través de la BMV de 24,752,000 (veinticuatro millones setecientos cincuenta y dos mil) certificados bursátiles fiduciarios colocados por un monto total de Ps. 2,475.2 millones. La oferta pública de los certificados bursátiles fiduciarios antes mencionados fue autorizada por la CNBV mediante el oficio número 153/8428/2012 de fecha 11 de mayo de 2012, y se encuentran inscritos en el RNV bajo el número 0173-1.80-2012-016 y cotizan en el listado de la BMV bajo la clave de pizarra “PLANICK12”. El fideicomiso se encuentra en proceso de cancelación dado que ya desinvertió la totalidad de sus vehículos y se espera que dicha cancelación concluya durante 2026.

El 30 de agosto de 2024, el Fideicomiso y el Co-Inversionista Walton dejaron de tener participación en los vehículos de inversión que permanecían como parte de su patrimonio de 74.61% a -% y del 25.39% al -%, respectivamente, como se muestra a continuación:

Fideicomitente	Porcentaje de participación	
	Antes de la cesión de derechos	Después de la Cesión de derechos
PG CKD Fideicomiso Emisor	-	-
Número F/3095	74.61%	-%
Co-Inversionista Walton	25.39%	-%

El 30 de agosto de 2024, el Fideicomiso celebró el primer convenio modificatorio y de reconocimiento de adeudo, donde se acuerdan modificaciones al contrato de Cesión.

El 25 de abril de 2024, el Fideicomiso y el Co-Inversionista Walton (los “Cedentes”) y Planigrupo LATAM, S.A.B. de C.V. (el “Cesionario” o “Planigrupo LATAM”) celebraron un acuerdo, con previa aprobación otorgada por la Asamblea de Tenedores, para la venta de la participación del Fideicomiso en la totalidad de los Vehículos de Inversión PG CKD B F/00928 (Paseo Puebla), PG CKD F F/00937 (Plaza Real Reynosa), PG CKD G F/00972 (Plaza Bella Anáhuac), PG CKD H F/00973 (Plaza Real Saltillo), PG CKD I F/00974 (Plaza Palmira), PG CKD J F/00975 (Mall Plaza Lincoln), PG CKD K F/00976 (Plaza Monumental), PG CKD L F/00977 (Super Plaza Las Haciendas), PG CKD M F/00978 (Plaza Bella Mexiquense), sujeto a ciertas condiciones suspensivas. Con aprobación de la Asamblea de Tenedores del 27 de agosto de 2024, el Fideicomiso y el Co-Inversionista Walton cedieron a Planigrupo LATAM la totalidad de los derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión de manera efectiva el 30 de agosto de 2024, conforme a lo establecido en el acuerdo antes mencionado. El precio total pactado por la operación fue de \$1,094,112,714, de los cuales \$816,317,496, correspondieron a las inversiones del Fideicomiso y \$277,795,218 al Co-

inversionista Walton. El Fideicomiso dejó tener participación en los vehículos de inversión que se muestran a continuación:

- PG CKD B F/00928 (Paseo Puebla)
- PG CKD F F/00937 (Plaza Real Reynosa)
- PG CKD G F/00972 (Plaza Bella Anáhuac)
- PG CKD H F/00973 (Plaza Real Saltillo)
- PG CKD I F/00974 (Plaza Palmira)
- PG CKD J F/00975 (Mall Plaza Lincoln)
- PG CKD K F/00976 (Plaza Monumental)
- PG CKD L F/00977 (Super Plaza Las Haciendas)
- PG CKD M F/00978 (Plaza Bella Mexiquense)

El 9 de febrero de 2024, mediante Asamblea de Tenedores del Fideicomiso se aprobó llevar a cabo la venta de la totalidad de los activos que forman parte del patrimonio del Fideicomiso con una parte relacionada de Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V., de conformidad con lo establecido en la Sección 4.1(g)(xii) del Contrato de Fideicomiso, a efecto de que esta última adquiera los derechos fideicomisarios del Fideicomiso en el fideicomiso de administración subyacente. La Administración del Fideicomiso y de Planigrupo se encuentran en proceso de realizar todas las actividades relacionadas con el proceso de venta, la cual estará sujeta a la aprobación de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, así como de los organismos públicos aplicables.

Con fecha 30 de abril de 2025 se llevó a cabo la venta de la totalidad de los activos existentes en el patrimonio del Fideicomiso, por lo que con posterioridad a dicho acto los únicos recursos que existían en el patrimonio del Fideicomiso eran los recursos en efectivo disponibles en sus cuentas.

El 19 de diciembre de 2025, se llevó a cabo la Asamblea de Tenedores (la “Asamblea de Tenedores”) de los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra “PLANICK 12” (los “Certificados Bursátiles”) emitidos por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de fiduciario (el “Fiduciario”) del contrato de fideicomiso irrevocable número F/3095 (antes F/306606) (el “Contrato de Fideicomiso” o el “Fideicomiso”, según corresponda), en la cual, con el voto favorable de los Tenedores que representan el 100% de los Certificados Bursátiles en circulación, se aprobaron, entre otras cuestiones:

(a) Los gastos y costos necesarios para llevar a cabo la cancelación de la inscripción de Certificados Bursátiles en el RNV y su desliste en la BMV, los cuales ascienden aproximadamente a la cantidad de \$3,183,920.48 M.N. (Tres millones ciento ochenta y tres mil novecientos veinte Pesos 48/100 M.N) (los "Gastos de Cancelación").

(b) Que el Fiduciario lleve a cabo la distribución final del Fideicomiso conforme a lo previsto en la Sección 12.1 inciso (b) del Contrato de Fideicomiso hasta por la diferencia entre los Gastos de Cancelación y los recursos líquidos existentes en el patrimonio del Fideicomiso (la “Distribución Final”).

(c) Que una vez pagada la Distribución Final, (i) el Emisor habrá cumplido con todas y cada una de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso y el Título; (ii) se habrá distribuido a los Tenedores todos y cada uno de los recursos que les corresponden en términos del Fideicomiso y demás documentación relacionada con los Certificados Bursátiles; (iii) se libera al Emisor y al Representante Común de todas y cada una de las obligaciones establecidas en el Fideicomiso y en el Título, reconociendo que no se adeuda cantidad alguna y que, por lo tanto, el Emisor y el Representante Común habrán cumplido con todas y cada una de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso y el Título, otorgándoles el finiquito más amplio que en derecho proceda; (iv) no se adeudará

cantidad alguna al amparo del Título y el Fideicomiso, por lo que renuncian expresamente a cualquier derecho que pudiese corresponderles conforme a los Documentos de la Emisión, incluyendo sin limitar cualquier cantidad relacionada con, o bien que resulte derivada o remanente de los Gastos de Cancelación; y (v) se lleve a cabo la cancelación de los Certificados Bursátiles emitidos por el Fideicomiso por haberse pagado en su totalidad y haberse cumplido las obligaciones a las que cada uno de ellos tenía derecho, y que, como resultado de lo anterior, el Fiduciario y el Representante Común y el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Indeval”) lleven a cabo todos y cada uno de los actos que sean necesarios o convenientes para efectos de que se lleve a cabo la cancelación del Título que ampara los Certificados Bursátiles de los que cada uno de los Tenedores es titular y retire los valores del cajón de cada uno de sus custodios según corresponda.

Con fecha 16 de enero de 2026, se realizó, a través de Indeval, la Distribución Final a los Tenedores conforme a lo aprobado en la Asamblea de Tenedores, por lo cual a dicha fecha no existían montos pendientes de pago a los Tenedores bajo los Certificados Bursátiles.

Con fecha 21 de enero de 2026, el Fideicomiso presentó a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “CNBV”) la solicitud de cancelación de inscripción de los certificados bursátiles en el RNV, posteriormente, el 1 de abril de 2026 se dio alcance a la solicitud de cancelación, actualmente la CNBV se encuentra en proceso de emitir el oficio de cancelación de los certificados bursátiles fiduciarios en el Registro Nacional de Valores.

e) CAMBIOS SIGNIFICATIVOS A LOS DERECHOS DE VALORES INSCRITOS EN EL RNV

La Emisora no ha realizado modificaciones a los derechos de las Acciones que se encuentran inscritas en el RNV que mantiene la CNBV.

f) DESTINO DE LOS FONDOS

El 28 de junio de 2016 la Compañía llevó a cabo la Oferta, consistente en una oferta pública inicial primaria de suscripción de acciones en México. Los recursos netos que la Compañía obtuvo como resultado de la Oferta ascendieron a aproximadamente Ps. 1,820,792,257.33 después de deducir los descuentos por intermediación, las comisiones y otros gastos pagados por la Oferta.

De manera simultánea con la Oferta, la Compañía utilizó el 89.7% de los recursos netos obtenidos como resultado de la Oferta para llevar a cabo simultáneamente la oferta pública de adquisición en México de los CKDs PLANICK12.

g) DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO

La documentación presentada por la Compañía a la CNBV y a la BMV a efecto de obtener y mantener la inscripción de las acciones en el RNV y su listado en la BMV, respectivamente, se encuentra disponible para su consulta en la página de Internet de la CNBV, www.cnbv.gob.mx; la página de Internet de la BMV, www.bmv.com.mx; y la página de Internet de la Compañía, www.planigrupo.com.mx.

Los inversionistas podrán obtener copia de la documentación referida en el párrafo anterior, incluyendo del presente Reporte Anual, solicitándola por escrito a la atención de Adrián Araujo, quien es la persona encargada de las relaciones con los inversionistas y podrá ser localizada en las oficinas de la Emisora ubicadas en Avenida del Conscripto 360, Planta baja, Interior SA002, Naucalpan de Juárez, C.P. 53900, Estado de México, en el teléfono +52 (55) 9177-0870 o mediante correo electrónico a la dirección jaraujog@gminfra.mx

2) LA EMISORA

a) HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA

Nuestra Historia

Planigrupo es una empresa mexicana fundada en 1975 por el Arquitecto Eduardo Bross Tatz dedicada primordialmente al desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de centros comerciales y ha fijado como su principal objetivo ofrecer a sus clientes un servicio integral en toda la cadena de desarrollo.

Originalmente, Planigrupo comenzó como una compañía enfocada en el diseño para la construcción de proyectos residenciales y obras específicas para clientes institucionales. A finales de los años 70, Planigrupo estaba especializada en el desarrollo de proyectos de urbanización a gran escala, fue con el objetivo de ofrecer una mayor calidad a menor costo que se decidió establecer una empresa constructora propia dentro del negocio de diseño. Como evolución natural de su negocio de construcción, la compañía comenzó a desarrollar proyectos comerciales, siendo pionera en el ramo y fijando muchas de las estrategias que posteriormente se convertirían en el estándar de la industria de centros comerciales en México.

La experiencia adquirida por Planigrupo desde sus inicios fue una pieza clave para que en 1997 la cadena de supermercados HEB la eligiera como su desarrollador para ingresar al mercado mexicano. En el año 2001, se formalizó la relación entre Kimco Realty Corporation (quien se asoció con GE Capital Real Estate) y Planigrupo para que éste se encargara del desarrollo de diversos centros comerciales en México. Durante esta etapa, Planigrupo construyó 11 centros comerciales y adquirió dos más en México.

Como parte de los requerimientos de inversión que implicaban esta clase de proyectos comerciales, la compañía buscó financiamiento y socios institucionales para poder continuar creciendo y enfocándose en atender las necesidades de construcción de las principales cadenas de supermercados en México. Para los años 2007 y 2008, Planigrupo ya contaba con diversos inversionistas institucionales entre los cuales destacaban: LaSalle Investment Management y AREA. Adicionalmente, Planigrupo celebró una alianza con Walton Street Capital en el 2010.

En 2012, Planigrupo se constituyó como una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable y concretó de manera exitosa su primera colocación como administrador y co-inversionista en el mercado de valores, mediante la emisión de certificados de capital de desarrollo por un monto total de Ps. 2,475 millones, además de una coinversión con Walton Street Capital, lo cual aumentó los recursos disponibles para inversión del Fondo de CKDs para llegar a un monto de aproximadamente Ps. 3,500 millones. En agosto de 2012, el fondo de capital privado Southern Cross Group, a través de Glider Desarrollos, suscribió un aumento de capital en Planigrupo a través de uno de sus fondos, convirtiéndose en uno de nuestros accionistas principales. La inversión por parte de Southern Cross Group en Planigrupo fue su cuarta inversión en México y la segunda en una plataforma relacionada con bienes raíces. Planigrupo empezó sus operaciones combinadas el 1 de septiembre de 2012.

La Oferta de nuestros valores se realizó en México el 28 de junio de 2016. Inmediatamente antes de ser una empresa pública en México inscrita en el RNV y listada en la BMV, iniciamos una serie de operaciones con Southern Cross Group, uno de nuestros accionistas principales, en las cuales las Fusionadas – Glider Desarrollos, Glider Tenedora y Arcade Investments – se fusionaron con nosotros.

Oferta Pública de Adquisición

El 14 de marzo del 2023, Controladora Inmobiliaria GMINFRA, S.A. de C.V. (el “Oferente”), una subsidiaria de México Proyectos y Desarrollos, S.A. de C.V., quien a su vez es una subsidiaria sub-controladora de Grupo México, S.A.B. de C.V., lanzó una oferta pública de adquisición forzosa por hasta el 100% (cien por ciento) de las acciones representativas del capital social de la Compañía a un precio de \$14.20 (catorce Pesos 20/100) por acción.

El Consejo de Administración de la Emisora aprobó por unanimidad de votos la oferta, mediante sesión celebrada el 6 de octubre de 2022, a la cual asistieron 10 de los 11 consejeros de la Emisora.

La oferta estaba sujeta a ciertas condiciones suspensivas, las cuales se encontraban descritas en el Folleto Informativo de la oferta, el cual fue publicado oportunamente a través de la CNBV y la BMV, incluyendo que el número mínimo de acciones que los accionistas estuvieran dispuestos a vender fuera por lo menos equivalente al 53.004015% de las acciones en circulación de la Compañía (excluyendo acciones en tesorería). El plazo de la oferta expiró el 13 de abril de 2023 y se liquidó el 19 de abril del mismo año. Como consecuencia de la oferta, el Oferente

adquirió 316,144,238 (trescientos dieciséis millones, ciento cuarenta y cuatro mil, doscientos treinta y ocho) acciones totalmente suscritas y pagadas representativas del capital social de la Emisora, que equivale al 95.47% (noventa y cinco punto cuarenta y siete por ciento) del capital social suscrito y pagado de la Compañía.

En virtud de que el Oferente ha adquirido un porcentaje superior al 95% del capital social de la Compañía, y de conformidad con el derecho que le otorga la LMV, el Oferente podría causar (sometiendo a consideración del Consejo de Administración de la Compañía) la cancelación de la inscripción de las acciones representativas del capital social de la Compañía en el RNV, así como la cancelación del listado de valores autorizados para cotizar en la BMV, siempre y cuando satisfaga o cumpla con los requisitos establecidos en la legislación y regulación aplicable.

Los accionistas de la Compañía, mediante asamblea general extraordinaria de accionistas celebrada el 22 de febrero de 2023 acordaron, entre otros, sujeto al cumplimiento de la condición suspensiva consistente en que se cerrara y consumara la oferta pública de adquisición realizada por el Oferente, reformar integralmente los estatutos de la Compañía, remover y designar nuevos miembros del Consejo de Administración, del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y del Comité de Compensaciones.

En virtud de que la oferta pública de adquisición forzosa se consumó de manera exitosa y como consecuencia de los acuerdos adoptados por los accionistas, a partir del 19 de abril de 2023 los siguientes actos surtieron plenos efectos:

- La renuncia del señor Eduardo Bross Tatz, como presidente y miembro propietario del Consejo de Administración de la Sociedad; de los señores Elliott Mark Bross Umann, Benjamín Asher Bross Umann, Sebastián Agustín Villa, César Pérez Barnés, Marcos Alfredo Mulcahy, Diego Acevedo Rehbein, Gonzalo Hernán Alende Serra, Miguel Ángel Everardo Malaquías Castro González, Luis Héctor Rodríguez Navarro Oliver y Salomón Joseph Woldenberg Russell todos ellos, como miembros propietarios del Consejo de Administración;
- La renuncia de los señores Marco Antonio Sotomayor Melo, Jaime Juan Besa Bandeira, David Moisés Broitman Bross, y Teodoro González Garza, todos ellos, como miembros suplentes del Consejo de Administración;
- La designación de Francisco Javier García de Quevedo Topete como Presidente y Consejero Propietario del Consejo de Administración; de Francisco Manuel Zinser González, Ricardo Arce Castellanos y Mario Fernando Chávez Galas como Consejeros Propietarios del Consejo de Administración y de Manuel Romano Mijares, José Mauricio Castilla Martínez y Carlos Alberto Sámano Cruz como Consejeros Independientes del Consejo de Administración de la Sociedad;
- La renuncia de José Ignacio Moreno Ortiz y Claudia Ríos Gallegos como Secretario no miembro del Consejo de Administración y Secretario Suplente no miembro del Consejo de Administración, respectivamente y la designación de Javier Raymundo Gómez Aguilar como Secretario No Miembro del Consejo de Administración;
- La renuncia del señor Miguel Ángel Everardo Malaquías Castro González, como presidente y miembro propietario del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad; de los señores Luis Héctor Rodríguez Navarro Oliver y Salomón Joseph Woldenberg Russell todos ellos, como miembros propietarios del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias; de Teodoro González Garza como miembro suplente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y la designación de Manuel Romano Mijares, José Mauricio Castilla Martínez y Carlos Alberto Sámano Cruz como miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias;
- La renuncia del señor Marcos Alfredo Mulcahy, como presidente y miembro propietario del Comité de Compensaciones de la Sociedad; de los señores César Pérez Barnes y Elliott Mark Bross Umann como miembros propietarios del Comité de Compensaciones, y la designación de Francisco Javier García de Quevedo Topete, Francisco Manuel Zinser González, Ricardo Arce Castellanos y Mario Fernando Chávez Galas como miembros del Comité de Compensaciones; y

- La designación de Francisco Javier García de Quevedo Topete, Francisco Manuel Zinser González y Ricardo Arce Castellanos como miembros del Comité de Nominación de Miembros Independientes.

Adquisición CKDS

El 3 de mayo de 2024, la Emisora llegó a un acuerdo con (i) los Vendedores; (iii) Walton Street Capital LLC; y (iv) Walton Street Capital México, S. de R.L. de C.V., para llevar a cabo la adquisición, a través de la Emisora de manera directa o a través de Planigrupo Real Estate o cualquiera de sus subsidiarias o entidades controladas, de los derechos fideicomisarios derivados del Fideicomiso AT2, el cual es propietario de los certificados bursátiles emitidos por cada uno de los fideicomisos que comprenden, y cuyos certificados bursátiles representan, las propiedades y los derechos fideicomisarios que corresponden a los activos que conforman los centros comerciales que conforman el Portafolio del Fondo de CKDs.

En dicho sentido, el 25 de abril de 2024, la Emisora y los Vendedores celebraron un contrato de cesión de derechos fideicomisarios, mismo que se encontraba sujeto a ciertas condiciones suspensivas usuales para este tipo de operaciones, incluyendo la aprobación de CNA, por virtud del cual se establecieron los términos y condiciones conforme a los cuales se llevará a cabo la adquisición de la Cartera CKD Walton.

El precio a pagar por la Adquisición ascendió a \$1,035'000,000.00 (mil treinta y cinco millones de Pesos 11/100 M.N.).

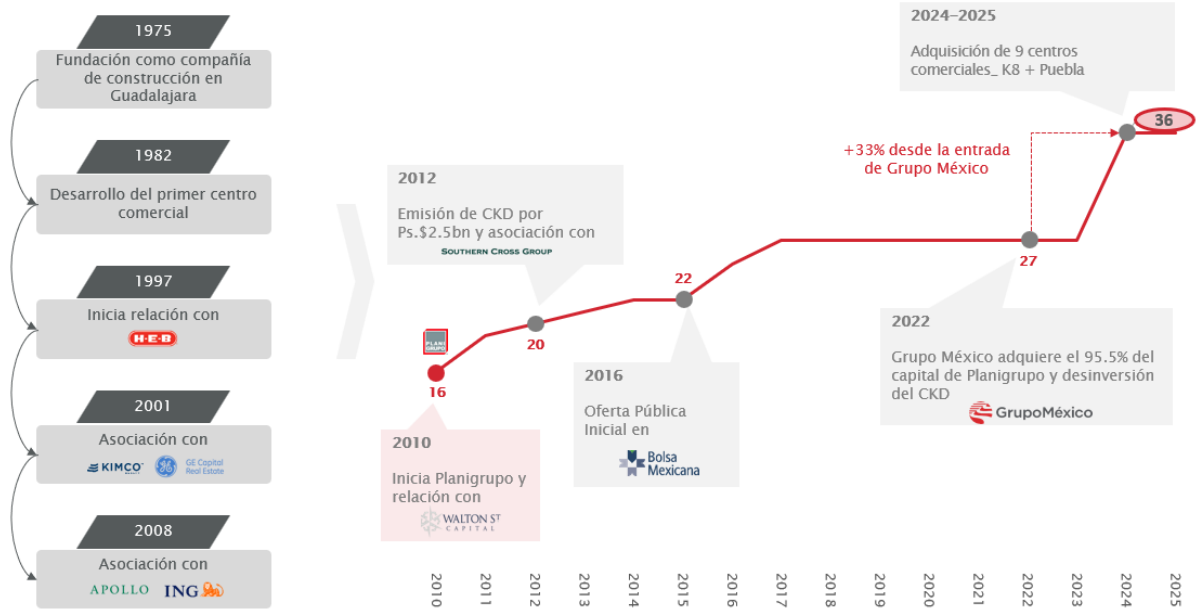
Como parte de la Adquisición y en el contexto de la misma, la Emisora sometió a la aprobación de su asamblea de accionistas un aumento de capital social, en su parte variable, por un monto de hasta \$1,100,000,000.00 (mil cien millones de Pesos 00/100 M.N.) mediante la suscripción y pago de hasta 67,114,094 (sesenta y siete millones ciento catorce mil noventa y cuatro) acciones ordinarias, nominativas, representativas de la parte variable del capital social, serie única, sin expresión de valor nominal, las cuales se encontraban en la tesorería de la Sociedad. Con fecha 30 de julio de 2024, se informó al público inversionista que, durante el periodo de preferencia no se suscribieron acciones representativas del capital de la Sociedad.

El 30 de agosto de 2024 se dieron por cumplidas todas las condiciones a las que estaba sujeta la Adquisición, por lo que, en esa misma fecha, se informó al público en general que se había llevado a cabo el cierre de la Adquisición.

La Emisora, a través de su subsidiaria, Planigrupo Management, S. de R.L. de C.V., ha llevado a cabo la administración de las propiedades objeto de la Adquisición desde el año 2012. Dicha administración de las propiedades, en términos de los contratos celebrados, consiste en llevar a cabo el cumplimiento de todas las obligaciones a cargo del administrador del Fideicomiso AT2 y ahora que ha sido consumada la Adquisición, tendrían que ser eliminados en el consolidado financiero, ya que sería considerada una operación intercompañía.

Los siguientes diagramas se muestra el desarrollo histórico de Planigrupo y el de sus centros comerciales:

de centros comerciales propiedad de Planigrupo en operación



Información Corporativa

Somos una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida y organizada conforme a las leyes de México. Nuestras oficinas principales están ubicadas en Avenida del Conscripto 360, Planta baja, Interior SA002, Naucalpan de Juárez, C.P. 53900, Estado de México. Nuestro número telefónico es +52 (55) 9177-0870. Nuestra página de internet es www.planigrupo.com.mx. La información contenida en, o aquella a la que se tiene acceso a través de nuestra página de internet no se incorpora por referencia y no será considerada como parte del presente Reporte Anual.

Plataforma Integral de Desarrollo y crecimiento

Planigrupo cuenta con una estructura organizacional diseñada específicamente para el desarrollo de nuevas propiedades y administración eficiente e integral de propiedades en operación. Dicha plataforma está integrada por cinco divisiones, lo cual ayuda a facilitar el manejo óptimo de sus activos. Cada división está a cargo de un aspecto específico de la operación diaria de la compañía y a su vez funciona de forma integrada con las demás. Adicionalmente, estas divisiones reciben apoyo de nuestras operaciones centrales, incluyendo del área legal, relaciones con inversionistas, finanzas, recursos humanos e inversiones, generando sinergias y economías de escala.

A continuación, se describe cada una de las divisiones de la plataforma de desarrollo de Planigrupo y las actividades de las que cada una se encarga:

- *Desarrollo*

Esta división es responsable de la búsqueda, planeación y estructuración de nuevos proyectos de inversión, análisis económico, viabilidad de rendimientos financieros, análisis y estudio de propiedades, junto con actividades relacionadas con la evaluación y desarrollo de centros comerciales. A través de la división de desarrollo, Planigrupo busca y atiende nuevos proyectos:

- a) Cuando el área de búsqueda encuentra un terreno que cuente con características que pudieran interesarles a una o más tiendas ancla;
- b) Cuando una tienda ancla solicita a Planigrupo el desarrollo de un centro comercial en un terreno específico;
- c) Cuando un ancla solicita a Planigrupo buscar e identificar un terreno con ciertas características; y
- d) Cuando los propietarios de los terrenos se acercan a Planigrupo a fin de ofrecer sus propiedades para el desarrollo de centros comerciales. En estos casos, Planigrupo presenta estas posibilidades a las potenciales anclas, para determinar la viabilidad de un proyecto.

Planigrupo cuenta con el equipo humano a efecto de estar en posibilidades de satisfacer dichas necesidades de búsqueda en forma rápida y eficiente.

- *Diseño*

Esta división es responsable de toda la cadena de diseño de un proyecto, la cual desarrolla cada uno de los pasos previos a la construcción, desde el plan de urbanización de un terreno a la organización de los diseños y detalles específicos del proyecto arquitectónico, con especial énfasis en la calidad de los espacios y la imagen individual de cada centro comercial.

- *Construcción*

La división de construcción es responsable de llevar a cabo la construcción basada en el diseño, la administración de la obra y el seguimiento y coordinación de los trabajos de construcción con la división de Diseño, con el fin de optimizar el uso de recursos para cada proyecto en términos de diseño, ingeniería y sistemas, garantizando proyectos de rápida y eficiente ejecución.

- *Inversiones*

La división de inversiones es responsable de buscar activos inmobiliarios congruentes con el modelo de negocio de la Emisora, en coordinación con distintas áreas sustantivas de la Emisora para poder tener una evaluación adecuada de la oportunidad.

- *Comercialización*

Esta área es responsable de la búsqueda de clientes potenciales para el arrendamiento de nuestros proyectos, así como de la ejecución de dichas operaciones a través de la firma de cartas de intención, contratos preparatorios o contratos de promesa de arrendamiento con los potenciales arrendatarios, y finalmente la firma de contratos de arrendamiento definitivos.

- *Administración de las propiedades*

Una vez que un centro comercial que ha sido construido o adquirido es ocupado, esta área se encarga de la operación eficiente, supervisión, gestión y mantenimiento de nuestros centros comerciales. El objetivo principal es llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias para asegurarse que nuestros centros comerciales se encuentren en óptimas condiciones para operar y de mantener y crear relaciones estables y duraderas con nuestros clientes existentes.

Esta estructura le otorga a Planigrupo una ventaja competitiva en la administración de activos y la reducción de gastos operativos, lo que en nuestra experiencia se traduce en beneficios económicos tanto en el desarrollo como en la adquisición de propiedades. Adicionalmente, Planigrupo constantemente busca la posibilidad de poder ofrecer y agregar valor a las propiedades en operación, ya sea mediante planes de redesarrollo que incorporen ingresos adicionales o a través de nuevos espacios con el fin de aumentar el flujo de visitantes y realizar mejoras físicas a los centros comerciales.

Proceso de búsqueda y selección de proyectos

Nuestra división de búsqueda es responsable de la búsqueda de terrenos para el desarrollo de potenciales proyectos. Nuestro equipo está en constante búsqueda de terrenos que cuenten con características que pudieran interesarles a una o más tiendas ancla y de igual forma atendemos a distintas tiendas ancla que de tiempo en tiempo nos solicitan desarrollar algún centro comercial o encontrar algún terreno con ciertas características.

Una vez que nuestro equipo ha encontrado algún terreno adecuado, normalmente celebramos contratos preparatorios mediante los cuales adquirimos el derecho exclusivo a adquirir la propiedad sobre dicho terreno, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones y al resultado exitoso de un proceso de auditoría y aprobación interna. Generalmente, acordamos un plazo de entre 6 y 8 meses para ejercer la opción de compra y durante dicho periodo el potencial vendedor del terreno se obliga a no ofrecer su terreno a otras personas.

Cada uno de los terrenos que analizamos pasa por un estricto proceso de auditoría y análisis a fin de evaluar la viabilidad legal y técnica del proyecto. El proceso de auditoría legal incluye, sin estar limitado a la revisión del título de propiedad del potencial vendedor, la serie de enajenaciones previas a la adquisición que haya llevado a cabo el potencial vendedor, así como la existencia de gravámenes o limitaciones de dominio. Dependiendo del tipo de proyecto, contratamos (i) despachos legales externos para apoyarnos en la revisión legal del terreno, (ii) los servicios de una empresa especializada en la investigación de títulos de propiedad, y (iii) cobertura con respecto al riesgo para el caso de evicción.

Adicionalmente, los terrenos que analizamos son objeto de revisión técnica, incluyendo un levantamiento topográfico, la elaboración de un estudio de mecánica de suelos y un estudio de evaluación ambiental fase I (*Phase I*) para identificar posibles riesgos de contaminación ambiental. Finalmente, llevamos a cabo un estudio de mercado para evaluar la demanda potencial de espacios y un avalúo de referencia.

Finalizado el proceso de auditoría y considerando que exista una respuesta favorable del mercado y alguna tienda ancla haya mostrado interés sobre el proyecto, elaboramos un anteproyecto acompañado de un modelo financiero y el presupuesto operativo correspondiente, los cuales sometemos a la aprobación de nuestro comité de inversión. Si el proyecto es aprobado por el comité, nuestra división de comercialización se encargará de celebrar los contratos preparatorios de arrendamiento con los futuros arrendatarios.

Contratos de arrendamiento con tiendas ancla

El plazo inicial de vigencia para la mayoría de los contratos con nuestras tiendas ancla es de 5 a 10 años forzosos para ambas partes, prorrogables por al menos un periodo adicional de la misma duración (en función del plazo máximo permitido por la legislación local). Adicionalmente, el plazo de vigencia para la mayoría de nuestros contratos de arrendamiento con tiendas que no son ancla es de 2 a 5 años. Al 31 de diciembre de 2025, el plazo promedio de arrendamiento restante (promedio ponderado por GLA) era de 6.4 con nuestras tiendas ancla y de 1.2 años para nuestros arrendatarios sub-ancla. A la misma fecha, el plazo promedio de arrendamiento restante (promedio ponderado por GLA) de nuestros arrendamientos era de 5.4 años.

Al 31 de diciembre de 2025, el 91.0% de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en Pesos y aproximadamente el 9.0% en dólares. Las rentas son generalmente pagaderas en forma mensual, y se ajustan anualmente conforme al INPC en México o al CPI de Estados Unidos, en el caso de los contratos con rentas denominadas en dólares. En general, dichos contratos prevén que nosotros somos responsables de realizar el mantenimiento estructural y responder por los vicios ocultos de los inmuebles arrendados.

La mayoría de los contratos de arrendamiento incluyen una cláusula de rescisión conforme a la cual, de materializarse ciertos eventos, tenemos el derecho de terminar el contrato y cobrar al arrendatario de todas las rentas debidas y las rentas futuras del periodo forzoso restante del contrato de arrendamiento. Los eventos que dan lugar a la rescisión incluyen, entre otros, el incumplimiento consecutivo en el pago de la renta (y, en algunos casos, cuotas de mantenimiento de áreas comunes), desalojo de las propiedades, terminación unilateral del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario o que se inicie un procedimiento de quiebra o insolvencia respecto del arrendatario.

Adicionalmente, tenemos el derecho de dar por terminados la mayoría de nuestros contratos de arrendamiento en caso de que ocurra cualquiera de los siguientes eventos:

- Si el arrendatario incumple con sus obligaciones de pago bajo el contrato de arrendamiento en forma consecutiva;
- Si el arrendatario subarrienda o cede las instalaciones sin nuestro previo consentimiento por escrito;
- Si el arrendatario lleva a cabo cualquier trabajo de construcción o modificación a las instalaciones, salvo por lo establecido en el propio contrato de arrendamiento;
- Si el arrendatario utiliza las instalaciones para un fin distinto o de una forma distinta a la permitida por el contrato de arrendamiento;
- Si el arrendatario incumple con cualquiera de las disposiciones del manual o reglamento interno del centro comercial en el cual estén ubicados las instalaciones arrendadas;
- Si el arrendatario incumple en contratar y mantener las pólizas de seguros requeridas bajo nuestro contrato;
- Si el arrendatario viola cualquier otra obligación bajo el contrato de arrendamiento y dichas violaciones no son remediadas por más de 30 días;
- Si cualquier demanda derivada de cualquier obra o instalación realizada por el arrendatario o en su nombre, es presentada; y
- Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, el arrendatario o su garante inicia cualquier procedimiento de quiebra o reorganización, y el arrendatario no puede entregar una garantía en sustitución.

Todos nuestros contratos de arrendamiento se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2025, la mayoría de nuestros contratos de arrendamiento con arrendatarios de tiendas ancla, otorgaban al arrendatario de una tienda ancla la opción para adquirir el espacio arrendado ante una potencial venta del centro comercial. Este derecho está sujeto a ciertas excepciones.

Cobranza de rentas

Nuestra administración ha establecido los requisitos mínimos que deben cumplir los potenciales arrendatarios, incluyendo sus fiadores o garantes. Los potenciales arrendatarios y sus garantes preparan y entregan la documentación e información necesarias para acreditar su existencia, capacidad y solvencia.

Nuestra administración ha adoptado procedimientos estándar para la cobranza de rentas y el cobro de rentas vencidas, tomando en consideración los montos por cobrar y el periodo en incumplimiento. Adicionalmente buscamos establecer cláusulas en nuestros contratos de arrendamiento con el propósito de reducir la posibilidad de incumplimiento y mitigar sus consecuencias.

La mayoría de los contratos de arrendamiento que tenemos celebrados establecen que el pago de la renta debe hacerse en los primeros 10 días de cada mes calendario. El proceso de cobranza y la supervisión del pago puntual de las rentas se llevan a cabo de manera centralizada. Adicionalmente, contamos con una oficina de administración en cada uno de los centros comerciales que administramos, lo que nos permite mantener una relación cercana con cada uno de nuestros arrendatarios. Monitoreamos de cerca todas las cuentas por cobrar de arrendamientos con más de 30 días, pero menos de 90 días de vencimiento y adoptamos todas las medidas necesarias para cobrarlas.

Al 31 de diciembre de 2025, las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos netas de reservas con más de 60 días de vencimiento, pero menos de 90 días, representaban el 0.19% y 0.31% de nuestros ingresos por arrendamiento y del Total del Activo Circulante, respectivamente, mientras que aquellas con más de 90 días de vencimiento representaban el 1.06% y 1.69% de nuestros ingresos por arrendamiento y del Total del Activo Circulante, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2024, las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos netas de reservas con más de 60 días de vencimiento, pero menos de 90 días, representaban el 0.30% y 0.43% de nuestros ingresos por arrendamiento y del Total del Activo Circulante, respectivamente, mientras que aquellas con más de 90 días de vencimiento representaban el 1.78% y 2.51% de nuestros ingresos por arrendamiento y del Total del Activo Circulante, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2023, las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos netas de reservas con más de 60 días de vencimiento, pero menos de 90 días, representaban el 0.08% y 0.14% de nuestros ingresos por arrendamiento y del Total del Activo Circulante, respectivamente, mientras que aquellas con más de 90 días de vencimiento representaban el 1.01% y 1.91% de nuestros ingresos por arrendamiento y del Total del Activo Circulante, respectivamente.

Cuando las cuentas por cobrar no se han recibido después de 90 días de su expedición, nuestro equipo de administración contacta al arrendatario con el fin de regularizar su situación, en caso de que el arrendatario no cumpla con el pago de las rentas vencidas, nuestra administración normalmente inicia acciones legales para obtener los pagos de sus clientes.

Seguros

Contratamos y mantenemos pólizas de seguros respecto de nuestras propiedades con coberturas diversas, incluidas, daños causados por desastres naturales, responsabilidad civil, daños a terceros e interrupción del negocio. Adicionalmente, bajo nuestros contratos de arrendamiento solicitamos a los arrendatarios que contraten y mantengan una póliza de seguro a fin de cubrir posibles daños a terceros y responsabilidad civil general. Consideramos que las coberturas de nuestros seguros son consistentes con las que mantienen las empresas del sector en México y que nuestras propiedades están debidamente aseguradas. En caso de que se actualice, con respecto a una o más de nuestras propiedades, una pérdida por un riesgo excluido por nuestra cobertura o pérdidas en exceso de la cobertura que prevén nuestros seguros, podríamos experimentar una pérdida significativa en nuestro capital invertido y de rentas futuras.

Diversificación Geográfica

Los centros comerciales operados por Planigrupo, se encuentran estratégicamente ubicadas en 19 estados dentro del territorio nacional.

Competencia

Competimos con operadores de centros comerciales en México y un número creciente de otros propietarios, desarrolladores y operadores de bienes raíces en México, muchos de los cuales tienen propiedades similares a la nuestra en los mismos mercados en los que están ubicadas nuestras propiedades. Dicha competencia viene tanto de participantes establecidos, así como de grupos formados sobre una base *ad hoc* para desarrollar ciertas propiedades.

Recientemente, como la inversión en la industria de bienes raíces en México se ha vuelto atractiva en relación con otras formas de inversión, inversionistas inmobiliarios capitalizados adecuadamente, incluyendo tanto los fideicomisos inmobiliarios públicos y fondos de inversión institucionales, principalmente de Estados Unidos, han entrado en el mercado y han incrementado el nivel de competencia. Nuestra competencia incluye grandes empresas y FIBRAS (fideicomisos de inversión en bienes raíces en México) con una fuerte presencia en estos mercados.

Véase “Factores de Riesgo-Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio-Enfrentamos una alta competencia en el mercado de los centros comerciales. El aumento en la competencia podría disminuir o prevenir incrementos en las tasas de ocupación y en las rentas de nuestras propiedades y podría reducir nuestras oportunidades de inversión”.

b) DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

(i) Actividad principal

Información General

Somos una empresa desarrolladora propietaria y operadora completamente integrada, con más de 50 años de experiencia en el diseño, construcción, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales en México. Desde nuestra creación en 1975, hemos participado en la adquisición y desarrollo de 70 centros comerciales. A esta fecha tenemos participaciones controladoras en 35 centros comerciales y participación no controladora en un centro comercial, también administramos un centro comercial, en el cual no tenemos participación. Entre los centros comerciales, propios y administrados, tenemos presencia en 19 entidades federativas en México. Esto nos posiciona como uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México.

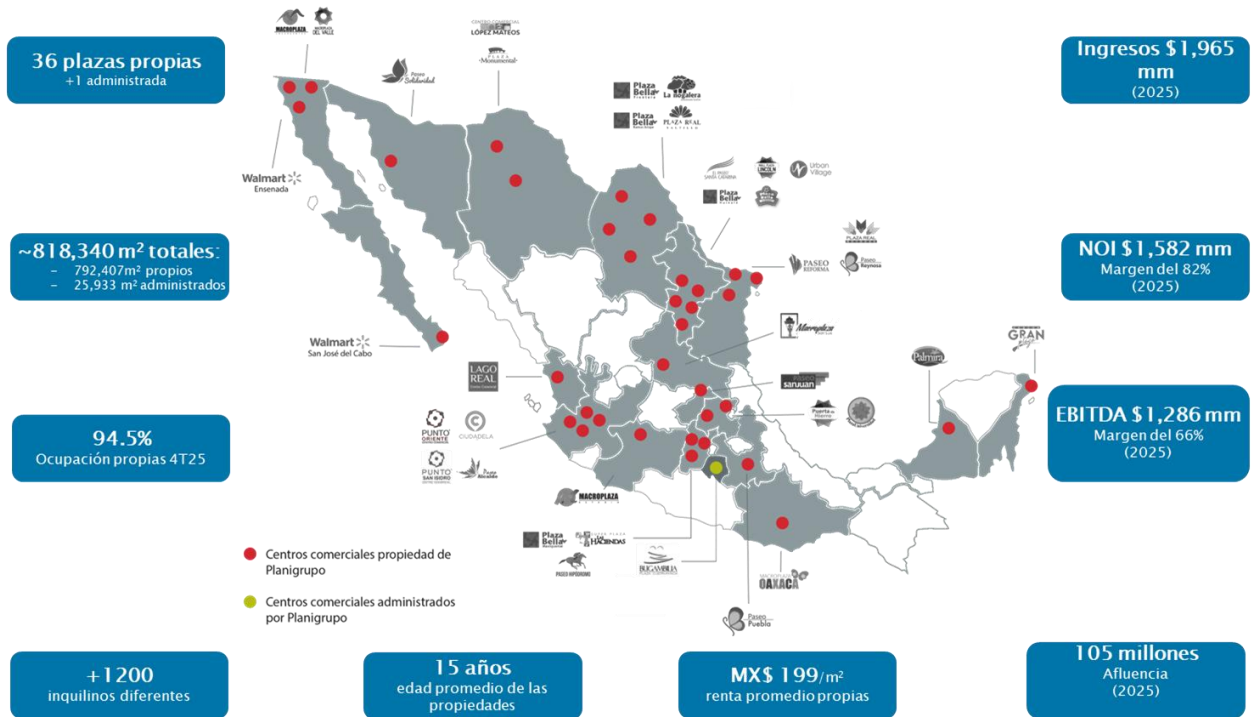
Nuestros 36 centros comerciales en operación y estabilizados tienen un GLA Total de aproximadamente 792,407 m². Nuestros centros comerciales tienen una edad promedio de 17 años, cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o los principales operadores de salas de cine en México. Al 31 de diciembre de 2025, nuestro portafolio (considerando la plaza administrada), estaba arrendado en un 93.5%, contábamos con más de 2,600 contratos de arrendamiento, distribuidos entre aproximadamente 1,200 arrendatarios de diversos sectores, respecto a nuestro portafolio propio, el mismo estaba arrendado en un 94.5%. 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. Nuestros centros comerciales y oficinas administrativas tanto en el Estado de México como en Monterrey continúan cumpliendo cabalmente los lineamientos y normativas tanto a nivel municipal, estatal y federal.

Creemos que nuestros centros comerciales son reconocidos como referentes para adquirir bienes y servicios y como una opción de entretenimiento en las diferentes regiones en las que operamos, y que nuestro enfoque al cliente y ubicaciones estratégicas nos hacen una plataforma inmejorable para servir al segmento de ingreso medio de la población en México.

Al 31 de diciembre de 2025, éramos propietarios de una participación de control respecto de 35 propiedades y manteníamos participación no controladora en una propiedad adicional, todas las cuales operamos. La totalidad de nuestras propiedades, están estabilizadas. De nuestras 36 propiedades en operación y estabilizadas, 34 corresponden a centros comerciales con múltiples arrendatarios y 2 son propiedades arrendadas a Walmart bajo el formato de tienda única (stand-alone). La gran mayoría de los centros comerciales que operamos tienen un GLA de entre 7,500 y 55,000 m².

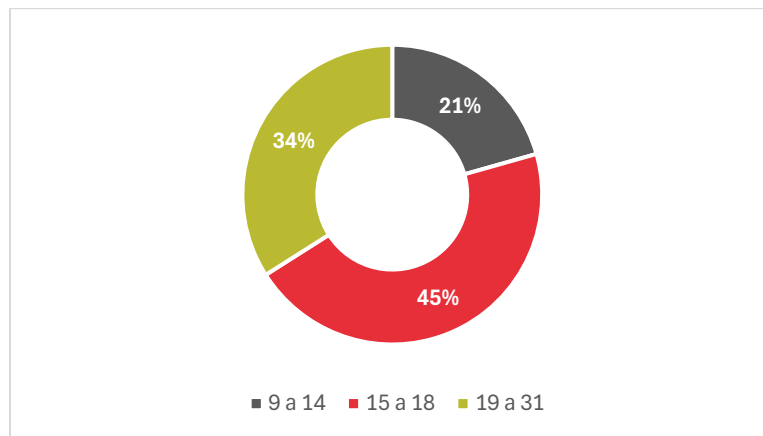
Nuestros centros comerciales se enfocan en el segmento de ingreso medio de la población (los segmentos de mercado D+, C- y C, como se definen por la AMAI). Nuestros centros comerciales están diversificados por el tipo de negocio de nuestros arrendatarios y por el tipo de tiendas. Aproximadamente el 53% de nuestro GLA está arrendado a tiendas ancla, que típicamente tienen periodos de arrendamiento mayores a 5 años, proporcionando predictibilidad y estabilidad a nuestros flujos de efectivo en situaciones normales de mercado.

El siguiente mapa destaca la ubicación de las propiedades en operación, propias y administradas, a lo largo de 19 estados en México:

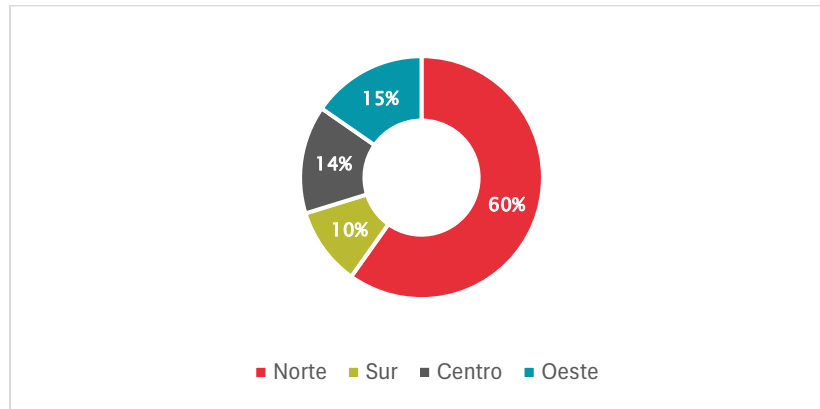


1) Portafolio total de 37 plazas comerciales, de las cuales 36 son propias (35 administradas y una coadministrada) y una plaza comercial propiedad de terceros administrada por Planigrupo

Edad promedio Centros Comerciales Propios



GLA Propio



Durante nuestros más de 50 años de experiencia, hemos desarrollado fuertes relaciones con una base de arrendatarios diversificada, de alta calidad crediticia y en crecimiento, muchos de los cuales han sido tiendas ancla en repetidas ocasiones en nuestras propiedades. Nuestros arrendatarios acceden a un amplio espectro de la población y ofrecen bienes de consumo necesario, tales como alimentos y artículos al menudeo, mismos que generalmente resisten a las desaceleraciones del mercado. De los 36 centros comerciales en operación, propios, actualmente contamos con 21 centros comerciales tienen ancla de algún formato de tienda Walmart y 6 centros comerciales en operación de algún formato de tienda HEB. Por otra parte, tenemos complejos Cinemex en 15 centros comerciales en operación y complejos Cinépolis en 10 centros comerciales en operación. Nuestros arrendatarios de tiendas ancla o sus compañías matrices suelen ser arrendatarios con alta calidad crediticia. Los arrendatarios ancla considerados clave para la Compañía incluyen a Walmart, HEB, Chedraui, Soriana, The Home Depot, Casa Ley y sus respectivas afiliadas. Los arrendatarios sub-ancla clave para la Compañía incluyen a Sanborns, Suburbia, Coppel, Elektra, Office Depot, BBVA, HSBC, Santander, Scotiabank, McDonald's y sus respectivas afiliadas. Ningún arrendatario representa más del 10.0% del GLA propio o de nuestros ingresos, a excepción de Walmart y sus diferentes formatos de tiendas (incluyendo Walmart Super Center, Bodega Aurrera, y Sam's), los cuales representan el 25.34% del GLA Total de nuestros contratos de arrendamiento al 31 de diciembre de 2025. Durante nuestros más de 50 años de historia, creemos que hemos desarrollado una experiencia difícil de igualar dentro de la industria, la cual nos ha permitido identificar ubicaciones adecuadas para realizar proyectos rentables.

Hemos logrado adquirir y desarrollar exitosamente 70 centros comerciales a lo largo del país, con aproximadamente 1.6 millones de m² de GLA. A través de nuestra experiencia, hemos mejorado y fortalecido nuestras capacidades de desarrollo y de operación habiendo entregado desarrollos de alta calidad a nuestros arrendatarios clave y convirtiéndonos en el desarrollador predilecto para algunas de las tiendas comerciales más grandes de México, como Wal-Mart y HEB.

Consideramos que la excelente ubicación y la alta calidad de construcción de nuestras propiedades, la cercana colaboración con nuestros arrendatarios clave en la etapa de construcción y nuestra importante experiencia en la administración de activos, nos han permitido desarrollar y mantener relaciones sólidas y duraderas con muchos de nuestros arrendatarios, como nuestra relación de más de 32 años con Walmart, HEB, Coppel, entre otros. Nuestro historial probado también se demuestra con nuestra alta tasa de retención de arrendatarios. A lo largo de nuestros 50 años de historia hemos sido capaces de mantener una tasa de retención del 100% con nuestros arrendatarios ancla clave y un 90% sobre la tasa de retención de nuestros arrendatarios previo a la pandemia del COVID-19. Nuestra tasa promedio de ocupación al 31 de diciembre de 2025, fue 94.5%.

Al 31 de diciembre de 2025, el 91.0% de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en Pesos y aproximadamente el 9.0% de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en dólares. Nuestros contratos de arrendamiento prevén un ajuste anual en la renta para reflejar la inflación en México con referencia al INPC para aquéllos que están denominados en Pesos, con referencia al CPI para aquéllos que están denominados en dólares, o con base en una tasa de incremento anual acordada en el contrato.

El plazo inicial de vigencia para la mayoría de los contratos con nuestras tiendas ancla es de 5 a 10 años forzados para ambas partes, prorrogables por al menos un periodo adicional de la misma duración (en función del plazo máximo permitido por la legislación local). Adicionalmente, el plazo de vigencia para la mayoría de nuestros contratos de arrendamiento con tiendas que no son ancla es de 2 a 5 años. Al 31 de diciembre de 2025, el plazo promedio de arrendamiento restante (promedio ponderado por GLA) era de 6.4 con nuestras tiendas ancla y de 1.2 años para nuestros arrendatarios sub-ancla. A la misma fecha, el plazo promedio de arrendamiento restante (promedio ponderado por GLA) de nuestros arrendamientos era de 5.4 años.

La siguiente tabla resume nuestro portafolio inmobiliario de las compañías o fideicomisos en los cuales tenemos una participación controladora al 31 de diciembre de 2025.

Al 31 de diciembre de 2025:

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha de apertura	Fecha de adquisición	No. de locales	GLA Total (m ²)	Porcentaje del portafolio GLA Total	Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento (Ps.) (1)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	NOI (Ps.)
Urban Village Ciudadela	Jalisco	2006	2010	dic-14	89	38,312	5.20%	97.3%	79,918,866	4.4%	52,318,000
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	155	34,552	4.69%	95.5%	116,243,614	6.4%	89,869,000
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	207	37,846	5.13%	89.2%	94,273,902	5.2%	71,240,000
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	135	41,989	5.69%	94.0%	83,956,169	4.7%	65,598,000
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	145	26,979	3.66%	97.9%	99,259,156	5.5%	73,114,000
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	169	40,412	5.48%	96.1%	100,139,062	5.5%	76,255,000
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	138	26,600	3.61%	99.5%	75,874,177	4.2%	59,359,000
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	108	17,417	2.36%	94.1%	42,994,362	2.4%	30,730,000
Plaza López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	77	22,334	3.03%	95.6%	29,959,886	1.7%	17,936,000
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	100	26,416	3.58%	98.2%	86,155,926	4.8%	66,861,000
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	38	7,499	1.02%	89.3%	16,820,886	0.9%	10,024,000
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	78	15,615	2.12%	94.6%	26,122,242	1.4%	16,582,000
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	21	16,299	2.21%	91.9%	22,061,701	1.2%	16,216,000
Walmart San José	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	1	9,891	1.34%	100.0%	27,162,073	1.5%	25,347,000
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	1	9,939	1.35%	100.0%	14,736,909	0.8%	12,878,000
Paseo Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	12	8,748	1.19%	100.0%	10,497,978	0.6%	5,343,000
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	dic-08	84	15,954	2.16%	93.6%	30,937,360	1.7%	22,660,000
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	42	12,269	1.66%	96.0%	31,205,794	1.7%	21,729,000
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	48	13,317	1.81%	95.6%	25,719,677	1.4%	17,089,000
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	65	19,037	2.58%	93.9%	48,329,608	2.7%	34,396,000
Paseo Hipódromo	Edo. México	2014	N/A	nov-14	34	7,510	1.02%	86.8%	28,019,784	1.0%	16,134,000
Urban Village en Garza Sada	Nuevo León	2015	N/A	sep-15	69	29,736	4.03%	99.1%	96,017,161	5.0%	72,756,000
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	dic-17	25	8,371	1.14%	96.5%	28,666,336	1.6%	22,680,000
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	dic-17	24	18,560	2.52%	99.8%	31,904,169	1.8%	24,755,000
Macroplaza Estadio Morelia	Michoacán	2008	2008	feb-22	58	17,563	2.38%	98.8%	43,394,352	2.4%	35,723,000
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	feb-22	13	9,411	1.28%	91.9%	13,755,000	0.8%	9,359,000

Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	may-13	131	35,949	4.88%	98.8%	105,555,301	5.8%	80,293,000
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	105	27,391	3.71%	99.4%	90,316,285	5.0%	69,847,000
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	147	30,923	4.19%	91.6%	61,161,928	3.4%	42,583,000
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	61	17,250	2.34%	93.7%	60,971,333	3.4%	48,915,000
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	86	17,729	2.40%	87.3%	58,127,385	3.2%	39,460,000
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	133	29,154	3.95%	71.4%	39,169,989	2.2%	19,747,000
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	98	16,660	2.26%	85.4%	36,719,573	2.0%	27,723,000
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	may-13	129	18,942	2.57%	84.1%	33,955,104	1.9%	20,898,000
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	17	10,747	1.46%	97.9%	29,523,997	1.6%	23,491,000
TOTAL						737,321	100.00%	94.13%	1,819,627,045	100%	1,339,908,000

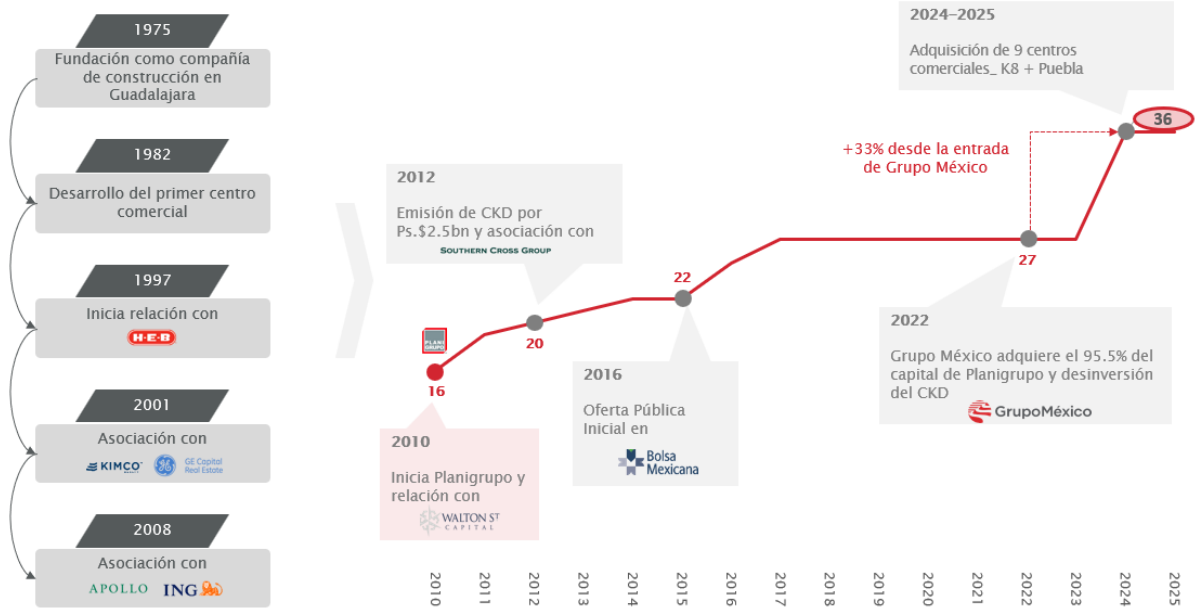
(1) No se incluyen ajustes de consolidación por \$14,313,587 M.N., únicamente se muestra los ingresos de arrendamientos de nuestras plazas.

La siguiente tabla resume nuestro portafolio inmobiliario del fideicomiso en el cual tenemos una participación no controladora al 31 de diciembre de 2025.

Al 31 de diciembre de 2025:										
Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha de apertura	No. de locales	GLA Total (m ²)	Porcentaje del portafolio GLA Total	Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento (Ps.)	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	NOI (Ps.)
Macroplaza Insurgentes	Baja California	2006	2007	238	55,083	6.95%	99.4%	128,556,000	100.00%	108,412,000

Es importante mencionar que, al 31 de diciembre de 2025, éramos propietarios de una participación de control respecto de 35 propiedades y manteníamos participación no controladora en una propiedad adicional, todas las cuales operamos. La totalidad de nuestras propiedades, están estabilizadas.

de centros comerciales propiedad de Planigrupo en operación



Nuestras Fortalezas Competitivas.

Consideramos que nuestras fortalezas principales son las siguientes:

Portafolio diverso y de alta calidad crediticia

Con participaciones en 36 centros comerciales en operación representando un GLA Total de aproximadamente 792,407 m², somos uno de los propietarios con mayor superficie rentable de centros comerciales en México. Nuestra tasa promedio de ocupación al 31 de diciembre de 2025, fue de 94.5%. Nuestros centros comerciales están enfocados en los segmentos D+, C- y C, según dichos términos han sido definidos por la AMAI. Nuestro portafolio inmobiliario se encuentra bien diversificado en nuestras propiedades, sin que algún centro comercial represente más del 10% de nuestro GLA Total. Nuestros centros comerciales en operación están localizados en 19 estados dentro de la República mexicana y en 25 ciudades primarias y secundarias, incluyendo la Zona Metropolitana del Valle de México, Monterrey, Guadalajara, Puebla, Tijuana, Ciudad Juárez y Cancún. Nuestro portafolio está geográficamente bien diversificado, solo un estado representa más del 13% de nuestro GLA Total al 31 de diciembre de 2025 que es Baja California. Dentro de estos mercados, nuestros centros comerciales están generalmente localizados en áreas urbanas primarias caracterizadas por una alta densidad de población, así como un alto tráfico peatonal. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 nuestras propiedades registraron aproximadamente 10.5 millones de visitantes, cabe mencionar que derivado de la reciente adquisición de K8+Puebla, estas plazas aportan 29.7 millones de visitantes. Nuestra experiencia técnica acumulada y nuestra presencia geográfica diversificada nos han dado una presencia a nivel nacional con experiencia local, una función clave para desarrollar y expandir con éxito nuestros activos a lo largo del país.

Relaciones sólidas y duraderas con una base atractiva y diversificada de arrendatarios con perfil crediticio sano

Ofrecemos una propuesta de valor diferenciada en el mercado mexicano debido a nuestro modelo de negocios integrado, acceso a capital y capacidades técnicas y de desarrollo, lo cual se ha traducido en una base sólida y atractiva de arrendatarios. Hemos desarrollado una base de arrendatarios que se caracteriza por tener el carácter de multinacionales, nacionales o tiendas regionales especializadas. Al 31 de diciembre de 2025, nuestros arrendatarios de tiendas ancla y sub-ancla que representaban el 70% de GLA Total, generalmente son arrendatarios de alta calidad crediticia con trayectorias reconocidas, que incluyen grupos tales como Walmart, HEB, Chedraui, Home Depot, Office Depot, y Coppel.

Nuestras estrechas relaciones con arrendatarios de alta calidad crediticia nos permiten desarrollar propiedades alineadas a sus necesidades, lo que nos conduce a crear activos hechos a la medida con una base de arrendatarios fuerte y estable. Por otra parte, nuestra base de clientes dedicada ha sido un catalizador importante para nuestro crecimiento, una tendencia que esperamos continúe en el futuro. En adición a la renovación de contratos de arrendamiento de los activos existentes, nuestros arrendatarios de tiendas ancla se han convertido, en muchos casos, en arrendatarios de tiendas ancla en los nuevos centros comerciales desarrollados. Varios de nuestros arrendatarios han celebrado múltiples arrendamientos con nosotros en más de una propiedad, incluyendo Walmart, HEB, Cinépolis, Cinemex, Home Depot, Office Depot, Suburbia y Coppel, lo cual creemos que evidencia las experiencias positivas que han tenido con nosotros y nos permite realizar elecciones administrativas y de control en forma más eficiente. Somos un desarrollador líder para nuestros arrendatarios de tiendas ancla más importantes, HEB y Walmart, para quienes representamos uno de los más grandes propietarios y desarrolladores de GLA Total y con quienes hemos mantenido relaciones duraderas por más de 20 años y con tasas de alta retención en forma consistente.

Fuerte perfil de crecimiento incorporado

En los últimos diez años, hemos desarrollado o adquirido 29 centros comerciales, con un incremento promedio de propiedad de 4.4% para cada año.

Al tener una estructura operativa integrada verticalmente desde la búsqueda de terrenos hasta la administración de las propiedades, creemos que somos capaces de desarrollar la mayoría de nuestras propiedades con un rendimiento objetivo atractivo. Creemos que la mayoría de los participantes del mercado en el segmento de desarrollos comerciales no están completamente integrados y, aunque pueden ser fuertes en ciertas áreas específicas de la etapa de desarrollo, consideramos que su necesidad de servicios externos otorgados por terceros (por ejemplo, para cubrir actividades de diseño, construcción, arrendamiento y operación) los hace menos capaces de desarrollar propiedades que ofrezcan rendimientos esperados similares a los que nosotros estimamos para nuestras propiedades.

Además de los proyectos anteriormente mencionados, siempre estamos buscando formas de incrementar el tráfico de personas y, en última instancia, los ingresos por arrendamiento, mediante la evaluación de oportunidades de inversión en nuestro portafolio y adoptar todas las medidas necesarias para alcanzar nuestros objetivos de retorno, ya sea mediante planes de remodelación o mediante nuevos espacios y mejoras físicas. Tenemos capacidades significativas con respecto a todos los aspectos de desarrollo, diseño y construcción, complementando aún más nuestra capacidad de tomar ventaja de diferentes tipos de oportunidades de crecimiento. Aunque generalmente no invertimos en terrenos, actualmente contamos con una reserva de terrenos dentro de nuestras propias propiedades, lo cual es relevante para poder alcanzar nuestras expectativas de crecimiento. Hemos celebrado opciones (en la generalidad de los casos con costo) sobre terrenos a lo largo del país, que proveen la disponibilidad necesaria de proyectos para cumplir con nuestros objetivos de crecimiento de mediano plazo.

Adicionalmente, desde 2023 se comenzó la integración de servicios compartidos “*back office*” entre la Emisora y Grupo México Infraestructura, división a la cual pertenece nuestro Accionista Principal, lo que se espera potencialice la escalabilidad, capacidad y habilidades operativas para el crecimiento de la Emisora.

La inversión en capital significativa y disciplinada posiciona a nuestro portafolio como líder del mercado

Tenemos un portafolio joven de propiedades estabilizadas con una edad promedio de 17 años que resulta en propiedades modernas y funcionales con necesidades mínimas de inversión en remodelación, permitiéndonos dirigir nuestra generación de flujos de efectivo a futuras oportunidades de expansión. Nuestros activos están en muy buena condición físicamente y contamos con un enfoque disciplinado en relación con gastos de capital, mismo que se refleja en nuestras inversiones proactivas y continuas en nuestras propiedades para mantener nuestra posición líder en los mercados que servimos. Nuestras capacidades y experiencia como desarrolladores nos permiten identificar oportunidades de expansión en centros comerciales nuevos y ya existentes, ampliar y remodelar nuestros activos para generar ingresos adicionales y agregar valor a nuestra empresa y arrendatarios. El desarrollo de Macroplaza Oaxaca, Paseo Alcalde, Macroplaza San Luis, Paseo Solidaridad, Urban Village en Garza Sada y Paseo Hipódromo, y la remodelación de Paseo Santa Catarina, Gran Plaza Cancún y Urban Village Ciudadela (antes Centro Comercial La Ciudadela) son ejemplos de proyectos que posicionan a nuestro portafolio para un crecimiento adicional.

Plataforma completamente integrada que maximiza el valor para los accionistas

Somos una plataforma inmobiliaria completamente integrada e internalizada, con amplia experiencia en todos los aspectos del desarrollo y la operación comercial, lo que nos permite concentrarnos en todas las etapas del desarrollo de propiedades. Nuestra plataforma opera a través de cinco divisiones claves que incluyen el desarrollo, diseño, construcción, arrendamiento y administración de propiedades, cada una de las cuales está a cargo de un aspecto específico de nuestra operación en forma integrada con otras divisiones y soporte de nuestras funciones centrales, incluyendo las divisiones en materia legal, de relaciones con inversionistas, finanzas, recursos humanos y de inversión. Al integrar todas las etapas de desarrollo y operación de centros comerciales en nuestra plataforma, somos capaces de lograr sinergias significativas y economías de escala destinadas a obtener el máximo provecho de nuestros recursos humanos y materiales y, en última instancia, maximizar el valor para los accionistas. Por ejemplo, al tener una estructura de operación integrada verticalmente desde la adquisición hasta la administración de la propiedad, somos capaces de desarrollar la mayoría de nuestras propiedades con un rendimiento esperado atractivo.

La administración directa de nuestras propiedades nos permite ejercer una mayor disciplina, visibilidad y control sobre la operación de las propiedades, reduciendo así el costo del desarrollo y posibles excedentes respecto de montos presupuestados. Creemos que la mayoría de los participantes del mercado mexicano en el segmento de desarrollo inmobiliario comercial no están completamente integrados y aunque pueden ser fuertes en ciertas áreas de desarrollo, su necesidad de servicios externos (por ejemplo, subcontratación de diseño, construcción, arrendamiento y operaciones) podría hacerlos menos capaces de desarrollar las propiedades con rendimientos estabilizados, comparables con aquellos que hemos logrado históricamente. A diferencia de otros participantes en el mercado, que utilizan los servicios de terceros para operar su negocio, somos capaces de aprovechar nuestros recursos humanos y materiales y de *know-how* en todas las etapas del desarrollo de propiedades, remodelación y adquisiciones sin la necesidad de contratar servicios de terceros con nuestra plataforma internalizada. Creemos que este factor, es un importante diferenciador que brinda una ventaja competitiva a nuestra plataforma, permitiéndonos optimizar costos de desarrollo y realizar mejores adquisiciones, lo que esperamos que en última instancia mantenga y mejore nuestros resultados y rentabilidad. Nuestra plataforma internalizada elimina los pagos de comisiones a administradores externos, así como comisiones recurrentes por la administración de la propiedad a terceras personas.

Nuestra plataforma internalizada está también dedicada a administrar plenamente nuestras propiedades, lo que creemos que nos colocará en una mejor posición en comparación con nuevos participantes que pueden carecer de experiencia sustancial y otros participantes del mercado que generalmente administran su portafolio a través de terceros, al aprovechar nuestras capacidades superiores, adquiridas en los últimos 49 años, en el desarrollo, diseño, construcción, administración de propiedades y arrendamiento. Nuestra presencia en todas las etapas de desarrollo también nos permite supervisar, de manera eficiente, a los proveedores de servicios que ocasionalmente nos ayudan en tareas muy específicas de desarrollo de centros comerciales.

Nuestra plataforma está diseñada para ser escalable, permitiéndonos desarrollar nuevas propiedades y administrar propiedades adicionales sin incurrir en costos generales y administrativos sustanciales adicionales. Creemos que tenemos la capacidad de desarrollar simultáneamente hasta 10 nuevos centros comerciales con tiendas ancla y locales, o hasta 15 tiendas nuevas bajo el formato *stand-alone*; cada uno de dichos formatos puede llegar a representar aproximadamente 180,000 m² de GLA. Hemos desarrollado siete centros comerciales de manera simultánea en el pasado, lo que confirma nuestra capacidad de desarrollo, y podemos administrar varios centros comerciales adicionales. Adicionalmente, creemos que nuestra avanzada infraestructura de IT (incluyendo el software SAP), tecnología de punta para la locación y el análisis para nuevos proyectos y procesos internos organizados nos darán la capacidad para escalar eficientemente nuestro negocio. Todas estas capacidades destacan las ventajas operativas y significativas de nuestra plataforma y su dificultad de replicar, creando barreras a la entrada para competidores y un modelo operativo más rentable y simple para nuestros inversores.

Modelo de negocios único respaldado por una distinguida estrategia y trayectoria de crecimiento

Siempre estamos buscando formas de incrementar el tráfico de personas y, en última instancia, los ingresos por arrendamiento, mediante la evaluación de oportunidades de inversión en nuestro portafolio y adoptar todas las medidas necesarias para alcanzar nuestros objetivos de retorno, ya sea mediante planes de remodelación o mediante nuevos espacios y mejoras físicas. Nuestro portafolio en operación contiene terrenos que pueden ser remodelados para albergar hasta más de 50,000 m² de expansión en GLA y otros tipos de giro inmobiliario. Tenemos capacidades significativas con respecto a todos los aspectos de desarrollo, diseño y construcción, complementando aún más la capacidad de tomar ventaja de diferentes oportunidades de crecimiento. Aunque generalmente no invertimos en terrenos y actualmente no contamos con una reserva de terrenos, hemos celebrado opciones para poder alcanzar nuestras expectativas de crecimiento (en la generalidad de los casos con costo) sobre terrenos a lo largo del país, que proveen la disponibilidad necesaria de proyectos para cumplir con nuestros objetivos de crecimiento de mediano plazo. Con el propósito de mantener nuestro enfoque regional y maximizar nuestros objetivos de retorno, esperamos seguir centrándonos en áreas geográficas donde veamos el mayor potencial de crecimiento, como son las regiones del Bajío y del Pacífico.

Finalmente, la composición de nuestro portafolio de arrendatarios hace a nuestro negocio resistente a la estacionalidad asociada con la industria del comercio, dado que la mayoría de nuestros arrendatarios venden comida y varios venden servicios de entretenimiento, los cuales son menos afectados por fluctuaciones estacionales. Además, enfrentamos una competencia limitada del comercio electrónico en el corto y mediano plazo dados los bajos niveles de la penetración del internet en México, los relativamente bajos niveles del uso de tarjetas de crédito entre la base de clientes primarios de nuestros arrendatarios y una falta de infraestructura adecuada en México para garantizar una entrega y devolución eficiente de los productos adquiridos.

Equipo de administración con experiencia e historial establecido

Creemos que la experiencia de nuestra administración nos ha permitido operar de manera eficiente (con costos y gastos predecibles) para integrar los proyectos adquiridos, capacitar a los nuevos empleados y continuar replicando la experiencia previa en la selección de propiedades, su desarrollo y la celebración de contratos a largo plazo con arrendatarios de tiendas ancla o sus compañías matrices con alta calidad crediticia.

Nuestros directores y funcionarios han demostrado ser líderes en el mercado inmobiliario comercial en México durante décadas. Nuestro equipo tiene experiencia probada en todos los aspectos clave del desarrollo y administración comercial, incluyendo: búsqueda y selección de proyectos, adquisición de terrenos y propiedades para el desarrollo, diseño, construcción, obtención de permisos, administración de proyectos, comercialización y negociación de contratos. Por lo tanto, tenemos una amplia experiencia en cada etapa de la cadena de valor de la industria, lo que nos permite tener una perspectiva única de la industria de bienes raíces. Asimismo, nos permite estar al frente en la creación de valor y atender de manera proactiva las necesidades de nuestros clientes y a las circunstancias económicas

de la industria de bienes raíces. Nuestros accionistas se benefician en cada etapa de esta cadena de valor en virtud de que todas nuestras propiedades se administran internamente.

Como muestra de nuestro conocimiento y experiencia del mercado comercial mexicano, hemos tenido asociaciones exitosas con inversionistas institucionales reconocidos incluyendo Kimco Realty Corporation, GE Capital Real Estate, AREA, Walton Street Capital, fondos mexicanos de ahorro para el retiro y Southern Cross Group.

Consideramos que la Emisora ha integrado servicios compartidos con Grupo México Infraestructura, división a la cual pertenece nuestro Accionista Principal, por lo que actualmente nos apoyamos en un equipo extendido de administración y finanzas que contempla áreas sustantivas como sistemas, abastecimiento, contraloría, recursos humanos, control interno, finanzas, jurídico, nuevos negocios, entre otros.

Gobierno corporativo de alto nivel

Creemos que contamos con políticas transparentes de gobierno corporativo, las cuales nos permiten supervisar y regular de forma efectiva la toma de decisiones. Contamos con un Consejo de Administración que incorpora miembros independientes e institucionales, fortaleciendo nuestro objetivo de implementar mejores prácticas corporativas. La experiencia acumulada a raíz de nuestra asociación con inversionistas institucionales y, en su momento, la participación en el Fondo de CKDs nos ha ayudado a atraer profesionales calificados y con experiencia para participar en nuestro Consejo de Administración y equipo de administración. Nuestro Consejo de Administración está integrado por 7 consejeros, 3 de los cuales son consejeros independientes de conformidad con la LMV. Según lo dispuesto por la LMV, hemos establecido un Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias en el que participan nuestros consejeros independientes.

Creemos que el organizarnos como una empresa (en comparación con otras formas de organización corporativa, tales como, las FIBRAS (fideicomisos de inversión en bienes raíces en México) que requieren la realización de distribuciones de manera periódica) no estamos obligados a realizar el pago de dividendos de manera obligatoria, lo que nos brinda mayor flexibilidad para retener más ganancias para los proyectos de crecimiento y expansión. En comparación con muchas FIBRAS, nuestra administración es interna, por lo que no estamos obligados a pagar gastos de administración externos que no estén alineados con nuestro desempeño.

Nuestra Estrategia

Nuestro objetivo es continuar siendo el propietario integrado, 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 incorporado mediante adquisiciones. Esperamos capitalizar las oportunidades de crecimiento que ofrece la economía mexicana, como el “*nearshoring*”, lo cual crea una oportunidad para incrementar la penetración en propiedades comerciales de alta calidad conforme en línea con las tendencias demográficas. Nos esforzamos por convertirnos en el socio de elección de nuestros arrendatarios y esperamos continuar fortaleciendo nuestra relación entregando lo mejor en propiedades y servicio al cliente, mientras mantenemos nuestros sitios como destinos predilectos en las regiones en las que operamos.

Continuar siendo un desarrollador clave para nuestros arrendatarios ancla

A lo largo de nuestras décadas de experiencia hemos desarrollado una fuerte relación con tiendas ancla, transnacionales y regionales. Creemos que tenemos un historial ejemplar de entregar consistentemente propiedades de alta calidad a tiempo y servicios de administración de alto nivel, lo que nos ha convertido en socios desarrolladores premier para dichos clientes. Nuestros centros comerciales proporcionan a nuestros arrendatarios un tráfico peatonal importante considerando su ubicación estratégica, la presencia de tiendas ancla, una eficiente administración y servicio oportuno a los arrendatarios. Además, creemos que nuestras propiedades ofrecen una plataforma de crecimiento tanto para nuestros arrendatarios como para nosotros. A través de nuestro enfoque proactivo en la administración de activos, en el enfoque de valor añadido en las expansiones y remodelaciones, y la administración de propiedades enfocada a los arrendatarios, creemos que somos capaces de mejorar la eficiencia de nuestras operaciones, por lo tanto, aumentar el tráfico para nuestros arrendatarios mientras que nuestras operaciones de administración son más rentables.

Hemos desarrollado fuertes relaciones bilaterales con nuestros socios con el objetivo de alinear nuestros intereses en la generación de proyectos de desarrollo con base en los planes geográficos y estratégicos de expansión de nuestros arrendatarios. Nuestro equipo de desarrollo mantiene un diálogo abierto con nuestros arrendatarios clave y en conjunto con ellos podemos identificar y analizar ubicaciones potenciales y nos aseguramos de que cubran tanto las necesidades de nuestros clientes, así como nuestros umbrales de retorno de inversión. Nos reunimos dos veces al mes con los arrendatarios de tiendas ancla clave para discutir las condiciones de mercado, planes de expansión y propiedades de interés. Una vez que nosotros identificamos una ubicación de interés, nuestros equipos de desarrollo y de operaciones trabajarán de manera conjunta con el arrendatario de la tienda ancla interesado para desarrollar un proyecto hecho a la medida para esa ubicación. Creemos que este proceso hecho a la medida y de colaboración refuerza nuestras relaciones, de beneficio mutuo y de largo plazo con los arrendatarios clave de tiendas ancla, lo que nos provee con una base estable de arrendatarios con altas tasas de retención.

Acelerar el crecimiento orgánico para capturar demanda no satisfecha

Nuestra estrategia de crecimiento orgánico está soportada por las relaciones de largo plazo con nuestros arrendatarios ancla y terratenientes locales, así como nuestra estructura centralizada que se dedica a completar análisis de factibilidad para identificar y/o confirmar ubicaciones estratégicas para maximizar el éxito de nuestros nuevos centros comerciales a ser adquiridos o desarrollados.

Planeamos utilizar nuestra estructura corporativa única que integra la adquisición, diseño y construcción, desarrollo, el arrendamiento y la administración de propiedades, para continuar identificando y capitalizando las oportunidades del mercado. Creemos que nuestra plataforma escalable nos permite desarrollar y administrar nuevas propiedades sin incurrir en gastos generales y administrativos progresivos que sean sustanciales

Dada nuestra experiencia en desarrollo y administración, esperamos continuar generando una parte importante de nuestro crecimiento a partir del desarrollo orgánico y recuperación económica de México, así como las oportunidades que ha generado la pandemia del COVID-19. Tenemos un equipo de profesionales que está dedicado a identificar y adquirir propiedades ubicadas en lugares estratégicos en donde futuros proyectos puedan desarrollarse. Analizamos tendencias demográficas, así como el resultado de inversiones nacionales y extranjeras en regiones específicas para identificar oportunidades que puedan surgir a corto, mediano y largo plazo. Llevamos a cabo un análisis de tipo GIS (*Geographic Information System*) que nos proporciona información relacionada con los sistemas de población, densidad, poder adquisitivo y sistemas de transporte presentes en los potenciales sitios de desarrollo. Nos enfocamos en identificar poblaciones estables con infraestructura existente, con una baja o mediana penetración de propiedades comerciales, una alta densidad de población y un potencial de crecimiento en ingresos disponibles. Planeamos utilizar nuestra experiencia única y entendimiento de la industria de centros comerciales para potencialmente desarrollar nuevas propiedades y expandir nuestra cobertura geográfica con el objetivo de capitalizar en el espacio comercial que se espera surja derivado del incremento en la actividad económica, la creación de nuevos empleos y la mejora en la integración demográfica de las comunidades en esas regiones.

Adicionalmente, cuando desarrollamos un centro comercial, podemos reservar algunas áreas para crecimiento en el futuro, lo cual facilita futuras expansiones con el objetivo de incrementar nuestro GLA Total e introducir nuevos arrendatarios. Pretendemos maximizar el flujo de efectivo de nuestras propiedades arrendando el espacio vacante existente, aumentando las rentas mediante su incremento contractual, aprovechando oportunidades de expansión y reposicionando nuestras propiedades. Nuestros contratos de arrendamiento generalmente prevén incrementos anuales a la renta relacionado en función del índice de inflación, generalmente el INPC para arrendamientos denominados en Pesos. Planeamos aprovechar nuestra estructura corporativa única que integra la adquisición de propiedades, el desarrollo y administración para seguir identificando y aprovechando las oportunidades del mercado.

Como parte de nuestra estrategia, planeamos consolidar nuestra postura como emisora del mercado de valores, buscando recursos de capital adicional para continuar con su crecimiento y generar mayor valor para sus accionistas en el corto o mediano plazo. De igual forma, sujeto a nuestra capacidad para obtener financiamiento, podremos tomar en préstamo y utilizar los recursos de ofertas de valores subsecuentes para consolidar nuestra posición y, en su caso, para reducir y/o mejorar nuestro perfil de endeudamiento bajo nuestras líneas de crédito existentes a efecto de mantener un nivel de apalancamiento óptimo.

Capitalización de oportunidades de adquisición en mercados atractivos

Creemos que existen oportunidades atractivas de adquisición en México y en otros mercados para inversionistas, que, como nosotros, cuentan con conocimientos especializados y la capacidad de identificar y generar valor agregado significativo. Aunque creemos que nuestro crecimiento mediante adquisiciones será una estrategia secundaria, esperamos mantener un acercamiento oportunista a estas adquisiciones. Nuestra intención es utilizar el profundo conocimiento de nuestra administración para perseguir estas oportunidades de manera activa.

Esperamos enfocarnos en adquirir propiedades comerciales que sean atractivas y estables en mercados con por lo menos 100,000 habitantes, sin embargo, a fin de mantener un ingreso base estable mediante altas tasas de ocupación, igualmente consideramos analizar adquisiciones potenciales de propiedades en ubicaciones estratégicas que tengan un bajo nivel de ocupación debido a malos manejos o falta de mantenimiento e inversiones, así como donde se presenten oportunidades generadas por las condiciones económicas actuales. Podemos adquirir esos activos a un precio atractivo y generar un valor mediante la implementación de nuestros procesos de administración, así como invirtiendo en la entrega de activos conforme a nuestros estándares de calidad.

Progresivamente hemos avanzado en la creación e implementación de estrategia bajo los principios ASG, lo anterior con la finalidad de integrar a las oportunidades de inversión un enfoque social y ambiental, siempre bajo las mejores prácticas internacionales, lo cual crea vínculos con la sociedad y permiten mejorar indicadores financieros y operativos.

Evaluamos todas las oportunidades en términos de riesgo y de beneficios. En el pasado, hemos adquirido activos de bajo riesgo, tales como formatos de tiendas únicas (*stand-alone*) de Walmart, lo que nos ha permitido aumentar nuestros retornos a través de economías de escala. También hemos comprado propiedades en las que hemos identificado posibles áreas de oportunidad en su administración, en las que creemos que los retornos podrían ser incrementados a través de ciertas mejoras en la administración, arrendamiento proactivo y economías de escala.

También hemos adquirido algunas propiedades para remodelarlas con el propósito de incrementar su valor. Nuestra fuerte experiencia en desarrollo junto con nuestras relaciones con los arrendatarios crea oportunidades únicas para adquirir propiedades devaluadas y remodelarlas para un mayor retorno.

Históricamente, hemos atendido a los segmentos de mercado D+, C- y C, sin embargo, actualmente estamos desarrollando propiedades en los segmentos de mercado B y B+, expandiendo nuestra experiencia y cobertura de mercado, lo que nos permitirá adquirir más de estos tipos de propiedades en el futuro.

Nos sentimos cómodos adquiriendo proyectos en cualquier parte de México. Creemos que somos una de las pocas empresas que cuenta con una verdadera presencia nacional y experiencia en el desarrollo y la administración en la mayoría de los estados dentro del territorio nacional.

Estrategia para determinar el mercado objetivo y la ubicación de las propiedades

La siguiente gráfica muestra nuestra estrategia para decidir las ubicaciones de las propiedades y el mercado objetivo. Inicialmente consideramos la población, el ingreso, y ubicaciones demográficas para determinar el mercado objetivo. Posteriormente tomamos en consideración las relaciones con tiendas anclas, tierras disponibles, densidad urbana y acceso para determinar la ubicación específica.



(ii) Canales de distribución

Favor de referirse a la sección “La Emisora - Descripción del negocio - Principales clientes” del presente Reporte Anual. Por la naturaleza del negocio de la Emisora, que consiste principalmente en el desarrollo y operación de centros comerciales, no contamos con canales de distribución como con los que cuentan otras emisoras cuyo negocio se encuentra ligado a la venta y distribución de productos y servicios.

(iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Nuestros centros comerciales cuentan con una marca y/o nombre comercial, y en algunos casos contamos con una licencia de marca. Los nombres bajo los cuales operan cada uno de los centros comerciales se encuentran debidamente registrados ante el IMPI. Igualmente, contamos con un dominio de Internet del cual somos titulares. Entre nuestras marcas se encuentran Planigrupo, Creando Valor, Plaza Bella y Macroplaza. Registramos dichas marcas en las clases de servicios relacionadas con nuestras actividades.

La siguiente tabla contiene un resumen de las marcas y nombres comerciales más utilizados en el curso ordinario de nuestro negocio a la fecha de este Reporte Anual, con una indicación de la clase en la que se encuentran registradas y el número y fecha registro de cada una de ellas:

Marca	Tipo	Clase	Número de Registro	Fecha de Registro	Fecha de Renovación
PLANIGRUPO	MARCA	35/9	1078754	14/01/2009	04/07/2027
CREANDO VALOR	AVISO COMERCIAL	35/9	51082	23/01/2009	04/07/2027
PLAZA BELLA	MARCA	35/9	1097337	23/04/2009	04/07/2027
MACROPLAZA	MARCA	35/9	1089641	12/03/2009	04/07/2029

Consideramos que dichas marcas son importantes para la identificación de la Compañía y de nuestro negocio, y con el fin de atraer negocios en el futuro. No existen demandas o litigios pendientes o, hasta donde es de nuestro

conocimiento, que sean una amenaza, en nuestra contra, derivado de infracciones relacionadas con derechos de propiedad intelectual o industrial de terceros.

(iv) Principales clientes

Nuestros principales clientes

El éxito de Planigrupo está basado en el profundo conocimiento que nuestro equipo tiene sobre el sector y el constante análisis de las condiciones y tendencias macroeconómicas en México, así como de la búsqueda permanente por entender las necesidades básicas de nuestros arrendatarios y las de aquellos que visitan los centros comerciales. Las plazas que administra Planigrupo están diseñadas para satisfacer las necesidades comerciales de los clientes de nuestros arrendatarios, los cuales pertenecen a distintos grupos socioeconómicos, incluyendo aquellas personas que se ubican en el grupo socioeconómico “A” y aquellas que están dentro de los grupos socioeconómico “B-”, “C-” hasta “D+”.

Como resultado de esta estrategia Planigrupo tiene la flexibilidad necesaria para satisfacer de manera eficiente las necesidades de sus arrendatarios y de los clientes de los mismos, y así mantener una presencia importante en el mercado.

Los locales comerciales que integran cada uno de los inmuebles destinados a operar como centros comerciales son ocupados por arrendatarios dedicados al comercio detallista, principalmente tiendas de autoservicio, cines y entretenimiento, tiendas del sector de la moda, del calzado, prestadores de servicios como son bancos, a la industria del entretenimiento, de muebles, de telefonía y electrónica y joyerías, entre otros.

La base de arrendatarios de los bienes inmuebles con los que cuenta la Compañía es una base diversificada de importantes tiendas ancla, así como demás minoristas. Dentro de los arrendatarios de los inmuebles destinados a operar como centros comerciales, Planigrupo se ha encargado de obtener a importantes tiendas ancla, comercios minoristas, compañías internacionales, nacionales, regionales y locales que representan a diversas industrias y sectores. La compañía considera las relaciones que mantiene con sus principales arrendatarios como pieza clave de su estrategia de negocio. Al 31 de diciembre de 2025, Planigrupo cuenta con una amplia base de arrendatarios con buena calidad crediticia, así como diversificada por industria y ubicación geográfica dentro de México, lo que nos ha permitido históricamente generar flujos de efectivo estables.

Durante nuestros más de 50 años de experiencia, hemos desarrollado fuertes relaciones con una base de arrendatarios diversificada, de alta calidad crediticia y en crecimiento, muchos de los cuales han sido tiendas ancla en repetidas ocasiones en nuestras propiedades. Nuestros arrendatarios acceden a un amplio espectro de la población y ofrecen bienes de consumo necesario, tales como alimentos y artículos al menudeo, mismos que generalmente resisten a las desaceleraciones del mercado. De los 36 centros comerciales en operación, propios, actualmente contamos con 21 centros comerciales tienen ancla de algún formato de tienda Walmart y 6 centros comerciales en operación de algún formato de tienda HEB. Por otra parte, tenemos complejos Cinemex en 15 centros comerciales en operación y complejos Cinépolis en 10 centros comerciales en operación. Nuestros arrendatarios de tiendas ancla o sus compañías matrices suelen ser arrendatarios con alta calidad crediticia. Los arrendatarios ancla considerados clave para la Compañía incluyen a Walmart, HEB, Chedraui, Soriana, The Home Depot, Casa Ley y sus respectivas afiliadas. Los arrendatarios sub-ancla clave para la Compañía incluyen a Sanborns, Suburbia, Coppel, Elektra, Office Depot, BBVA, HSBC, Santander, Scotiabank, McDonald's y sus respectivas afiliadas. Ningún arrendatario representa más del 10.0% del GLA propio o de nuestros ingresos, a excepción de Walmart y sus diferentes formatos de tiendas (incluyendo Walmart Super Center, Bodega Aurrera, y Sam's), los cuales representan el 25.34% del GLA Total de nuestros contratos de arrendamiento al 31 de diciembre de 2025. Durante nuestros más de 50 años de historia, creemos que hemos desarrollado una experiencia difícil de igualar dentro de la industria, la cual nos ha permitido identificar ubicaciones adecuadas para realizar proyectos rentables.

A continuación, se encuentra una lista de algunos de los principales clientes de Planigrupo en términos de SBA y total de ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2025:

Arrendatario ⁽¹⁾	SBA Total ⁽²⁾ m ²	Porcentaje de SBA Total ⁽²⁾	Ingresos por arrendamiento mensual (Ps. mm) ⁴	Porcentaje del total de ingresos por arrendamiento
WALMART ⁽³⁾	143,113	19.1%	21.31	15.3%
HOME DEPOT	47,215	6.3%	3.11	2.2%
CINEPOLIS	33,721	4.5%	6.24	4.5%
BODEGA AURRERA ⁽³⁾	38,056	5.1%	3.87	2.8%
CINEMEX	47,200	6.3%	5.19	3.7%
HEB	52,477	7.0%	10.66	7.6%
SUBURBIA	21,000	2.8%	3.80	2.7%
SORIANA	13,990	1.9%	0.70	0.5%
DEL SOL	13,927	1.9%	1.86	1.3%
COPPEL	15,580	2.1%	4.06	2.9%
SAM'S ⁽³⁾	8,939	1.2%	0.71	0.5%
Total	435,217	58.0%	61.53	44.1%

(1) El arrendatario es generalmente una afiliada de la compañía matriz.

(2) El SBA Total representa el área total del centro comercial con independencia de nuestro porcentaje de participación.

(3) Formato de tienda Walmart.

(4) Considerando el total de ingresos por arrendamiento incluyendo sólo anclas, subanclas, pads

(v) Legislación aplicable y situación tributaria

General

Nuestros negocios y operación están sujetos a diversas leyes y reglamentos, así como autorizaciones, concesiones y permisos gubernamentales. Asimismo, dada la naturaleza de nuestro negocio, a fin de evitar exposición a posibles responsabilidades derivadas de las operaciones que se llevan a cabo en nuestras propiedades, también debemos asegurarnos de que el negocio de nuestros arrendatarios se sujete a las disposiciones legales aplicables, y cumpla con los requisitos legales por lo que se refiere a concesiones, permisos y autorizaciones relacionadas aplicables al negocio que desarrollen en nuestras propiedades.

En virtud de que somos una desarrolladora especializada en centros comerciales, nuestro modelo de negocio nos ha permitido cubrir parte de nuestra exposición regulatoria. Mediante nuestros contratos transferimos algunas de nuestras obligaciones a nuestros subcontratistas y arrendatarios. Sin embargo, como los propietarios de los inmuebles, somos responsables en última instancia de cualquier violación a la legislación aplicable.

Regulación

Las operaciones de la Compañía y sus subsidiarias se regulan principalmente por la Ley General de Sociedades Mercantiles, la LMV y disposiciones que de ellas se derivan, en tanto que la propiedad de bienes inmuebles está regida en México por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los códigos civiles estatales y diversas leyes y reglamentos que contemplan el marco legal relativo a la propiedad, uso, explotación y transmisión de la propiedad de bienes inmuebles en México, incluyendo aquellos en materia ambiental y su preservación.

Adicionalmente, en virtud de que la Compañía participa en la construcción, diseño y desarrollo de inmuebles para destinarlos a centros comerciales, nuestras operaciones de construcción, así como nuestros edificios, están sujetas a ciertos reglamentos en materia de uso de suelo, medio ambiente, construcción, entre otros. Asimismo, en virtud de que los inmuebles de la Compañía se utilizan como centros comerciales, la Compañía y sus arrendatarios, están sujetos a las disposiciones legales relativas a las operaciones que se desarrollan en centros comerciales.

De manera más específica, la Compañía y los distintos inmuebles de los que es propietaria y que destina a centros comerciales, está sujeta principalmente a las siguientes leyes y reglamentos:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- Ley General de Sociedades Mercantiles;
- Ley del Mercado de Valores;
- Ley Federal de Competencia Económica;
- Códigos Civiles de los estados en que se ubican nuestras propiedades y en los que operamos;
- Ley de Protección Civil de los estados en que se ubican nuestras propiedades y en los que operamos;
- Ley General de Asentamientos Humanos;
- Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su reglamento;
- Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos;
- Ley de Expropiación;
- Ley Nacional de Extinción de Dominio;
- Ley de Aguas Nacionales;
- Reglamento para la Protección del Ambiente contra la Contaminación Originada por la Emisión de Ruido;
- Ley General de Bienes Nacionales;
- Reglamentos locales y municipales en materia de medio ambiente, uso de suelo, zonificación y la legislación tributaria y sus reglamentos; y
- Normas Oficiales Mexicanas (“NOMs”).

Arrendamientos

Nuestros arrendamientos se rigen bajo las leyes establecidas en los Códigos Civiles de las entidades federativas donde se encuentren ubicadas las propiedades.

Los Códigos Civiles de las entidades federativas del país establecen diversas obligaciones a cargo del arrendador y del arrendatario. En algunos estados, el Código Civil establece limitaciones al plazo de nuestros contratos de arrendamiento, y nos puede imponer la obligación de otorgar un derecho de preferencia a los arrendatarios en caso de que tomemos la decisión de vender a un tercero la propiedad objeto del arrendamiento.

De conformidad con las disposiciones legales de la mayoría de los Códigos Civiles de las entidades federativas en que se encuentran nuestros inmuebles, como arrendadores somos responsables de las pérdidas sufridas en los inmuebles como resultado de caso fortuito o fuerza mayor. Si esto sucede existe la posibilidad de que se reduzca el monto de las rentas que nos pagan en proporción a los daños sufridos en el local comercial. Si las pérdidas sufridas impiden o dificultan el uso de la propiedad, el arrendatario está en su derecho de rescindir el arrendamiento sin incurrir en responsabilidad.

Reglamentos locales y municipales

Nuestras propiedades están sujetas a diversas legislaciones locales y requisitos regulatorios, incluyendo requisitos para la obtención de permisos y licencias. Las regulaciones locales, incluyendo disposiciones locales o municipales, restricciones de zonificación y otros convenios restrictivos impuestos por autoridades locales u organizaciones comunitarias privadas pueden restringir el uso de nuestras propiedades y podrían requerirnos para obtener la aprobación de dichas entidades en cualquier tiempo respecto nuestras propiedades, incluyendo con anterioridad a adquirir o desarrollar dichas propiedades o al desarrollar o llevar a cabo remodelaciones de las

propiedades. Como parte de nuestro proceso de desarrollo estamos obligados a obtener los certificados de uso de suelo aplicables, licencias de construcción, licencias de operación, así como aprobación en caso de incendio o medidas de seguridad por parte de la Oficina de Protección Civil.

Con anterioridad a la adquisición de un centro comercial, llevamos a cabo una valoración para evaluar el estado general de una propiedad, incluyendo sus cimientos, su estructura, los elevadores, el servicio eléctrico y pavimentado, entre otros. Adicionalmente, una vez que la construcción de una nueva propiedad es finalizada, presentamos los planos arquitectónicos finales para ser revisados y aprobados por la oficina local de desarrollo urbano.

De conformidad con la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, podemos ser obligados a cumplir con determinados registros de información y reportes que nos sean solicitados por las autoridades fiscales mexicanas en relación con nuestros arrendamientos y otras actividades vulnerables. Si no cumplimos con estos requisitos, podríamos estar sujetos a sanciones, incluyendo multas.

Legislación Ambiental

La Emisora no cuenta con certificaciones ambientales de ningún tipo a la fecha del presente Reporte Anual. Nuestros activos inmobiliarios están sujetos, entre otros reglamentos ambientales, a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (la “LGEEPA”) y su Reglamento, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (la “Ley de Residuos”) y su Reglamento, la Ley de Aguas Nacionales y su Reglamento, el Reglamento para la Protección del Ambiente contra la Contaminación Originada por la Emisión de Ruido, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y la Ley General de Vida Silvestre, Ley General de Cambio Climático, numerosas normas conocidas como Normas Oficiales Mexicanas y otras leyes y reglamentos federales, estatales y municipales en material ambiental y los acuerdos en materia ambiental en donde nuestros proyectos y/o instalaciones se ubican o podrían desarrollarse.

La LGEEPA prevé el marco legal aplicable al estudio de impacto ambiental, así como la descarga de contaminantes en el ambiente. Los reglamentos que se han emitido de conformidad con esta ley incluyen áreas tales como planeación ecológica, evaluación de riesgos y el impacto ambiental, la contaminación del aire, espacios naturales protegidos, la protección y preservación de la flora y fauna, así como el uso racional de los recursos naturales y la contaminación del suelo, entre otros. Adicionalmente, la Ley de Residuos regula la generación y manejo de sustancias y materiales peligrosos, así como la descarga de contaminantes en el ambiente.

La LGEEPA proporciona el marco jurídico para la evaluación y la valoración de los estudios de impacto ambiental de cualquier proyecto, y también regula el almacenamiento, la disposición final, la limpieza y el manejo de la contaminación, materiales peligrosos y no peligrosos y la contaminación de la tierra, el suelo, el aire, el agua, y todos los daños derivados de los mismos. La LGEEPA también proporciona los estándares de responsabilidad y establece que el propietario del inmueble es responsable en última instancia de todos los daños causados como resultado de la contaminación en sus inmuebles y de todas las medidas de limpieza necesarias para remediar cualquier contaminación en el suelo, subsuelo, aguas superficiales y aguas subterráneas en la propiedad correspondiente. La regla “el propietario paga” de la LGEEPA nos expone a la responsabilidad derivada de las actividades de los arrendatarios, así como de cualquier contaminación causada por los propietarios anteriores de las propiedades adquiridas (independientemente de nuestra capacidad para cobrar al propietario anterior o al arrendatario responsable cualquier indemnización al amparo del contrato de compraventa o arrendamiento correspondiente).

Además de las disposiciones de la LGEEPA estamos sujetos a diversas disposiciones legales locales y municipales en materia ambiental que rigen el uso y la disposición final de materiales, agua, descargas al alcantarillado y otros. Las operaciones en nuestros edificios y nuestras prácticas de construcción deben cumplir con las regulaciones ambientales y normas de construcción y especificaciones previstas en las NOMs.

La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente son las autoridades federales responsables de revisar, ejecutar, formular, e implementar las políticas ambientales federales en México, incluyendo las autorizaciones de impacto ambiental para la realización de ciertas actividades. La Comisión Nacional del Agua es la responsable de otorgar concesiones para el uso del agua directo por parte de sociedades o personas físicas y para el desecho de aguas residuales, que sean de jurisdicción federal. Adicionalmente, los gobiernos estatales mexicanos están facultados para emitir Leyes Ambientales y reglamentos específicos sobre

aquellas materias dentro de su jurisdicción que no estén expresamente reservadas a la jurisdicción federal. También pueden emitirse normas por los gobiernos municipales.

Dichas autoridades federales y locales tienen la facultad de iniciar procedimientos civiles, administrativos y penales en contra de personas que violen las Leyes Ambientales y podrían interrumpir cualquier proyecto o desarrollo que no cumpla con las mismas.

El incumplimiento con las Leyes Ambientales puede resultar en la imposición de sanciones administrativas, medidas correctivas, revocaciones de autorizaciones, licencias o permisos, arrestos administrativos, cierre temporal o permanente de instalaciones, y la privación de la libertad, cuando las violaciones califiquen como delitos con consecuencias penales.

México es parte de diversos tratados y acuerdos internacionales en materia de protección ambiental. Después de la reforma en derechos humanos y la reforma constitucional de 2011, la protección al medio ambiente se considera un derecho humano en México, y por lo tanto los tratados suscritos por México gozan de aplicación directa y México está sujeto a la jurisdicción de la Corte Interamericana de Derechos Humanos. Dichos tratados internacionales, una vez ratificados por el Senado, adquieren el carácter de legislación federal. De conformidad con el USMCA cada país miembro del USMCA, incluyendo a México, debe asegurarse que sus leyes y reglamentos ambientales se cumplan. Mientras que el USMCA no autoriza a las agencias ambientales de alguna de las tres partes del USMCA a aplicar las leyes de otra de las partes, si una de las partes de USMCA no hace que se cumplan sus leyes ambientales, puede iniciarse un mecanismo de resolución de controversias conforme al Acuerdo de Cooperación Ambiental de América del Norte, que puede resultar en la imposición de sanciones monetarias y, en algunos casos, suspensión de los beneficios del USMCA.

En nuestro proceso de desarrollar centros comerciales y proyectos seguimos un sistema de administración ambiental y ciertas directrices ambientales, lo cual no implica que contemos con políticas ambientales definidas, certificados, reconocimientos o programas para la protección, defensa o restauración del medio ambiente y recursos naturales. Consideramos que los centros comerciales y proyectos que desarrollamos no representan un riesgo ambiental considerable y cuentan con todos los permisos y autorizaciones relevantes, y que cumplen con todas las Leyes Ambientales aplicables. Hasta donde es de nuestro conocimiento, nuestros arrendatarios cuentan con todos los permisos y autorizaciones ambientales para la operación de las propiedades arrendadas.

Actualmente no existen procedimientos legales o administrativos relevantes que estén pendientes en nuestra contra en relación con temas ambientales. Los cambios en las Leyes Ambientales podrían implicar que tengamos que realizar inversiones adicionales para continuar en cumplimiento con dichas Leyes Ambientales. Cualquiera de los eventos anteriores podría tener un efecto adverso en nuestra condición financiera y resultado de operación.

De conformidad con las Leyes Ambientales aplicables, somos responsables conjuntamente con nuestros arrendatarios por costos de limpieza relacionados con la contaminación del suelo, aun cuando la contaminación sea causada por el arrendatario. Aunque nuestros contratos de arrendamiento establecen que los arrendatarios cubrirán los costos relacionados con las actividades de reparación, no podemos garantizar que los arrendatarios pagarán por dichas reparaciones. Si cualquiera de nuestros arrendatarios contaminara el suelo donde se encuentran ubicadas nuestras propiedades y no reparara el daño, estaríamos obligados a limpiarlo nosotros y seríamos responsables de cualquier daño causado por dicha contaminación, lo cual, muy posiblemente tendría un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera y resultado de operación.

Expropiación y Extinción de Dominio

Nuestras propiedades no han sido expropiadas. Sin embargo, la Ley de Expropiación establece que el gobierno tiene la facultad de expropiar u ocupar temporalmente todos o parte de los terrenos o inmuebles dentro del territorio mexicano. La expropiación puede llevarse a cabo por razones de interés público o seguridad nacional. En caso de expropiación, debe pagarse una indemnización al propietario. Si existe un desacuerdo en relación con el monto pagadero como indemnización, se podrá solicitar a la autoridad judicial la determinación de la misma. No existe claridad en relación con el momento en que la indemnización deberá ser pagada por la expropiación de cualquier de nuestras propiedades ni respecto del monto de los pagos que recibiríamos en el caso de expropiación.

De conformidad con la Ley Nacional de Extinción de Dominio, nuestras propiedades pueden ser transmitidas y enajenadas por el gobierno mexicano en caso de que alguno de nuestros arrendatarios esté vinculado con actividades criminales dentro de nuestras propiedades. Aunque algunos de nuestros arrendamientos incluyen declaraciones y garantías respecto de las actividades de nuestros arrendatarios dentro de nuestras propiedades, así como la industria en la cual operan y la marca o nombre comercial que utilizan para llevar a cabo su negocio, aún podemos ser motivo de extinción de dominio por el gobierno mexicano en cualquiera de nuestras propiedades.

Impuesto Predial

La propiedad de bienes inmuebles está sujeta al pago del impuesto predial. Dicho impuesto se impone a nivel local y puede variar de un municipio a otro. Generalmente, se calcula como un porcentaje anual del valor catastral de la propiedad de conformidad al registro con la autoridad tributaria correspondiente. Tenemos que pagar el impuesto predial sobre todas nuestras propiedades. De conformidad con algunos de nuestros contratos de arrendamiento, transferimos la obligación de pagar el impuesto predial a nuestros arrendatarios.

Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles

La transmisión de bienes inmuebles en México está sujeta al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles. Los impuestos sobre adquisición de inmuebles en México son locales (estatales o municipales) y generalmente son recaudados por las autoridades municipales, a tasas que varían de un estado a otro (e incluso entre municipios), pero que normalmente oscilan entre el 2.0% y el 3.5% del valor total de la propiedad.

Impuesto Sobre la Renta

Estamos sujetos al pago del impuesto sobre la renta sobre la totalidad de nuestros ingresos acumulables, incluyendo las utilidades derivadas de la venta de cualquier propiedad que nos pertenece. A fin de determinar la base impositiva, el precio de venta se deducirá de la inversión original ajustada de conformidad con un procedimiento señalado en la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Planigrupo no es un fideicomiso de bienes raíces, o FIBRA y no recibimos beneficios ni subsidios fiscales.

(vi) Recursos humanos

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía cuenta con una subsidiaria especializada en la prestación de servicios, Servicios de Asistencia PG, S. de R.L. de C.V., a través de la cual cubrimos parte de nuestras necesidades de personal especializado. Hasta el 31 de agosto de 2021, las subsidiarias Administración Plazas PG, S. de R.L. de C.V., y Diseño PG, S. de R.L. de C.V., concentraban parte del personal que prestaba servicios al resto de las sociedades del Grupo. No obstante, a partir del 1 de septiembre de 2021, y en atención a las reformas a la Ley Federal del Trabajo en materia de subcontratación, dicho personal fue transferido a otras subsidiarias del Grupo.

A la fecha del presente reporte, las sociedades que cuentan con personal en nómina y/o vacantes abiertas son: Servicios de Asistencia PG, S. de R.L. de C.V., Glider Monterrey, S. de R.L. de C.V., Glider Saltillo, S. de R.L. de C.V., Glider Pachuca, S. de R.L. de C.V., Glider Cancún, S. de R.L. de C.V., Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C.V., Glider Guadalajara, S. de R.L. de C.V., Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V., Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V., Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V., Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V., Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V., Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C.V., AP Planigrupo Ramos Arizpe, S. de R.L. de C.V. y Planigrupo Management, S. de R.L. de C.V.

En conjunto, dichas subsidiarias agrupan aproximadamente 294 empleados, de los cuales 44 se encuentran en el Corporativo de Estado de México, 112 forman parte del equipo de Monterrey y 138 se encuentran repartidos entre las distintas plazas. La Compañía y sus subsidiarias tienen celebrados distintos contratos colectivos con el Sindicato Mexicano de Trabajadores de la Industria del Transporte en General y Construcción de la República Mexicana (CTM). Creemos que mantenemos buenas relaciones con nuestros empleados y los sindicatos antes mencionados.

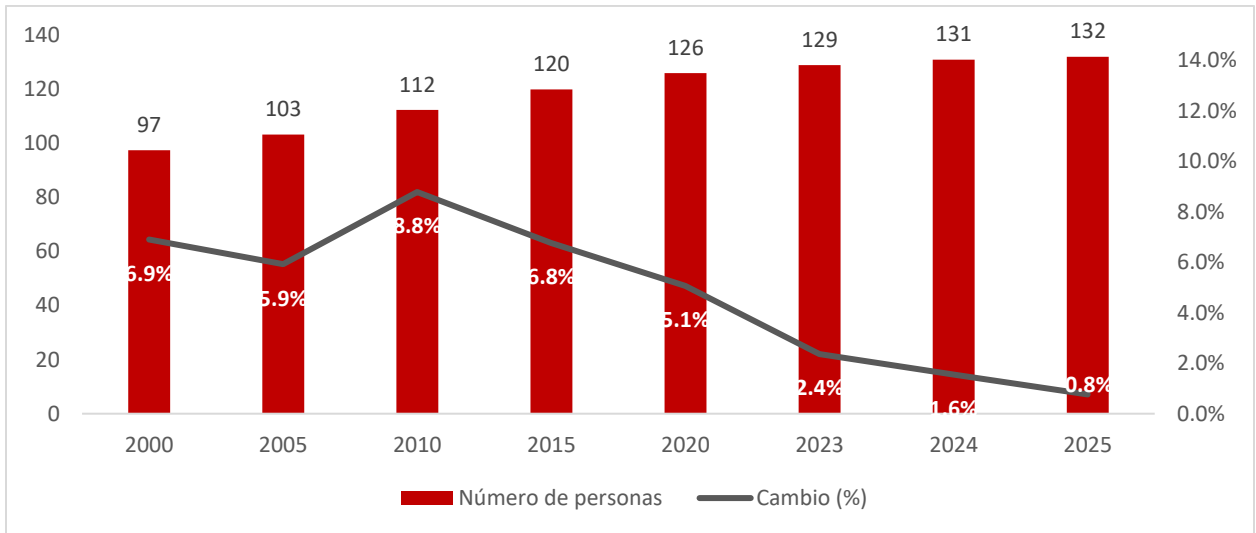
(vii) Desempeño ambiental

Favor de referirse a la sección “La Emisora - Descripción del negocio - Legislación aplicable y situación tributaria” del presente Reporte Anual.

(viii) Información del Panorama Macroeconómico de México

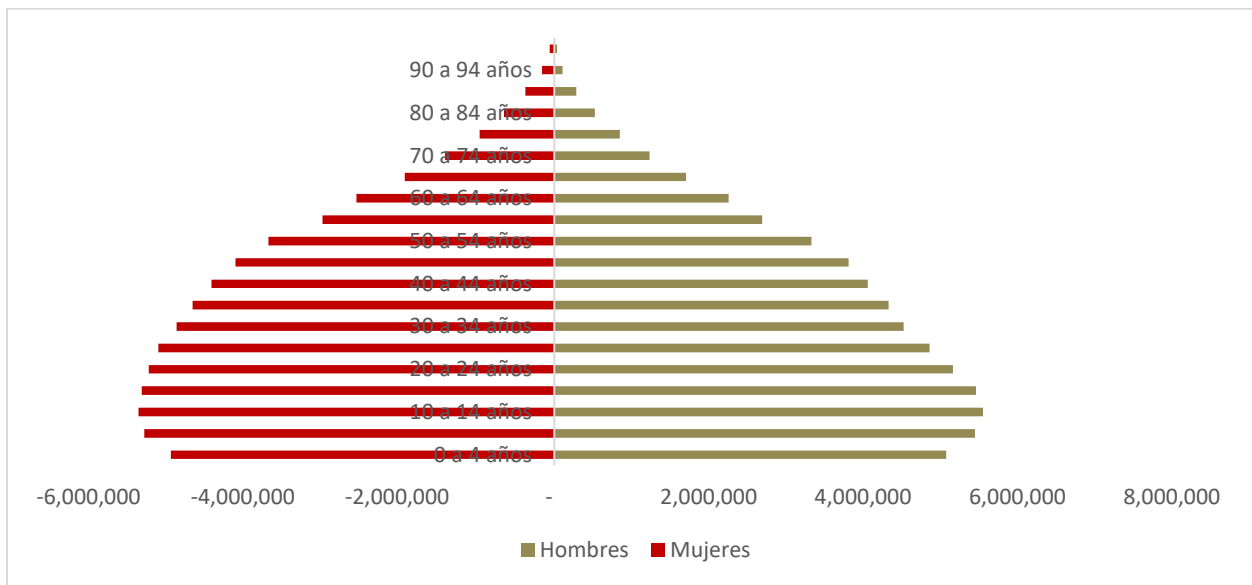
De acuerdo al último censo oficial y a las características demográficas, la estructura de nuestra Sociedad de acuerdo con datos del INEGI, en México durante 2020, se estima que habían 126 millones de habitantes; sin embargo, de acuerdo a otras fuentes, se ha logrado estimar la población de los años 2023 a 2025, las cuales se muestran a continuación. Se puede observar un ligero incremento, donde se respeta la línea natural de tendencia poblacional. Cabe mencionar que en cuanto se publiquen los datos oficiales por el INEGI, se podrán colocar en este reporte y de forma quinquenal.

Población



Fuente: Elaborado por PG con información del INEGI

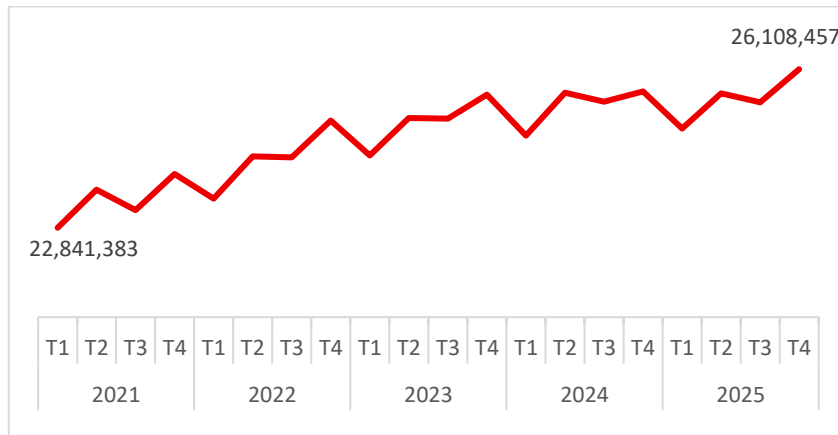
Pirámide poblacional



Fuente: Elaborado por PG con información del INEGI

Entre el primer trimestre de 2024 y el cuarto trimestre de 2025, el PIB real de México mostró un crecimiento moderado pero con volatilidad. Después de un desempeño relativamente estable en 2024, la economía presentó un avance acumulado de 0.8% en todo 2025 respecto al año anterior. Durante 2025 se observaron variaciones trimestrales mixtas, con contracciones en algunos periodos intermedios y una recuperación en el cuarto trimestre, donde el PIB creció 0.9% respecto al trimestre previo y 1.8% a tasa anual. En general, el periodo reflejó un entorno de bajo dinamismo económico.

**PIB real (millones)
Precios constantes del 2018**

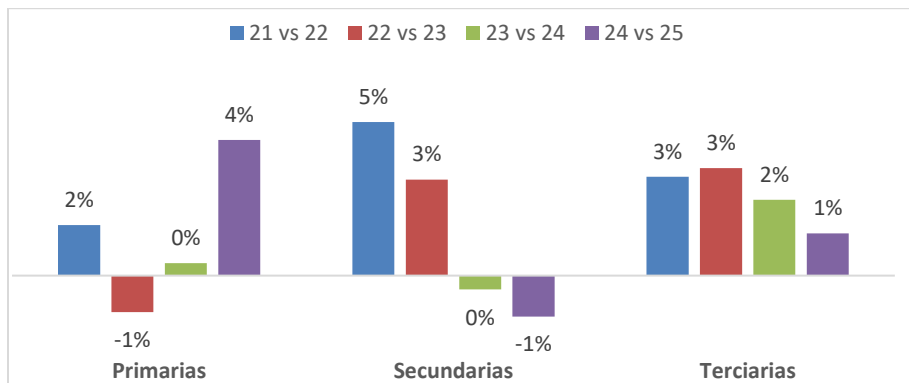


Fuente: Elaborado por PG con información del INEGI

A pesar de la inflación y los costos elevados de financiamientos, las actividades económicas han seguido aumentando, con excepción a las actividades primarias.

Entre 2021 y 2025, las actividades primarias, secundarias y terciarias mostraron comportamientos diferenciados en la economía mexicana. Las actividades primarias registraron variaciones anuales mixtas, con periodos de contracción y fuertes recuperaciones. Las actividades secundarias presentaron un crecimiento moderado en los primeros años, seguido de un desempeño más estable, pero con menor dinamismo hacia 2025. Las actividades terciarias, que representan la mayor parte del PIB, mantuvieron un avance consistente a lo largo del periodo, aunque con ritmos variables. En general, el periodo reflejó un crecimiento moderado con diferencias notables entre los tres grandes sectores económicos.

Cambio real anual por tipo de actividad (base 2018)



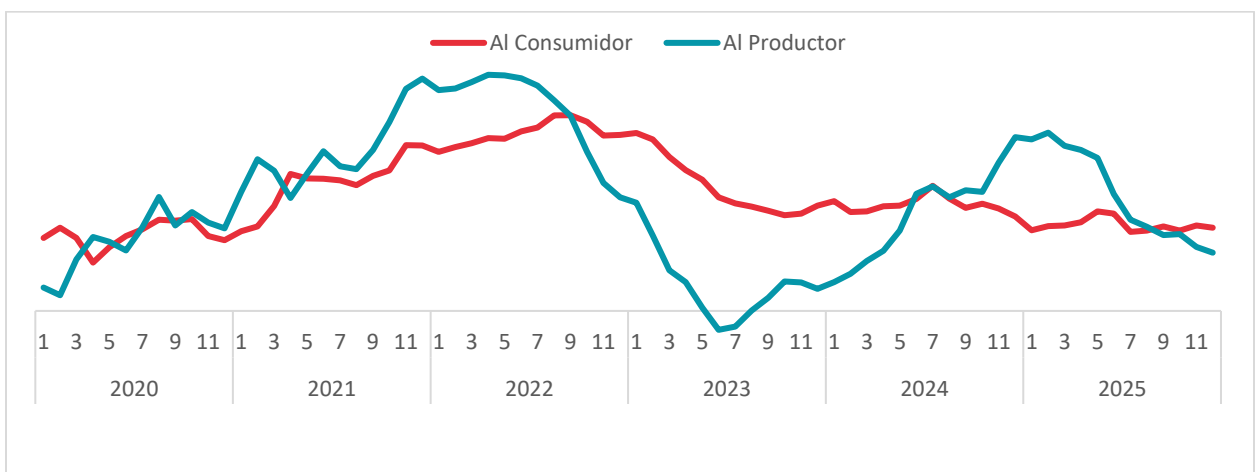
Fuente: Elaborado por PG con información del INEGI

En febrero de 2025, el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) registró un aumento mensual de 0.28%, situando la inflación anual en 3.77%. Esta cifra representa una desaceleración continua respecto al 4.40% observado en el mismo mes de 2024 y al 7.62% de febrero de 2023, acercándose aún más al rango objetivo del Banco de México.

Por otro lado, el Índice Nacional de Precios al Productor (INPP), que mide los precios de bienes y servicios producidos en el país, mostró presiones de costos contenidas a lo largo de 2025. Al cierre de diciembre de 2025, el INPP total (incluido petróleo) registró una variación anual de 2.06%, claramente inferior a los niveles observados en 2024.

En conjunto, la moderación observada en las tasas de inflación tanto al consumidor como al productor durante 2025 refleja un entorno de mayor estabilidad en precios, lo que favorece la planificación financiera y las decisiones de inversión de las empresas y hogares.

Inflación al consumidor y al producto



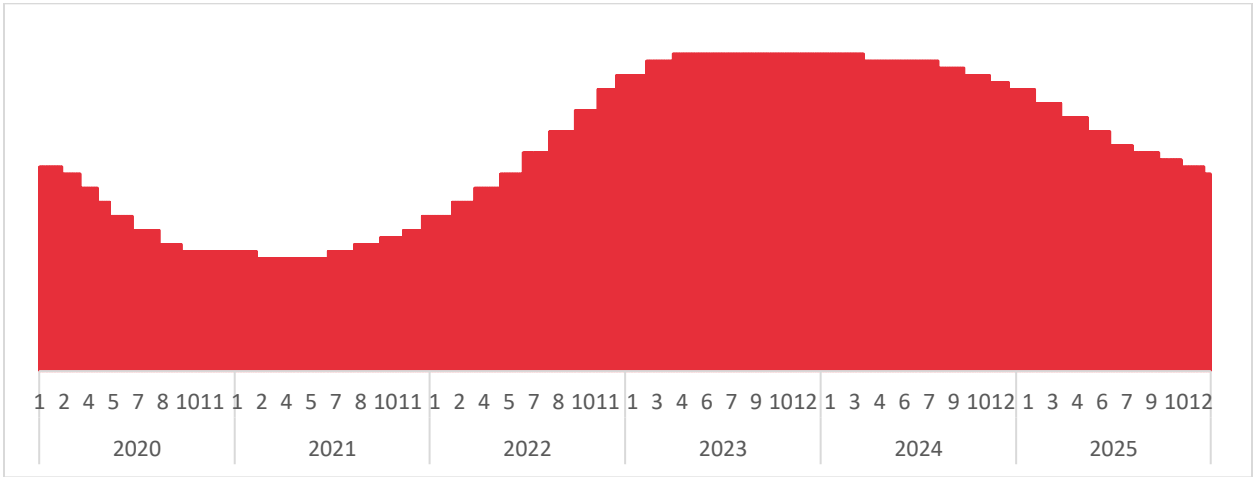
Fuente: Elaborado por PG con información del INEGI

Durante 2025, el Banco de México (Banxico) continuó el ciclo de recortes en su tasa de interés objetivo, iniciado en marzo de 2024 tras haberla mantenido en un nivel máximo de 11.25% desde marzo de 2023. A lo largo de 2025 se realizaron múltiples reducciones, principalmente de 25 y 50 puntos base, alcanzando una tasa de 7.00% al cierre de diciembre de 2025.

Este ciclo de disminuciones respondió a una moderación gradual en las presiones inflacionarias, un entorno de menor dinamismo económico y la necesidad de ajustar la postura monetaria hacia un nivel menos restrictivo. No obstante, Banxico mantuvo una postura cautelosa, señalando que futuros ajustes dependerían de la evolución de la inflación, el comportamiento del tipo de cambio, la actividad económica y los riesgos externos asociados a tensiones comerciales y geopolíticas.

En resumen, 2025 consolidó una política monetaria más flexible por parte de Banxico, con recortes acumulados significativos en la tasa de interés, reflejando una respuesta calibrada a las condiciones económicas nacionales y a la trayectoria de la inflación.

Tasa de interés objetivo (%)

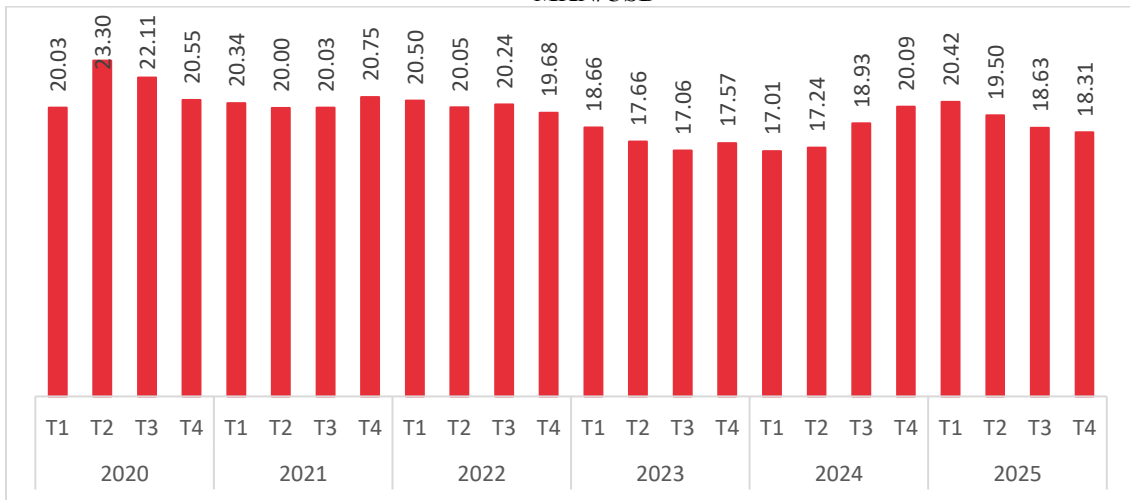


Fuente: Elaborado por PG con información de Banxico

Durante 2024, el peso mexicano se depreció cerca del 23%, cerrando el año en aproximadamente 20.82 pesos por dólar, después de haber sido una de las monedas más fuertes en 2023. Esta caída se debió principalmente a factores políticos internos, a la incertidumbre generada por los procesos electorales en México y Estados Unidos, así como a la posibilidad de nuevos aranceles por parte del gobierno estadounidense.

En contraste, durante 2025 el peso mexicano mostró una recuperación significativa, apreciándose cerca del 14% y cerrando el año en aproximadamente 18.00 pesos por dólar. Esta apreciación lo posicionó como una de las divisas emergentes con mejor desempeño. No obstante, se espera que la volatilidad continúe en el futuro, dependiendo de las decisiones de política monetaria de Banxico y la Reserva Federal, así como de la evolución del entorno político y comercial bilateral.

MXN/USD

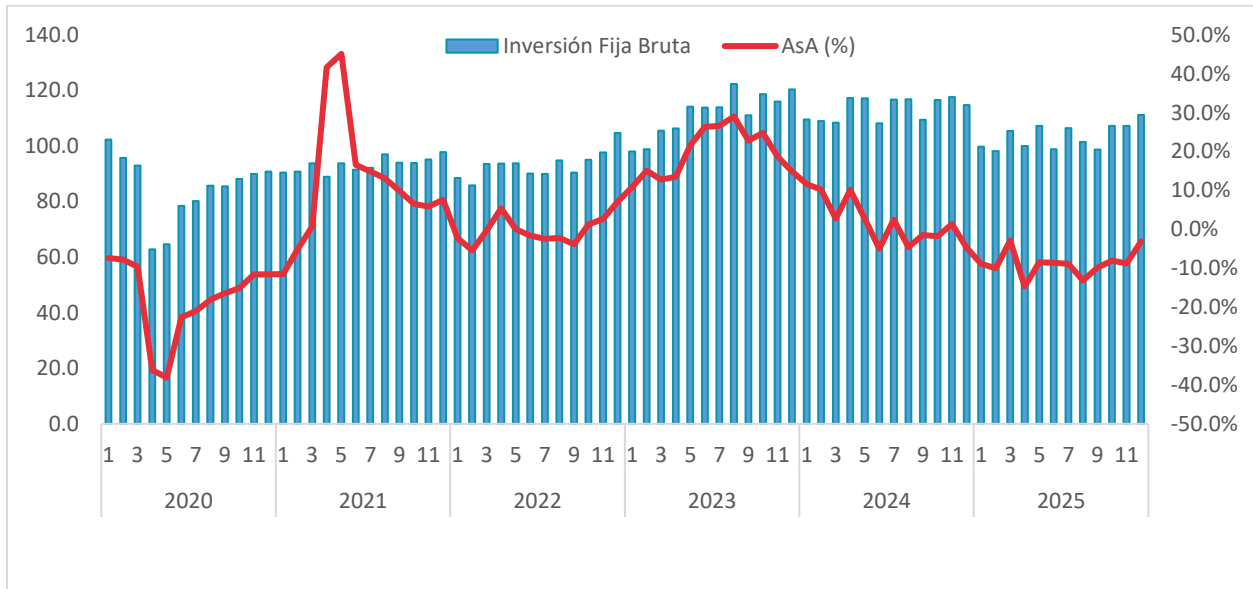


Fuente: Elaborado por PG con información de Banxico

En 2025, la inversión fija bruta en México registró una contracción anual de 6.7%, según datos del INEGI, frente a un crecimiento de 3.4% en 2024. Esta caída se atribuyó principalmente a la incertidumbre derivada de las tensiones comerciales con Estados Unidos y la revisión del T-MEC, además de factores internos relacionados con reformas

estructurales. Se espera una recuperación moderada en los próximos periodos, sujeta a mayor certidumbre política y comercial.

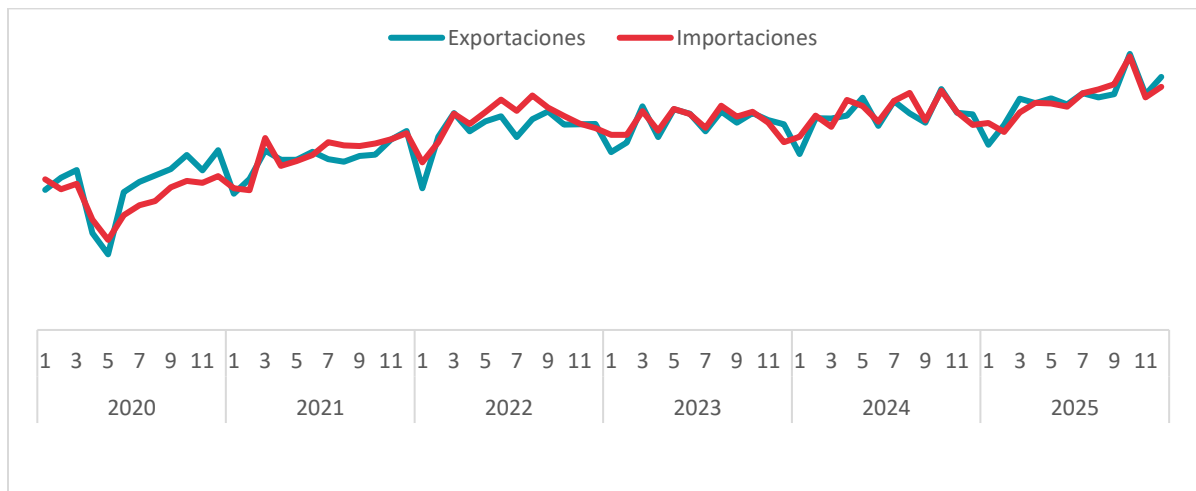
Inversión Fija Bruta



Fuente: Elaborado por PG con información del INEGI

Durante 2025, las exportaciones mexicanas alcanzaron un récord histórico de 664,837 millones de dólares, con un crecimiento de 7.6% respecto a 2024, impulsado principalmente por las exportaciones no petroleras (+9.3%). Las exportaciones petroleras, en cambio, cayeron 26.4%. Las importaciones totales sumaron 664,066 millones de dólares (+4.4%), lo que resultó en un superávit comercial de 771 millones de dólares, frente al déficit registrado en 2024. Este desempeño se dio en un contexto de persistentes tensiones comerciales con Estados Unidos.

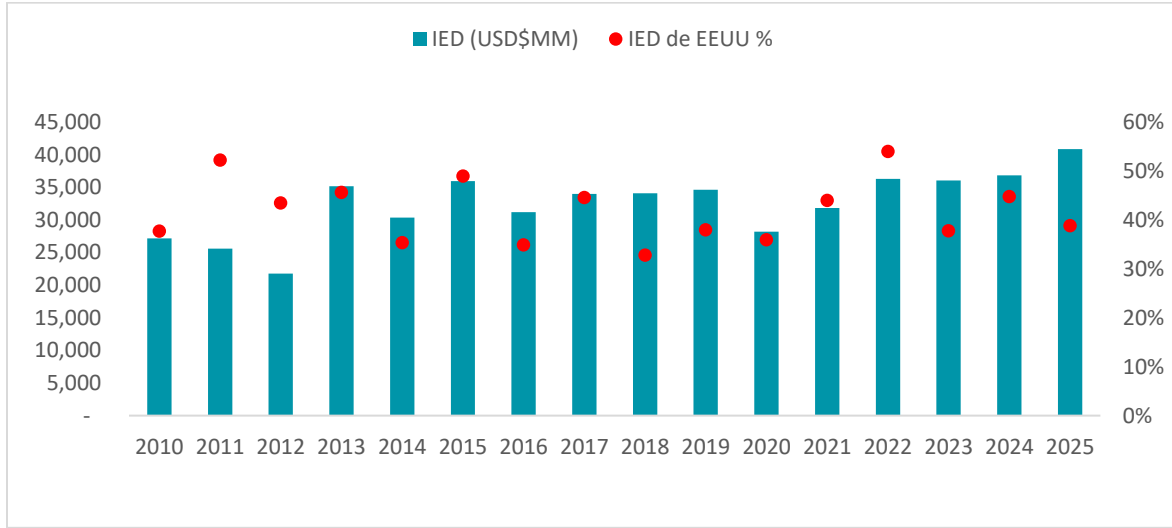
Exportaciones e Importaciones (millones de US)



Fuente: Elaborado por PG con información del INEGI

En 2025, México registró un nuevo máximo histórico de Inversión Extranjera Directa (IED) por 40,871 millones de dólares, un incremento de 10.8% respecto a 2024. Estados Unidos continuó como el principal país de origen, contribuyendo con 15,877 millones de dólares (38.8% del total). Este resultado refleja la confianza de los inversionistas extranjeros en el país, aunque el monto de nuevas inversiones mostró una dinámica más cautelosa. El desempeño de la IED en los próximos años seguirá dependiendo de la evolución de las relaciones comerciales bilaterales y de la certidumbre en el entorno regulatorio.

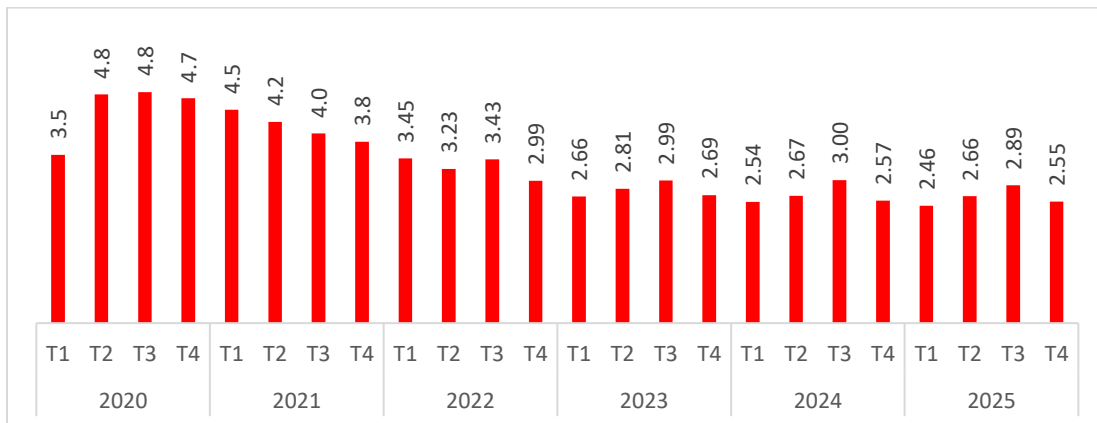
Inversión Extranjera Directa Total y Proporción de EEUU



Fuente: Elaborado por PG con información del MX GOB

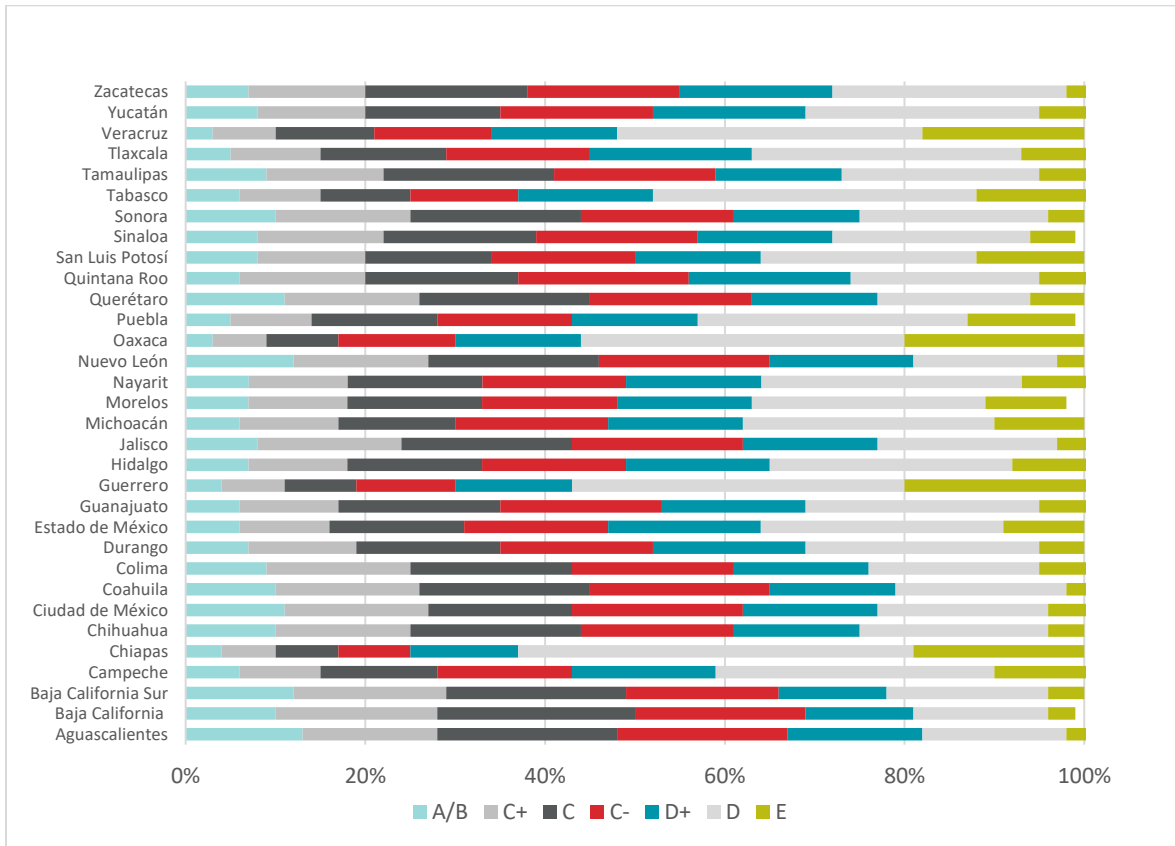
Durante 2025, el mercado laboral mexicano presentó avances en cantidad pero retos en calidad. La tasa de desocupación cerró el año en 2.4%, uno de los niveles más bajos en la historia reciente. No obstante, más de la mitad de la población ocupada (54.6%) continuó en empleos informales, sin acceso a seguridad social. Adicionalmente, cerca del 34% de los ocupados se encontraba en condiciones laborales críticas por bajos ingresos o jornadas insuficientes. El empleo formal creció de forma moderada, reflejando el bajo dinamismo de la economía durante el año.

Tasa de desocupación (%)



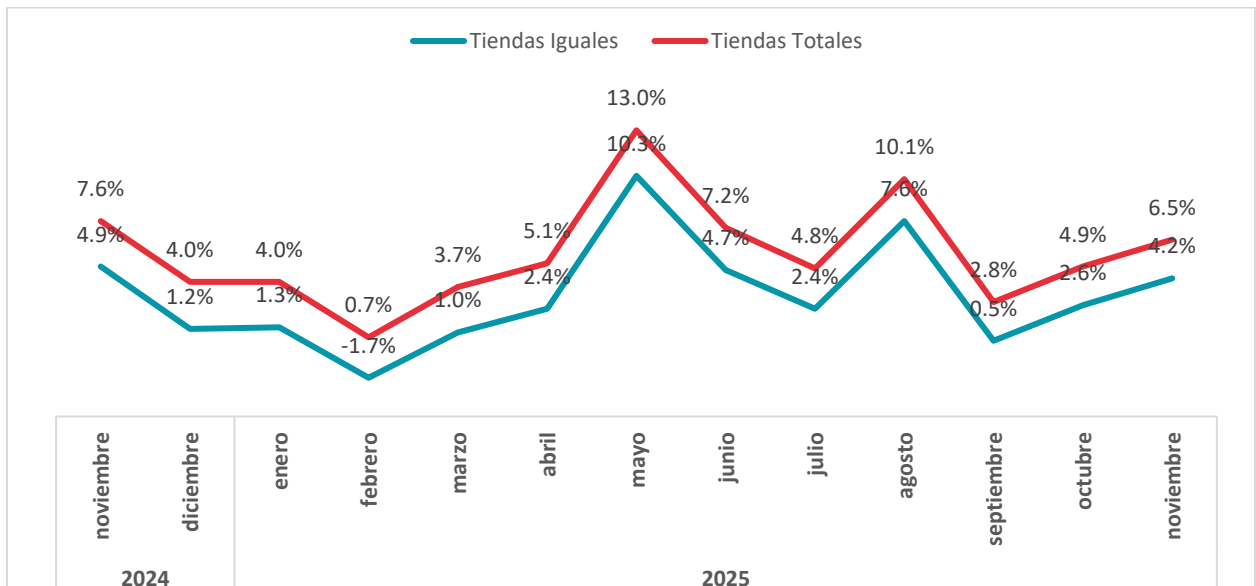
Fuente: Elaborado por PG con información del INEGI

Nivel Socioeconómico por Estado, tomando los últimos datos reportados que son al 2022 por la AMAI



Fuente: Elaborado por PG con información de la AMAI

Crecimiento Nominal de Ventas totales ANTAD Tiendas Iguales y Totales

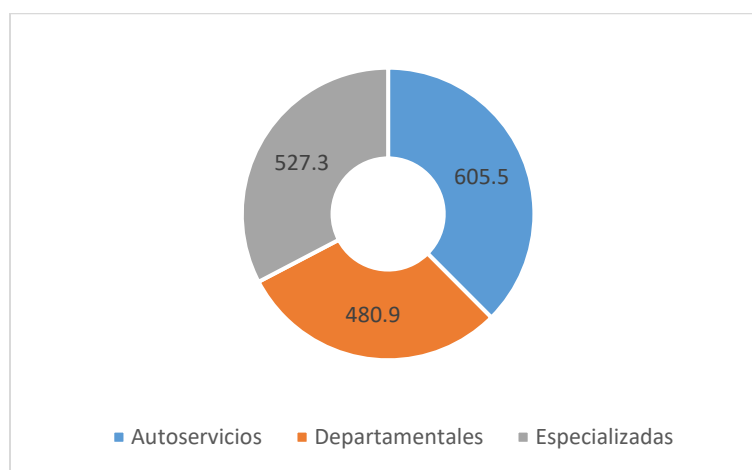


Durante 2025, las ventas totales de las tiendas afiliadas a la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD) crecieron un 5.6% en términos nominales, alcanzando un total de 1.675 billones de pesos. Este crecimiento, aunque positivo, fue menor al registrado en 2024 (cuando las ventas aumentaron aproximadamente 7.1%).

El desempeño varió según el formato de tienda. Las tiendas especializadas lideraron el crecimiento con un aumento cercano al 7.3% a tiendas totales, seguidas por las tiendas departamentales con alrededor del 6.3% y las tiendas de autoservicio con un incremento del 4.0% a tiendas totales. A tiendas iguales (comparables), el crecimiento general fue de 3.1%.

Este comportamiento refleja una moderación en el consumo, influenciada por el bajo dinamismo económico, la cautela de los hogares y un entorno de mayor selectividad en el gasto. Para 2026, la ANTAD proyecta un crecimiento nominal de 3.9% en ventas a tiendas iguales y de 6.3% en tiendas totales, anticipando un entorno económico todavía desafiante.

Ventas totales ANTAD por formato de tienda (mm)



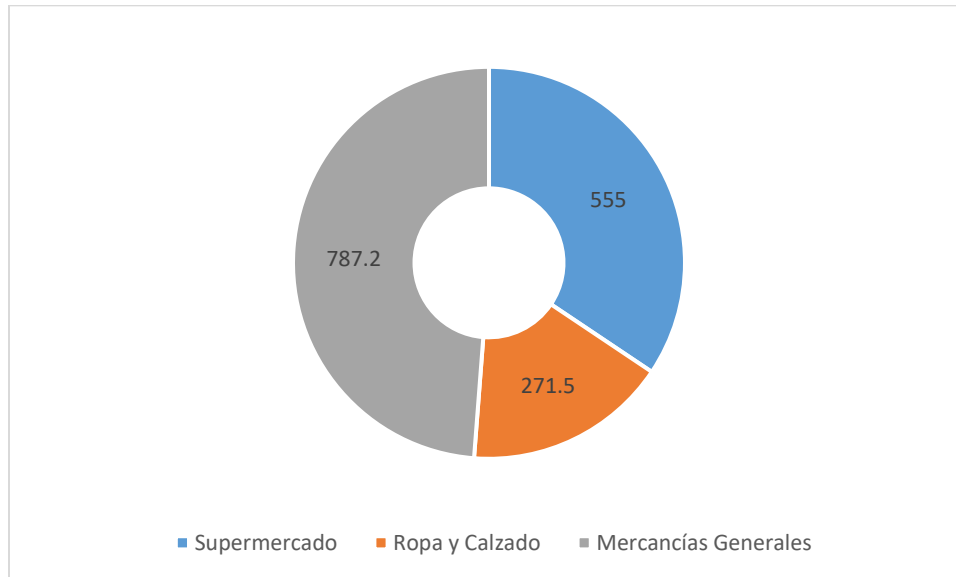
Fuente: Elaborado por PG con información de la ANTAD

Durante 2025, las ventas totales de las tiendas afiliadas a la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD) acumularon 1,675 billones de pesos, con un crecimiento anual nominal de 5.6% en tiendas totales y 3.1% en tiendas iguales. El sector cerró el año con más de 1,700 nuevas aperturas, siendo el formato de tiendas especializadas el que mayor dinamismo presentó.

Al analizar las ventas por línea de mercancía, las mercancías generales representaron el 46.3% del total de ventas, con un crecimiento del 6.0% en tiendas totales. Los supermercados, que abarcan abarrotes y perecederos, contribuyeron con el 36.0% de las ventas y mostraron un incremento del 5.3%. Por su parte, la categoría de ropa y calzado tuvo una participación del 17.7% y registró un crecimiento del 5.2% en tiendas totales.

Este comportamiento refleja una moderación en el consumo, influenciada por factores como la desaceleración económica y la incertidumbre política. Para 2026, la ANTAD proyecta un crecimiento nominal de 3.9% en ventas a tiendas iguales y de 6.3% en tiendas totales, anticipando un entorno económico más desafiante.

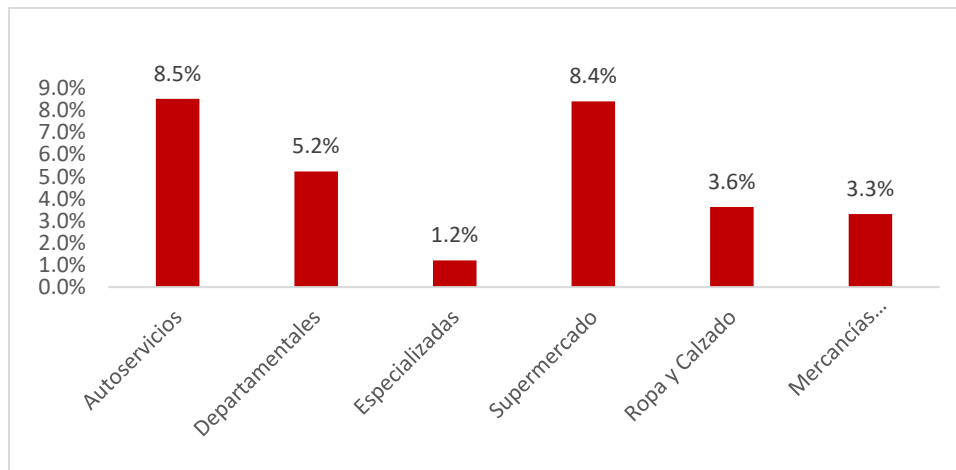
Ventas totales ANTAD por línea de mercancía (mm)



Fuente: Elaborado por PG con información de la ANTAD

Todas las clasificaciones crecieron, siendo Autoservicios y supermercado las más elevadas. Se observa que las cuatro restantes crecieron de igual forma.

Crecimiento AsA (24' vs 25')

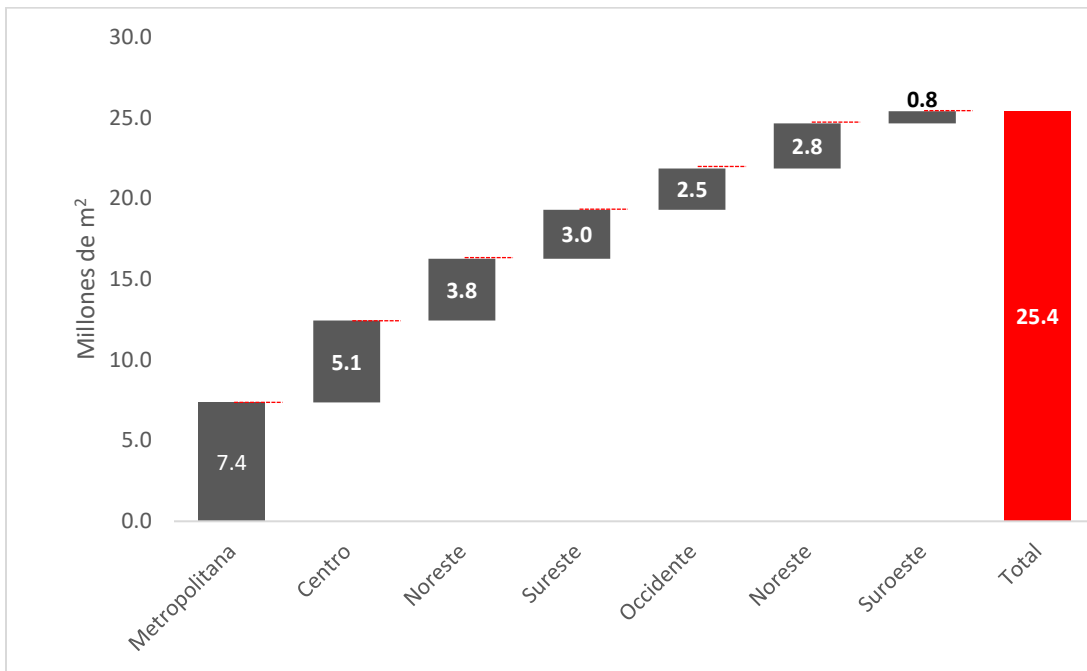


Fuente: Elaborado por PG con información de la ANTAD

La Industria de Centros Comerciales en México

De acuerdo con la consultora de servicios inmobiliarios CBRE, el inventario de centros comerciales con superficies mayores a 10,000 m² tuvo un crecimiento aproximado del 11% desde el 2018, tomando en consideración que en 2024 se observó un total de 25.4 millones de m² en centros comerciales.

Inventario de Centros Comerciales por Región (>10,000m²)



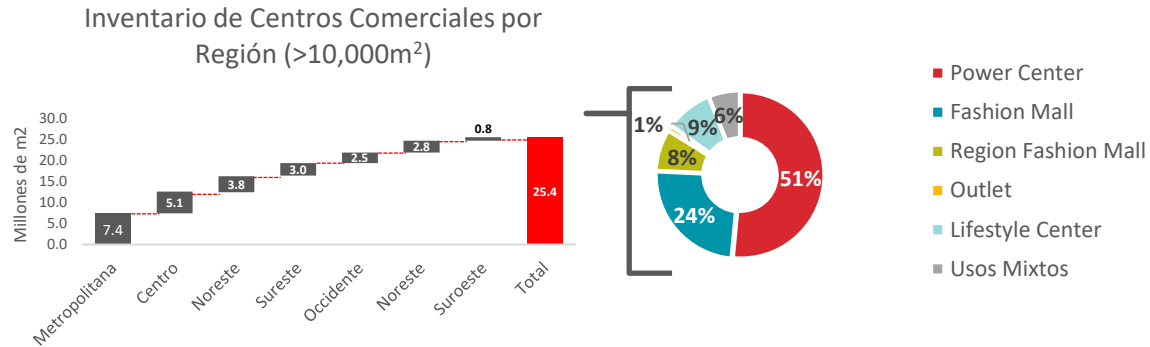
Fuente: Elaborado por PG con información de CBRE

Se observa que de los 25.4 millones de m² de los centros comerciales, durante el 2024 se dividieron de la siguiente forma, tomando en cuenta el tipo de plaza. Por lo que queda demostrado que la tendencia hacia Power Centers en México tiene tendencia positiva

En 2025, el inventario de centros comerciales en México con superficies mayores a 10,000 m² se encuentra en una etapa de consolidación estratégica, con el formato Power Center liderando la distribución del inventario nacional el 51% del total, seguido por los fashion malls con un 24%.

La región Metropolitana —que incluye la Ciudad de México y su zona conurbada— sigue siendo la más relevante en términos de inventario, con 8.1 millones de m², es decir, el 51% del total nacional. Sin embargo, su peso relativo se ha reducido ligeramente, reflejo del crecimiento más dinámico que están teniendo otras zonas del país.

Este comportamiento muestra que el desarrollo de centros comerciales en México se está diversificando. Cada vez más proyectos apuntan hacia regiones con gran potencial de consumo y menor saturación. De hecho, se espera que en 2026 se sumen nuevos espacios al inventario nacional, manteniendo esta tendencia de expansión fuera de las áreas tradicionales.

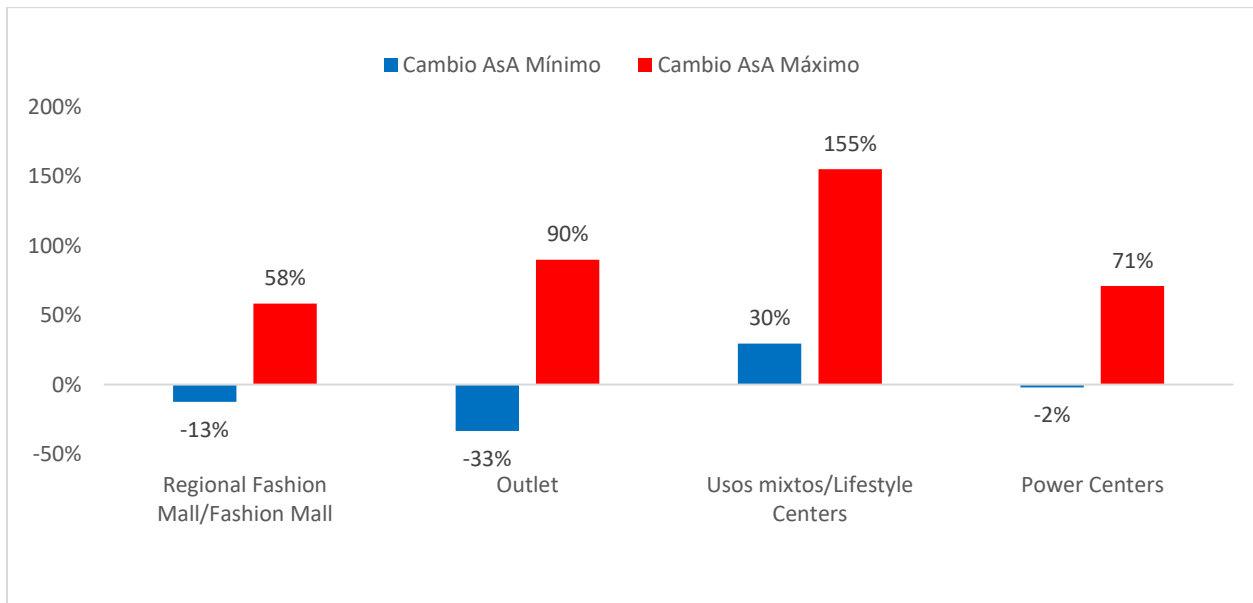


Fuente: Elaborado por PG con información del estudio “Insight Retail marzo 2025” de CBRE

A continuación, se presentan los cambios porcentuales de las rentas mínimas y máximas contemplando desde el 2022 al 2025 con información que se obtuvo de CBRE al cierre del 2025. En el estudio se observó que los precios máximos incrementaron y que los mínimos bajaron considerando este intervalo de tiempo.

Con esto podemos concluir que, el mercado en general se ha enfrentado a una mayor competitividad en un corto periodo de tiempo y que la demanda por estos servicios tiende a subir.

Cambio porcentual 2022 a 2025 en renta por metro

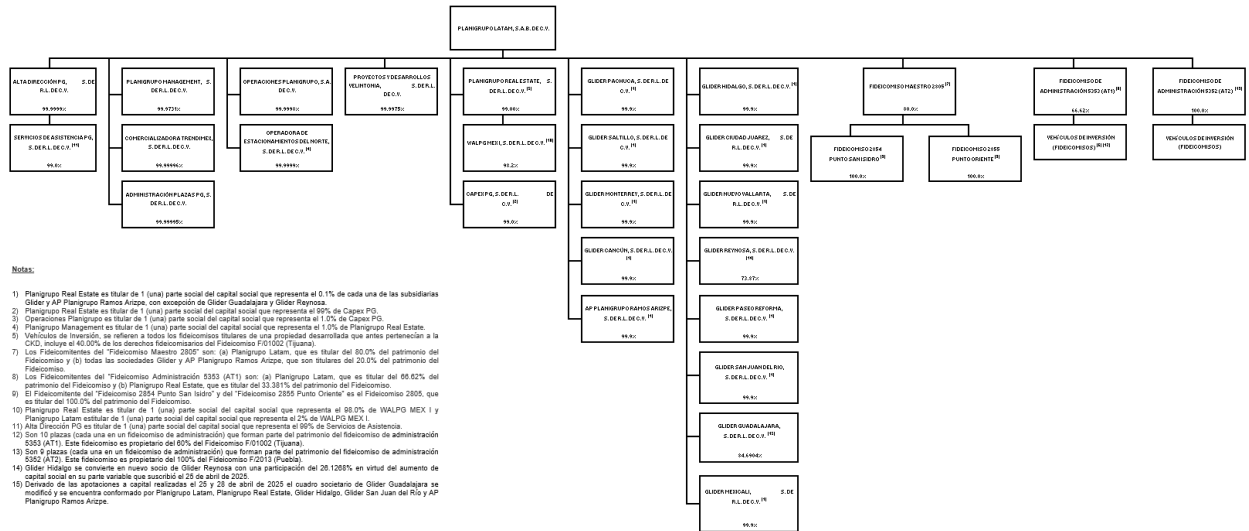


Fuente: Elaborado por PG con información del estudio “Insight Retail marzo 2025” de CBRE

En cuanto al total de metros cuadrados rentables (ABR) por región, la distribución en 2025 del inventario *retail* se concentra en la zona metropolitana del Valle de México con 8.1 millones de metros cuadrados, al igual que en 2024 con un total de 7.4 millones. En general, el panorama de la comparativa de los dos años tiende positivo tomando en cuenta las regiones de la zona Metropolitana, Centro, Noroeste, Noreste y Sureste

(ix) Estructura corporativa

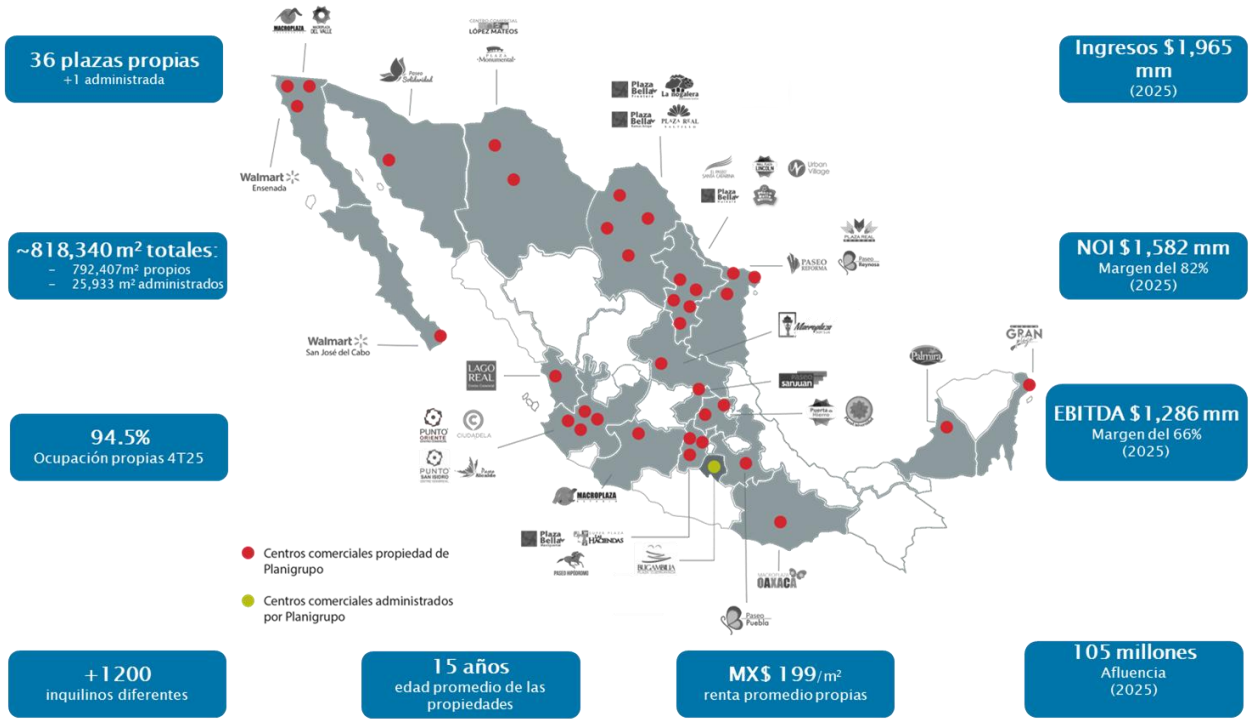
Al 31 de diciembre de 2025, nuestra estructura corporativa es la siguiente:



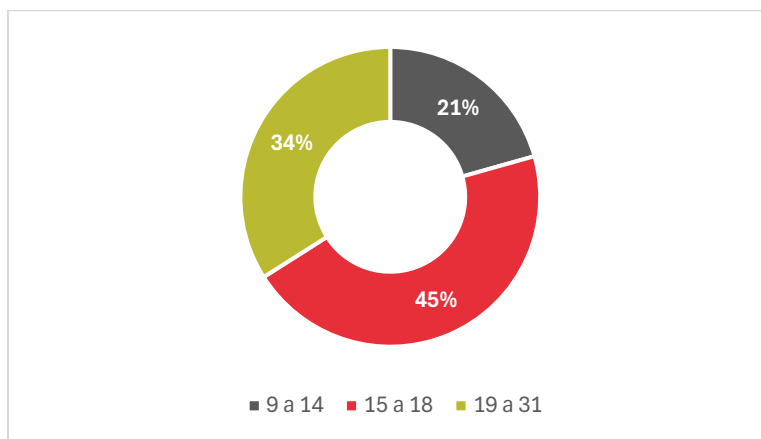
(x) Descripción de los principales activos

Nuestro Portafolio

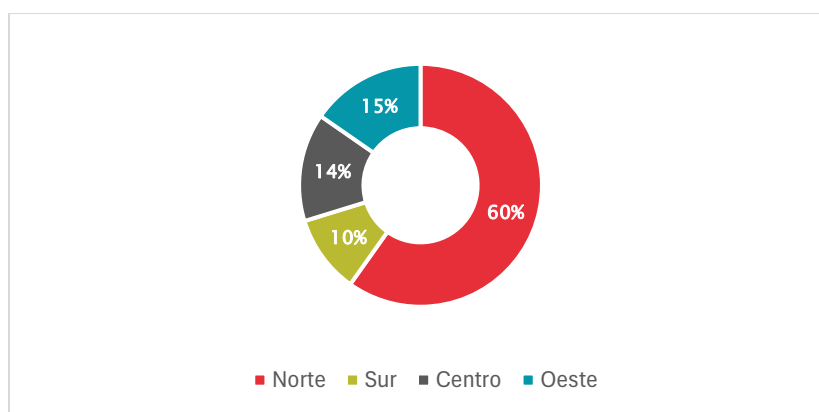
Nuestro equipo directivo ha desarrollado, o adquirido, colectivamente 70 centros comerciales con un GLA de aproximadamente 1.6 millones m². A la fecha del presente, somos propietarios de 35 propiedades y contamos con una propiedad administrada, con un ABR total de 792,407 m².



Edad Promedio Plazas Propias

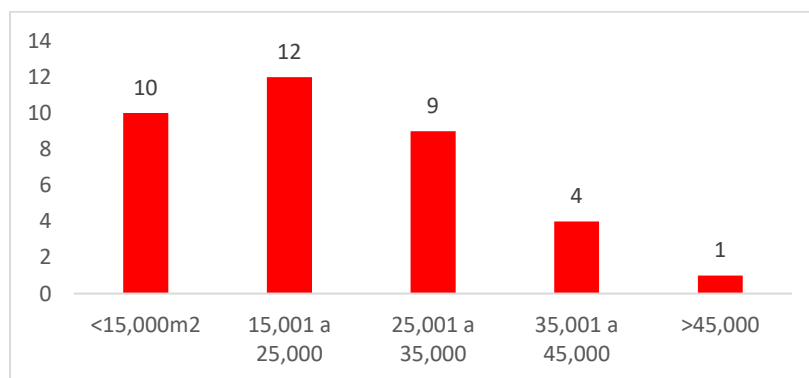


GLA Propio



La siguiente gráfica muestra el número de propiedades de las que somos propietarios, agrupadas por GLA:

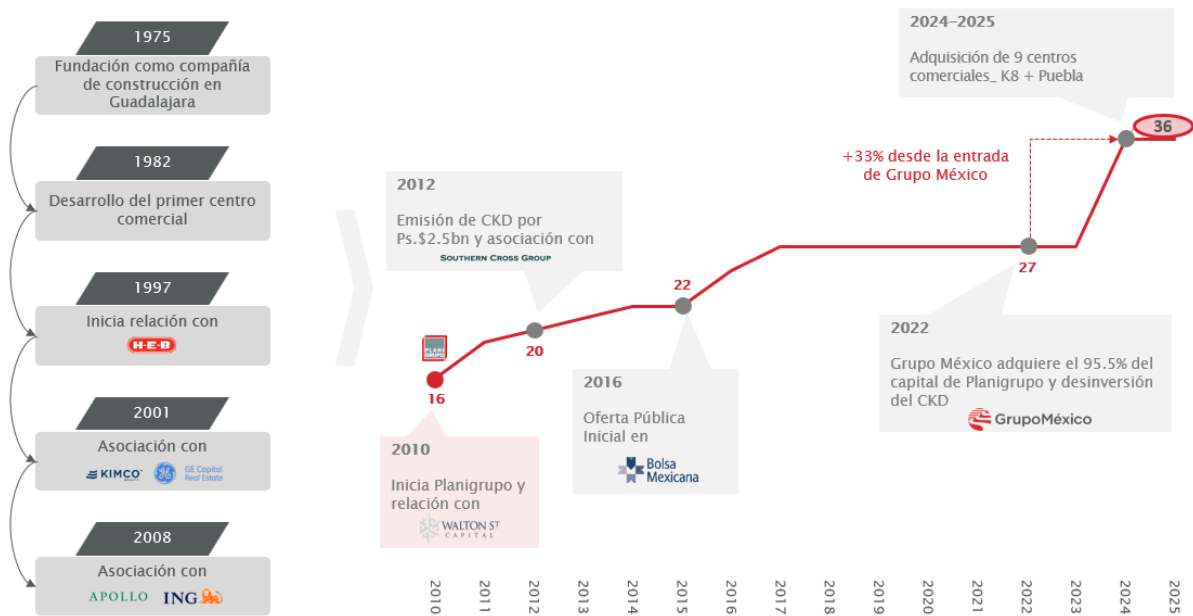
Distribución de plazas por GLA (m²)



La totalidad de nuestros centros comerciales son propios, no rentamos propiedad alguna. Contratamos y mantenemos pólizas de seguros respecto de nuestras propiedades con coberturas diversas, incluidas, daños causados por desastres naturales, responsabilidad civil, daños a terceros e interrupción del negocio. Adicionalmente, bajo

nuestros contratos de arrendamiento solicitamos a los arrendatarios que contraten y mantengan una póliza de seguro a fin de cubrir posibles daños a terceros y responsabilidad civil general. Consideramos, pero no podemos asegurar, que las coberturas de nuestros seguros son consistentes con las que mantienen las empresas del sector en México y que nuestras propiedades están debidamente aseguradas. En caso de que se actualice, con respecto a una o más de nuestras propiedades, una pérdida por un riesgo excluido por nuestra cobertura o pérdidas en exceso de la cobertura que prevén nuestros seguros, podríamos experimentar una pérdida significativa en nuestro capital invertido y de rentas futuras. Ver “Factores de Riesgo – Riesgos relacionados con nuestro Negocio – Nuestros arrendatarios podrían incumplir con su obligación de mantener una póliza de seguro vigente al amparo de los contratos de arrendamiento o bajo la ley aplicable” y “Nuestros resultados de operación podrían verse adversamente afectados en caso de que nuestros inmuebles sufrieran daños o pérdidas como resultado de fenómenos naturales”.

de centros comerciales propiedad de Planigrupo en operación



El siguiente diagrama muestra el año en el que las propiedades fueron adquiridas y desarrolladas desde el 2012 y hasta el 31 de diciembre de 2025 por Planigrupo:

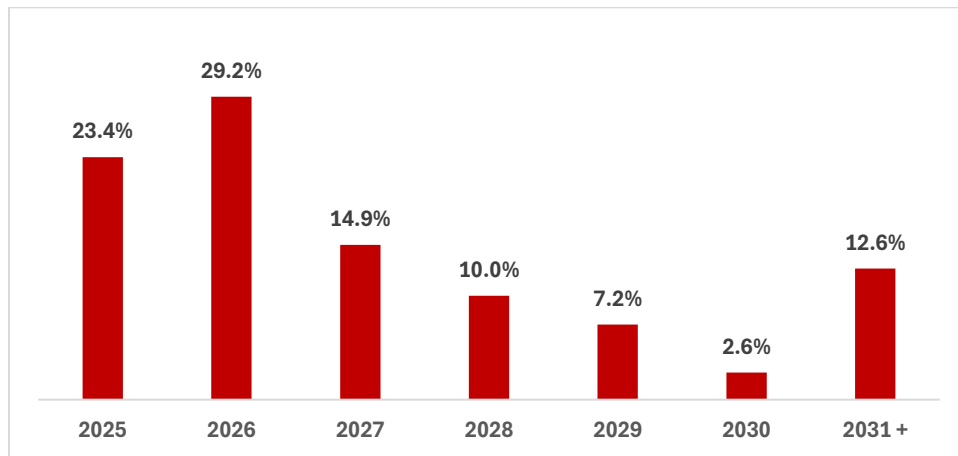


En 2024 adquisición de Planigrupo por Portafolio K8 más Puebla

Propiedades en operación

La siguiente tabla muestra el perfil de vencimiento de los contratos de arrendamiento del portafolio al 31 de diciembre de 2025, 28.7% de dichos arrendamientos (medidos por GLA) vencerán antes del 31 de diciembre de 2025.

Perfil de vencimiento de contratos como % de ABR



A continuación, se muestra una tabla que describe las principales características de los 35 centros comerciales en los que somos titulares de una participación controladora y que administramos al 31 de diciembre de 2025:

Propiedad	Estado	Año de construcción	Fecha de apertura	Fecha de adquisición	Ingreso por arrendamiento (Ps.) ⁽¹⁾	Porcentaje del ingreso por arrendamiento	NOI (Ps.)
Urban Village Ciudadela	Jalisco	2006	2010	dic-14	79,918,866	4.4%	52,318,000
Macroplaza del Valle	Baja California	2008	2008	dic-14	116,243,614	6.4%	89,869,000
Paseo Santa Catarina	Nuevo León	2005	2006	nov-12	94,273,902	5.2%	71,240,000
Plaza Nogalera	Coahuila	2006	2006	oct-13	83,956,169	4.7%	65,598,000
Gran Plaza Cancún	Quintana Roo	2004	2006	oct-13	99,259,156	5.5%	73,114,000
Centro Comercial Paseo Reforma	Tamaulipas	2007	2008	dic-14	100,139,062	5.5%	76,255,000
Centro Comercial Lago Real	Nayarit	2008	2008	dic-14	75,874,177	4.2%	59,359,000
Plaza Universidad	Hidalgo	2005	2006	oct-13	42,994,362	2.4%	30,730,000
Plaza López Mateos	Chihuahua	1995	1995	dic-14	29,959,886	1.7%	17,936,000
Macroplaza Oaxaca	Oaxaca	2013	2014	mar-13	86,155,926	4.8%	66,861,000
Plaza San Juan	Querétaro	2012	2013	dic-14	16,820,886	0.9%	10,024,000
Plaza Bella Huinalá	Nuevo León	2009	2009	oct-13	26,122,242	1.4%	16,582,000
Centro Comercial Puerta de Hierro	Hidalgo	2006	2006	dic-14	22,061,701	1.2%	16,216,000
Walmart San José	Baja California Sur	2010	2010	jul-14	27,162,073	1.5%	25,347,000
Walmart Ensenada	Baja California	2012	2012	jul-14	14,736,909	0.8%	12,878,000
Paseo Reynosa	Tamaulipas	1991	1995	dic-14	10,497,978	0.6%	5,343,000
Plaza Bella Ramos Arizpe	Coahuila	2008	2008	dic-08	30,937,360	1.7%	22,660,000
Paseo Alcalde	Jalisco	2014	2016	ago-14	31,205,794	1.7%	21,729,000
Paseo Solidaridad	Sonora	2015	2016	mar-15	25,719,677	1.4%	17,089,000
Macroplaza San Luis	San Luis Potosí	2014	2016	nov-14	48,329,608	2.7%	34,396,000
Paseo Hipódromo	Edo. México	2014	N/A	nov-14	28,019,784	1.0%	16,134,000
Urban Village en Garza Sada	Nuevo León	2015	N/A	sep-15	96,017,161	5.0%	72,756,000
Punto San Isidro	Jalisco	2008	2009	dic-17	28,666,336	1.6%	22,680,000
Punto Oriente	Jalisco	2007	2011	dic-17	31,904,169	1.8%	24,755,000
Macroplaza Estadio Morelia	Michoacán	2008	2008	feb-22	43,394,352	2.4%	35,723,000
Plaza Bella Frontera	Coahuila	2011	2011	feb-22	13,755,000	0.8%	9,359,000
Plaza Real Reynosa	Tamaulipas	2005	2005	may-13	105,555,301	5.8%	80,293,000
Plaza Bella Anáhuac	Nuevo León	2002	2003	may-13	90,316,285	5.0%	69,847,000
Mall Plaza Lincoln	Nuevo León	2006	2007	may-13	61,161,928	3.4%	42,583,000
Plaza Monumental	Chihuahua	2007	2008	may-13	60,971,333	3.4%	48,915,000
Plaza Real Saltillo	Coahuila	1999	2000	may-13	58,127,385	3.2%	39,460,000
Plaza Palmira	Campeche	2008	2009	may-13	39,169,989	2.2%	19,747,000
Súper Plaza Las Haciendas	Estado de México	2005	2006	may-13	36,719,573	2.0%	27,723,000
Plaza Bella Mexiquense	Estado de México	2006	2007	may-13	33,955,104	1.9%	20,898,000
Paseo Puebla	Puebla	2013	2013	mar-13	29,523,997	1.6%	23,491,000
TOTAL CONTROLADORAS					1,819,627,045	100%	1,339,908,000

(1) No se incluyen los ingresos derivados de la Operadora de Estacionamientos ajustes de consolidación por \$14,313,587 M.N., únicamente se muestra los ingresos de arrendamientos de nuestras plazas.

A continuación, se presenta información detallada al 31 de diciembre de 2025, de las propiedades que comprenden el portafolio de los bienes inmuebles de la Compañía destinados a operar como centros comerciales:

Macropiazza Insurgentes

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2007, en la ciudad de Tijuana, Baja California. Macropiazza Insurgentes se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona y el más visitado de la ciudad, con aproximadamente 11,337,101 visitantes en el año 2025. Sus tiendas ancla son: Walmart, Sam's y Cinemex. Adicionalmente, cuenta con tiendas sub-ancla: Coppel, C&A, Casino Caliente, Centro de Atención a Clientes Telcel, Office Depot, Starbucks y McDonald's, entre otras. Localizado en una de las avenidas de mayor tránsito de la ciudad, Macropiazza Insurgentes ofrece a sus visitantes anuales una extensa variedad de productos, servicios y distintas opciones de comida. Somos titulares de una participación del 40.0% en Macropiazza Insurgentes y se contabiliza en "Incremento en el valor razonable de otras inversiones permanentes", mientras que Inmobiliaria Grupo Nueva Era, S.A. de C.V. es titular de una participación del 60.0%.

<i>Descripción</i>	
Fecha de apertura:	2007
Promedio de ocupación:	99.38%
Número de tiendas ancla:	4
Tiendas ancla:	Walmart, Sam's, Cinemex y Coppel
Número de arrendatarios:	361
SBA Total:	55,083 m ²
Población (área de influencia 5km):	370,120
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2025:	11,337,101 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes, tanque de tormenta, CCTV y puertas automáticas.

<i>Características físicas del centro comercial</i>	
Domicilio:	Boulevard Insurgentes Nos. 18015,18055, 18080, 18050. Río Tijuana 3ra etapa, La Mesa, C.P. 22226, Tijuana, Baja California
Superficie de terreno:	156,513 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	77,712 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	2,328
Año de construcción:	2006
Terreno para expansión:	0 m ²

<i>Desempeño</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Ps.)</i>		<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Ps.)</i>	
	<i>Total</i>	<i>Participación</i>	<i>Total</i>	<i>Participación</i>
Ingresos por renta de locales:	244,929,858	97,971,943	228,139,432	91,255,773
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	35,957,722	14,383,089	32,163,936	12,865,574
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	40,835,838	16,334,335	46,883,481	18,753,392
Total de ingresos:	321,723,418	128,689,367	307,186,849	122,874,739

<i>Desempeño</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>	
	<i>Total</i>	<i>Participación</i>
Ingresos por renta de locales:	217,904,459	87,161,784
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	29,678,758	11,871,503
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	43,097,946	17,239,179
Total de ingresos:	290,681,164	116,272,466

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Macroplaza Insurgentes

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2026	80	7,634	4,614,498
2027	67	11,919	5,204,374
2028	16	5,982	1,464,098
2029	7	2,092	836,061
>=2030	9	23,600	3,158,804
Total	179	51,226	15,277,835

(1) Incluye aquellos contratos de arrendamiento de kioscos comerciales en las áreas comunes del centro comercial.

Urban Village Ciudadela (antes Centro Comercial La Ciudadela)

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2010, en la ciudad de Zapopan, Jalisco. Urban Village Ciudadela (antes Centro Comercial La Ciudadela) se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor afluencia de la zona, con aproximadamente 3,081,358 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2025. Sus tiendas ancla son: Walmart y Cinépolis. Adicionalmente, cuenta con otras tiendas sub-ancla como: Promoda, Casino Caliente, Fantasías Miguel, Parisina, entre otras. Con sus más de 66,000 m² de SBA Total, Urban Village Ciudadela (antes Centro Comercial La Ciudadela) es un gran complejo ubicado en el municipio de Zapopan. Con sus amplios pasillos al aire libre y sus áreas de esparcimiento, brinda a sus visitantes una experiencia natural de compra. Urban Village Ciudadela está actualmente en proceso de renovación y mejoramiento, tanto de imagen, como de surtido comercial, alberga hoy en día una gran variedad de marcas y servicios.

Descripción

Fecha de apertura:	2010
Promedio de ocupación:	97.26%
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	Walmart, Cinépolis y Parisina
Número de arrendatarios:	57
SBA Total:	38,312 m ²
Población (área de influencia 5Km):	587,661
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2025:	3,081,358 personas
Instalaciones especiales:	Elevador (3), montacargas (3), <i>travelators</i> (2), escaleras eléctricas (6), aire acondicionado en áreas comunes, pozos de infiltración y tanque de tormenta.

(1) Sin considerar aproximadamente 15,000 m² en remodelación.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Calle Labná No. 1437, Colonia Jardines Del Sol, C.P. 45050, Zapopan, Jalisco
Superficie de terreno:	84,796 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	66,455 m ²
Niveles:	2 (sin incluir sótanos)
Cajones de estacionamiento:	2,235
Año de construcción:	2006
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	63,908,234	62,054,129
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	6,666,500	6,498,334
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	9,344,130	7,560,260
Total de ingresos:	79,918,864	76,112,723

Desempeño

	Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)
Ingresos por renta de locales:	66,559,932
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	6,648,713
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	9,105,109
Total de ingresos:	82,313,754

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Urban Village Ciudadela (antes Centro Comercial La Ciudadela):

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2026	17	17,594	2,511,711
2027	12	4,594	615,146
2028	7	3,792	619,246
2029	3	5,356	1,051,905
>=2030	1	0	0
Total	40	31,336	4,798,009

El 23 de agosto de 2024, a través del Fideicomiso F/6361 (antes PG CKD A F/00927), Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V., Glider Guadalajara, S. de R.L. de C.V., Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C.V., Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C.V., Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V. y AP Planigrupo Ramos Arizpe S. de R.L. de C.V. se liquidó la totalidad de los créditos mantenidos hasta esa fecha con MetLife México, los cuales fueron refinanciados mediante un contrato de apertura de crédito simple con interés con una garantía fiduciaria, por un monto de principal de hasta Ps. 2,850 millones entre Planigrupo Latam como acreditada, las sociedades mencionadas como responsables solidarias y Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo estos créditos era de Ps. 285.2 millones. El contrato de crédito establecen una tasa de interés igual a la tasa THIE a 28 días más 1.85% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía fiduciaria sobre los patrimonios del fideicomiso irrevocable de garantía con derechos de reversión número F/4416 celebrado con Banco Monex S.A, Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, como fiduciario, y del fideicomiso irrevocable de garantía con derechos de reversión número F/6330 celebrado con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario (antes CIB/2818 celebrado con CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario).

Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito, algunas de las cuales podrán incrementarse en caso de que cualquiera de los arrendamientos celebrados con Grupo Walmart no sea renovado en un determinado plazo y no sustituyamos a dicho arrendatario por uno de igual calidad y prestigio o prepaguemos el porcentaje correspondiente al área rentable de Grupo Walmart.

Macropiazza del Valle

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2008, en la ciudad de Mexicali, Baja California, localizada sobre el Blvd. Lázaro Cárdenas, la vialidad de mayor tránsito vehicular de todo Mexicali, Galerías del Valle. Macropiazza del Valle, con aproximadamente 4,509,181 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2025. Sus tiendas ancla son: Walmart y Cinépolis. Adicionalmente, cuenta con otras tiendas sub-ancla como: Coppel, Starbucks, Applebees, Centro de Atención a Clientes Telcel, Casino Royal YAK, Imaginate, Waldo's, Muebles Dico, Elektra, entre otras.

Descripción

Fecha de apertura:	2008
Promedio de ocupación:	95.48%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Walmart y Cinépolis
Número de arrendatarios:	158
SBA Total:	34,552 m ²
Población (área de influencia 5Km):	292,149
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2025:	4,509,181 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado y CCTV.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Blvd. Lázaro Cárdenas 2200, Fraccionamiento Gash, Col. Porvenir, C.P. 21220, Mexicali, B.C.
Superficie de terreno:	109,466 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	39,593 m ²
Niveles:	2
Cajones de estacionamiento:	1,442
Año de construcción:	2008
Terreno para expansión:	220 m ²

Desempeño

	Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Ps.)	Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Ps.)
Ingresos por renta de locales:	97,076,123	92,586,492
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	13,064,949	12,332,430
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	6,102,541	10,877,728
Total de ingresos:	116,243,613	115,796,650

Desempeño

	Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)
Ingresos por renta de locales:	87,355,476
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	11,201,000
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	9,770,323
Total de ingresos:	108,326,799

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Macroplaza del Valle:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2026	36	5,774	1,663,948
2027	10	10,481	1,192,807
2028	27	6,273	1,775,484
2029	1	598	179,123
>=2030	5	5,414	1,229,181
Total	79	28,541	6,040,544

El 30 de agosto de 2017, a través de Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V., Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V., celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantías prendarias e hipotecarias en primer lugar, por un monto de principal de hasta Ps. 993.5 millones con MetLife México, como acreditante. El 23 de junio de 2023 Planigrupo firmó el nuevo contrato de crédito con la institución financiera por medio del cual se refinanciaron Ps. 951.8 millones del crédito anterior.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 416.4 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 11.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de la firma del refinanciamiento

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Macroplaza del Valle, Centro Comercial Lago Real y el Centro Comercial Paseo Reforma, las partes sociales emitidas por Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V. Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V. y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito, algunas de las cuales podrán incrementarse en caso de que cualquiera de los arrendamientos celebrados con Grupo Walmart no sea renovado en un determinado plazo y no sustituyamos a dicho arrendatario por uno de igual calidad y prestigio o prepaguemos el porcentaje correspondiente al área rentable de Grupo Walmart.

Paseo Santa Catarina

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2006, en el municipio de Santa Catarina, Nuevo León. Paseo Santa Catarina se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con aproximadamente 6,177,119 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2025. Se encuentran tiendas ancla tales como: Walmart, Suburbia y Cinemex. Adicionalmente, cuenta con tiendas sub-ancla: Del Sol, Office Depot, Burger King e Impuls, entre otras. El Paseo Santa Catarina ofrece a sus visitantes un amplio abanico de opciones para satisfacer las necesidades de toda la familia gracias a su diversidad de giros y amplias instalaciones.

Descripción

Fecha de apertura:	2006
Promedio de ocupación:	89.19%
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	Walmart, Suburbia y Cinemex
Número de arrendatarios:	117
SBA Total:	37,846 m ²
Población (área de influencia 5km):	311,471
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2025:	6,177,119 personas
Instalaciones especiales:	Elevador (3), aire acondicionado en áreas comunes, planta de tratamiento y CCTV.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Industriales del Poniente No. 1050, Col. Industrias del Poniente, C.P. 66370, Santa Catarina, Estado de Nuevo León.
Superficie de terreno:	112,568 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	44,114 m ²
Niveles:	2
Cajones de estacionamiento:	1,439
Año de construcción:	2005
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

Ingresos por renta de locales:	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	75,501,461	71,736,795
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	10,017,882	9,367,145
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	8,754,559	7,676,035
Total de ingresos:	94,273,902	88,779,976

Desempeño

Ingresos por renta de locales:	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	68,466,895
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	8,787,692
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	9,004,872
Total de ingresos:	86,259,459

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Paseo Santa Catarina:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2026	51	5,813	1,623,469
2027	18	8,063	1,833,518
2028	8	5,467	922,595
2029	5	208	20,259
>=2030	2	10,225	897,426
Total	84	29,776	5,297,267

El 23 de agosto de 2024, a través del Fideicomiso F/6361 (antes PG CKD A F/00927), Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V., Glider Guadalajara, S. de R.L. de C.V., Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C.V., Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C.V., Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V. y AP Planigrupo Ramos Arizpe S. de R.L. de C.V. se liquidó la totalidad de los créditos mantenidos hasta esa fecha con MetLife México, los cuales fueron refinanciados mediante un contrato de apertura de crédito simple con interés con una garantía fiduciaria, por un monto de principal de hasta Ps. 2,850 millones entre Planigrupo Latam como acreditada, las sociedades mencionadas como responsables solidarias y Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo estos créditos era de Ps. 397.2 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 1.85% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía fiduciaria sobre los patrimonios del fideicomiso irrevocable de garantía con derechos de reversión número F/4416 celebrado con Banco Monex S.A, Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, como fiduciario, y del fideicomiso irrevocable de garantía con derechos de reversión número F/6330 celebrado con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario (antes CIB/2818 celebrado con CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario).

Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito, algunas de las cuales podrán incrementarse en caso de que cualquiera de los arrendamientos celebrados con Grupo Walmart no sea renovado en un determinado plazo y no sustituyamos a dicho arrendatario por uno de igual calidad y prestigio o prepaguemos el porcentaje correspondiente al área rentable de Grupo Walmart.

Plaza Nogalera

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2006, en la ciudad de Saltillo, Coahuila. Plaza Nogalera se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con más de 4,945,570 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2025. Se encuentran tiendas ancla como: HEB, Cinépolis y Home Depot. Adicionalmente, cuenta también con tiendas sub-ancla como: Coppel, Famsa, Woolworth, Super Fitness Damas, Modatelas, Innova Sport, Super Colchones, Rent-a-Center, entre otras. Plaza Nogalera atiende las necesidades de casi 234,000 habitantes. Este complejo comercial con su amplio y cómodo estacionamiento para más de 1,100 automóviles alberga gran cantidad de marcas y diversos giros ideales para el sano entretenimiento familiar. Sus amplios pasillos convergen en un cómodo anfiteatro con escenario circular ideal para eventos recreativos y culturales.

Descripción

Fecha de apertura:	2006
Promedio de ocupación:	93.96%
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	HEB, Cinépolis y Home Depot
Número de arrendatarios:	116
SBA Total:	41,988 m ²
Población (área de influencia 5Km):	401,788
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2025:	4,945,570 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes y puertas automáticas.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Periférico Luis Echeverría Álvarez 1474 esq. con Prol. Urdiñola, Col. Lourdes. C.P. 25070, Saltillo, Coahuila
Superficie de terreno:	104,737 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	44,049 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	1,186
Año de construcción:	2006
Terreno para expansión:	1,046 m ² (pads)

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	74,965,102	72,199,137
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	8,142,428	7,742,898
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	848,638	751,970
Total de ingresos:	83,956,168	80,694,005

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	65,592,276
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	6,930,120
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	683,465
Total de ingresos:	73,205,861

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Plaza Nogalera:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2026	36	14,600	2,460,254
2027	17	2,863	605,179
2028	16	3,017	602,234
2029	4	258	123,006
>=2030	2	5,220	1,095,178
Total	75	25,958	4,885,852

El 20 de septiembre de 2017, a través de Glider Cancún, Glider Monterrey, Glider Pachuca y Glider Saltillo celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria en primer lugar, por un monto de hasta Ps. 843.6 millones con MetLife México, como acreditante. El 23 de junio de 2023, Planigrupo firmó el nuevo contrato de crédito con la institución financiera por medio del cual se refinanciaron Ps. 809.2 millones del crédito anterior.

Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo (i) el contrato de crédito celebrado el 30 de agosto de 2013, a través de Glider Monterrey, Glider Pachuca y Glider Saltillo, como acreditado, por un monto de hasta Ps. 500 millones con MetLife México, como acreditante; y (ii) el contrato de crédito celebrado el 30 de agosto de 2013, a través de Glider Cancún como acreditado, por un monto de principal de hasta Ps. 220 millones con MetLife México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 303.7 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 11.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de su refinanciamiento.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Gran Plaza Cancún, Plaza Bella Huinalá, Plaza Universidad (Pachuca) y Plaza la Nogalera y una prenda sobre la totalidad de los activos de dichas propiedades, incluyendo los flujos de efectivo que deriven de las mismas, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Gran Plaza Cancún

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2006, en la ciudad de Cancún, Quintana Roo. Gran Plaza Cancún se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona, con una afluencia anual de más de 4,358,828 personas y tiendas ancla como: Suburbia y Cinépolis. Además, la plaza goza del flujo que genera la tienda ancla colindante: Walmart. Adicionalmente, cuenta con otras tiendas sub-ancla como: Sanborns, Mueblerías Dico, Deportes Martí y Centro de Atención a Clientes Telcel, entre otras. Gran Plaza Cancún tiene capacidad para recibir más de seiscientos automóviles.

Descripción

Fecha de apertura:	2006
Promedio de ocupación:	97.95%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Suburbia, Walmart, Del Sol y Cinépolis
Número de arrendatarios:	144
SBA Total:	26,979 m ²
Población (área de influencia 5km):	400,351
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2025:	4,358,828 personas
Instalaciones especiales:	Elevadores (2), montacargas (2), escaleras eléctricas (4), aire acondicionado en áreas comunes, cárcamos de aguas negras, pozos de infiltración, planta de tratamiento y puertas automáticas.

Características

Domicilio:	Av. Nichupté Mz.18 Lt 1-4 y 1-02, Col. Súpermanzana 51, entre Chilam Balam y Tepich, C.P. 77500 Cancún, Quintana Roo
Superficie de terreno:	54,226 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	47,663 m ²
Niveles:	2 (sin incluir sótanos)
Cajones de estacionamiento:	1,008
Año de construcción:	2004
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	84,113,560	79,627,800
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	13,662,933	13,010,529
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	1,482,663	1,663,633
Total de ingresos:	99,259,156	94,301,962

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	74,846,493
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	12,805,489
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	1,594,458
Total de ingresos:	89,246,440

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Gran Plaza Cancún:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2026	65	13,868	3,329,272
2027	9	968	382,694
2028	12	2,706	735,255
2029	28	3,860	954,234
>=2030	1	4,453	895,226
Total	115	25,854	6,296,681

El 20 de septiembre de 2017, a través de Glider Cancún, Glider Monterrey, Glider Pachuca y Glider Saltillo celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria en primer lugar, por un monto de hasta Ps. 843.6 millones con MetLife México, como acreditante. El 23 de junio de 2023, Planigrupo firmó el nuevo contrato de crédito con la institución financiera por medio del cual se refinanciaron Ps. 809.2 millones del crédito anterior.

Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo (i) el contrato de crédito celebrado el 30 de agosto de 2013, a través de Glider Monterrey, Glider Pachuca y Glider Saltillo, como acreditado, por un monto de hasta Ps. 500 millones con MetLife México, como acreditante; y (ii) el contrato de crédito celebrado el 30 de agosto de 2013, a través de Glider Cancún como acreditado, por un monto de principal de hasta Ps. 220 millones con MetLife México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 294.6 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 11.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de refinanciamiento.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Gran Plaza Cancún, Plaza Bella Huinalá, Plaza Universidad (Pachuca) y Plaza la Nogalera y una prenda sobre la totalidad de los activos de dichas propiedades, incluyendo los flujos de efectivo que deriven de las mismas, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Centro Comercial Paseo Reforma

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2008, en la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas. Centro Comercial Paseo Reforma se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con más de 5,130,877 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2025. Se encuentran tiendas ancla como: Walmart, Home Depot y Cinépolis. Adicionalmente cuenta también con otras tiendas sub-ancla como: Famsa, Peter Piper Pizza, Modatelas, Rent-a-Center, Harmon Hall, Centro de Atención a Clientes Telcel, entre otras. Centro Comercial Paseo Reforma está ubicado en uno de los fraccionamientos de mayor desarrollo de la Ciudad de Nuevo Laredo. Localizada en un terreno de más de 120,000 m² de superficie y con frente franco a la vialidad principal del fraccionamiento, ofrece una gran variedad de marcas y servicios a sus visitantes anuales.

<u>Descripción</u>		
Fecha de apertura:	2008	
Promedio de ocupación:	96.06%	
Número de tiendas ancla:	4	
Tiendas ancla:	Walmart, Home Depot, Del Sol y Cinépolis	
Número de arrendatarios:	156	
SBA Total:	40,412 m ²	
Población (área de influencia 5km):	187,839	
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2025:	5,130,877 personas	
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes	
<u>Características físicas del centro comercial</u>		
Domicilio:	Av. Reforma 5601, Fraccionamiento Centro Comercial Reforma, C.P. 88240, Nuevo Laredo, Tamaulipas	
Superficie de terreno:	126,236 m ²	
Superficie de construcción de áreas techadas:	51,220 m ²	
Niveles:	1	
Cajones de estacionamiento:	1,614	
Año de construcción:	2007	
Terreno para expansión:	691 m ² (pads)	
<u>Desempeño</u>		
	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado 31 de diciembre de 2024 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	86,874,467	82,038,593
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	12,201,615	11,422,478
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	1,062,979	964,452
Total de ingresos:	100,139,061	94,425,523
<u>Desempeño</u>		
	<i>Información por el año terminado 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>	
Ingresos por renta de locales:	72,924,642	
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	10,679,482	
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	964,437	
Total de ingresos:	84,568,561	

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Centro Comercial Paseo Reforma:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2026	47	5,012	1,481,357
2027	34	13,217	1,578,553
2028	29	13,210	1,962,675
2029	16	848	419,918
>=2030	7	5,377	1,063,721
Total	133	37,664	6,506,224

El 30 de agosto de 2017, a través de Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V., Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V., celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantías prendarias e hipotecarias en primer lugar, por un monto de principal de hasta Ps. 993.5 millones con MetLife México, como acreditante. El 23 de junio de 2023 Planigrupo firmó el nuevo contrato de crédito con la institución financiera por medio del cual se refinanciaron Ps. 951.8 millones del crédito anterior.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 299.6 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 11.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de la firma del refinanciamiento.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Macroplaza del Valle, Centro Comercial Lago Real y el Centro Comercial Paseo Reforma, las partes sociales emitidas por Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V. Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V. y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito, algunas de las cuales podrán incrementarse en caso de que cualquiera de los arrendamientos celebrados con Grupo Walmart no sea renovado en un determinado plazo y no sustituyamos a dicho arrendatario por uno de igual calidad y prestigio o prepaguemos el porcentaje correspondiente al área rentable de Grupo Walmart.

Centro Comercial Lago Real

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2008, en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit. Centro Comercial Lago Real es uno de los centros comerciales con mayor oferta de la zona con aproximadamente 4,206,185 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2025. Se encuentran tiendas ancla como: Walmart y Cinépolis. Adicionalmente cuenta también con otras tiendas sub-ancla como: Centro de Atención a Clientes Telcel, Modatelas, Rent-a-Center, Parisina, Coppel, Banorte, Santander entre otras. Ubicado en una de las principales zonas de desarrollo del Estado de Nayarit, el Centro Comercial Lago Real atiende a un importante mercado cautivo con sus más de 25,000 m² de SBA Total ofreciendo a sus usuarios una excelente opción para hacer sus compras, pasear y recrearse.

Descripción

Fecha de apertura:	2008
Promedio de ocupación:	99.55%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Walmart, Cinépolis y Coppel
Número de arrendatarios:	152
SBA Total:	26,600 m ²
Población (área de influencia 5km):	87,785
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2025:	4,206,185 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes y tanque de tormenta.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Tepic Oriente No. 430, C.P. 63735, Bahía de Banderas, Nayarit
Superficie de terreno:	79,699 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	28,824 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	895
Año de construcción:	2008
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	65,521,643	62,252,851
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	9,473,342	9,129,481
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	879,191	834,526
Total de ingresos:	75,874,176	72,216,858

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	58,642,563
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	7,777,614
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	755,332
Total de ingresos:	67,175,509

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Centro Comercial Lago Real:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2026	49	6,287	1,817,547
2027	26	2,616	881,965
2028	20	13,123	1,438,108
2029	1	42	22,699
>=2030	5	273	97,337
Total	101	22,341	4,257,656

El 30 de agosto de 2017, a través de Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V., Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V., celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantías prendarias e hipotecarias en primer lugar, por un monto de principal de hasta Ps. 993.5 millones con MetLife México, como acreditante. El 23 de junio de 2023 Planigrupo firmó el nuevo contrato de crédito con la institución financiera por medio del cual se refinanciaron Ps. 951.8 millones del crédito anterior.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 214.4 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 11.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de la firma del refinanciamiento.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Macroplaza del Valle, Centro Comercial Lago Real y el Centro Comercial Paseo Reforma, las partes sociales emitidas por Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V. Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V. y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignoralos podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito, algunas de las cuales podrán incrementarse en caso de que cualquiera de los arrendamientos celebrados con Grupo Walmart no sea renovado en un determinado plazo y no sustituyamos a dicho arrendatario por uno de igual calidad y prestigio o prepaguemos el porcentaje correspondiente al área rentable de Grupo Walmart.

Plaza Universidad

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2006, en Mineral de la Reforma (Pachuca), Hidalgo. Plaza Universidad se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con aproximadamente 3,692,836 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2025. Se encuentra como tienda de autoservicio a Bodega Aurrera. Adicionalmente, cuenta con otras tiendas sub-ancla como: Coppel, Famsa, Office Depot, entre otras.

Gracias a su privilegiada ubicación (frente a la Universidad Autónoma de Pachuca y de la Ciudad Universitaria), Plaza Universidad atiende a un importante mercado de jóvenes que conforman gran parte de sus visitantes anuales. Diariamente la plaza goza de un alto nivel de afluencia gracias a la gran variedad de instituciones bancarias como BBVA, HSBC, Santander, Scotiabank y Banco Azteca; así como tiendas comerciales que han decidido ubicar sus sucursales dentro de este complejo, satisfaciendo así las necesidades de sus clientes.

<u>Descripción</u>		
Fecha de apertura:	2006	
Promedio de ocupación:	94.06%	
Número de tiendas ancla:	1	
Tiendas ancla:	Bodega Aurrera	
Número de arrendatarios:	93	
SBA Total:	17,417 m ²	
Población (área de influencia 5km):	229,099	
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2025:	3,692,836 personas	
Instalaciones especiales:	Tanques de tormenta y puertas automáticas.	
<u>Características físicas del centro comercial</u>		
Domicilio:	Calle Carretera Pachuca-Tulancingo No. 1000, Col. Abundio Martínez, C.P. 42184, Mineral de la Reforma, Hidalgo	
Superficie de terreno:	45,330 m ²	
Superficie de construcción de áreas techadas:	19,298 m ²	
Niveles:	1	
Cajones de estacionamiento:	581	
Año de construcción:	2005	
Terreno para expansión:	0 m ²	
<u>Desempeño</u>		
	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	35,316,440	34,169,949
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	5,902,487	5,736,716
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	1,775,433	4,376,949
Total de ingresos:	42,994,360	44,283,614

<u>Desempeño</u>	
	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	31,641,792
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	5,218,090
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	4,001,172
Total de ingresos:	40,861,054

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Plaza Universidad:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2026	32	4,786	1,050,260
2027	15	2,024	461,747
2028	2	260	82,269
2029	1	684	121,469
>=2030	7	6,945	613,481
Total	57	14,699	2,329,224

El 20 de septiembre de 2017, a través de Glider Cancún, Glider Monterrey, Glider Pachuca y Glider Saltillo celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria en primer lugar, por un monto de hasta Ps. 843.6 millones con MetLife México, como acreditante. El 23 de junio de 2023, Planigrupo firmó el nuevo contrato de crédito con la institución financiera por medio del cual se refinanciaron Ps. 809.2 millones del crédito anterior.

Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo (i) el contrato de crédito celebrado el 30 de agosto de 2013, a través de Glider Monterrey, Glider Pachuca y Glider Saltillo, como acreditado, por un monto de hasta Ps. 500 millones con MetLife México, como acreditante; y (ii) el contrato de crédito celebrado el 30 de agosto de 2013, a través de Glider Cancún como acreditado, por un monto de principal de hasta Ps. 220 millones con MetLife México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 129.0 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 11.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de refinanciamiento.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Gran Plaza Cancún, Plaza Bella Huinalá, Plaza Universidad (Pachuca) y Plaza la Nogalera y una prenda sobre la totalidad de los activos de dichas propiedades, incluyendo los flujos de efectivo que deriven de las mismas, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Centro Comercial López Mateos

Este centro comercial fue inaugurado en el año 1995 en la ciudad de Ciudad Juárez, Chihuahua. Centro Comercial López Mateos es uno de los centros comerciales de la zona que atienden a aproximadamente 1,921,537 personas que lo visitan cada año, teniendo como tienda ancla de autoservicio a Soriana. Adicionalmente cuenta también con otras tiendas sub-ancla como: Elektra, Peter Piper Pizza y KFC. Localizado en una de las avenidas más importantes de Ciudad Juárez, Centro Comercial López Mateos ofrece a sus visitantes anuales una extensa variedad de productos, servicios y distintas opciones de comida para satisfacer todas sus necesidades.

Descripción

Fecha de apertura:	1995
Promedio de ocupación:	95.63%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Soriana
Número de arrendatarios:	64
SBA Total:	22,334 m ²
Población (área de influencia 5km):	338,567
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2025:	1,921,537 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado y CCTV.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Adolfo López Mateos No. 2125, esq. con Av. Oscar Flores y Camino Viejo a San José, Col. Partido Iglesias, C.P. 32528, Cd. Juárez, Chihuahua
Superficie de terreno:	51,229 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	17,951 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	600
Año de construcción:	1995 1ª etapa /2005 2ª etapa
Terreno para expansión:	0 m ² (<i>pads</i>)

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	25,550,352	29,936,548
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	3,310,109	3,561,681
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	1,099,423	1,311,145
Total de ingresos:	29,959,884	34,809,374

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	29,130,505
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	3,395,646
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	1,260,824
Total de ingresos:	33,786,976

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Centro Comercial López Mateos:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2026	22	1,750	487,727
2027	17	1,841	270,728
2028	2	1,800	326,680
2029	0	0	0
>=2030	0	0	0
Total	41	5,390	1,085,134

El 23 de agosto de 2024, a través del Fideicomiso F/6361 (antes PG CKD A F/00927), Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V., Glider Guadalajara, S. de R.L. de C.V., Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C.V., Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C.V., Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V. y AP Planigrupo Ramos Arizpe S. de R.L. de C.V. celebramos se liquidó la totalidad de los créditos mantenidos hasta esa fecha con MetLife México, los cuales fueron refinanciados mediante un contrato de apertura de crédito simple con interés con una garantía fiduciaria, por un monto de principal de hasta Ps. 2,850 millones entre Planigrupo Latam como acreditada, las sociedades mencionadas como responsables solidarias con y Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo estos créditos era de Ps. 92.3 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa THIE a 28 días más 1.85% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía fiduciaria sobre los patrimonios del fideicomiso irrevocable de garantía con derechos de reversión número F/4416 celebrado con Banco Monex S.A, Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, como fiduciario, y del fideicomiso irrevocable de garantía con derechos de reversión número F/6330 celebrado con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario (antes CIB/2818 celebrado con CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario).

Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito, algunas de las cuales podrán incrementarse en caso de que cualquiera de los arrendamientos celebrados con Grupo Walmart no sea renovado en un determinado plazo y no sustituyamos a dicho arrendatario por uno de igual calidad y prestigio o prepaguemos el porcentaje correspondiente al área rentable de Grupo Walmart.

Paseo Solidaridad

Paseo Solidaridad es un centro comercial ubicado en el centro de la ciudad de Hermosillo, Sonora, anclado por una tienda de autoservicio Casa Ley y un complejo de cines Cinemex. Al cierre de 2025, ha tenido una afluencia de aproximadamente 1,189,325 visitantes. Cuenta con aproximadamente 36,000 m² de terreno y más de 15,000 m² de SBA. Además de los cines y la tienda de autoservicio que generan una gran afluencia de clientes, el centro comercial cuenta con otros locales importantes entre los que están Coppel y BBVA.

Descripción

Fecha de apertura:	2016
Promedio de ocupación:	95.63%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Casa Ley y Cinemex
Número de arrendatarios:	33
SBA Total:	13,317 m ²
Población (área de influencia 5km):	455,593
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2025:	1,189,325 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado con áreas comunes, tanque de tormenta puertas automáticas

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Boulevard Solidaridad, entre Av. Manzanillo y Tepic, Colonia Libertad C.P. 83131, Hermosillo, Sonora.
Superficie de terreno:	36,060 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	14,770 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	446
Año de construcción:	2015
Terreno para expansión:	1,400 m ² (pads)

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	21,805,687	20,422,212
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	3,481,660	3,216,208
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	432,330	673,503
Total de ingresos:	25,719,677	24,311,924

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	19,202,301
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	3,055,007
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	385,149
Total de ingresos:	22,642,456

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Paseo Solidaridad:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2026	16	6,477	1,094,370
2027	6	2,398	334,410
2028	3	2,395	379,098
2029	0	0	0
>=2030	0	0	0
Total	25	11,271	1,807,878

El 27 de abril de 2022, a través de los fideicomisos F/6362 (antes PG CKD C F/00929), F/6363 (antes PG CKD D F/00930), F/6364 (antes PG CKD E F/00936), F/6373 (antes PG CKD P F/00981), F/6374 (antes PG CKD Q F/1067), F/6375 (antes PG CKD R F/1068), F/6376 (antes PG CKD S F/1069) y F/6358 (antes PG CIB/2100) celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria por un monto de principal de Ps. 1,476.0 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 94.4 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.10% y una vigencia de 7 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre los centros comerciales del portafolio y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Macroplaza Estadio Morelia

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2011, en la ciudad de Morelia, Michoacán. Macroplaza Estadio Morelia se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con más de 2,501,053 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2025. Se encuentra una tienda de autoservicio, Walmart, y un complejo de salas de cine operado por Cinemex. Adicionalmente cuenta también con una tienda sub-ancla: Coppel. Macroplaza Estadio Morelia ofrece a sus visitantes gran diversidad de espacios tanto de servicios como de esparcimiento. Entre sus comercios se encuentran ópticas, zapaterías, restaurantes, servicios, etc.

El 25 de febrero de 2022, Planigrupo completó exitosamente la adquisición de la totalidad del capital social de WALPG MEX I, S. de R.L. de C.V., la cual es propietaria de los centros comerciales conocidos como Macroplaza Estadio Morelia y Plaza Bella Frontera. Antes de concluir la adquisición, Planigrupo ya era titular de una participación minoritaria en dicha sociedad y como resultado de la adquisición, dicha sociedad es una subsidiaria 100% propiedad de Planigrupo.

Descripción

Fecha de apertura:	2011
Promedio de ocupación:	98.80%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Walmart, Cinemex y Coppel
Número de arrendatarios:	59
SBA Total:	17,563 m ²
Población (área de influencia 5km):	392,227
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2025:	2,501,053 personas
Instalaciones especiales:	Planta de tratamiento de agua

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Periférico Paseo de la Republica 3430, Colonia Ex Hacienda de Quinceo, C.P. 58011, Morelia, Michoacán
Superficie de terreno:	47,698 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	20,980 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	730
Año de construcción:	2011
Terreno para expansión:	0 m ² (pads)

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	38,055,340	36,142,356
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	4,965,948	4,635,497
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	373,063	265,610
Total de ingresos:	43,394,351	41,043,464

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	35,982,159
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	4,456,356
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	340,273
Total de ingresos:	40,778,787

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Macroplaza Estadio Morelia:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2026	23	1,367	537,864
2027	15	797	311,397
2028	2	90	51,310
2029	0	430	48,514
>=2030	2	1,490	234,943
Total	42	4,174	1,184,028

Macroplaza Oaxaca

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2014, en el municipio conurbado a Oaxaca de Santa Lucía del Camino, Oaxaca. Macroplaza Oaxaca se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con más de 4,933,409 personas que lo visitaron el año pasado terminado el 31 de diciembre de 2025. Se encuentran tiendas ancla como: Walmart, Suburbia y Cinemex. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla: Toks, Coppel, Office Depot, Promoda, entre otras. Adicional a sus importantes anclas, Macroplaza Oaxaca cuenta con gran diversidad de espacios tales como Telcel, Italian Coffee, Hang Ten, Aldo Conti, Mr. Fish, Ópticas Americanas, Men's Factory, Mobo, Zapaterías Santiago, Koolsun Glasses, Capa de Ozono entre otros.

Descripción de Macroplaza Oaxaca

Fecha de apertura:	2014
Promedio de ocupación:	98.22%
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	Walmart, Suburbia, Cinemex y Office Depot
Número de arrendatarios:	96
SBA Total:	26,416 m ²
Población (área de influencia 5km):	274,781
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2025:	4,933,409 personas
Instalaciones especiales:	Elevador (2), montacargas (1), <i>travelators</i> (2), aire acondicionado en oficinas, planta de tratamiento, tanque de tormenta, puertas automáticas.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Internacional 2002, entre la calle 13 de diciembre y Bordo de Río Chiquito, Col. Nueva Santa Lucía, C.P. 71228, Santa Lucía del Camino, Oaxaca
Superficie de terreno:	35,890 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	50,175 m ²
Niveles:	2
Cajones de estacionamiento:	962
Año de construcción:	2013
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	69,973,293	66,868,457
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	10,924,920	10,404,883
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	5,257,711	7,310,786
Total de ingresos:	86,155,924	84,584,126

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	62,697,067
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	9,561,484
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	6,838,026
Total de ingresos:	79,096,577

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Macroplaza Oaxaca:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2026	37	4,579	1,363,335
2027	12	574	260,604
2028	3	132	100,342
2029	6	15,391	2,753,223
>=2030	3	2,353	439,908
Total	61	23,028	4,917,412

El 27 de abril de 2022, a través de los fideicomisos F/6362 (antes PG CKD C F/00929), F/6363 (antes PG CKD D F/00930), F/6364 (antes PG CKD E F/00936), F/6373 (antes PG CKD P F/00981), F/6374 (antes PG CKD Q F/1067), F/6375 (antes PG CKD R F/1068), F/6376 (antes PG CKD S F/1069) y F/6358 (antes PG CIB/2100) celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria por un monto de principal de Ps. 1,476.0 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 313.5 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.10% y una vigencia de 7 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituímos una garantía hipotecaria sobre los centros comerciales del portafolio y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Plaza Bella Ramos Arizpe

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2008, en la ciudad de Ramos Arizpe, Coahuila. Plaza Bella Ramos Arizpe se ha posicionado como uno de los centros de servicios de la zona con aproximadamente 2,393,585 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2025. Se encuentra una tienda de autoservicio, Bodega Aurrera, y un complejo de salas de cine por abrirse con Cinemex. Adicionalmente cuenta también con una tienda sub-ancla: Coppel. Localizado en un el corazón de la ciudad, Plaza Bella Ramos Arizpe ofrece a sus visitantes anuales una extensa variedad de productos, servicios y distintas opciones de comida. El 30 de septiembre de 2016, llevamos a cabo la adquisición de este centro comercial y ahora como titulares del 100.0% de Plaza Bella Ramos Arizpe, toda vez que, previo a dicha adquisición, Planigrupo, a través de una de sus subsidiarias, ya era titular de una participación no controladora del 10.0%.

Descripción

Fecha de apertura:	2008
Promedio de ocupación:	9.64%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Bodega Aurrera, Coppel y Cinemex
Número de arrendatarios:	79
SBA Total:	15,954 m ²
Población (área de influencia 5km):	114,122
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2025:	2,393,585 personas
Instalaciones especiales:	Puertas automáticas

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Boulevard Plan de Guadalupe 1200, Col. Centro, C.P.25901, Ramos Arizpe, Coahuila.
Superficie de terreno:	42,552 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	16,669 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	341
Año de construcción:	2008
Terreno para expansión:	1,442 m ² (pads)

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	27,752,480	26,535,432
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,941,789	2,619,631
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	243,090	252,228
Total de ingresos:	30,937,359	29,407,292

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	24,987,172
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,337,690
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	266,119
Total de ingresos:	27,590,981

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Plaza Bella Ramos Arizpe:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
--------------------	--------------------------	-----------	-------------------------------

2026	21	1,574	320,437
2027	12	2,641	507,233
2028	8	6,598	744,200
2029	8	2,101	222,298
>=2030	7	794	174,158
Total	56	13,707	1,968,326

El 23 de agosto de 2024, a través del Fideicomiso F/6361 (antes PG CKD A F/00927), Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V., Glider Guadalajara, S. de R.L. de C.V., Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C.V., Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C.V., Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V. y AP Planigrupo Ramos Arizpe S. de R.L. de C.V. celebramos se liquidó la totalidad de los créditos mantenidos hasta esa fecha con MetLife México, los cuales fueron refinanciados mediante un contrato de apertura de crédito simple con interés con una garantía fiduciaria, por un monto de principal de hasta Ps. 2,850 millones entre Planigrupo Latam como acreditada, las sociedades mencionadas como responsables solidarias con y Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo estos créditos era de Ps. 126.2 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa THIE a 28 días más 1.85% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía fiduciaria sobre los patrimonios del fideicomiso irrevocable de garantía con derechos de reversión número F/4416 celebrado con Banco Monex S.A, Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, como fiduciario, y del fideicomiso irrevocable de garantía con derechos de reversión número F/6330 celebrado con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario (antes CIB/2818 celebrado con CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario).

Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito, algunas de las cuales podrán incrementarse en caso de que cualquiera de los arrendamientos celebrados con Grupo Walmart no sea renovado en un determinado plazo y no sustituyamos a dicho arrendatario por uno de igual calidad y prestigio o prepaguemos el porcentaje correspondiente al área rentable de Grupo Walmart.

Plaza San Juan

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2013, en la ciudad de San Juan del Río, Querétaro. Plaza San Juan se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona. En Plaza San Juan podrán encontrar diversos servicios y entretenimiento con un complejo operado por Cinépolis. Además, la plaza goza del flujo que generan las tiendas ancla colindantes, tales como: Bodega Aurrera y Home Depot. Adicionalmente, se cuenta también con otras tiendas sub-ancla como: Famsa, Toks, Muebles Dico y Rent-a-Center, entre otras. Plaza San Juan se encuentra localizada en la segunda ciudad con mayor importancia del Estado de Querétaro, misma que en la última década ha sido objeto de importantes inversiones en infraestructura, vivienda, industria y comercio.

Descripción

Fecha de apertura:	2013
Promedio de ocupación:	89.25%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Cinépolis, Merca Asia. (Bodega Aurrera y Home Depot colindantes)
Número de arrendatarios:	20
SBA Total:	7,499 m ²
Población (área de influencia 5km):	168,974
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado

Las áreas comunes de esta plaza son reducidas o se encuentran conformadas por espacios en los que no es posible medir la afluencia de visitantes.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Paseo Central 183, Col. Valle de Oro, C.P. 76803, San Juan del Río, Querétaro
Superficie de terreno:	23,341 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	8,626 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	366
Año de construcción:	2012
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	14,663,436	14,904,438
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	1,660,206	1,692,602
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	497,243	488,025
Total de ingresos:	16,820,885	17,085,065

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	13,849,271
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	1,591,746
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	639,965
Total de ingresos:	16,080,981

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Plaza San Juan:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2026	6	1,657	305,298
2027	5	3,070	475,047
2028	2	100	22,910
2029	0	0	0
>=2030	0	0	0
Total	13	4,827	803,255

El 23 de agosto de 2024, a través del Fideicomiso F/6361 (antes PG CKD A F/00927), Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V., Glider Guadalajara, S. de R.L. de C.V., Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C.V., Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C.V., Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V. y AP Planigrupo Ramos Arizpe S. de R.L. de C.V. celebramos se liquidó la totalidad de los créditos mantenidos hasta esa fecha con MetLife México, los cuales fueron refinanciados mediante un contrato de apertura de crédito simple con interés con una garantía fiduciaria, por un monto de principal de hasta Ps. 2,850 millones entre Planigrupo Latam como acreditada, las sociedades mencionadas como responsables solidarias con y Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo estos créditos era de Ps. 69.1 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa THIE a 28 días más 1.85% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía fiduciaria sobre los patrimonios del fideicomiso irrevocable de garantía con derechos de reversión número F/4416 celebrado con Banco Monex S.A, Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, como fiduciario, y del fideicomiso irrevocable de garantía con derechos de reversión número F/6330 celebrado con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario (antes CIB/2818 celebrado con CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario).

Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito, algunas de las cuales podrán incrementarse en caso de que cualquiera de los arrendamientos celebrados con Grupo Walmart no sea renovado en un determinado plazo y no sustituyamos a dicho arrendatario por uno de igual calidad y prestigio o prepaguemos el porcentaje correspondiente al área rentable de Grupo Walmart.

Plaza Bella Huinalá

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2009 en el municipio de Apodaca, Nuevo León. Plaza Bella Huinalá se ha convertido uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con aproximadamente 2,096,661 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2025. Se encuentran tiendas como: Mi tienda del Ahorro (HEB), Famsa y Rent-a-Center.

Descripción

Fecha de apertura:	2009
Promedio de ocupación:	94.58%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Mi Tienda del Ahorro (HEB)
Número de arrendatarios:	76
SBA Total:	15,615 m ²
Población (área de influencia 5km):	400,296
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2025:	2,096,661 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes, tanque de tormenta y puertas automáticas.

Características

Domicilio:	Av. Gaspar Castaño No. 101 al Oriente de la Col. Lomas del Pedregal, C.P. 66640, Apodaca, Nuevo León
Superficie de terreno:	66,078 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	20,214 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	780
Año de construcción:	2009
Terreno para expansión:	1,852 m ² (pads)

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	22,882,428	21,173,091
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,959,119	2,754,139
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	280,694	280,890
Total de ingresos:	26,122,241	24,208,121

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	18,478,485
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,381,336
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	117,346
Total de ingresos:	20,977,167

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Plaza Bella Huinalá:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2026	20	893	337,779
2027	17	1,927	337,687
2028	3	2,032	265,151
2029	6	7,074	592,030
>=2030	0	0	0
Total	46	11,926	1,532,647

El 20 de septiembre de 2017, a través de Glider Cancún, Glider Monterrey, Glider Pachuca y Glider Saltillo celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria en primer lugar, por un monto de hasta Ps. 843.6 millones con MetLife México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 63.6 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 11.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Gran Plaza Cancún, Plaza Bella Huinalá, Plaza Universidad (Pachuca) y Plaza la Nogalera y una prenda sobre la totalidad de los activos de dichas propiedades, incluyendo los flujos de efectivo que deriven de las mismas, así como las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

El 23 de junio de 2022, se firmaron los nuevos contratos de crédito simple con interés y garantía hipotecaria por una vigencia de 5 años contando a partir de su desembolso.

Plaza Bella Frontera

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2011, en el municipio conurbado a Monclova de Frontera, Coahuila. Plaza Bella Frontera atiende a las necesidades de aproximadamente 196,644 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2025. Se encuentra una tienda de autoservicio como Bodega Aurrera. Localizado en el Boulevard Ejercito Nacional, Plaza Bella Frontera ofrece a sus visitantes una extensa variedad de productos, servicios y distintas opciones de comida para satisfacer todas sus necesidades. El 25 de febrero de 2022, Planigrupo completó exitosamente la adquisición de la totalidad del capital social de WALPG MEX I, S. de R.L. de C.V., la cual es propietaria de los centros comerciales conocidos como Macroplaza Estadio Morelia y Plaza Bella Frontera. Antes de concluir la adquisición, Planigrupo ya era titular de una participación minoritaria en dicha sociedad y como resultado de la adquisición, dicha sociedad es una subsidiaria 100% propiedad de Planigrupo.

Descripción

Fecha de apertura:	2011
Promedio de ocupación:	91.90%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Bodega Aurrera e INE
Número de arrendatarios:	14
SBA Total:	9,411 m ²
Población (área de influencia 5km):	187,847
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2025:	196,644 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes y tanque de tormenta.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Boulevard San Buenaventura, Colonia Pemex C.P. 25630, Frontera, Coahuila.
Superficie de terreno:	24,133 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	10,241 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	341
Año de construcción:	2011
Terreno para expansión:	679 m ² (pads)

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	12,274,781	11,632,102
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	1,464,191	1,491,894
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	16,028	85,484
Total de ingresos:	13,755,000	13,209,481

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	11,087,924
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	1,373,229
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	104,855
Total de ingresos:	12,566,008

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Plaza Bella Frontera:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2026	2	6,126	1,067,126
2027	1	684	80,233
2028	0	0	0
2029	0	0	0
>=2030	0	0	0
Total	3	6,810	1,147,359

El 25 de febrero de 2022, por medio de WALPG MEX I, S. de R.L. de C.V., y Planigrupo Real Estate, S. de R.L. de C.V. celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria por un monto de principal de Ps. 185.0 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, como acreditante.

Los recursos del crédito se utilizaron como sigue: (i) Ps. 24.4 millones para liquidar el crédito que hasta esa fecha mantenía WALPG MEX I S. de R.L. de C.V. con Banco Nacional de México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex; y (ii) Ps. 160.6 millones utilizados por Planigrupo Real Estate, S. de R.L. de C.V. para la adquisición del 95% de las partes sociales de WALPG MEX I, S. de R.L. de C.V.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 19.3 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa THIE a 28 días más 2.10% y una vigencia de 7 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituímos una garantía hipotecaria sobre los centros comerciales del portafolio y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignoralos podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Centro Comercial Puerta de Hierro

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2006, en la ciudad de Pachuca, Hidalgo. Centro Comercial Puerta de Hierro es uno de los centros comerciales de servicios más completos, en donde se pueden encontrar tiendas como: Home Depot y Office Max. Centro Comercial Puerta de Hierro cuenta con la ventaja de estar enclavada en una de las zonas de mayor crecimiento en el desarrollo de vivienda media, rodeada por instituciones como el Tecnológico de Monterrey Campus Hidalgo y el IMSS. Con sus más de 2,500 m² disponibles para *pads*, Puerta de Hierro cuenta con un alto potencial de desarrollo y aumento de SBA a corto plazo.

Descripción

Fecha de apertura:	2006
Promedio de ocupación:	91.87%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Home Depot y Office Max.
Número de arrendatarios:	15
SBA Total:	16,299 m ²
Población (área de influencia 5km):	311,288
Instalaciones especiales:	-

Las áreas comunes de esta plaza son reducidas o se encuentran conformadas por espacios en los que no es posible medir la afluencia de visitantes.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Blvd. Nuevo Hidalgo No. 202 C, Fraccionamiento Puerta de Hierro, C.P. 42080, Pachuca de Soto, Hidalgo
Superficie de terreno:	50,374 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	12,418 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	581
Año de construcción:	2006
Terreno para expansión:	2,590 m ² (<i>pads</i>) + 3,544 m ² (lote B)

Desempeño

	Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Ps.)	Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Ps.)
Ingresos por renta de locales:	20,174,499	18,387,307
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	1,609,083	1,504,216
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	278,118	273,699
Total de ingresos:	22,061,700	20,165,222

Desempeño

	Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)
Ingresos por renta de locales:	18,561,953
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	1,350,080
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	267,543
Total de ingresos:	20,179,577

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Centro Comercial Puerta de Hierro:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2026	5	2,230	331,571
2027	4	388	44,808
2028	0	0	0
2029	1	1,600	301,249
>=2030	3	1,337	210,004
Total	13	5,554	887,633

El 23 de agosto de 2024, a través del Fideicomiso F/6361 (antes PG CKD A F/00927), Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V., Glider Guadalajara, S. de R.L. de C.V., Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C.V., Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C.V., Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V. y AP Planigrupo Ramos Arizpe S. de R.L. de C.V. celebramos se liquidó la totalidad de los créditos mantenidos hasta esa fecha con MetLife México, los cuales fueron refinanciados mediante un contrato de apertura de crédito simple con interés con una garantía fiduciaria, por un monto de principal de hasta Ps. 2,850 millones entre Planigrupo Latam como acreditada, las sociedades mencionadas como responsables solidarias con y Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo estos créditos era de Ps. 93.0 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa THIE a 28 días más 1.85% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía fiduciaria sobre los patrimonios del fideicomiso irrevocable de garantía con derechos de reversión número F/4416 celebrado con Banco Monex S.A, Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, como fiduciario, y del fideicomiso irrevocable de garantía con derechos de reversión número F/6330 celebrado con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario (antes CIB/2818 celebrado con CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario).

Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito, algunas de las cuales podrán incrementarse en caso de que cualquiera de los arrendamientos celebrados con Grupo Walmart no sea renovado en un determinado plazo y no sustituyamos a dicho arrendatario por uno de igual calidad y prestigio o prepaguemos el porcentaje correspondiente al área rentable de Grupo Walmart.

Walmart San José

Este inmueble corresponde a uno de los espacios arrendados a Walmart bajo el formato de tienda única (*stand-alone*) con locales comerciales al interior. Fue inaugurado en el año 2010 en la ciudad de San José del Cabo, Baja California Sur.

Descripción

Fecha de apertura:	2010
Promedio de ocupación:	100%
Número de arrendatarios:	1
Superficie rentable:	9,891 m ²
Población (área de influencia 5km):	51,920

Características físicas

Domicilio:	Carretera Transpeninsular, manzana 14. No. 1704 Col. Cerro del Vigía No. 137, C.P. 23406, Los Cabos, B.C.S.
Superficie de terreno:	17,758 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	10,363 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	300
Año de construcción:	2010

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	27,162,073	26,116,915
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	-	-
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	-	-
Total de ingresos:	27,162,073	26,116,915

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	24,827,127
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	-
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	-
Total de ingresos:	24,827,127

La tabla que se muestra a continuación presenta la fecha de terminación por año del contrato de arrendamiento respecto de Walmart San José:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2027	1	9,891	2,291,477
TOTAL	1	9,891	2,291,477

El 27 de abril de 2022, a través de los fideicomisos F/6362 (antes PG CKD C F/00929), F/6363 (antes PG CKD D F/00930), F/6364 (antes PG CKD E F/00936), F/6373 (antes PG CKD P F/00981), F/6374 (antes PG CKD Q F/1067), F/6375 (antes PG CKD R F/1068), F/6376 (antes PG CKD S F/1069) y F/6358 (antes PG CIB/2100) celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria por un monto de principal de Ps. 1,476.0 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 113.1 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.10% y una vigencia de 7 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre los centros comerciales propiedad de los fideicomisos y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Walmart Ensenada

Este inmueble corresponde a uno de los espacios arrendados a Walmart bajo el formato de tienda única (*stand-alone*) con locales comerciales al interior. Fue inaugurado en el año 2012 en la ciudad de Ensenada, Baja California.

Descripción de Walmart Ensenada

Nombre:	Walmart Ensenada
Fecha de apertura:	2012
Promedio de ocupación:	100%
Número de arrendatarios:	1
Superficie rentable:	9,939 m ²
Población (área de influencia 5km):	216,805

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Calle Once No. 1552 esq. con Av. Reforma, Colonia Ulbrich, C.P. 22830, Ensenada, Baja California
Superficie de terreno:	26,473 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	11,211 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	339
Año de construcción:	2012

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	14,228,578	13,599,766
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	-	-
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	508,331	516,373
Total de ingresos:	14,736,909	14,116,138

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	12,985,577
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	-
Ingresos por estacionamiento, pub. y otros:	404,253
Total de ingresos:	13,389,830

La tabla que se muestra a continuación presenta la fecha de terminación por año del contrato de arrendamiento respecto de Walmart Ensenada:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2026	1	9,939	1,217,171
TOTAL	1	9,939	1,217,171

El 27 de abril de 2022, a través de los fideicomisos F/6362 (antes PG CKD C F/00929), F/6363 (antes PG CKD D F/00930), F/6364 (antes PG CKD E F/00936), F/6373 (antes PG CKD P F/00981), F/6374 (antes PG CKD Q F/1067), F/6375 (antes PG CKD R F/1068), F/6376 (antes PG CKD S F/1069) y F/6358 (antes PG CIB/2100) celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria por un monto de principal de Ps. 1,476.0 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 58.8 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa THIE a 28 días más 2.10% y una vigencia de 7 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre los centros comerciales propiedad de los fideicomisos y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Paseo Reynosa

Este centro comercial fue inaugurado en el año 1995, en la ciudad de Reynosa, Tamaulipas. Se encuentra como tienda de autoservicio a Bodega Aurrera. Ubicada sobre una de las vialidades principales de Reynosa ofrece a sus visitantes variedad de servicios con bancos, casas de cambio y casas de empeño.

Descripción

Fecha de apertura:	1995
Promedio de ocupación:	100.00%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Bodega Aurrera
Número de arrendatarios:	13
SBA Total:	8,748 m ²
Población (área de influencia 5km):	141,965 personas

Las áreas comunes de esta plaza son reducidas o se encuentran conformadas por espacios en los que no es posible medir la afluencia de visitantes.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Blvd. Hidalgo esq. con Praxedis Balboa No. 1900 Col. Hidalgo, C.P. 88650, Reynosa, Tamaulipas
Superficie de terreno:	27,221 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	11,802 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	332
Año de construcción:	1991
Terreno para expansión:	0 m ² (pads)

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	9,003,325	8,632,158
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	115,814	110,661
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	1,378,837	1,413,833
Total de ingresos:	10,497,976	10,156,651

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	8,254,096
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	106,098
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	1,279,213
Total de ingresos:	9,639,407

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Paseo Reynosa:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2026	4	6,947	641,829
2027	0	0	0
>=2028	1	363	114,746
Total	5	7,310	756,574

El 23 de agosto de 2024, a través del Fideicomiso F/6361 (antes PG CKD A F/00927), Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V., Glider Guadalajara, S. de R.L. de C.V., Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C.V., Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C.V., Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V. y AP Planigrupo Ramos Arizpe S. de R.L. de C.V. celebramos se liquidó la totalidad de los créditos mantenidos hasta esa fecha con MetLife México, los cuales fueron refinanciados mediante un contrato de apertura de crédito simple con interés con una garantía fiduciaria, por un monto de principal de hasta Ps. 2,850 millones entre Planigrupo Latam como acreditada, las sociedades mencionadas como responsables solidarias con y Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo estos créditos era de Ps. 23.0 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa THIE a 28 días más 1.85% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía fiduciaria sobre los patrimonios del fideicomiso irrevocable de garantía con derechos de reversión número F/4416 celebrado con Banco Monex S.A, Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, como fiduciario, y del fideicomiso irrevocable de garantía con derechos de reversión número F/6330 celebrado con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario (antes CIB/2818 celebrado con CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario).

Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito, algunas de las cuales podrán incrementarse en caso de que cualquiera de los arrendamientos celebrados con Grupo Walmart no sea renovado en un determinado plazo y no sustituyamos a dicho arrendatario por uno de igual calidad y prestigio o prepaguemos el porcentaje correspondiente al área rentable de Grupo Walmart.

Paseo Alcalde

Paseo Alcalde es un centro comercial ubicado en el municipio de Zapopan, Jalisco, anclado por una tienda de autoservicio Walmart Supercenter y un complejo de cines operado por Cinemex. El centro comercial atiende las necesidades de los aproximadamente 1,652,157 visitantes al cierre del año 2025. Cuenta con aproximadamente 17,000 m² de terreno y más de 12,000 m² de SBA.

Descripción

Fecha de apertura:	2016
Promedio de ocupación:	96.02%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Walmart y Cinemex
Número de arrendatarios:	36
SBA Total:	12,269 m ²
Población (área de influencia 5km):	760,633
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2025:	1,652,157 personas
Instalaciones especiales:	Elevador (1), montacargas (2), travelators (2), aire acondicionado en oficinas, planta de tratamiento, tanque de tormenta.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Alcalde 140 y calle Colomos, Fraccionamiento El Batán, C.P. 45192, Zapopan, Jalisco.
Superficie de terreno:	17,440 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	12,583 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	444
Año de construcción:	2014
Terreno para expansión:	0 m ² (<i>pads</i>)

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	25,791,449	24,616,982
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	4,170,824	3,908,744
Ingresos por estacionamiento, publicidad. y otros:	1,243,519	1,411,517
Total de ingresos:	31,205,792	29,937,244

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	22,572,476
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	3,650,040
Ingresos por estacionamiento, publicidad. y otros:	1,495,435
Total de ingresos:	27,717,950

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Pase Alcalde:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2026	15	10,233	1,770,422
2027	0	0	0
2028	3	152	46,555
2029	1	817	104,643
>=2030	5	239	125,010
Total	24	11,440	2,046,630

El 27 de abril de 2022, a través de los fideicomisos F/6362 (antes PG CKD C F/00929), F/6363 (antes PG CKD D F/00930), F/6364 (antes PG CKD E F/00936), F/6373 (antes PG CKD P F/00981), F/6374 (antes PG CKD Q F/1067), F/6375 (antes PG CKD R F/1068), F/6376 (antes PG CKD S F/1069) y F/6358 (antes PG CIB/2100) celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria por un monto de principal de Ps. 1,476.0 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 119.3 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.10% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre los centros comerciales del portafolio y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Macroplaza San Luis

Macroplaza San Luis es un centro comercial ubicado en el centro de la ciudad de San Luis Potosí, anclado por una tienda de autoservicio Walmart Supercenter, un complejo de cines Cinépolis y una tienda departamental Suburbia. Cuenta con aproximadamente 19,000 m² de terreno y aproximadamente 19,038 m² de SBA. El centro comercial atendió a las necesidades de los aproximadamente 2,289,360 visitantes al cierre de 2025.

Descripción

Fecha de apertura:	2016
Promedio de ocupación:	93.91%
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	Walmart, Cinépolis y Suburbia
Número de arrendatarios:	50
SBA Total:	19,037 m ²
Población (área de influencia 5km):	663,920
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2025:	2,289,360 personas

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Dr. Salvador Nava Martínez No. 350, Colonia el Paseo, C.P. 78001, San Luis Potosí, San Luis Potosí
Superficie de terreno:	19,830 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	44,825 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	677
Año de construcción:	2014
Terreno para expansión:	0 m ² (pads)

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	42,362,851	41,075,901
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	5,869,423	5,710,553
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	97,333	148,762
Total de ingresos:	48,329,607	46,935,216

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	38,933,835
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	5,350,039
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	333,952
Total de ingresos:	44,617,826

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Macroplaza San Luis:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2026	25	10,534	2,124,419
2027	7	288	107,096
2028	8	4,312	833,608
2029	0	0	0
>=2030	1	2,500	413,515
Total	41	17,634	3,478,638

El 27 de abril de 2022, a través de los fideicomisos F/6362 (antes PG CKD C F/00929), F/6363 (antes PG CKD D F/00930), F/6364 (antes PG CKD E F/00936), F/6373 (antes PG CKD P F/00981), F/6374 (antes PG CKD Q F/1067), F/6375 (antes PG CKD R F/1068), F/6376 (antes PG CKD S F/1069) y F/6358 (antes PG CIB/2100) celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria por un monto de principal de Ps. 1,476.0 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 198.6 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa THIE a 28 días más 2.10% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre los centros comerciales del portafolio y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Urban Village en Garza Sada

Urban Village en Garza Sada es un centro comercial ubicado en el municipio de Monterrey, Nuevo León, anclado por la tienda de autoservicio HEB y un complejo de cines, Cinemex. Se encuentra dentro del área metropolitana de Monterrey, en donde esperamos que las altas tasas de consumo de la zona beneficien a nuestros futuros arrendatarios. Cuenta con aproximadamente 46,300 m² de terreno y aproximadamente 27,600 m². El centro comercial atendió a las necesidades de los aproximadamente 4,838,418 visitantes al cierre de 2025.

Descripción

Fecha estimada de apertura:	2017
Promedio de ocupación:	99.13%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	HEB, Del Sol y Cinemex
Número de arrendatarios:	80
SBA Total:	29,736 m ²
Población (área de influencia 5km):	351,984
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2025:	4,838,418 personas
Instalaciones especiales:	Elevadores, montacargas, escaleras eléctricas.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Eugenio Garza Sada No. 3431, Colonia Arroyo Seco, Monterrey, Nuevo León.
Superficie de terreno:	46,300 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	33,844 m ²
Niveles:	3
Cajones de estacionamiento:	2,179
Año de construcción:	2015
Terreno para expansión:	0 m ² (pads)

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	85,136,715	77,718,962
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	9,065,679	8,191,978
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	1,814,766	1,396,775
Total de ingresos:	96,017,160	87,307,715

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	75,643,566
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	7,827,222
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	1,336,468
Total de ingresos:	84,807,256

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Urban Village en Garza Sada:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2026	35	7,959	1,513,201
2027	14	2,903	803,097
2028	9	1,765	607,869
2029	3	6,618	1,169,565
>=2030	4	10,224	2,726,897
Total	65	29,470	6,820,630

El 27 de abril de 2022, a través de los fideicomisos F/6362 (antes PG CKD C F/00929), F/6363 (antes PG CKD D F/00930), F/6364 (antes PG CKD E F/00936), F/6373 (antes PG CKD P F/00981), F/6374 (antes PG CKD Q F/1067), F/6375 (antes PG CKD R F/1068), F/6376 (antes PG CKD S F/1069) y F/6358 (antes PG CIB/2100) celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria por un monto de principal de Ps. 1,476.0 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 314.4 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.10% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre los centros comerciales del portafolio y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Punto San Isidro

Punto San Isidro es un centro comercial ubicado en el municipio de Zapopan, Jalisco, anclado por una tienda de autoservicio Superama, de Grupo Walmart. Cuenta con aproximadamente 21,000 m² de terreno y aproximadamente 8,000 m² de SBA. Fue adquirido en el cuarto trimestre de 2017.

Descripción

Fecha de apertura:	2009
Promedio de ocupación:	96.47%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Walmart Express
Número de arrendatarios:	25
SBA Total:	8,371 m ²
Población (área de influencia 5km):	529,626

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. San Isidro 1475. Col. Bosques del Centinela II. CP. 45187. Zapopan, Jalisco.
Superficie de terreno:	20,740 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	7,978 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	284
Año de construcción:	2008

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	25,148,260	23,105,696
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	3,508,069	3,199,133
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	10,006	12,196
Total de ingresos:	28,666,335	26,317,025

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	21,235,154
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,933,845
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	15,470
Total de ingresos:	24,184,470

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Punto San Isidro:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2026	6	2,929	660,170
2027	0	0	0
2028	11	3,911	1,070,973
2029	0	0	0
>=2030	0	0	0
Total	17	6,840	1,731,143

El 19 de abril de 2022, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria por un monto de principal de Ps. 240.0 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 89.1 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa THIE a 28 días más 2.10% y una vigencia de 7 años contados a partir de su desembolso.

El crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituímos una garantía hipotecaria sobre las propiedades a ser financiadas con el crédito y una prenda sobre activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Punto Oriente

Punto Oriente es un centro comercial ubicado en el municipio de Zapopan, Jalisco, anclado por una tienda de autoservicio Home Depot, además de contar con un complejo de cines Cinépolis. Cuenta con aproximadamente 19,000 m² de terreno y aproximadamente 8,000 m² de SBA. Fue adquirido en el 4Q17.

Descripción

Fecha de apertura:	2011
Promedio de ocupación:	99.78%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Home Depot, Cinépolis y Coppel
Número de arrendatarios:	24
SBA Total:	18,560 m ²
Población (área de influencia 5km):	871,023

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Jose María Iglesias No. 3150, Col. Lomas de San Eugenio, 44670, Guadalajara, Jalisco.
Superficie de terreno:	28,264 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	19,034 m ²
Niveles:	2
Cajones de estacionamiento:	262
Año de construcción:	2007

Desempeño

	<u>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Ps.)</u>	<u>Información por el año terminado por el 31 de diciembre de 2024 (Ps.)</u>
Ingresos por renta de locales:	27,825,034	25,864,185
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,929,287	2,631,394
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	1,149,848	970,350
Total de ingresos:	31,904,169	29,465,929

Desempeño

	<u>Información por el año terminado por el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</u>
Ingresos por renta de locales:	24,588,114
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,462,248
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	809,909
Total de ingresos:	27,860,271

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Punto Oriente:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2026	12	2,970	756,901
2027	6	11,247	857,432
2028	1	130	49,168
2029	0	0	0

>=2030	1	1,406	173,126
Total	20	15,753	1,836,628

El 19 de abril de 2022, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria por un monto de principal de Ps. 240.0 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 114.6 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.10% y una vigencia de 7 años contados a partir de su desembolso.

El crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre las propiedades a ser financiadas con el crédito y una prenda sobre activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Paseo Hipódromo

Paseo Hipódromo es un centro comercial de tres niveles ubicado en el municipio de Naucalpan de Juárez, en el Estado de México. Cuenta con aproximadamente 4,800 m² de terreno y aproximadamente 7,500 m² de GLA distribuidos en tres niveles y durante el periodo tuvo una afluencia de 216,276. Planeamos incluir distintas opciones de entretenimiento y comida. Al 31 de diciembre de 2025, hemos celebrado contratos de arrendamiento con Cinemex, un complejo de salas de cine, así como con otros arrendatarios.

Descripción

Fecha de apertura:	2017
Promedio de ocupación	86.75%
Número de tiendas ancla:	2
Arrendatarios	23
Tiendas ancla:	Cinemex, Petco y Anytime Fitness
SBA Total:	7,510 m ²
Afluencia:	216,276 personas
Población (Área de Influencia 5km)	752,512
Instalaciones especiales:	Elevador (1), montacargas (1), escaleras eléctricas (9), aire acondicionado, cárcamos de aguas negras, pozos de infiltración, planta de tratamiento, tanque de tormentas y puertas automáticas.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Del Conscripto No. 360, 370 y 380, Fracc. Lomas Hipódromo, C.P. 53900, Naucalpan, Estado de México.
Superficie de terreno:	4,762 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	26,227 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	484
Año de construcción:	2014

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	22,637,800	21,803,224
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,870,302	2,779,395
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	2,511,681	4,134,576
Total de ingresos:	28,019,783	28,717,195

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	22,962,814
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	2,922,165
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	1,513,844
Total de ingresos:	27,398,822

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Paseo Hipódromo:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2026	11	3,661	836,979
2027	1	64	54,849
2028	5	1,167	403,356
2029	2	2,087	169,846
>=2030	0	0	0
Total	19	6,979	1,465,030

El 27 de abril de 2022, a través de los fideicomisos F/6362 (antes PG CKD C F/00929), F/6363 (antes PG CKD D F/00930), F/6364 (antes PG CKD E F/00936), F/6373 (antes PG CKD P F/00981), F/6374 (antes PG CKD Q F/1067), F/6375 (antes PG CKD R F/1068), F/6376 (antes PG CKD S F/1069) y F/6358 (antes PG CIB/2100) celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria por un monto de principal de Ps. 1,476.0 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 102.4 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.10% y una vigencia de 7 años contados a partir de su desembolso.

El crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre las propiedades a ser financiadas con el crédito y una prenda sobre activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Paseo Puebla

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2013 en el municipio de San Andrés Cholula, Puebla. Paseo Puebla se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona donde aproximadamente más de 1,564,239 personas lo visitaron el año terminado el 31 de diciembre de 2025. Se encuentra una tienda de autoservicio: Walmart. La ubicación de Paseo Puebla garantiza a sus locatarios un flujo constante de visitantes. Dentro de los giros que se pueden encontrar en esta plaza están: restaurantes, ópticas, servicios, etc. A la población de su área de influencia se le suma la gran población flotante que concentran las oficinas y escuelas que se encuentran cerca del centro comercial.

Descripción

Fecha de apertura:	2013
Promedio de ocupación:	97.86%
Número de tiendas ancla:	1
Tiendas ancla:	Walmart
Número de arrendatarios:	14
SBA Total:	10,747 m ²
Población (área de influencia 5km):	393,727
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2025:	1,564,239 personas
Instalaciones especiales:	Planta de tratamiento y tanque de tormenta.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. de la Luna 3901, Col. Reserva Territorial Atlixcáyotl C.P. 72830, San Andrés Cholula, Puebla.
Superficie de terreno:	26,194 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	11,662 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	389
Año de construcción:	2013
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<u>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Ps.)</u>	<u>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Ps.)</u>
Ingresos por renta de locales:	23,227,708	7,630,994
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	3,378,834	1,103,757
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	2,917,454	979,119
Total de ingresos:	29,523,996	9,713,871

Desempeño

	<u>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</u>
Ingresos por renta de locales:	-
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	-
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	-
Total de ingresos:	-

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Paseo Puebla:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2026	3	98	34,196
2027	0	0	0
2028	9	10,319	1,927,686
2029	0	0	0
>=2030	0	0	0
Total	12	10,417	1,961,882

El 17 de diciembre de 2018, a través del fideicomiso CIB/2013 celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía fiduciaria, por la cantidad de Ps.85 millones con Banco Sabadell, como acreditante, con el fin de amortizar en forma anticipada el crédito celebrado anteriormente respecto de la misma propiedad con HSBC México. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso, el cual se dio el 16 de enero del 2019. En 2023 se realizó un convenio modificatorio al contrato de crédito, extendiendo su vigencia a diciembre de 2025. Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 140 millones.

El contrato de crédito contiene declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos un fideicomiso de garantía cuyo patrimonio se encuentra conformado por el centro comercial Paseo Puebla. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreditante tiene derecho a ejecutar la garantía fiduciaria y a ser pagado con el valor de los bienes aportados al fideicomiso de garantía, con el grado de preferencia establecido por la ley, ya sea a través de un procedimiento de venta extrajudicial o judicial, en su caso. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Plaza Bella Anáhuac

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2003 en el municipio de Escobedo, Nuevo León. Plaza Bella Anáhuac se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con más de 4,621,339 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2025. Se encuentran tiendas ancla como: HEB y Cinemex. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla: Coppel, Peter Piper Pizza, Super Fitness, Centro de Atención a Clientes Telcel, y BBVA Bancomer, entre otras. Localizado en la Avenida Sendero Norte, Plaza Bella Anáhuac ofrece a sus visitantes un amplio abanico de opciones para satisfacer las necesidades de toda la familia contando con una extensa variedad de servicios y distintas opciones de comida.

Descripción

Fecha de apertura:	2003
Promedio de ocupación:	99.45%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	HEB, Cinemex, Maxi China y Coppel
Número de arrendatarios:	119
SBA Total:	27,391 m ²
Población (área de influencia 5km):	615,578
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2025:	4,621,339 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes, tanque de tormenta y puertas automáticas.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Sendero Norte 1001, Col. Cerrada de Anáhuac I, C.P. 66417, Escobedo, Nuevo León
Superficie de terreno:	72,908 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	28,755 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	1,239
Año de construcción:	2002
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<u><i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Ps.)</i></u>	<u><i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Ps.)</i></u>
Ingresos por renta de locales:	79,421,177	23,702,705
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	10,017,115	3,269,107
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	877,992	312,572
Total de ingresos:	90,316,284	27,284,383

Desempeño

	<u><i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i></u>
Ingresos por renta de locales:	-
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	-
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	-
Total de ingresos:	-

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Plaza Bella Anáhuac:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2026	45	3,332	1,062,595
2027	16	981	464,479
2028	16	4,149	1,050,723
2029	7	3,817	416,668
>=2030	6	12,887	2,251,778
Total	90	25,167	5,246,242

El 9 de mayo de 2023, los Fideicomisos de Proyecto F/00937, F/00972, F/00973, F/00974, F/00975, F/00976, F/00977 y F/00978, como acreditados, celebraron un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria por un monto de hasta Ps. 1,620 millones con Metlife México, como acreditante. Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo el contrato de crédito celebrado el 24 de mayo de 2018, por un monto de hasta Ps. 1,670 millones con Metlife México.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 308.6 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso, la cual podrá ser prorrogada hasta en dos ocasiones a nuestra solicitud, siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones financieras.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituímos una garantía hipotecaria sobre este y otros centros comerciales, así como una prenda sobre activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreditante tiene derecho a ejecutar (i) la garantía hipotecaria y a ser pagado con el valor de los bienes hipotecados, con el grado de preferencia establecido por la ley, a través de un procedimiento de venta judicial; y (ii) la garantía prendaria y a ser pagado con el valor de los bienes en prenda, con el grado de preferencia establecido por la ley, ya sea a través de un procedimiento de venta extrajudicial o judicial, en su caso. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

El contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más 2.0%. Estas línea de crédito establecen ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros internos y auditados; reportes de rentas a junio y diciembre; mantener libros y registros contables; contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignorados; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; cumplimiento de los índices financieros; mantener un índice de cobertura de servicio de deuda mayor o igual a 1.50 veces; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos operaciones fuera de los lineamientos o en la medida que se requiera la autorización del acreditante.

Super Plaza Las Haciendas

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2006 en el municipio de Cuautitlán, Estado de México. Super Plaza Las Haciendas es uno de los centros comerciales más visitados de la zona con más de 2,435,684 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2025. Se encuentran como tienda de autoservicio a Bodega Aurrera. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla: Famsa, Pocket y Elektra. Super Plaza Las Haciendas ofrece a su comunidad una Bodega Aurrera como su tienda ancla, la cual genera una importante afluencia de clientes a los diferentes espacios comerciales entre los que se pueden encontrar Parisina, servicios financieros, un gran gimnasio, restaurantes y mueblerías entre otros.

Descripción

Fecha de apertura:	2006
Promedio de ocupación:	85.40%
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	Bodega Aurrera, Elektra y Parisina
Número de arrendatarios:	70
SBA Total:	16,660 m ²
Población (área de influencia 5km):	408,174
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2025:	2,435,684 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en oficinas, planta de tratamiento, tanque de tormenta y puertas automáticas.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Huehuetoca s/n, esq. Con Av. Dr. Jorge Jiménez Cantú, Col. Ex Hacienda de San Miguel, C.P. 54715, Cuautitlán, Estado de México
Superficie de terreno:	39,471 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	18,840 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	574
Año de construcción:	2005
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<u>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Ps.)</u>	<u>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Ps.)</u>
Ingresos por renta de locales:	26,066,067	8,813,252
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	5,496,347	1,802,818
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	5,157,158	1,554,962
Total de ingresos:	36,719,572	12,171,033

Desempeño

	<u>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</u>
Ingresos por renta de locales:	-
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	-
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	-
Total de ingresos:	-

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Super Plaza Las Haciendas:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2026	24	1,874	549,967
2027	4	1,081	247,321
2028	6	2,034	343,878
2029	0	0	0
>=2030	3	7,078	595,208
Total	37	12,066	1,736,373

El 9 de mayo de 2023, los Fideicomisos de Proyecto F/00937, F/00972, F/00973, F/00974, F/00975, F/00976, F/00977 y F/00978, como acreditados, celebraron un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria por un monto de hasta Ps. 1,620 millones con Metlife México, como acreditante. Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo el contrato de crédito celebrado el 24 de mayo de 2018, por un monto de hasta Ps. 1,670 millones con Metlife México.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 138.3 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso, la cual podrá ser prorrogada hasta en dos ocasiones a nuestra solicitud, siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones financieras.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituímos una garantía hipotecaria sobre este y otros centros comerciales, así como una prenda sobre activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreditante tiene derecho a ejecutar (i) la garantía hipotecaria y a ser pagado con el valor de los bienes hipotecados, con el grado de preferencia establecido por la ley, a través de un procedimiento de venta judicial; y (ii) la garantía prendaria y a ser pagado con el valor de los bienes en prenda, con el grado de preferencia establecido por la ley, ya sea a través de un procedimiento de venta extrajudicial o judicial, en su caso. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

El contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más 2.25%, Estas línea de crédito establecen ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros internos y auditados; reportes de rentas a junio y diciembre; mantener libros y registros contables; contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignorados; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; cumplimiento de los índices financieros; mantener un índice de cobertura de servicio de deuda mayor o igual a 1.50 veces; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos operaciones fuera de los lineamientos o en la medida que se requiera la autorización del acreditante.

Plaza Bella Mexiquense

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2006 en el municipio de Tecámac, Estado de México. Plaza Bella Mexiquense es una de las opciones comerciales de zona con más de 3,644,798 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2025. Se encuentra a Bodega Aurrera como tienda ancla, así como Cinemex. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla: Famsa y Elektra. Adicional a esto Plaza Bella Mexiquense cuenta con espacios de servicios comunes como bancos, importantes mueblerías, entre otros. Esto satisface las necesidades de los clientes que lo visitan cada año.

Descripción

Fecha de apertura:	2006
Promedio de ocupación:	84.06%
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	Bodega Aurrera, Cinemex y Coppel
Número de arrendatarios:	69
SBA Total:	18,942 m ²
Población (área de influencia 5km):	828,292
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2025:	3,644,798 personas
Instalaciones especiales:	Puertas automáticas.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Mexiquense, manzana 26, Conjunto Urbano Los Héroes, C.P. 55765, Tecámac, Estado de México.
Superficie de terreno:	55,256 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	21,956 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	798
Año de construcción:	2006
Terreno para expansión:	988 m ² (pads)

Desempeño

	<u>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Ps.)</u>	<u>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Ps.)</u>
Ingresos por renta de locales:	29,004,580	9,283,746
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	4,799,053	1,539,125
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	151,471	57,642
Total de ingresos:	33,955,104	10,880,513

Desempeño

	<u>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</u>
Ingresos por renta de locales:	-
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	-
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	-
Total de ingresos:	-

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Plaza Bella Mexiquense:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2026	5	6,411	649,072
2027	20	4,321	712,329
2028	5	916	151,877
2029	9	1,092	266,660
>=2030	1	68	19,063
Total	40	12,807	1,799,001

El 9 de mayo de 2023, los Fideicomisos de Proyecto F/00937, F/00972, F/00973, F/00974, F/00975, F/00976, F/00977 y F/00978, como acreditados, celebraron un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria por un monto de hasta Ps. 1,620 millones con Metlife México, como acreditante. Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo el contrato de crédito celebrado el 24 de mayo de 2018, por un monto de hasta Ps. 1,670 millones con Metlife México.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 95.3 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso, la cual podrá ser prorrogada hasta en dos ocasiones a nuestra solicitud, siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones financieras.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituímos una garantía hipotecaria sobre este y otros centros comerciales, así como una prenda sobre activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreditante tiene derecho a ejecutar (i) la garantía hipotecaria y a ser pagado con el valor de los bienes hipotecados, con el grado de preferencia establecido por la ley, a través de un procedimiento de venta judicial; y (ii) la garantía prendaria y a ser pagado con el valor de los bienes en prenda, con el grado de preferencia establecido por la ley, ya sea a través de un procedimiento de venta extrajudicial o judicial, en su caso. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

El contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más 2.25%, Estas línea de crédito establecen ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros internos y auditados; reportes de rentas a junio y diciembre; mantener libros y registros contables; contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignorados; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; cumplimiento de los índices financieros; mantener un índice de cobertura de servicio de deuda mayor o igual a 1.50 veces; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos operaciones fuera de los lineamientos o en la medida que se requiera la autorización del acreditante.

Mall Plaza Lincoln

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2007 en la ciudad de Monterrey, Nuevo León. Mall Plaza Lincoln es uno de los centros comerciales con mayor afluencia de la zona con aproximadamente 4,122,773 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2025. Se encuentran como tiendas ancla a HEB, Suburbia y Cinemex. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla: Famsa, entre otras. Mall Plaza Lincoln ofrece a sus más de cuatro millones de visitantes un amplio abanico de opciones para satisfacer las necesidades de toda la familia gracias a su diversidad de giros amplias instalaciones. Se espera que este centro comercial comience pronto con un proceso de remodelación que creemos que lo hará más atractivo para los visitantes.

Descripción

Fecha de apertura:	2007
Promedio de ocupación:	91.58%
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	HEB, Suburbia y Cinemex
Número de arrendatarios:	129
SBA Total:	30,923m ²
Población (área de influencia 5km):	553,990
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2025:	4,122,773 personas
Instalaciones especiales:	Elevadores (2), travelators (2), escaleras eléctricas (2), aire acondicionado en áreas comunes, CCTV y puertas automáticas.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Lincoln 8000, Fracc. Barrio de Chapultepec. C.P. 64100, Monterrey, Nuevo León.
Superficie de terreno:	53,268 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	73,193 m ²
Niveles:	2
Cajones de estacionamiento:	1,226
Año de construcción:	2006
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<u>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Ps.)</u>	<u>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Ps.)</u>
Ingresos por renta de locales:	53,121,607	16,404,896
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	6,749,787	2,121,314
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	1,290,534	306,893
Total de ingresos:	61,161,928	18,833,103

Desempeño

	<u>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</u>
Ingresos por renta de locales:	-
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	-
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	-
Total de ingresos:	-

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Mall Plaza Lincoln:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2026	32	15,903	2,273,823
2027	51	3,946	761,587
2028	4	250	88,739
2029	4	1,375	200,959
>=2030	2	6,041	1,266,302
Total	93	27,515	4,591,410

El 9 de mayo de 2023, los Fideicomisos de Proyecto F/00937, F/00972, F/00973, F/00974, F/00975, F/00976, F/00977 y F/00978, como acreditados, celebraron un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria por un monto de hasta Ps.1,620 millones con Metlife México, como acreditante. Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo el contrato de crédito celebrado el 24 de mayo de 2018, por un monto de hasta Ps.1,670 millones con Metlife México.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 187.2 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso, la cual podrá ser prorrogada hasta en dos ocasiones a nuestra solicitud, siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones financieras.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituímos una garantía hipotecaria sobre este y otros centros comerciales, así como una prenda sobre activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreditante tiene derecho a ejecutar (i) la garantía hipotecaria y a ser pagado con el valor de los bienes hipotecados, con el grado de preferencia establecido por la ley, a través de un procedimiento de venta judicial; y (ii) la garantía prendaria y a ser pagado con el valor de los bienes en prenda, con el grado de preferencia establecido por la ley, ya sea a través de un procedimiento de venta extrajudicial o judicial, en su caso. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

El contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más 2.25%, Estas línea de crédito establecen ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros internos y auditados; reportes de rentas a junio y diciembre; mantener libros y registros contables; contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignorados; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; cumplimiento de los índices financieros; mantener un índice de cobertura de servicio de deuda mayor o igual a 1.50 veces; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos operaciones fuera de los lineamientos o en la medida que se requiera la autorización del acreditante.

Plaza Real Saltillo

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2000 en la ciudad de Saltillo, Coahuila. Plaza Real Saltillo es uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con aproximadamente 3,917,580 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2025. Se encuentran como tiendas ancla a HEB y Cinemex. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla: Promoda, Applebees, Innova Sport, entre otras. Localizado en una de las avenidas más importantes de la ciudad, Plaza Real Saltillo ofrece a sus visitantes anuales una extensa variedad de productos, servicios y distintas opciones de comida para satisfacer todas sus necesidades.

Descripción

Fecha de apertura:	2000
Promedio de ocupación:	87.31%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	HEB y Cinemex
Número de arrendatarios:	72
SBA Total:	17,729 m ²
Población (área de influencia 5km):	388,296
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2025:	3,917,580 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes, tanque de tormenta y puertas automáticas.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Periférico Luis Echeverría Álvarez No. 851, Colonia Republica Oriente, C.P. 25280, Saltillo, Coahuila.
Superficie de terreno:	48,803 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	32,800 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	560
Año de construcción:	1999
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Ps.)</i>	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	52,937,839	16,355,822
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	4,934,901	1,606,044
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	254,644	177,251
Total de ingresos:	58,127,384	18,139,116

Desempeño

	<i>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</i>
Ingresos por renta de locales:	-
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	-
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	-
Total de ingresos:	-

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Plaza Real Saltillo:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2026	13	1,141	386,749
2027	5	1,386	288,625
2028	2	7,889	2,429,529
2029	7	555	296,126
>=2030	16	2,703	723,103
Total	43	13,675	4,124,132

El 9 de mayo de 2023, los Fideicomisos de Proyecto F/00937, F/00972, F/00973, F/00974, F/00975, F/00976, F/00977 y F/00978, como acreditados, celebraron un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria por un monto de hasta Ps.1,620 millones con Metlife México, como acreditante. Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo el contrato de crédito celebrado el 24 de mayo de 2018, por un monto de hasta Ps.1,670 millones con Metlife México.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 232.7 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso, la cual podrá ser prorrogada hasta en dos ocasiones a nuestra solicitud, siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones financieras.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituímos una garantía hipotecaria sobre este y otros centros comerciales, así como una prenda sobre activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreditante tiene derecho a ejecutar (i) la garantía hipotecaria y a ser pagado con el valor de los bienes hipotecados, con el grado de preferencia establecido por la ley, a través de un procedimiento de venta judicial; y (ii) la garantía prendaria y a ser pagado con el valor de los bienes en prenda, con el grado de preferencia establecido por la ley, ya sea a través de un procedimiento de venta extrajudicial o judicial, en su caso. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

El contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más 2.25%, Estas línea de crédito establecen ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros internos y auditados; reportes de rentas a junio y diciembre; mantener libros y registros contables; contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignorados; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; cumplimiento de los índices financieros; mantener un índice de cobertura de servicio de deuda mayor o igual a 1.50 veces; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos operaciones fuera de los lineamientos o en la medida que se requiera la autorización del acreditante.

Plaza Monumental

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2008 en Ciudad Juárez, Chihuahua. Plaza Monumental se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo de la zona con más de 2,591,557 personas que lo visitan cada año. Se encuentra como tienda de autoservicio a Walmart y Cinépolis. Adicionalmente cuenta también con tiendas sub-ancla como: Parisina, Starbucks y Wing Daddy's. Localizado en una de las avenidas más importantes de la ciudad, Plaza Monumental ofrece a sus visitantes anuales una extensa variedad de productos, servicios y distintas opciones de comida para satisfacer todas sus necesidades.

Descripción

Fecha de apertura:	2008
Promedio de ocupación:	93.70%
Número de tiendas ancla:	2
Tiendas ancla:	Parisina, Walmart y Cinépolis
Número de arrendatarios:	48
SBA Total:	17,250 m ²
Población (área de influencia 5km):	224,753
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2025:	2,591,557 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes, CCTV y puertas automáticas.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Paseo Triunfo de la Republica No. 4630, Fraccionamiento Monumental, C.P. 32310, Ciudad Juárez, Chihuahua.
Superficie de terreno:	48,849 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	18,396 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	600
Año de construcción:	2007
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<u>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Ps.)</u>	<u>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Ps.)</u>
Ingresos por renta de locales:	54,415,475	17,695,238
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	4,954,775	1,614,177
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	1,601,082	572,503
Total de ingresos:	60,971,332	19,881,919

Desempeño

	<u>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</u>
Ingresos por renta de locales:	-
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	-
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	-
Total de ingresos:	-

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Plaza Monumental:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2026	27	1,210	504,487
2027	3	10,666	3,018,695
2028	1	224	28,417
2029	0	0	0
>=2030	3	2,905	407,772
Total	34	15,004	3,959,370

El 9 de mayo de 2023, los Fideicomisos de Proyecto F/00937, F/00972, F/00973, F/00974, F/00975, F/00976, F/00977 y F/00978, como acreditados, celebraron un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria por un monto de hasta Ps. 1,620 millones con Metlife México, como acreditante. Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo el contrato de crédito celebrado el 24 de mayo de 2018, por un monto de hasta Ps. 1,670 millones con Metlife México.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 212.2 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso, la cual podrá ser prorrogada hasta en dos ocasiones a nuestra solicitud, siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones financieras.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituímos una garantía hipotecaria sobre este y otros centros comerciales, así como una prenda sobre activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreditante tiene derecho a ejecutar (i) la garantía hipotecaria y a ser pagado con el valor de los bienes hipotecados, con el grado de preferencia establecido por la ley, a través de un procedimiento de venta judicial; y (ii) la garantía prendaria y a ser pagado con el valor de los bienes en prenda, con el grado de preferencia establecido por la ley, ya sea a través de un procedimiento de venta extrajudicial o judicial, en su caso. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

El contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más 2.25%, Estas línea de crédito establecen ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros internos y auditados; reportes de rentas a junio y diciembre; mantener libros y registros contables; contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignorados; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; cumplimiento de los índices financieros; mantener un índice de cobertura de servicio de deuda mayor o igual a 1.50 veces; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos operaciones fuera de los lineamientos o en la medida que se requiera la autorización del acreditante.

Plaza Real Reynosa

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2005 en la ciudad de Reynosa, Tamaulipas. Plaza Real Reynosa es quizá el centro comercial de mayor afluencia de la ciudad, con aproximadamente 4,597,899 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2025. Se encuentran tiendas ancla como: HEB, Cinemex y Home Depot. Adicionalmente cuenta también con una tienda sub-ancla: Sanborns. Con un mercado potencial de más de 199,973 personas que viven en el alrededor del centro comercial, Plaza Real Reynosa ofrece a sus visitantes un amplio abanico de productos y servicios que satisfacen todas sus necesidades. Gracias a esto y a su ubicación en el corredor comercial de la ciudad se coloca como la mejor opción para que los habitantes de la zona realicen sus compras.

Descripción

Fecha de apertura:	2005
Promedio de ocupación:	98.79%
Número de tiendas ancla:	4
Tiendas ancla:	HEB, Cinemex Sanborns y Home Depot
Número de arrendatarios:	132
SBA Total:	35,949 m ²
Población (área de influencia 5km):	246,670
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2025:	4,597,899 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes y tanque de tormenta.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Boulevard Hidalgo 101, C.P. 88710, Col. Las Fuentes, Reynosa Tamaulipas.
Superficie de terreno:	78,464 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	38,645 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	1011
Año de construcción:	2005
Terreno para expansión:	0 m ²

Desempeño

	<u>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Ps.)</u>	<u>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Ps.)</u>
Ingresos por renta de locales:	93,638,441	28,346,207
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	10,940,546	3,484,783
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	976,312	267,494
Total de ingresos:	105,555,299	32,098,484

Desempeño

	<u>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</u>
Ingresos por renta de locales:	-
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	-
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	-
Total de ingresos:	-

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Plaza Real Reynosa:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2026	56	6,500	2,110,226
2027	21	15,416	3,082,887
2028	16	1,750	653,891
2029	0	0	0
>=2030	6	9,903	653,387
Total	99	33,569	6,500,392

El 9 de mayo de 2023, los Fideicomisos de Proyecto F/00937, F/00972, F/00973, F/00974, F/00975, F/00976, F/00977 y F/00978, como acreditados, celebraron un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria por un monto de hasta Ps.1,620 millones con Metlife México, como acreditante. Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo el contrato de crédito celebrado el 24 de mayo de 2018, por un monto de hasta Ps.1,670 millones con Metlife México.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 332.9 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa THIE a 28 días más 2.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso, la cual podrá ser prorrogada hasta en dos ocasiones a nuestra solicitud, siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones financieras.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituímos una garantía hipotecaria sobre este y otros centros comerciales, así como una prenda sobre activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreditante tiene derecho a ejecutar (i) la garantía hipotecaria y a ser pagado con el valor de los bienes hipotecados, con el grado de preferencia establecido por la ley, a través de un procedimiento de venta judicial; y (ii) la garantía prendaria y a ser pagado con el valor de los bienes en prenda, con el grado de preferencia establecido por la ley, ya sea a través de un procedimiento de venta extrajudicial o judicial, en su caso. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

El contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa THIE más 2.25%, Estas línea de crédito establecen ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros internos y auditados; reportes de rentas a junio y diciembre; mantener libros y registros contables; contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignorados; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; cumplimiento de los índices financieros; mantener un índice de cobertura de servicio de deuda mayor o igual a 1.50 veces; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos operaciones fuera de los lineamientos o en la medida que se requiera la autorización del acreditante.

Plaza Palmira

Este centro comercial fue inaugurado en el año 2009 en Ciudad del Carmen, Campeche. Plaza Palmira se ha posicionado como uno de los centros comerciales con mayor atractivo en la región, con aproximadamente 2,195,715 personas que lo visitaron por el año terminado el 31 de diciembre de 2025. Se encuentra una tienda de autoservicio, Chedraui, y un complejo de salas de cine operado por Cinemex. Adicionalmente cuenta también con otras tiendas sub-ancla como: Office Depot, Famsa, Super Colchones, Royal Yak, Muebles Dico, Applebees, entre otras. Ciudad del Carmen, cuenta con una población de 221,094 habitantes, así como con una importante afluencia de visitantes que laboran en la industria petrolera de la zona.

Descripción

Fecha de apertura:	2009
Promedio de ocupación:	71.41%
Número de tiendas ancla:	3
Tiendas ancla:	Chedraui, Cinemex y Office Depot
Número de arrendatarios:	44
SBA Total:	29,154 m ²
Población (área de influencia 5km):	188,176
Afluencia anual por el año terminado al 31 de diciembre de 2025:	2,195,715 personas
Instalaciones especiales:	Aire acondicionado en áreas comunes, cárcamos de aguas negras, planta de tratamiento, tanque de tormenta y puertas automáticas.

Características físicas del centro comercial

Domicilio:	Av. Isla de Tris s/n, esq. con Av. Ramón López Velarde, Fraccionamiento Palmira, C.P. 24100, Ciudad del Carmen, Campeche
Superficie de terreno:	100,404 m ²
Superficie de construcción de áreas techadas:	40,229 m ²
Niveles:	1
Cajones de estacionamiento:	1,432
Año de construcción:	2008
Terreno para expansión:	582 m ² (pads)

Desempeño

	<u>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Ps.)</u>	<u>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (Ps.)</u>
Ingresos por renta de locales:	34,731,979	11,727,098
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	4,134,116	1,355,038
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	303,892	65,721
Total de ingresos:	39,169,987	13,147,856

Desempeño

	<u>Información por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Ps.)</u>
Ingresos por renta de locales:	-
Ingresos por mantenimiento y reembolsables:	-
Ingresos por estacionamiento, publicidad y otros:	-
Total de ingresos:	-

La tabla que se muestra a continuación presenta las fechas de terminación por años de cada uno de los contratos de arrendamiento respecto de Plaza Palmira:

Año de terminación	Número de arrendamientos	SBA Total	Ingreso de renta fija mensual
2026	21	14,005	1,941,563
2027	13	5,661	961,382
2028	0	0	0
2029	0	0	0
>=2030	1	1,000	157,981
Total	35	20,666	3,060,926

El 9 de mayo de 2023, los Fideicomisos de Proyecto F/00937, F/00972, F/00973, F/00974, F/00975, F/00976, F/00977 y F/00978, como acreditados, celebraron un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria por un monto de hasta Ps. 1,620 millones con Metlife México, como acreditante. Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo el contrato de crédito celebrado el 24 de mayo de 2018, por un monto de hasta Ps. 1,670 millones con Metlife México.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 111.3 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso, la cual podrá ser prorrogada hasta en dos ocasiones a nuestra solicitud, siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones financieras.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre este y otros centros comerciales, así como una prenda sobre activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. En caso de incumplimiento bajo el crédito, nuestro acreditante tiene derecho a ejecutar (i) la garantía hipotecaria y a ser pagado con el valor de los bienes hipotecados, con el grado de preferencia establecido por la ley, a través de un procedimiento de venta judicial; y (ii) la garantía prendaria y a ser pagado con el valor de los bienes en prenda, con el grado de preferencia establecido por la ley, ya sea a través de un procedimiento de venta extrajudicial o judicial, en su caso. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

El contrato de crédito prevé una tasa de interés igual a la tasa TIIE más 2.25%, Estas línea de crédito establecen ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las co-acreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros internos y auditados; reportes de rentas a junio y diciembre; mantener libros y registros contables; contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignorados; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; cumplimiento de los índices financieros; mantener un índice de cobertura de servicio de deuda mayor o igual a 1.50 veces; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos operaciones fuera de los lineamientos o en la medida que se requiera la autorización del acreditante.

(xi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Estamos involucrados en ciertas demandas y procedimientos legales dentro del curso normal de nuestro negocio. En virtud de la dificultad de estimar el resultado de los litigios, no podemos asegurar que la sentencia de cualquiera de los juicios en los que estamos involucrados vaya a ser favorable para nosotros o, en caso contrario, cuáles serán las eventuales pérdidas, multas o sanciones que nos sean impuestas. El resultado de cualquier litigio podría afectar en forma significativa nuestros resultados de operación en un periodo determinado, dependiendo, entre otros factores, del monto de la sanción que nos sea impuesta y nuestros ingresos en el periodo respectivo. No obstante lo anterior, no consideramos que las demandas y procedimientos legales en los que estamos involucrados dentro del curso normal de nuestro negocio, se consideren un proceso judicial, administrativo o arbitral relevante, o pudieren representar un costo o beneficio de al menos el 10.0% de nuestros activos y por ello no hemos constituido reservas para cualquiera de ellos.

A la fecha del presente reporte anual, no nos encontramos en ninguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, ni hemos sido declarados en concurso mercantil.

(xii) Acciones representativas del capital social

Descripción del Capital Social y Estatutos Sociales

A continuación, se presenta una descripción sobre el capital social y los estatutos sociales de la Compañía. La descripción resume ciertas disposiciones fundamentales de los estatutos sociales de la Compañía, los que fueron modificados y reformados en su totalidad el 22 de febrero de 2023. Dichas reformas surtirán efectos una vez que las acciones de la Compañía sean inscritas en el RNV que mantiene la CNBV. Véase – “Información del Mercado de Valores”.

Constitución y estatutos sociales

La Compañía se constituyó el 20 de abril de 2012 de conformidad con la legislación mexicana bajo la denominación social Planigrupo LATAM, S.A.P.I. de C.V., de conformidad con la escritura pública número 156,646 de fecha 20 de abril de 2012, otorgada ante la fe del licenciado Cecilio González Márquez, notario público número 151 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil electrónico número 472124-1, con fecha 26 de abril de 2012. El 22 de junio de 2016, se reformaron en su totalidad los estatutos sociales con el propósito de adoptar la modalidad y régimen legal aplicable a las sociedades anónimas bursátiles y ajustarlos a las disposiciones de la LMV como una sociedad anónima bursátil, según consta en la escritura pública número 189,874 de fecha 23 de junio de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Cecilio González Márquez, notario público número 151 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el mismo folio mercantil electrónico que la escritura anterior, con fecha 30 de junio de 2016. El domicilio social de la Compañía se encuentra en la Ciudad de México, según consta en la escritura pública 251,951 de fecha 24 de febrero de 2023, otorgada ante la fe del licenciado Cecilio González Márquez, notario público número 151 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra en trámite de inscripción en el Instituto de la Función Registral de Naucalpan, Estado de México y en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México. Se presentaron copias de los estatutos sociales ante la CNBV y la BMV y están disponibles para consulta en las oficinas de la BMV y la CNBV, el cual está disponible para su revisión en el sitio web www.bmv.com.mx.

Duración

Los estatutos sociales de la Compañía establecen una duración indefinida.

Objeto social

El objeto primordial de la Compañía conforme a sus estatutos sociales, es el desarrollo, diseño, construcción, comercialización, administración, renta, compra, enajenación y mantenimiento, directa o indirectamente, de toda clase de inmuebles, incluyendo reparaciones, así como el arrendamiento, promoción y supervisión de toda clase de obras relacionadas con bienes inmuebles de carácter comercial, de oficinas, industrial, urbano, suburbano, incluyendo sin

limitación, la operación y administración de centros comerciales y, en general, realizar toda clase de obras civiles, incluyendo sin limitación, construir, diseñar o explotar centros comerciales por cuenta propia o de terceros.

Capital social y derechos de voto

La Compañía es una sociedad anónima bursátil de capital variable. A la fecha de este Reporte Anual, el capital social total de la Compañía consta de 379,002,856 acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, de las cuales 39,582,014 acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, representan la parte fija del capital social y 339,420,842 acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, representan la parte variable del capital social.

A esta fecha, el capital social autorizado de la Compañía asciende a la cantidad de Ps. 22,745,600,000.00, del cual la cantidad de Ps. 4,253,417,271.07 se encuentra íntegramente suscrito y pagado (determinado de acuerdo con el valor teórico de las acciones, por lo que no corresponde a los valores contables).

En la fecha de la Oferta, el número de acciones en circulación (antes de la Oferta y aquellas a ser ofrecidas en la Oferta) ascendía a 391,319,603 de las cuales 39,582,014 correspondían a la parte fija y 351,737,589 correspondían a la parte variable.

Con motivo de la Oferta, de las 166,319,603 Acciones ofrecidas en la misma, únicamente 92,827,903 Acciones se colocaron entre el público inversionista y, en consecuencia, la Compañía llevó a cabo la cancelación de las 73,491,700 Acciones restantes que no fueron suscritas ni pagadas.

Asimismo, el 21 de diciembre de 2017, de conformidad al plan de acciones para ejecutivos de Planigrupo, se asignaron 226,103 acciones que se conservaban en tesorería, equivalente a Ps. 2.5 millones, las cuales se adjudicaron en favor de los directivos y funcionarios de la Compañía, en los términos previstos por dicho plan.

En consecuencia, el número de acciones en circulación de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 fue de 318,054,006 acciones, de las cuales 39,582,014 correspondían a la parte fija y 278,471,992 correspondían a la parte variable.

Del mismo modo, al 31 de diciembre de 2018, de conformidad al plan antes descrito se adjudicaron 357,596 acciones que se encontraban en tesorería las cuales equivalen a 4.0 millones y que se adjudicaron en favor de los directivos y funcionarios de la Compañía, en los términos previstos por dicho plan.

En consecuencia, el número de acciones en circulación de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y 2019 fue de 318,411,602 acciones, de las cuales 39,582,014 correspondían a la parte fija y 278,829,588 correspondían a la parte variable.

El número de acciones en circulación de la Compañía al 31 de diciembre de 2020 fue de 331,151,874 acciones, de las cuales 39,582,014 correspondían a la parte fija y 291,569,860 correspondían a la parte variable.

El número de acciones en circulación de la Compañía al 31 de diciembre de 2021 fue de 331,151,874 acciones, de las cuales 39,582,014 correspondían a la parte fija y 291,569,860 correspondían a la parte variable.

El número de Acciones en circulación de la Compañía al 31 de diciembre de 2022 fue de 331,151,874 Acciones, de las cuales 39,582,014 correspondían a la parte fija, y 291,569,860 corresponden a la parte variable.

El número de Acciones en circulación de la Compañía al 31 de diciembre de 2023 era de 331,151,874 Acciones, de las cuales 39,582,014 corresponden a la parte fija, y 291,569,860 corresponden a la parte variable.

El número de Acciones en circulación de la Compañía al 31 de diciembre de 2024 era de 343,283,263 Acciones, de las cuales 39,582,014 corresponden a la parte fija, y 303,701,249 corresponden a la parte variable.

El número de Acciones en circulación de la Compañía al 31 de diciembre de 2025 era de 379,002,856 Acciones, de las cuales 39,582,014 corresponden a la parte fija, y 339,420,842 corresponden a la parte variable.

A la fecha de presentación de este reporte, las acciones en circulación son de 379,002,856 acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, de las cuales 39,582,014 corresponden a la parte fija y 339,420,842 corresponden a la parte variable.

En el futuro, la Compañía podría emitir capital social adicional. También se podrán emitir acciones con derechos de voto limitado o acciones sin derechos de voto. Esas acciones pueden representar hasta el 25.0% del capital social listado en la BMV y podrán emitirse con la previa autorización de la CNBV. Las restricciones que pueden imponerse

al derecho de voto de estas acciones incluyen, entre otras, limitar el voto de sus tenedores a asuntos relacionados con algún cambio de objeto de la Compañía, fusión, escisión, transformación, disolución o liquidación. A la fecha de este Reporte Anual, no se había emitido ni estaba en circulación ninguna acción con derecho a voto limitado.

Durante el 2012 mediante resoluciones adoptadas por nuestros accionistas aumentamos nuestro capital social en Ps. 1,016.0 millones, que nuestros accionistas aportaron para financiar nuestro crecimiento. En diciembre de 2015, mediante resoluciones unánimes de nuestros accionistas, se decretaron 2 reembolsos de capital con cargo al capital contable. El reembolso al accionista Fideicomisos Bross por la cantidad de Ps. 19.2 millones; el reembolso al accionista Glider Desarrollos se realizó por la cantidad de Ps. 68.3 millones.

Con fecha 28 de junio de 2016, llevamos a cabo la Oferta de hasta 166,319,603 Acciones representativas de la parte variable del capital social de la Compañía, a través de la BMV. En esa misma fecha, se hizo del conocimiento del público inversionista que, con motivo de la Oferta, únicamente se suscribieron y pagaron 92,827,903 Acciones representativas del capital social de la Compañía.

Con excepción de los movimientos señalados en el párrafo inmediato anterior y las resoluciones de accionistas mediante las cuales se aprobó la Fusión, no hemos tomado acción alguna a través de la cual el monto de nuestro capital social, el número o la clase de nuestras acciones se haya modificado.

A la fecha del presente Reporte Anual, el capital social de la Compañía es por un importe de Ps. 5.381.840.555.20 y consistía en 379,002,856 acciones ordinarias, nominativas, con plenos derechos de voto, sin expresión de valor nominal, suscritas y pagadas en su totalidad.

De manera simultánea con la reforma de nuestros estatutos sociales y la adopción de la modalidad de una sociedad anónima bursátil, nuestros accionistas aprobaron un aumento de Ps. 178,670,550.07, equivalente a 15,920,528 acciones en tesorería, las cuales serán utilizadas para implementar nuestro plan de incentivos a largo plazo. Ver la sección “Administración – Plan de Incentivos a Largo Plazo”. Durante los últimos tres ejercicios sociales, no se ha pagado capital social de la Compañía en especie. A la fecha del presente Reporte Anual, no existe valor en circulación que sea convertible en capital social de la Compañía, ni posiciones abiertas que mantenga en instrumentos derivados, liquidables en especie cuyo subyacente sea acciones de la Compañía o certificados de participación ordinarios sobre dichas acciones.

A esta fecha, la Sociedad cuenta con la siguiente estructura en su capital social:

SERIES ACCIONARIAS	NÚMERO DE ACCIONES			VALOR TEÓRICO	MONTO DEL CAPITAL SOCIAL EN CIRCULACIÓN	MONTO DEL CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO
	MÍNIMO FIJO	VARIABLE				
		SUSCRITAS EN CIRCULACIÓN LIBERADAS	TESORERÍA			
Única	39'582,014	-	-	\$17.770 M.N.	\$703,372,388.78 M.N.	-
Única	-	339,420,842	900,997,144 -		\$6,031,521,849.77 M.N.	\$16,010,719,248.88 M.N.
Subtotal	39'582,014	1'240,417,986			\$4'022,808,566.75 M.N.	\$6,734,894,238.55 M.N.
TOTAL		1'280,000,000			\$22'745,600,000 M.N.	

Nota: Las cifras mostradas en la tabla no corresponden a los valores contables de las acciones.

De acuerdo con los estatutos sociales de la Sociedad, las acciones del capital social pertenecerán a las series de acciones que resuelva la asamblea de accionistas al momento de su emisión. La totalidad de las acciones en que se

divide el capital social serán de libre suscripción, en los términos de la Ley de Inversión Extranjera, su Reglamento y demás disposiciones legales aplicables. Dentro de su respectiva serie, cada acción conferirá iguales derechos y obligaciones a sus tenedores. Cada acción otorgará a sus tenedores los mismos derechos patrimoniales, por lo que todas las acciones participarán por igual, sin distinción alguna, en cualquier dividendo, reembolso, amortización o distribución de cualquier naturaleza en los términos de los estatutos sociales de la Sociedad. Para evaluar distinciones en el precio de cotización de las acciones, los certificados provisionales o títulos definitivos de las acciones no diferenciarán entre las acciones representativas del capital mínimo fijo y las de la parte variable y cada acción conferirá derecho a un voto en las asambleas generales de accionistas. Previa autorización de la CNBV, la Sociedad podrá emitir acciones de voto limitado, restringido o sin derecho a voto, conforme a lo previsto en el artículo 54 LMV y demás disposiciones legales aplicables.

Las acciones distintas a las ordinarias, sin derecho de voto o con derecho de voto limitado restringido, no podrán exceder del 25% (veinticinco por ciento) del capital social pagado que la CNBV considere como colocado entre el público inversionista, en la fecha de la oferta pública. La CNBV podrá ampliar el límite señalado, siempre que se trate de esquemas que contemplen la emisión de cualquier tipo de acciones forzosamente convertibles en ordinarias en un plazo no mayor a 5 (cinco) años, contados a partir de su colocación, o se trate de acciones o esquemas de inversión que limiten los derechos de voto en función de la nacionalidad del titular. Las acciones sin derecho a voto no contarán para efectos de determinar el quórum de las asambleas generales de accionistas, en tanto que las acciones de voto limitado o restringido únicamente se computarán para sesionar legalmente en las asambleas de accionistas en torno a los asuntos y materias respecto a las cuales tengan derecho de voto. Al momento de la emisión de acciones de voto limitado, restringido o sin derecho a voto, la asamblea general de accionistas que acuerde su emisión determinará los derechos, limitaciones y demás características que les correspondan.

La Sociedad podrá emitir acciones no suscritas, sin importar que se trate de acciones representativas de la parte fija o de la parte variable del capital social, las cuales se conservarán en la tesorería de la Sociedad para ser entregadas en la medida en que se realice su suscripción y pago. Asimismo, la Sociedad podrá emitir acciones no suscritas para su colocación entre el público inversionista, conforme a los términos y siempre que se cumplan las condiciones previstas al efecto por el artículo 53 de la LMV, incluyendo, la obtención de la autorización de oferta pública de la CNBV. El derecho de suscripción preferente a que se refiere el artículo 132 de la LGSM y lo establecido en los estatutos sociales de la Sociedad, no será aplicable tratándose de aumentos de capital realizados al amparo del artículo 53 de la LMV o de cualquier disposición que la sustituya.

Cambios en el capital social y derechos de preferencia por aumentos de capital

Con excepción de los aumentos de capital social resultantes de la colocación de acciones, los aumentos del capital social se efectuarán por resoluciones de la asamblea general ordinaria o extraordinaria de accionistas, según sea el caso. Los aumentos del capital social en su parte fija se harán por resolución de la asamblea general extraordinaria de accionistas de conformidad con los estatutos sociales de la Sociedad y la correspondiente reforma de los mismos. Los aumentos del capital social en su parte variable se efectuarán por resolución de la asamblea general ordinaria de accionistas. Al tomarse los acuerdos respectivos, la asamblea general de accionistas que decreta el aumento o cualquier asamblea general de accionistas posterior fijará los términos o bases en los que deba llevarse a cabo dicho aumento. De conformidad y sujeto a lo previsto en el artículo 53 y demás aplicables de la LMV, la Sociedad podrá emitir acciones no suscritas que conserve en la tesorería de la Sociedad, para ser suscritas con posterioridad por el público.

Los aumentos de capital podrán efectuarse bajo cualquiera de los supuestos a que se refiere el artículo 116 de la LGSM, mediante pago en efectivo o en especie, mediante capitalización de pasivos o reservas a cargo de la Sociedad o de cualesquier otras cuentas capitalizables del capital contable. En virtud de que los títulos de las acciones de la Sociedad no contienen expresión de valor nominal, no será necesario que se emitan nuevos títulos en los casos de aumento de capital como resultado de capitalización de primas sobre acciones, capitalización de utilidades retenidas, capitalización de reservas de valuación o de reevaluación o de cualquier otra partida capitalizable.

Con excepción a las disminuciones del capital social que resulten de la adquisición de acciones propias, así como de los escenarios que se establecen en los estatutos sociales de la Sociedad, el capital social únicamente podrá ser disminuido por acuerdo de la asamblea general ordinaria o extraordinaria de accionistas, según sea el caso, con sujeción a las disposiciones de la LGSM y conforme a las siguientes reglas: (i) las disminuciones del capital social, en su parte fija, deberán ser resueltas por acuerdo de la asamblea general extraordinaria de accionistas debiendo en este caso, reformar los estatutos, cumplir con lo ordenado por el artículo 9 de la LGSM, con excepción de las

disminuciones del capital social que resulten de la adquisición de acciones propias; (ii) las disminuciones del capital social, en su parte variable, salvo las que resulten de la adquisición de acciones propias, podrán ser realizadas por resolución de la asamblea general ordinaria de accionistas, sin necesidad de reformar los estatutos sociales; (iii) salvo por las disminuciones del capital social resultantes de la adquisición de acciones de la Sociedad, toda disminución del capital social deberá inscribirse en un Libro de Variaciones de Capital que para tal efecto llevará la Sociedad; (iv) el capital social podrá disminuirse para absorber pérdidas o para reembolsar aportaciones a los accionistas, así como para liberar a los accionistas de exhibiciones no realizadas en el caso de acciones que se encuentren pendientes de pago al momento de su emisión, o bien como resultado de la amortización y cancelación de acciones cuyo importe no haya sido íntegramente suscrito y pagado de conformidad con la asamblea general de accionistas que hubiera decretado su emisión, en cuyo caso no se requerirá de resolución de la asamblea general de accionistas de la Sociedad o del consejo de administración, en el caso que la asamblea general de accionistas le hubiere delegado expresamente la facultad. En ningún caso el capital social podrá ser disminuido a menos del mínimo legal; (v) las disminuciones de capital para absorber pérdidas se efectuarán proporcionalmente entre todas las acciones representativas del capital social, sin que sea necesario cancelar acciones, en virtud de que éstas no expresan valor nominal.

De conformidad con lo dispuesto en la LMV, los accionistas tenedores de acciones representativas de la parte variable del capital social de la Sociedad, o títulos que las representen, no tendrán el derecho de retiro a que se refiere el artículo 220 de la LGSM.

Asambleas de accionistas y quórum

De conformidad con los estatutos sociales de la Compañía, la asamblea general de accionistas es el órgano supremo de la Sociedad. Las asambleas de accionistas serán generales o especiales y las asambleas generales serán extraordinarias u ordinarias. Las asambleas de accionistas se realizarán en el domicilio de la Sociedad, salvo caso fortuito o fuerza mayor. Las convocatorias para las asambleas generales de accionistas podrán ser hechas por el consejo de administración, el secretario o el presidente del consejo de administración o el Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias. Los accionistas que representen por lo menos el 10% de las acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, podrán pedir por escrito, en cualquier momento, que el consejo de administración o el Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias, por conducto de su respectivo presidente, convoque a una asamblea general de accionistas para discutir los asuntos que especifiquen en su solicitud, sin que al efecto sea aplicable el procedimiento señalado en el artículo 184 de la LGSM. Cualquier accionista tendrá el mismo derecho en cualquiera de los casos a que se refiere el artículo 185 LGSM. Si no se hiciera la convocatoria dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la solicitud, un Juez de lo Civil o de Distrito del domicilio de la Sociedad, lo hará a petición de cualquiera de los interesados en términos de la legislación aplicable. Asimismo, los accionistas que representen por lo menos el 10% de las acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, podrán solicitar por escrito que se aplase por una sola vez, por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados, sin que resulte aplicable el porcentaje señalado en el artículo 199 de la LGSM.

Los titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, que en lo individual o en conjunto tengan el 20% o más del capital social, podrán oponerse judicialmente a las resoluciones de las asambleas generales respecto de las cuales tengan derecho de voto, sin que resulte aplicable el porcentaje a que se refiere el artículo 201 de la LGSM. Las convocatorias para las asambleas deberán de publicarse en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía por lo menos con 15 días de anticipación a la fecha fijada para la asamblea. Desde el momento en que se publique la convocatoria respectiva, deberán estar a disposición de los accionistas, en las oficinas de la secretaría de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita, la información y los documentos relacionados con el orden del día de la asamblea con al menos 15 días naturales de anticipación, incluyendo los formularios a los que se refiere la fracción III del artículo 49 de la LMV. Las convocatorias contendrán el orden del día en el cual no deberán aparecer asuntos generales y deberán estar firmadas por quien las expida, en el concepto de que, si las hiciera el consejo de administración, bastará con la firma del presidente, del secretario o de cualquiera de los secretarios suplentes, si hubiere más de uno. las asambleas podrán ser celebradas sin previa convocatoria si el capital social estuviere totalmente representado en el momento de la votación. De conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 178 de la LGSM, las resoluciones tomadas fuera de asamblea, por unanimidad de los accionistas con derecho a voto o de la serie especial de acciones de que se trate, en su caso, tendrán para todos los efectos legales la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea general o especial, respectivamente, siempre que los accionistas las confirmen por escrito.

Sólo las personas inscritas como accionistas en el Libro de Registro de Acciones, así como las que presenten las constancias emitidas por el Indeval, o cualquier otra institución que funja como depositaria de valores, complementadas con las listas de depositantes en las mismas, tendrán derecho de comparecer o de ser representadas en las asambleas de accionistas, para lo cual será aplicable lo dispuesto en la LMV. Los miembros del consejo de administración de la Sociedad no podrán representar a ningún accionista en las asambleas de accionistas de la Sociedad. Los accionistas podrán ser representados en las asambleas por la persona o las personas que para ello designen, mediante poder otorgado en formulario que elabore la Sociedad, el cual deber reunir los requisitos señalados en el artículo 49, fracción III, de la LMV, y que la Sociedad ponga a su disposición a través de los intermediarios del mercado de valores o en la propia Sociedad, con por lo menos 15 (quince) días naturales de anticipación a la celebración de cada asamblea, de lo cual se cerciorará el secretario e informará a la asamblea general de accionistas, haciéndolo constar en el acta de la asamblea respectiva.

Los accionistas podrán ser representados en las asambleas por la persona o las personas que acrediten su personalidad mediante simple carta poder firmada ante dos testigos. Cuando los apoderados de casas de bolsa, fideicomisos, fondos, instituciones nacionales o extranjeras de crédito y/o cualquier entidad del sector financiero y/o del mercado de valores, pretendan asistir y ejercer el voto en las asambleas a las que asistan, podrán acreditar su personalidad mediante poder otorgado en formularios elaborados por la propia Sociedad, que reúnan los requisitos siguientes: (i) señalar de manera notoria la denominación de la Sociedad, así como el respectivo orden del día; (ii) contener espacio para las instrucciones que señale el otorgante para el ejercicio del poder; (iii) la Sociedad deberá mantener a disposición de los intermediarios del mercado de valores a que se refiere el párrafo anterior, que acrediten contar con la representación de los accionistas de la propia Sociedad, en la forma y términos que señala la LMV, con al menos 15 (quince) días naturales de anticipación a la fecha de la asamblea general de accionistas, los formularios de los poderes, a fin de que aquellos puedan hacerlos llegar con oportunidad a sus representados.

Las asambleas generales ordinarias de accionistas de la Sociedad serán celebradas por lo menos una vez al año, dentro de los 4 (cuatro) meses siguientes a la clausura de cada ejercicio social. Además de los demás asuntos especificados en el orden del día de la asamblea general ordinaria anual, deberá: (i) discutir, aprobar o modificar y resolver lo conducente, en relación con el informe del director general y del consejo de administración, sobre la situación financiera de la Sociedad y la documentación contable relativa, en los términos del artículo 172 de la LGSM; (ii) discutir, aprobar o modificar los informes del presidente del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias, en caso de ser necesario; (iii) discutir, aprobar o modificar el informe del director general, conforme a la LMV y demás disposiciones que resulten aplicables; (iv) conocer la opinión del consejo de administración sobre el contenido del informe del director general; (v) sujeto a las disposiciones establecidas en los estatutos sociales de la Sociedad y, en el caso de consejeros independientes, previa opinión favorable del comité de nominación de miembros independientes, discutir y resolver sobre la reelección, revocación y/o nombramiento, según sea el caso, de los miembros propietarios y respectivos suplentes del consejo de administración que resuelva dicha asamblea general ordinaria anual someter a reelección, revocación y/o nombramiento; (vi) calificar a los consejeros que tengan el carácter de independientes, previa opinión el comité de nominación de miembros independientes; (vii) designar al presidente del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias; (viii) decidir sobre la aplicación de utilidades, en su caso; (ix) en su caso, fijar el monto máximo de recursos que podrá destinarse a la adquisición de acciones propias; (x) aprobar las operaciones que pretenda llevar a cabo la Sociedad o las personas morales que ésta controle, en el lapso de un ejercicio social, cuando representen el 20% (veinte por ciento) o más de los activos consolidados de la Sociedad, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de la forma en que se ejecuten, sea simultánea o sucesiva, pero que por sus características puedan considerarse como una sola operación. en dichas asambleas podrán votar los accionistas titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido; y (xi) cualquier otro asunto que deba ser tratado por la asamblea general ordinaria de conformidad con la legislación aplicable o que no sea reservado específicamente para una asamblea general extraordinaria.

Además de los señalados en el artículo 182 de la LGSM, los siguientes asuntos quedan reservados para las asambleas generales extraordinarias: (i) escisión de la Sociedad; (ii) emisión de acciones distintas a las acciones ordinarias; (iii) cancelación de la inscripción de las acciones representativas del capital de la Sociedad en el RNV o en las bolsas de valores nacionales o extranjeras en las que coticen las acciones, excepto sistemas de cotización y otros mercados no organizados como bolsas de valores; (iv) amortización por parte de la Sociedad de acciones del capital social con utilidades repartibles; (v) aumento del capital social en los términos del artículo 53 LMV, (vi) reforma de los estatutos sociales de la Sociedad; y (vii) los demás asuntos que la ley le encomiende o aquellos para los que los estatutos exijan un quórum especial.

Para que una asamblea general ordinaria de accionistas se considere legalmente reunida por virtud de primera convocatoria, deberá estar representada en ella por lo menos la mitad más una de las acciones representativas del capital social con derecho a voto, y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por mayoría de votos de las acciones representadas en ella. en el caso de segunda o ulterior convocatoria, la asamblea general ordinaria de accionistas podrá celebrarse válidamente cualquiera que sea el número de acciones representadas, y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por mayoría de votos de las acciones representadas en la asamblea.

Para que una asamblea general se considere legalmente reunida en virtud de primera deberá estar representado en ella por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del capital social, y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por el voto favorable de acciones que representen cuando menos el 50% (cincuenta por ciento) del capital social con derecho a voto. En caso de segunda o ulterior convocatoria, las asambleas generales extraordinarias de accionistas podrán celebrarse válidamente si en ellas está representado el 50% (cincuenta por ciento) del capital social con derecho a voto, y sus resoluciones será válidas si se toman por el voto favorable de acciones que representen cuando menos el 50% (cincuenta por ciento) del capital social con derecho a voto. No obstante, se requerirá el voto favorable de las acciones con o sin derecho de voto que representen el 95% (noventa y cinco por ciento) del capital social de la Sociedad para resolver y solicitar a la CNBV la cancelación del registro de las acciones de la Sociedad en el RNV, en los términos que señala la LMV y demás disposiciones aplicables. Para las asambleas especiales, se aplicarán las mismas reglas, pero referidas a la categoría especial de acciones de que se trate.

Derechos de los accionistas minoritarios

Los estatutos sociales de la Compañía establecen protecciones para los accionistas minoritarios. Los derechos de los accionistas minoritarios son los que deben otorgar las sociedades anónimas bursátiles de conformidad con la LMV.

De acuerdo con los estatutos sociales de la Compañía, los accionistas titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, por cada 10% (diez por ciento) o más del capital social de la Compañía que tengan en lo individual o en conjunto (los “Accionistas Minoritarios con Derecho de Designación”), tendrán derecho a designar y revocar en asamblea general de accionistas a 1 (un) miembro del consejo de administración y su suplente(s) (cualesquiera dichos miembros del consejo de administración, el “Consejero Designado por la Minoría”). Tal designación sólo podrá revocarse por los accionistas restantes cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los demás consejeros, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas con tal carácter durante los 12 (doce) meses inmediatos siguientes a la fecha de revocación.

La designación o elección de los miembros del Consejo de Administración que no se haga por los accionistas minoritarios con derecho de designación, será realizada por la asamblea general ordinaria de accionistas por el voto favorable de la mayoría de los tenedores de las acciones con derecho a voto representativas del capital social que se encuentren presentes en la asamblea correspondiente (los “Consejeros Designados por la Mayoría”) de conformidad con lo establecido en los estatutos sociales de la Sociedad. Para efectos de los estatutos sociales, se entenderá por consejeros independientes, aquellas personas seleccionadas por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, que cumplan con los requisitos contemplados por el artículo 26 de la LMV y por cualquier otra disposición que emita la CNBV.

Véase – Información del Mercado de Valores — Regulación del mercado y estándares para el registro de valores — Protecciones a los Accionistas Minoritarios.

Información a los accionistas

Dentro de los 3 (tres) meses siguientes a la clausura de cada ejercicio social, el director general y el consejo de administración prepararán la siguiente información financiera y cualquier otra que sea necesaria conforme a las disposiciones legales aplicables, dentro de sus respectivas atribuciones conforme a lo dispuesto en los estatutos sociales y en la LMV que será presentada a la asamblea general de accionistas por el consejo de administración: (i) un informe sobre la marcha de la Sociedad en el ejercicio, así como sobre las políticas seguidas por el Consejo de Administración y, en su caso, sobre los principales proyectos existentes; (ii) un informe en el que se declaren y expliquen las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera; (iii) un estado que muestre la situación financiera de la Sociedad a la fecha de cierre del ejercicio; (iv) un estado que muestre, debidamente explicados y clasificados, los resultados de la Sociedad durante el ejercicio; (v) un estado que muestre los cambios de la situación financiera de la Sociedad durante el ejercicio; (vi) un estado que

muestre los cambios en las partidas que integran el patrimonio social, acaecidos durante el ejercicio; (vi) las notas que sean necesarias para completar y aclarar la información que suministren los estados anteriores.

Los estados financieros auditados y los estados financieros trimestrales no auditados de la Compañía deben darse a conocer de conformidad con las disposiciones generales de la LMV y las normas de carácter general emitidas por la CNBV, y deben estar a disposición del público en el sitio web de la BMV. También es obligatorio para la Compañía presentar un informe anual ante la BMV, el que también debe estar disponible en el sitio web de la BMV.

Facultades del Consejo de Administración

Los estatutos sociales de la Compañía establecen que el consejo de administración tiene, entre otras cosas, el poder de determinar las estrategias de negocios, así como para vigilar la administración de la Sociedad y sus subsidiarias, con base en la relevancia que dichas subsidiarias tienen con respecto a la situación financiera, administrativa y legal de la sociedad. Este poder incluye el nombramiento y revocación del director general, gerentes, apoderados, agentes y empleados de la Sociedad, así como para determinar sus atribuciones, garantías, condiciones de trabajo y remuneraciones.

Los miembros del consejo de administración podrán ser o no accionistas de la Sociedad, en el entendido que en todo momento deberán tener capacidad legal para ejercer su encargo y no estar inhabilitados para ejercer el comercio. En ningún caso podrán ser miembros del consejo de administración las personas que hubieren desempeñado el cargo de auditor externo de la Sociedad o de alguna de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al cual la Sociedad pertenezca, en su caso, durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento correspondiente.

Los miembros del consejo de administración, se mantendrán en su cargo por un periodo de un año a partir de la fecha de su nombramiento, y cada año, la asamblea general ordinaria anual de accionistas podrá (i) revocar la designación de dicho consejero y designar a un consejero diferente para que tome su lugar; o (ii) ratificar la designación de dicho consejero; en el entendido que, tratándose de consejeros designados por la minoría, si el accionista minoritario con derecho de designación deja de ser titular de al menos el 10% del capital social de la Sociedad al momento en que se celebre dicha asamblea general ordinaria anual de accionistas o de alcanzar un acuerdo temporal de voto para dichos efectos, el consejero designado por la minoría podrá ser removido del consejo de administración por la mayoría de los accionistas de la sociedad sin la necesidad de remover a todos los miembros del consejo de administración.

Excepto por el caso en que se remuevan a todos los miembros del Consejo de Administración, o los casos de renuncia en cuyo caso los miembros del Consejo suplentes, o bien, cualquier consejero propietario que sea designado en su lugar, deberán de mantenerse en su cargo por el resto del periodo aplicable al consejero que renunció, los consejeros designados por la mayoría y los consejeros designados por la minoría durarán en su encargo por un periodo del año; en el entendido de que su nombramiento podrá renovarse mediante su reelección conforme a lo establecido en el párrafo inmediato anterior, hasta que la asamblea general de accionistas de la Sociedad revoque su nombramiento, y continuarán en el desempeño de sus funciones aun cuando hubieren sido removidos de la manera aquí establecida o por renuncia al cargo, hasta por un plazo de 30 días naturales, a falta de la designación del sustituto o cuando éste no tome posesión de su cargo, sin estar sujetos a lo dispuesto en el artículo 154 de la LGSM. El consejo de administración podrá designar consejeros provisionales, sin intervención de la asamblea general de accionistas, en los casos en que hubiere concluido el plazo para el cual hayan sido designados, el consejero hubiere renunciado, sea incapaz o fallezca o se actualice el supuesto del artículo 155 de la LGSM. La asamblea general de accionistas de la Sociedad ratificará dichos nombramientos o designará a los consejeros sustitutos en la asamblea siguiente a que ocurra tal evento. Para efectos de los estatutos sociales de la Sociedad, se entenderá por 1 año el periodo transcurrido entre la fecha de celebración de una asamblea general ordinaria de accionistas para tratar los asuntos a que se refiere el artículo 181 de la LGSM y la fecha de la celebración de la siguiente asamblea general ordinaria de accionistas que se reúna para tratar dichos asuntos.

De acuerdo con los estatutos sociales de la Sociedad, (i) los miembros del consejo de administración deberán actuar de conformidad con el deber de diligencia contemplado por la LMV. Para ello tendrán derecho de solicitar, en cualquier momento y conforme a los términos que consideren convenientes, información de funcionarios de la Sociedad y de las personas morales que la Sociedad controle. Conforme a lo dispuesto por la LMV y, por las disposiciones generales que al efecto dicte la CNBV, el incumplimiento por cualquier consejero de su deber de

diligencia lo hará responsable en forma solidaria con otros consejeros incumplidos o culpables, por los daños y perjuicios que cause a la Sociedad misma que estará limitada a los daños y perjuicios directos, pero no punitivos o consecuenciales, que se causen a la Sociedad y a los casos en que el consejero de que se trate hubiere actuado dolosamente, de mala fe, con culpa grave o ilícitamente.; (ii) los miembros del consejo de administración deberán actuar de conformidad con el deber de lealtad contemplado por la LMV. Los consejeros y el secretario, si tuvieran un conflicto de interés, deberán abstenerse de participar en el asunto que corresponda y de estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del consejo. Los consejeros serán solidariamente responsables con los que les hayan precedido en el cargo, por las irregularidades en que éstos hubieren incurrido si, conociéndolas, no las comunicaren por escrito al Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias y al auditor externo. Asimismo, los consejeros estarán obligados a informar al Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias y al auditor externo todas aquellas irregularidades que, durante el ejercicio de su cargo, tengan conocimiento y que se relacionen con la Sociedad o con las personas morales que ésta controle o en las que tenga influencia significativa (según dicho término se define en la LMV). Conforme a lo dispuesto por la LMV, en particular por lo dispuesto por los artículos 34 al 37 y por las disposiciones generales que al efecto dicte la CNBV, el incumplimiento por cualquier consejero o por el Secretario de su deber de lealtad, lo hará responsable, en forma solidaria con otros consejeros y con el Secretario incumplido o culpable, por los daños y perjuicios que cause a la Sociedad y en todo caso se procederá a la remoción del cargo a los culpables; (iii) La responsabilidad resultante de la violación del deber de diligencia lealtad, será exclusivamente a favor de la Sociedad o de la persona moral que ésta controle o en la que tenga una influencia significativa (según dicho término se define en la LMV) y podrá ser ejercida por la Sociedad o por los accionistas que, en lo individual o en conjunto, tengan la titularidad de acciones, ordinarias o de voto limitado, restringido o sin derecho de voto, que representen 5% (cinco por ciento) o más del capital social de conformidad con lo previsto en la LMV; y (iv) los miembros del consejo de administración no incurrirán en responsabilidad por los daños y perjuicios que ocasionen a la Sociedad o a las personas morales que ésta controle, cuando el consejero de que se trate actúe de buena fe y se actualice cualquier excluyente de responsabilidad conforme a lo que se prevé por la LMV.

Facultades del Director General

Los estatutos sociales de la Compañía establecen que el director general cuenta las funciones de gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Sociedad y de las personas morales que ésta controle, serán responsabilidad del director general conforme a lo dispuesto en el artículo 44 de la LMV, sujetándose para ello a las estrategias, políticas y lineamientos aprobados por el consejo de administración. El director general, para el cumplimiento de sus funciones, contará con las más amplias facultades para representar a la Sociedad en actos de administración y pleitos y cobranzas, incluyendo facultades especiales que conforme a las leyes requieran cláusula especial. Tratándose de actos de dominio deberá ajustarse a lo dispuesto por el consejo de administración, conforme al artículo 28, fracción VIII, de la LMV y demás disposiciones que resulten aplicables. El director general desempeñará las funciones que le sean encomendadas por la asamblea general de accionistas o el consejo de administración, así como aquéllas previstas en la LMV, debiendo siempre actuar conforme a los deberes de diligencia y lealtad contemplados en la LMV. Para el ejercicio de sus funciones y actividades, así como para el debido cumplimiento de sus obligaciones, el director general, se auxiliará de los directivos relevantes designados para tal efecto y de cualquier empleado de la Sociedad o de las personas morales que ésta controle.

Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias

La Compañía cuenta con un Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias compuesto por tres miembros independientes designados por el propio consejo, de acuerdo con lo previsto por la LMV, los estatutos sociales de la Sociedad y demás disposiciones legales, en el entendido, sin embargo, que el presidente del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias será elegido por la asamblea general de accionistas de la Sociedad. Los miembros del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias deberán calificar como independientes y estarán sujetos a los deberes y responsabilidades previstas en la LMV, así como a las excluyentes de responsabilidad que correspondan. El Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias podrá crear uno o más sub-comités, para recibir apoyo en el desempeño de sus funciones. El Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias estará facultado para designar y remover a los miembros de dichos sub-comités y para determinar las facultades de los mismos.

El Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias y sus sub-comités se reunirán con la periodicidad necesaria para el cumplimiento de sus funciones, a petición de cualquiera de sus miembros, del consejo de administración o su presidente o de la asamblea general de accionistas; en el entendido de que deberá reunirse al menos en 4 (cuatro)

ocasiones durante un mismo año calendario, para resolver los asuntos que le competan en términos de la LMV, de los estatutos sociales de la Sociedad, y demás disposiciones aplicables. Las sesiones del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias y sus sub-comités podrán celebrarse vía telefónica o videoconferencia, en el entendido de que el secretario de la sesión respectiva deberá levantar el acta correspondiente, la cual deberá en todo caso ser firmada por el presidente y el secretario respectivo, y recabar las firmas de los miembros que hayan participado en la sesión. Para que las sesiones de este comité se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros.

En materia de prácticas societarias, el Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias tendrá las funciones a que hace referencia la LMV, en especial lo dispuesto en la fracción I, del artículo 42, y las disposiciones de carácter general que a tal efecto dicte la CNBV, y demás disposiciones legales aplicables, así como aquellas que la asamblea general de accionistas determine. También realizarán todas aquellas funciones respecto de las cuales deba rendir un informe de acuerdo con lo previsto en la LMV. De manera enunciativa mas no limitativa tendrá las siguientes funciones: (i) proporcionar opiniones respecto de transacciones entre partes relacionadas a la asamblea general de accionistas y al consejo de administración; (ii) desarrollar, recomendar y revisar directrices y pautas de gobierno corporativo de la Sociedad y sus subsidiarias; (iii) recomendar modificaciones a los estatutos sociales de la Sociedad y sus subsidiarias; (iv) analizar y revisar todos los desarrollos legislativos, regulatorios y de gobierno corporativo que puedan afectar las operaciones de la Sociedad, y hacer recomendaciones al respecto al consejo de administración; (v) preparar y proponer los diferentes manuales necesarios para el gobierno corporativo de la Sociedad o para el cumplimiento de las disposiciones aplicables; (vi) definir las políticas de compensación y evaluación del desempeño de los altos directivos de la Sociedad; (vii) utilizar las mejores prácticas de compensación para alinear los intereses de los accionistas y los altos directivos de la Sociedad, pudiendo contratar cualquier experto independiente necesario para el desarrollo de esta función; (viii) asegurar el acceso a datos del mercado y de mejores prácticas societarias a través de consultores externos especialistas en la materia; (ix) desarrollar un plan para la sucesión de los altos directivos de la Sociedad.

En materia de auditoría, el Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias tendrá las funciones a que hace referencia la LMV, en especial lo dispuesto en la fracción II de su artículo 42, así como las disposiciones de carácter general que a tal efecto dicte la CNBV, y demás disposiciones legales aplicables, así como aquellas que la asamblea general de accionistas determine. También realizarán todas aquellas funciones respecto de las cuales deba rendir un informe de acuerdo a lo previsto en la LMV. De manera enunciativa más no limitativa tendrá las siguientes funciones: (i) determinar la necesidad y viabilidad de las estructuras fiscales y financieras de la Sociedad; (ii) opinar respecto de la estructura financiera y fiscal de la expansión internacional de la Sociedad; (iii) opinar respecto de los reportes financieros, políticas de contabilidad, control y sistemas de tecnologías de la información de la Sociedad; (iv) evaluar y recomendar al auditor externo de la Sociedad; (v) asegurar la independencia y eficiencia de las auditorías internas y externas de la Sociedad; (vi) evaluar las transacciones entre partes relacionadas de la Sociedad, así como identificar posibles conflictos de interés derivados de las mismas; (vii) analizar la estructura financiera de la Sociedad, en el corto, mediano y largo plazo, incluyendo cualesquier transacciones de financiamiento y refinanciamiento; (viii) revisar y opinar respecto al manejo de la tesorería de la Sociedad, riesgo y exposición de la Sociedad a fluctuaciones en el tipo de cambio e instrumentos de cobertura de la Sociedad, cualquiera que sea su naturaleza o denominación; (ix) evaluar los procesos y selección de corredores de seguros, así como las coberturas y primas de las pólizas de seguros de la Sociedad.

Dividendos

Los estatutos sociales de la Compañía contemplan que la declaración y el pago de dividendos se decidan, sujeto a las limitaciones citadas en los mismos, mediante el voto favorable de una mayoría de las acciones en circulación representadas en una asamblea general ordinaria de accionistas. Por ley, previo a la distribución de dividendos por parte de la Compañía, la misma está obligada a resguardar un 5.0% del total de las utilidades a un fondo de reserva legal hasta llegar a un total del 20.0% del capital social de la Compañía. Este fondo deberá de completarse en la misma forma cuando por cualquier motivo sea descompletado. la asamblea general de accionistas así lo determina, podrá establecer, aumentar, modificar o suprimir otras reservas de capital que juzgue convenientes y constituir fondos de previsión y reinversión, así como fondos especiales de reserva. En caso de encontrarse un remanente se aplicará en la forma que determine la asamblea general ordinaria de accionistas, incluyendo, en su caso, para pagar un dividendo a todos los accionistas, en proporción a sus tenencias accionarias.

Registro y Transmisión

La Compañía ha inscrito ante el RNV la totalidad de las acciones conforme a las disposiciones de la LMV.

De conformidad con la LMV y los estatutos sociales, las acciones deberán estar depositadas en todo momento en el Indeval. Los accionistas podrán poseer dichas acciones, directa o indirectamente, en forma de títulos físicos, o indirectamente a través de registros en las instituciones que mantengan cuentas en Indeval. Indeval es el tenedor registrado de dichas acciones. Dicha institución expedirá constancias de depósito de sus acciones a los accionistas que se lo soliciten. La sociedad lleva un libro de registro de acciones y únicamente reconocerá como accionistas a quienes se encuentren inscritos en dicho libro o exhiban constancias de depósito expedidas por el Indeval o por algún participante en Indeval.

Recompras de acciones

La Sociedad podrá adquirir acciones representativas de su capital social o títulos de crédito u otros instrumentos que representen dichas acciones, a través de la bolsa de valores nacional en la que se opere, sin que sea aplicable la prohibición a que se refiere el primer párrafo del artículo 134 de la LGSM. La adquisición de acciones propias se realizará en los términos y conforme a lo previsto en el artículo 56 de la LMV y demás disposiciones que se encuentren vigentes al momento de la operación, incluyendo aquéllas emitidas por la propia CNVB. Las acciones propias que pertenezcan a la Sociedad, o en su caso, las acciones emitidas no suscritas que se conserven en tesorería podrán ser colocadas entre el público inversionista sin que para tal caso se requiera resolución de la asamblea general de accionistas o acuerdo del consejo de administración, bastando la aprobación de la persona que haya autorizado la asamblea general de accionistas mediante el acuerdo en el que haya aprobado su emisión o recompra. Para efectos de lo previsto en este párrafo, no será aplicable lo dispuesto en el artículo 132 de la LGSM.

La adquisición de acciones propias se realizará en alguna bolsa de valores nacional o del extranjero, a precios de mercado, salvo que públicas o de subastas autorizadas por la CNBV. La adquisición de acciones propias se realizará con cargo al capital contable, en cuyo supuesto las acciones adquiridas podrán mantenerse por la Sociedad sin necesidad de una reducción de capital social, o bien, con cargo al capital social, en cuyo caso se convertirán en acciones no suscritas que la Sociedad conservará en tesorería, sin necesidad de acuerdo de la asamblea general de accionistas. La asamblea general ordinaria de accionistas deberá acordar expresamente para cada ejercicio social, el monto máximo de recursos que podrán destinarse a la compra de acciones propias o títulos de crédito u otros instrumentos que las representen, con la única limitante que los recursos totales destinados a ese fin no podrán exceder de la sumatoria del saldo total de las utilidades netas de la Sociedad, incluyendo las retenidas de ejercicios anteriores. En su caso, la Sociedad deberá estar al corriente en el pago de las obligaciones derivadas de instrumentos de deuda inscritos en el RNV. El consejo de administración designará a las personas responsables de la adquisición y colocación de acciones propias. En tanto pertenezcan las acciones a la Sociedad, éstas no podrán ser representadas ni votadas en las asambleas de accionistas ni ejercerse derechos sociales o económicos de tipo alguno en relación con dichas acciones.

Adquisición de acciones por las subsidiarias de la Compañía

Las personas morales que sean controladas por la Sociedad no podrán adquirir, directa o indirectamente, acciones representativas del capital social de la Sociedad, o títulos de crédito que representen dichas acciones. Se exceptúan de la prohibición anterior (i) las adquisiciones realizadas a través de fondos inversión, y (ii) las adquisiciones realizadas por dichas sociedades para instrumentar o cumplir con planes de opción de compra de acciones para empleados y fondos de pensiones, jubilaciones, primas de antigüedad y cualquier otro fondo con fines semejantes, constituidos directa o indirectamente, por la Sociedad, sujeto a las disposiciones legales aplicables, siempre y cuando, el número de acciones adquiridas con tal propósito no exceda del 5% (cinco por ciento) del total de las acciones en circulación de la Sociedad. Lo previsto en este párrafo será igualmente aplicable a las adquisiciones que se realicen sobre instrumentos financieros derivados o títulos opcionales que tengan como subyacente acciones representativas del capital social de la Sociedad, que sean liquidables en especie.

Conforme a lo previsto por el artículo 366 de la LMV, las personas relacionadas a la Sociedad y las fiduciarias de fideicomisos que se constituyan con el fin de establecer planes de opción de compra de acciones para empleados y fondos de pensiones, jubilaciones, primas de antigüedad y cualquier otro fondo con fines semejantes, constituidos, indirectamente por la Sociedad, sólo podrán enajenar o adquirir de la Sociedad las acciones representativas de su

capital social o los títulos de crédito que las representen, mediante oferta pública o subastas autorizadas por la CNBV, salvo en los casos previstos por el artículo 367 de la LMV y demás disposiciones aplicables.

Amortización de acciones

La Sociedad podrá amortizar acciones con utilidades repartibles sin disminuir su capital social, para lo cual, la asamblea general extraordinaria de accionistas que acuerde la amortización, además de observar lo previsto por el artículo 136 de la LGSM, cumplirá con las siguientes reglas: (i) cuando se amorticen acciones a todos los accionistas, la amortización se hará en tal forma que después de la amortización éstos tengan los mismos porcentajes respecto del capital social y participación accionaria que tenían inmediatamente antes de llevar a cabo la amortización de que se trate; (ii) en el caso de acciones que coticen en una bolsa de valores, la amortización se llevará a cabo mediante la adquisición de las propias acciones en la bolsa de que se trate, de acuerdo al sistema, precios, términos y demás condiciones que para ese efecto acuerde la asamblea general de accionistas correspondiente, la cual podrá delegar en el consejo de administración o en delegados especiales, la facultad de determinar el sistema, precios, términos y demás condiciones para ello; y (iii) los títulos que amparen las acciones amortizadas quedarán cancelados.

Disolución y liquidación

La Sociedad será disuelta en cualquiera de los casos especificados en el Artículo 229 (doscientos veintinueve) la Ley General de Sociedades Mercantiles. Disuelta la Sociedad se pondrá en liquidación. La liquidación estará encomendada a uno o más liquidadores designados por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas. Si la Asamblea no hiciere dicha designación, un Juez de lo Civil o de Distrito del domicilio de la Sociedad lo hará a petición de cualquier accionista.

Los liquidadores tendrán las facultades que establecen la Ley General de Sociedades Mercantiles y las que determine la Asamblea General de Accionistas, entre las cuales se encuentran: (i) concluir las operaciones especiales que hubieren quedado pendientes al tiempo de la disolución; (ii) cobrar los créditos y pagar las deudas de la Sociedad; (iii) enajenar los activos y liquidar los pasivos de la Sociedad; (iv) formulación del estado de posición financiera, final de la liquidación que deberá someterse a la consideración de la asamblea general de accionistas y una vez aprobado procederá a su depósito en el Registro Público de Comercio; (v) distribuir el remanente, si lo hubiere entre todos los accionistas de la Sociedad, en proporción al número de sus acciones y al importe exhibido respecto de cada uno de ellos, una vez aprobado el balance final de liquidación; (vi) cancelar la inscripción de la Sociedad en el Registro Público de Comercio una vez concluida la liquidación.

La liquidación se practicará con apego a las resoluciones que tomen los accionistas al acordarse o declararse la disolución de la Sociedad. A falta de resoluciones especiales de la asamblea, la liquidación se practicará de conformidad con las disposiciones del capítulo respectivo de la LGSM. Durante la liquidación, las asambleas de accionistas se reunirán en la forma prevista por los estatutos sociales de la Sociedad, y el o los liquidadores desempeñarán funciones equivalentes a las que corresponden al consejo de administración durante la vida normal de la Sociedad, y el Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias seguirán cumpliendo, respecto del o los liquidadores, las mismas funciones que durante la vigencia del pacto social cumplían, respecto del consejo de administración.

Derecho de suscripción preferente

Conforme a la ley mexicana y los estatutos sociales de la Compañía, en los aumentos de capital mediante pago en efectivo o en especie o por capitalización de pasivos a cargo de la Sociedad, los accionistas tenedores de las acciones existentes liberadas y en circulación de la Sociedad tendrán preferencia para suscribir las nuevas acciones que se emitan o se pongan en circulación para representar el aumento, en proporción al número de acciones de las que sean titulares, en la fecha de la asamblea general de accionistas en la que se apruebe el aumento de capital, dentro de la respectiva serie, durante un término de 15 (quince) días naturales computados a partir de la fecha de publicación del aviso correspondiente en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía o computados a partir de la fecha de celebración de la Asamblea en el caso de que la totalidad de las acciones en que se divida el capital social hubieren estado representadas en la misma. En el caso de aumentos de capital social mediante la capitalización de cuentas del capital contable, todos los tenedores de acciones tendrán derecho a la parte proporcional que les correspondiese sobre tales cuentas, a efecto de lo cual, en su caso, recibirán acciones de la clase o serie que la Asamblea General de Accionistas correspondiente determine.

En el caso de que quedaren sin suscribir acciones después de la expiración del plazo durante el cual los accionistas hubieren gozado del derecho de suscripción preferente, las acciones de que se trate podrán ser ofrecidas a cualquier persona para suscripción y pago, sin que sean objeto de oferta pública a través de algún intermediario colocador, en los términos y plazos que disponga la propia asamblea que hubiere decretado el aumento de capital o en los términos y plazos que disponga el consejo de administración o los delegados designados por la asamblea a dicho efecto, en el entendido que el precio y demás términos al cual se ofrezcan las acciones a terceros no podrá ser menor a aquél al cual fueron ofrecidas a los accionistas de la Sociedad para suscripción y pago. En caso de que las acciones no fueran suscritas y pagadas, podrán permanecer en la tesorería de la Sociedad o bien serán canceladas, en ambos casos previa reducción del capital según lo determine la asamblea de conformidad con la legislación aplicable.

Los accionistas no tendrán el derecho de suscripción preferente, en relación con acciones nuevas que se emitan o colocación de acciones de tesorería para: (i) una fusión, o una combinación similar de la Sociedad; (ii) para la conversión de obligaciones, certificados bursátiles u otros valores convertibles en acciones como consecuencia de dicha conversión; (iii) para la colocación de acciones propias adquiridas; (iv) para su oferta pública en México o en el extranjero en términos del artículo 53 de la LMV; y (v) un aumento de capital social mediante el pago en especie de las acciones que se emitan, o mediante la cancelación de pasivos a cargo de la Sociedad.

Suspensión de cotización o cancelación del registro de las acciones en el RNV

En el supuesto de que la Compañía decida cancelar la inscripción de sus acciones en el RNV o si dicha inscripción es cancelada por la CNBV, la Compañía estará obligada a llevar a cabo una oferta pública de compra con respecto a la totalidad de las acciones que se encuentren en circulación, que sean propiedad de accionistas minoritarios, antes de proceder con dicha cancelación. Dicha oferta únicamente será extensiva a aquellas personas que no pertenezcan al grupo de accionistas que ejerce el control de la Compañía. Los accionistas que tienen el “control”, según se define en la LMV, son aquellos que tienen la capacidad de: (i) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o de nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes; (ii) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del 50.0% del capital social de una persona moral; o (iii) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una persona moral, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.

La LMV establece que, si al concluir la oferta pública de compra aún existen acciones en manos del público inversionista, la misma estará obligada a constituir un fideicomiso con una duración de por lo menos seis meses y a aportar a dicho fideicomiso recursos por un monto suficiente para adquirir, al mismo precio ofrecido en la oferta pública de compra, la totalidad de las acciones que se encuentren en manos del público inversionista y que no se hayan vendido como resultado de la oferta.

A menos que la CNBV autorice lo contrario, el precio de oferta deberá ser el que resulte más alto entre (i) el promedio ponderado de los precios de cierre de dichas acciones en la BMV durante los últimos 30 días de operación, y (ii) el valor en libros de dichas acciones reportado en el último reporte trimestral presentado ante la CNBV y la BMV.

La cancelación de la inscripción en forma voluntaria estará sujeta entre otros, a (i) la previa autorización de la CNBV, y (ii) la autorización de al menos el 95.0% de las acciones representativas del capital social, reunidas en una asamblea general extraordinaria de accionistas.

Oferta pública de compra

De conformidad con lo dispuesto por la LMV, cualquier persona o grupo de personas que pretenda adquirir directa o indirectamente, a través de una sola operación o una serie de operaciones relacionadas, el control de la Compañía (o el 20.0% o más de las acciones en circulación de la misma), requerirá de la aprobación del consejo de administración de la Compañía como se muestra anteriormente y de los accionistas, para realizar una oferta pública de compra del 100.0% de las acciones en circulación a los precios establecidos anteriormente. De acuerdo con la LMV, se define el término “control” como: (i) la facultad de imponer, directa o indirectamente, por cualquier medio, resoluciones o decisiones, o de vetar decisiones en una asamblea de accionistas, (ii) la facultad de nombra a la mayoría de los consejeros, (iii) mantener la titularidad y tener el derecho de votar acciones que representen el 50.0% (cincuenta por ciento) o más de las acciones de la Compañía, o (iv) la facultad de dirigir, determinar, influir, vetar o impedir, directa

o indirectamente, las políticas o decisiones del consejo de administración o de la administración de la compañía, ya sea a través de la propiedad de acciones, por contrato o convenio, escrito o verbal, o por cualquier otro medio.

En caso de que se realice dicha oferta, el consejo de administración, oyendo la opinión del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias y, en su caso, de un experto independiente, deberá emitir su opinión en cuanto al precio de oferta. Antes de rendir dicha opinión, el consejo de administración puede solicitar la opinión de un perito tercero independiente. Los miembros del consejo de administración y el director general de la Compañía estarán obligados a revelar al público el número de acciones pertenecientes a los mismos que en su caso venderán con motivo de dicha oferta.

Otras disposiciones

Capital variable

La Compañía podrá emitir acciones representativas tanto de su capital fijo como de su capital variable. Los aumentos del capital social en su parte variable se efectuarán por resolución de la asamblea general ordinaria de accionistas. Al tomarse los acuerdos respectivos, la asamblea general de accionistas que decreta el aumento o cualquier asamblea general de accionistas posterior fijará los términos o bases en los que deba llevarse a cabo dicho aumento.

Pérdida de acciones

En cumplimiento de lo dispuesto por la ley, los estatutos de la Compañía establecen que todo extranjero que en el acto de la constitución de la Sociedad o en cualquier tiempo ulterior adquiriera acciones de la Sociedad o un interés o participación en la misma, se obliga ante la Secretaría de Relaciones Exteriores a considerarse como mexicano respecto de (a) las acciones o derechos que adquiriera de la Sociedad, (b) los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sea titular la Sociedad, y (c) los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en los que sea parte la Sociedad, y se entenderá que renuncia a invocar la protección de su gobierno, bajo la pena, en caso contrario, de perder en beneficio de la nación mexicana los derechos y bienes que hubiere adquirido.

Conflicto de intereses

De conformidad con la LGSM, cualquier accionista de la Compañía que en una determinada operación tenga un interés contrario al de la Compañía deberá abstenerse de participar en las deliberaciones sobre dicha operación y votar con respecto a la misma. La violación de esta disposición puede dar lugar a responsabilidad por los daños que se causen a la Compañía si la resolución respectiva no se hubiese aprobado sin el voto de dicho accionista.

Derecho de separación

En cumplimiento a lo dispuesto en la LGSM, en los casos en que los accionistas de la Compañía aprueben el cambio de objeto, nacionalidad o transformación, cualquier accionista con derecho a voto que haya votado en contra de dicho cambio, podrá retirar sus acciones al valor en libros reportado en los estados financieros más recientes aprobados por la asamblea, siempre y cuando ejerza dicho derecho dentro de los 15 días siguientes a la asamblea que aprobó dicho cambio.

(xiii) Dividendos y política de dividendos

Los dividendos los decretará la asamblea general ordinaria de accionistas y los pagos de dividendos se harán en los términos, días y lugares que determine la propia asamblea, el consejo de administración o su presidente, y que se darán a conocer por medio de aviso que se publique al menos en un diario de mayor circulación. Los dividendos no cobrados dentro de 5 (cinco) años, contados a partir de la fecha en que hayan sido exigibles, se entenderán renunciados y prescritos a favor de la Sociedad. Las pérdidas, en su caso, serán reportadas por todos los accionistas, en proporción al número de sus acciones, y hasta por el haber social por ellas representado.

De conformidad con la LGSM, la Compañía solamente puede pagar dividendos (i) con cargo a utilidades retenidas arrojadas por los estados financieros que hayan sido previamente aprobados por los accionistas, (ii) siempre y cuando la Compañía no tenga pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores (o dichas pérdidas hayan sido absorbidas o restituidas), y (iii) que se haya constituido la reserva legal o se mantenga aplicando a ésta cuando menos el 5.0% de

las utilidades netas anuales hasta que el importe de dicha reserva legal (que a la fecha del presente Reporte Anual, asciende a Ps. 143.0 millones, equivalente a un 1.5%) del capital social sea igual al 20.0% de nuestro capital social. Dicha reserva legal debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo.

La Compañía no cuenta con una política de dividendos. En caso de que en un futuro la Compañía adopte cualquier política relativa al pago de dividendos, la misma estará sujeta a la aprobación de la asamblea general ordinaria de accionistas de la Compañía, la legislación aplicable y dependerá de una serie de factores, incluyendo los resultados de operación, la situación financiera, las necesidades de efectivo, los proyectos futuros y las obligaciones fiscales de la Compañía, así como los términos y condiciones de los instrumentos que rijan su deuda y los demás factores que el consejo de administración y los accionistas estimen relevantes, todos los cuales podrían limitar su capacidad para pagar dividendos. No obstante, la administración de la Compañía busca mantener como directriz para la recomendación del pago de dividendos, el equilibrio entre la reinversión de utilidades para expansión y crecimiento y la distribución de dichas utilidades a los accionistas de la Compañía.

En virtud de que la Compañía es una Sociedad controladora, sus ingresos y, por lo tanto, su capacidad para pagar dividendos, dependen del decreto y pago de dividendos y otras distribuciones por parte de sus subsidiarias. El pago de dividendos u otras distribuciones por las subsidiarias de la Compañía depende a su vez de los resultados de operación, la situación financiera y los programas de inversión en activos de sus subsidiarias, así como de otros factores que sus respectivos órganos de administración estimen relevantes.

Asimismo, la capacidad de la Compañía para decretar dividendos en favor de sus accionistas podría estar limitada bajo contratos o instrumentos de crédito que la Compañía o sus subsidiarias celebren en el futuro, lo cual afectaría en forma adversa y significativa la posibilidad de que la Compañía lleve a cabo el pago de dividendos.

Con motivo de la oferta pública de adquisición lanzada por Controladora Inmobiliaria GMINFRA, S.A. de C.V., éste adquirió el 95.47% (noventa y cinco punto cuarenta y siete por ciento) de las acciones en circulación del capital social de la Sociedad y, por lo tanto, a esta fecha es el accionista que ejerce el control de la Sociedad.

3) INFORMACIÓN FINANCIERA

a) INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

Esta información financiera seleccionada debe leerse en conjunto con los Estados Financieros Consolidados de la Compañía y con las secciones tituladas “Presentación de información financiera” y “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación”. La información contenida en las siguientes tablas se deriva de los Estados Financieros incluidos como anexos en este Reporte Anual. Los Estados Financieros de la Compañía, incluidos como anexos en este Reporte Anual se prepararon de conformidad con las NIIFs emitidas por el IASB.

Los estados consolidados de resultados incluyen las operaciones de las entidades consolidadas desde la fecha en que cada entidad fue constituida o adquirida por la Compañía. Para más información ver Nota 3 de los Estados Financieros Consolidados.

	Año terminado el 31 de diciembre de		
	2025	2024	2023
	(En miles de Pesos)		
Estado consolidado de resultados:			
Ingresos por:			
Rentas	1,805,313	1,407,922	1,179,544
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	31,183	58,290	88,269
Total de ingresos	1,836,496	1,466,212	1,267,813
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(277,404)	(206,154)	(159,251)
Gastos de administración inmobiliarios	-	-	(5,487)
Sueldos y salarios	(176,919)	(175,857)	(193,412)
Gastos generales y de administración	(221,226)	(184,711)	(161,015)
(Deterioro de cuentas por cobrar) recuperaciones	(23,910)	3,043	(9,854)
Depreciación y amortización	(34,458)	(13,574)	(11,801)
(Disminución) Incremento en el valor razonable de propiedad de inversión	787,603	1,438,884	306,498
Otros	8,325	49,865	(102,237)
Total de costos y gastos	62,011	911,496	(336,559)
Utilidad de operación	1,898,507	2,377,708	931,254
Ingresos (costos) financieros:			
Gasto por intereses	(699,404)	(625,529)	(546,662)
Gasto por intereses arrendamiento	-	-	(4,287)
Ingreso por intereses	12,814	27,412	35,082
Efecto de valuación de instrumentos financieros	(93,227)	(22,006)	(41,392)
Pérdida en cambios, neta	286	(618)	(110)
Costo financiero, neto	(779,531)	(620,741)	(557,369)
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	119,871	77,998	113,381
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,238,847	1,834,965	487,266
Impuestos a la utilidad	295,117	490,853	105,510
Utilidad neta consolidada	943,730	1,344,112	381,756
Otros resultados integrales:			

Partidas que podrían reclasificarse a resultados -			
Efecto de reserva de coberturas de instrumentos financieros derivados	(31,228)	(26,778)	8,435
Efecto de valuación de pasivos por beneficios a empleados	(5,227)	17,108	2,049
Total de otros resultados integrales, neto de impuestos	(36,455)	(9,670)	10,484
Utilidad integral consolidada	907,275	1,334,442	392,240
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	943,730	1,313,592	381,756
Participación no controladora	-	30,520	-
Utilidad neta consolidada	943,730	1,344,112	381,756
Utilidad integral consolidada atribuible a:			
Participación controladora	907,275	1,303,922	392,240
Participación no controladora	-	30,520	-
Utilidad integral consolidada	907,275	1,334,442	392,240
Utilidad básica y diluida por acción ordinaria	2.49	3.83	1.15
	Al 31 de diciembre de		
	2025	2024	2023
	(En miles de Pesos)		
Estado consolidado de situación financiera por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:			
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 469,386	\$ 414,213	\$ 173,910
Rentas por cobrar a clientes, neto	40,734	43,390	10,364
Impuestos por recuperar	304,825	235,816	326,682
Deudores diversos	41,427	6,532	23,183
Partes relacionadas	13,544	9,786	10,959
Pagos anticipados	283,613	313,029	129,843
Instrumentos financieros derivados	-	13,881	-
Total del activo circulante	1,153,529	1,036,647	674,941
Activos no circulantes:			
Efectivo restringido	60,336	103,597	100,256
Instrumentos financieros derivados	-	-	62,665
Inversión en fideicomiso asociado	966,555	906,701	897,818
Propiedad de inversión	15,521,925	14,657,789	10,533,465
Mobiliario, equipo y mejoras y adaptaciones, neto	20,320	34,496	37,771
Activos intangibles, neto	-	-	35,739
Depósitos en garantía y otros	13,412	11,874	73,501
Impuestos a la utilidad diferidos	443,799	435,509	414,432
Total del activo no circulante	17,026,347	16,149,966	12,155,647
Total del activo	\$ 18,179,876	\$ 17,186,613	\$ 12,830,588
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Porción circulante de préstamos	\$ 429,992	\$ 287,187	\$ 1,315,204

Proveedores y otras cuentas por pagar	115,349	688,213	137,432
Partes relacionadas	73,962	33,966	32,016
Impuestos por pagar y pasivos acumulados	318,459	285,027	229,695
Participación de los trabajadores en la utilidad por pagar	5,478	5,519	108
Impuestos a la utilidad	76,645	85,789	72,471
Porción circulante de pasivo por derechos de uso	-	-	5,850
Total del pasivo a corto plazo	1,019,885	1,385,701	1,792,776
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos a largo plazo	5,935,737	6,083,464	3,474,292
Instrumentos financieros derivados	17,431	-	-
Anticipo de rentas	57,164	75,127	53,612
Depósitos en garantía y otros	104,266	73,448	124,342
Obligaciones por beneficios al retiro	15,591	10,282	10,728
Impuestos a la utilidad diferidos	1,516,928	1,287,619	871,114
Total del pasivo a largo plazo	7,647,117	7,529,940	4,534,088
Total del pasivo	8,667,002	8,915,641	6,326,864
Capital contable:			
Participación controladora:			
Capital social	5,148,537	4,513,800	4,254,423
Aportaciones para futuros aumentos de capital	-	269,590	-
Pagos basados en acciones	-	-	96,161
Utilidades acumuladas	4,391,678	3,447,948	2,134,356
Otros resultados integrales	(27,341)	9,114	18,784
Total de la participación controladora	9,512,874	8,240,452	6,503,724
Participación no controladora	-	30,520	-
Total del capital contable	9,512,874	8,270,972	6,503,724
Total del pasivo y capital contable	\$ 18,179,876	\$ 17,186,613	\$ 12,830,588

Año terminado al 31 de Diciembre
(miles de Ps.)

2025	2024	2023
------	------	------

Otros datos:

NOI(1)	1,508,550	1,208,982	1,058,735
EBITDA(2)	1,959,895	2,446,656	1,010,647
EBITDA Ajustado(3)	1,145,362	952,398	632,270
FFO(4)	384,960	258,238	335,212
FFO Ajustado(5)	291,405	223,178	295,691
Total GLA (m ²)	792,404	580,240	579,727
Tasa de ocupación	94.5%	94.1%	94.0%

(1) NOI significa ingreso neto de operación, el cual definimos como los ingresos por rentas, ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento, *menos* los gastos de administración, mantenimiento y seguridad, y salarios del personal operativo y prestaciones adicionales al salario.

(2) El "EBITDA Ajustado" es calculado, restando al EBITDA el incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión, utilidad en precio de ganga en la adquisición de negocios, los gastos relacionados con la compra de activos, el efecto en la valuación de instrumentos financieros, la (pérdida) utilidad cambiaria, neta y la participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes. El término "Margen de EBITDA Ajustado" se refiere al resultado, expresado como porcentaje, del EBITDA Ajustado dividido entre el total de ingresos. El EBITDA y EBITDA Ajustado se presentan porque son indicadores de los fondos disponibles para el servicio de la deuda ampliamente aceptados, aunque no son medidas de liquidez o

rendimiento reconocidas por las NIIF, ni tampoco el NOI, el Margen de NOI, EBITDA o EBITDA Ajustado son medidas financieras reconocidas por las NIIF. Aunque proporcionan información útil, el EBITDA y el EBITDA Ajustado no deben considerarse en forma aislada ni como un sustituto de la utilidad neta consolidada como un indicador del desempeño operativo, ni como una alternativa al flujo de efectivo proveniente de actividades de operación como medida de la liquidez. Nuestros cálculos de EBITDA y EBITDA Ajustado pueden ser diferentes de los cálculos utilizados por otras compañías y, por lo tanto, su comparabilidad puede verse afectada.

- (3) El término “FFO”, por sus siglas en inglés, significa fondos provenientes de operaciones el cual definimos como: utilidad neta consolidada, *más* depreciación y amortización, *menos* incremento en el valor razonable de 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 diferidos. El “FFO” no debe ser considerado como un sustituto del efectivo proveniente de actividades de operación.
- (4) El FFO Ajustado lo calculamos como FFO *menos* los gastos recurrentes de capital para el mantenimiento de nuestras propiedades de inversión (gastos de mantenimiento de capital).

	2025	2024	2023
	(miles de Pesos Mexicanos)		
Ingresos por rentas y contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	1,836,496	1,466,212	1,267,813
Menos, gastos de administración mantenimiento y seguridad	(277,404)	(206,154)	(159,251)
Menos, sueldos y salarios del personal operativo	(50,542)	(51,076)	(49,827)
NOI	1,508,550	1,208,982	1,058,735
Margen de NOI	82.1%	82.5%	83.5%
	Año terminado el 31 de diciembre		
	2025	2024	2023
	(miles de Pesos Mexicanos)		
Utilidad neta consolidada	943,730	1,344,112	381,756
Gasto por intereses	699,404	625,529	546,662
Gasto por impuestos a la utilidad	295,117	490,853	105,510
Depreciación y amortización	34,458	13,574	11,801
Ingreso por intereses	(12,814)	(27,412)	(35,082)
EBITDA	1,959,895	2,446,656	1,010,647
Menos, incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(787,603)	(1,438,884)	(306,498)
Más, efecto en valuación de instrumentos financieros	93,227	22,006	41,392
Más, pérdida cambiaria, neta	(286)	618	110
Menos, participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes	(119,871)	(77,998)	(113,381)
Más efectos de desinversión	-	-	-
EBITDA Ajustado	1,145,362	952,398	632,270
Margen de EBITDA Ajustado	62.4%	65.0%	49.9%
	Año terminado el 31 de diciembre		
	2025	2024	2023
	(miles de Pesos Mexicanos)		
Utilidad neta consolidada	943,730	1,344,112	381,756
Más depreciación y amortización	34,458	13,574	11,801
Más efecto en valuación de instrumentos financieros	93,227	22,006	41,392
Menos incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(787,603)	(1,438,884)	(306,498)
Menos participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados.	(119,871)	(77,998)	(113,381)
Más efectos de desinversión	-	-	-
Más impuestos a la utilidad diferidos	221,019	395,428	29,972
FFO	384,960	258,238	45,042

Gastos recurrentes de capital (1)	<u>(93,555)</u>	<u>(35,060)</u>	<u>(39,521)</u>
FFO Ajustado	291,405	223,178	5,521

⁽¹⁾ Se refiere a los gastos de capital incurridos para el mantenimiento de nuestras propiedades de inversión, que forma parte del valor razonable de las mismas.

b) INFORMACIÓN FINANCIERA POR LA LÍNEA DE NEGOCIO, ZONA GEOGRÁFICA Y VENTAS DE EXPORTACIÓN

Somos una empresa de desarrollo internalizada, por lo que no cuenta con líneas de negocio distintas al desarrollo de centros comerciales, como probablemente tendrían otros emisores cuyo negocio estuviera diversificado entre distintos rubros. La Emisora, por la naturaleza de su negocio, no cuenta con ventas de exportación. Los centros comerciales en operación están localizados en 19 estados y en 25 ciudades primarias y secundarias, incluyendo Monterrey, Guadalajara, Puebla, Tijuana, Ciudad Juárez y Cancún. La Emisora todavía no cuenta con operaciones que se concentren en una región en particular de la República Mexicana. No obstante, a fin de establecer su exposición al riesgo de crédito, la Emisora ha clasificado su riesgo para cuentas por cobrar a clientes dependiendo de si se encuentran en el Norte, Centro y Sur.

c) INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES

Favor de referirse al apartado “Deuda” dentro de la sección “Información financiera - Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y la situación financiera de la Emisora” del presente Reporte Anual.

d) COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y LA SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA

Los inversionistas deberán leer los siguientes comentarios y análisis junto con el “Resumen de la Información Financiera”, “Información Financiera Seleccionada” y nuestros Estados Financieros y las notas a los mismos, los cuales han sido incluidos como anexos en este Reporte Anual. Salvo que se indique lo contrario, toda la información financiera incluida en este Reporte Anual es presentada en Pesos a las fechas que se indican y ha sido preparada de conformidad con las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board o por sus siglas en inglés, “IASB”).

Este Reporte Anual contiene declaraciones a futuro que reflejan nuestros planes, estimaciones y consideraciones, y que conllevan riesgos, incertidumbres y suposiciones. Nuestros resultados reales podrían diferir sustancialmente de aquellos anticipados en nuestras declaraciones o estimaciones a futuro. Los factores que podrían hacer o contribuir a estas diferencias incluyen, sin limitación, aquellos comentados más adelante y en otras partes de este Reporte Anual, particularmente en las secciones “Factores de Riesgo” y “Declaraciones a Futuro”. Es importante que los inversionistas consideren cuidadosamente la información contenida en esta sección y la sección de “Factores de Riesgo” antes de invertir en nuestras Acciones.

Descripción General

Somos una empresa desarrolladora propietaria y operadora completamente integrada, con más de 50 años de experiencia en el diseño, construcción, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales en México. Desde nuestra creación en 1975, nuestro equipo ha participado en la adquisición y desarrollo de 70 centros comerciales. A esta fecha tenemos participaciones controladoras en 35 centros comerciales y participación no controladora en un centro comercial, también administramos y operamos el Portafolio del Fondo de CKDs que está compuesto por nueve plazas comerciales. Entre los centros comerciales, propios y administrados, tenemos presencia en 19 entidades federativas en México. Esto nos posiciona como uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México.

Nuestros 36 centros comerciales en operación y estabilizados tienen un GLA Total de aproximadamente 792,407 m². Nuestros centros comerciales tienen una edad promedio de 17 años, cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o los principales operadores de salas de cine en México. Más del 59% de GLA, está arrendado a empresas o arrendatarios que prestan bienes o servicios, como supermercados, bancos, farmacias, laboratorios, entre otros, negocios considerados como esenciales.

Al 31 de diciembre de 2025, nuestro portafolio, propio y el administrado, estaba arrendado en un 93.5%, contábamos con más de 2,600 contratos de arrendamiento, distribuidos entre aproximadamente 1,200 arrendatarios de diversos sectores. Respecto a nuestro portafolio propio, el mismo estaba arrendado en un 94.5%. 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. Nuestros centros comerciales y oficinas administrativas tanto en el Estado de México como en Monterrey continúan cumpliendo cabalmente los lineamientos y normativas tanto a nivel municipal, estatal y federal.

Creemos que nuestros centros comerciales son reconocidos como referentes para adquirir bienes y servicios y como una opción de entretenimiento en las diferentes regiones en las que operamos, y que nuestro enfoque al cliente y ubicaciones estratégicas nos hacen una plataforma inmejorable para servir al segmento de ingreso medio de la población en México.

Al 31 de diciembre de 2025, éramos propietarios de una participación de control respecto de 35 propiedades y manteníamos participación no controladora en una propiedad adicional, todas las cuales operamos. La totalidad de nuestras propiedades, están estabilizadas. De nuestras 36 propiedades en operación y estabilizadas, 34 corresponden a centros comerciales con múltiples arrendatarios y 2 son propiedades arrendadas a Walmart bajo el formato de tienda única (*stand-alone*). La gran mayoría de los centros comerciales que operamos tienen un GLA de entre 7,500 y 55,000 m².

Nuestros centros comerciales se enfocan en el segmento de ingreso medio de la población (los segmentos de mercado D+, C- y C, como se definen por la AMAI). Nuestros centros comerciales están diversificados por el tipo de negocio de nuestros arrendatarios y por el tipo de tiendas. Aproximadamente el 53% de nuestro GLA está arrendado a tiendas ancla, que típicamente tienen periodos de arrendamiento mayores a 5 años, proporcionando predictibilidad y estabilidad a nuestros flujos de efectivo en situaciones normales de mercado.

La siguiente tabla resume nuestras adquisiciones y aperturas de centros comerciales desde el 2012 y hasta el 31 de diciembre de 2025:

Año	Centro Comercial	Adquisición / Desarrollo	SBA Total⁽¹⁾	% de Participación
2012	Paseo Santa Catarina	Adquisición	37,846	100.0%
2013	Macroplaza Insurgentes	Adquisición	55,083	40.0%
2013	Gran Plaza Cancún	Adquisición	26,979	100.0%
2013	Plaza Nogalera	Adquisición	41,989	100.0%
2013	Plaza Bella Huinalá	Adquisición	15,615	100.0%
2013	Plaza Universidad	Adquisición	17,417	100.0%
2013	Macroplaza Oaxaca	Desarrollo	26,416	100.0%
2014	Walmart Ensenada	Adquisición	9,939	100.0%
2014	Walmart San José	Adquisición	9,891	100.0%
2014	Centro Comercial López Mateos	Adquisición	22,334	100.0%
2014	Urban Village Ciudadela (antes Centro Comercial La Ciudadela)	Adquisición	38,312	100.0%
2014	Centro Comercial Lago Real	Adquisición	26,600	100.0%
2014	Macroplaza del Valle	Adquisición	34,552	100.0%
2014	Centro Comercial Paseo Reforma	Adquisición	40,412	100.0%
2014	Centro Comercial Puerta de Hierro	Adquisición	16,299	100.0%
2014	Paseo Reynosa	Adquisición	8,748	100.0%
2014	Plaza San Juan	Adquisición	7,499	100.0%
2014	Paseo Alcalde	Desarrollo	12,269	100.0%
2014	Macroplaza San Luis	Desarrollo	19,037	100.0%
2015	Paseo Solidaridad	Desarrollo	13,317	100.0%
2014	Paseo Hipódromo	Desarrollo	7,510	100.0%
2015	Urban Village en Garza Sada	Desarrollo	29,736	100.0%
2016	Plaza Bella Ramos Arizpe	Adquisición	15,954	100.0%
2017	Punto San Isidro	Adquisición	8,371	100.0%
2017	Punto Oriente	Adquisición	18,560	100.0%
2022	Macroplaza Estadio	Adquisición	17,563	100.0%
2022	Plaza Bella Frontera	Adquisición	9,411	100.0%
2013	Paseo Puebla	Desarrollo	10,747	70.0%
2013	Plaza Palmira	Adquisición	29,154	100.0%
2013	Plaza Bella Mexiquense	Adquisición	18,942	100.0%
2013	Super Plaza Las Haciendas	Adquisición	16,660	100.0%
2013	Mall Plaza Lincoln	Adquisición	30,923	100.0%
2013	Plaza Monumental	Adquisición	17,250	100.0%
2013	Plaza Real Saltillo	Adquisición	17,729	100.0%
2013	Plaza Bella Anáhuac	Adquisición	27,391	100.0%
2013	Plaza Real Reynosa	Adquisición	35,949	100.0%

⁽¹⁾ SBA Total representa el área total de cada centro comercial con independencia de nuestra participación en el vehículo propietario de cada centro comercial.

Factores que pueden influir en nuestros resultados de operación futuros

Condiciones Macroeconómicas

Nuestro negocio está íntimamente ligado a las condiciones económicas generales de México, y en menor medida, Estados Unidos y otros países, en general. En consecuencia, nuestro desempeño económico, el valor de nuestra cartera inmobiliaria y nuestra capacidad para implementar nuestras estrategias de negocios pueden verse afectados por cambios en las condiciones económicas nacionales y globales. La condición de los mercados inmobiliarios en los que operamos tiende a ser cíclica y está relacionada con la percepción de los inversionistas sobre el panorama económico general. Las tasas de interés en disminución, la disminución de la demanda de inmuebles o los periodos de desaceleración económica general o de recesión han tenido un impacto negativo directo sobre el mercado inmobiliario en el pasado y la recurrencia de estas condiciones podría resultar en una disminución en nuestros ingresos.

Todas nuestras operaciones se llevan a cabo en México y dependen del desempeño de la economía mexicana. En consecuencia, nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación pueden verse afectados por la condición general de la economía mexicana, la devaluación del Peso frente al dólar, la inestabilidad en los precios, inflación, tasas de interés, cambios en la regulación, tributación, inestabilidad social y otros acontecimientos políticos, sociales y económicos en o que afecten a México, sobre los cuales no tenemos ningún control. Las disminuciones en las tasas de crecimiento de la economía mexicana, los periodos de crecimiento negativo y/o incrementos en las tasas de inflación o de interés podrían resultar en una menor demanda por nuestros servicios, una disminución en el precio real de nuestros servicios o un menor margen en los mismos.

En el pasado, la economía mexicana ha experimentado periodos prolongados de debilidad y deterioro en las condiciones económicas. No podemos asegurar que estas condiciones económicas no se repetirán en el futuro o que de repetirse no tendrán un efecto adverso sobre nuestro negocio, condición financiera o resultados de operación.

Conforme a las estimaciones del INEGI en 2023 el PIB creció en 2.5% y la inflación fue de 7.62%, en 2024 el PIB creció en 1.24% y la inflación fue de 4.21%, y en 2025 el PIB creció en 0.6% y la inflación fue de 3.69%. En 2023, 2024 y 2025 la tasa de desocupación en México fue de 2.8%, 2.6% y 2.7% respectivamente.

Ingresos por arrendamiento. Nuestra principal fuente de ingresos son los pagos de rentas recibidos de nuestros clientes al amparo de arrendamientos operativos. El monto de los ingresos por arrendamiento generados por nuestra cartera inmobiliaria depende principalmente de nuestra capacidad para (i) mantener o incrementar nuestras actuales tasas de ocupación de espacio arrendando, (ii) arrendar espacio que actualmente se encuentra desocupado y espacio que estará disponible a la terminación de ciertos contratos de arrendamiento, (iii) desarrollar nuevas propiedades, (iv) ampliar la superficie de propiedades existentes, y (v) adquirir nuevas propiedades. El monto de ingresos por arrendamiento generado por nosotros también depende de nuestra capacidad para cobrar las rentas a nuestros arrendatarios al amparo de los contratos de arrendamiento, así como de nuestra capacidad para aumentar las rentas de nuestras propiedades. Las tendencias positivas o negativas en los negocios de nuestros arrendatarios o en las áreas geográficas en las que operamos también podrían tener un impacto en nuestros ingresos por arrendamiento futuros.

Vencimiento de los Arrendamientos. Nuestra capacidad para arrendar rápidamente el espacio arrendable disponible al vencimiento de nuestros arrendamientos tiene un impacto en nuestros resultados de operación y dependerá de las condiciones económicas y competitivas de los mercados en los que operamos, así como de lo atractivas que resulten nuestras propiedades individuales a potenciales clientes. Al 31 de diciembre de 2025, nuestros arrendamientos con vencimiento programado para el 2026 representan 24% de nuestra SBA Total y 20.9% de los ingresos por arrendamiento.

Condiciones de Mercado. Planeamos continuar buscando oportunidades de inversión en México. Los cambios positivos o negativos en las condiciones en los mercados mexicanos podrían impactar en nuestro desempeño general. La caída futura en la economía regional que afecte los mercados en los que estamos enfocados o una caída en el sector comercial inmobiliario que afecte nuestra capacidad para celebrar nuevos arrendamientos o volver a arrendar espacio existente conforme esté disponible, la capacidad de nuestros arrendatarios para cumplir con sus obligaciones conforme a sus contratos de arrendamiento, así como incumplimientos o la quiebra de nuestros

arrendatarios, podrían afectar en forma adversa nuestra capacidad para mantener los índices de ocupación en nuestras propiedades.

Ambiente Competitivo. Competimos con numerosos adquirentes, propietarios, desarrolladores y administradores de inmuebles comerciales en México, muchos de los cuales son propietarios o podrían buscar adquirir propiedades similares a las nuestras en los mismos mercados en los que se ubican nuestras propiedades. En el futuro, un aumento en la competencia podría resultar en que tengamos que competir por oportunidades para adquirir inmuebles y los términos en que los adquiramos y podríamos vernos desplazados por nuestros competidores. Adicionalmente, la competencia puede afectar los índices de ocupación de nuestras propiedades y, por lo tanto, nuestros resultados financieros, y podríamos vernos presionados para reducir nuestras rentas por debajo de las que cobramos actualmente o a ofrecer descuentos sustanciales en las rentas, mejoras para los arrendatarios, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables al arrendatario con el fin de retener arrendatarios al vencimiento de nuestros arrendamientos.

Gastos de Operación. Nuestros gastos de operación consisten principalmente en gastos de administración, mantenimiento y seguridad, impuestos prediales, y otros gastos operativos misceláneos. En adición al monto de la renta, nuestros arrendatarios pagan un porcentaje de dicha renta para cubrir el mantenimiento de las propiedades.

Inflación. La mayoría de nuestros arrendamientos contienen disposiciones diseñadas para mitigar el impacto adverso de la inflación. Estas disposiciones nos permiten aumentar la renta anualmente con base en el INPC de México en aquellos arrendamientos denominados en Pesos y con base en el CPI de los Estados Unidos de América, para aquellos que están denominados en dólares. Al 31 de diciembre de 2025, el 91.0% de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en Pesos y el 9.0% de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en dólares.

(i) Resultados de la operación

La tabla siguiente presenta nuestro estado consolidado de resultados por los años concluidos el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los cuales han sido objeto de algunas reclasificaciones con el propósito de mejorar la comparabilidad en la información financiera representativa de las operaciones de Planigrupo (ver “Resumen Ejecutivo”).

	Año terminado el 31 de diciembre de		
	2025	2024	2023
	(En miles de Pesos)		
Estado consolidado de resultados:			
Ingresos por:			
Rentas	1,805,313	1,407,922	1,179,544
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	31,183	58,290	88,269
Total de ingresos	1,836,496	1,466,212	1,267,813
Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración, mantenimiento y seguridad	(277,404)	(206,154)	(159,251)
Gastos de administración inmobiliarios	-	-	(5,487)
Sueldos y salarios	(176,919)	(175,857)	(193,412)
Depreciación y amortización	(34,458)	(13,574)	(11,801)
Gastos generales y de administración	(221,226)	(184,711)	(161,015)
(Deterioro de cuentas por cobrar) recuperaciones	(23,910)	3,043	(9,854)
(Disminución) Incremento en el valor razonable de propiedad de inversión	787,603	1,438,884	306,498
Otros	8,325	49,865	(102,237)
Total de costos y gastos	62,011	911,496	(336,559)
Utilidad de operación	1,898,507	2,377,708	931,254
Ingresos (costos) financieros:			
Gasto por intereses	(699,404)	(625,529)	(546,662)
Gasto por intereses arrendamiento	-	-	(4,287)
Ingreso por intereses	12,814	27,412	35,082
Efecto de valuación de instrumentos financieros	(93,227)	(22,006)	(41,392)
Pérdida en cambios, neta	286	(618)	(110)
Costo financiero, neto	(779,531)	(620,741)	(557,369)
Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados	119,871	77,998	113,381
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,238,847	1,834,965	487,266
Impuestos a la utilidad	295,117	490,853	105,510
Utilidad neta consolidada	943,730	1,344,112	381,756
Otros resultados integrales:			
Partidas que podrían reclasificarse a resultados -			
Efecto de reserva de coberturas de instrumentos financieros derivados	(31,228)	(26,788)	8,435
Efecto de valuación de pasivos por beneficios a empleados	(5,227)	17,108	2,049
Total de otros resultados integrales, neto de impuestos	(36,455)	(9,680)	10,484
Utilidad integral consolidada	907,275	1,334,432	392,240
Utilidad neta consolidada atribuible a:			
Participación controladora	943,730	1,313,592	381,756
Participación no controladora	-	30,520	-
Utilidad neta consolidada	943,730	1,344,112	381,756
Utilidad integral consolidada atribuible a:			
Participación controladora	907,275	1,303,912	392,240
Participación no controladora	-	30,520	-

Utilidad integral consolidada	907,275	1,334,432	392,240
Utilidad básica y diluida por acción ordinaria	2.49	3.83	1.15

Nuestros estados de resultados consisten en los siguientes rubros:

- **Ingresos.** La principal fuente de nuestros ingresos proviene de los ingresos por arrendamiento que nuestros arrendatarios nos pagan al amparo de los 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 y 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 anuales a las tasas pactadas para la prestación de nuestros servicios (de 2.0% a 4.0% sobre las rentas efectivamente cobradas en cada una de las propiedades que administramos). Las comisiones por arrendamiento consisten en ingresos derivados de la negociación de nuevos arrendamientos o la renovación de los mismos por un plazo de 3 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. Los ingresos por desempeño inmobiliario consisten en comisiones que nos pagan ciertos propietarios de inmuebles bajo los contratos de desarrollo que hemos celebrado con ellos para la construcción y desarrollo de sus propiedades. Dichas comisiones son pagadas cuando las propiedades desarrolladas alcanzan cierto nivel de retorno o rendimiento, el cual es típicamente alcanzado después de algunos años de operación eficiente encomendada a nosotros o como consecuencia de la venta de las propiedades.
- **Costo y gastos de operación de las propiedades.** Los costos y gastos de operación de las propiedades se integran por: gastos de administración, mantenimiento y seguridad, sueldos y salarios, depreciación y amortización y gastos generales, así como de incrementos y reducciones en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión, las cuales consisten en nuestros centros comerciales, los costos asociados a la compra de activos, costos asociados a la emisión del Fondo de CKDs y efectos de desinversión del CKD, así como ganancias en el precio de ganga relacionadas con la adquisición de propiedades.
- **Ingresos y costos financieros.** Se compone de gastos por intereses, ingresos por intereses, efecto en la valuación de instrumentos financieros y (pérdida) utilidad en cambios neta.
- **Participación en los resultados de compañías y de fideicomisos asociados.** Consiste en incrementos y reducciones en el valor razonable de nuestra inversión en aquellos Fideicomisos de Proyecto del Fondo de CKDs no consolidados (por ejemplo, nuestra participación no controladora en ciertos centros comerciales) y otras inversiones permanentes.
- **Total de impuestos a la utilidad.** Total de impuestos a la utilidad incluye impuestos a la utilidad sobre base fiscal y diferidos. El impuesto sobre la renta causado sobre base legal se registra en los resultados del año en que se causa. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias y, en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales.

Resultados de operaciones consolidados por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2025, comparado con el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024.

Ingresos

Los ingresos por arrendamiento, mantenimiento, y estacionamiento, por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025, fueron de \$1,805.3 millones de Pesos en comparación con los \$1,407.9 millones de Pesos del periodo terminado el 31 de diciembre de 2024, lo cual representa un aumento por \$397.4 millones de Pesos o 28.2%. Este aumento se atribuyó principalmente a la adquisición de las propiedades del portafolio CKD Walton en agosto de 2024.

La siguiente tabla muestra nuestros ingresos por arrendamiento desglosado por centro comercial durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

<u>Centro Comercial</u>	<u>Fecha de Adquisición</u>	<u>Por el año terminado el 31 de diciembre de</u>	
		<u>2025</u>	<u>2024</u>
		(miles de Pesos)	
Paseo Santa Catarina	noviembre de 2012	94,274	88,780
Plaza Real Reynosa	mayo de 2013	105,555	32,098
Plaza Bella Anáhuac	mayo de 2013	90,316	27,284
Plaza Real Saltillo	mayo de 2013	58,127	18,139
Plaza Palmira	mayo de 2013	39,170	13,148
Mall Plaza Lincoln	mayo de 2013	61,162	18,833
Plaza Monumental	mayo de 2013	60,971	19,882
Super Plaza Las Haciendas	mayo de 2013	36,720	12,171
Plaza Bella Mexiquense	mayo de 2013	33,955	10,881
Paseo Puebla	marzo de 2013	29,524	9,714
Walmart Ensenada	julio de 2014	14,737	14,116
Walmart San José	julio de 2014	27,162	26,117
Macroplaza Oaxaca	marzo de 2013	86,156	84,584
Plaza Universidad	octubre de 2013	42,994	44,284
Plaza Nogalera	octubre de 2013	83,956	80,694
Plaza Bella Huinalá	octubre de 2013	26,122	24,208
Gran Plaza Cancún	octubre de 2013	99,259	94,302
Centro Comercial Paseo Reforma	diciembre de 2014	100,139	94,426
Urban Village Ciudadela (antes Centro Comercial La Ciudadela)	diciembre de 2014	79,919	76,113
Paseo Reynosa	diciembre de 2014	10,498	10,157
Macroplaza del Valle	diciembre de 2014	116,244	115,797
Centro Comercial López Mateos	diciembre de 2014	29,960	34,809
Centro Comercial Lago Real	diciembre de 2014	75,874	72,217
Plaza San Juan	diciembre de 2014	16,821	17,085
Centro Comercial Puerta de Hierro	diciembre de 2014	22,062	20,165
Paseo Solidaridad	marzo de 2015	25,720	24,312
Plaza Bella Ramos Arizpe	septiembre de 2016	30,937	29,407
Macroplaza San Luis	noviembre de 2014	48,330	46,935
Paseo Alcalde	agosto de 2014	31,206	29,937

Punto San Isidro	noviembre de 2017	28,666	26,317
Punto Oriente	noviembre de 2017	31,904	29,466
Paseo Hipódromo	noviembre de 2014	18,599	22,834
Urban Village en Garza Sada	septiembre de 2015	91,125	84,457
Macroplaza Estadio Morelia	febrero de 2022	43,394	41,043
Plaza Bella Frontera	febrero de 2022	13,755	13,210
TOTAL		1,805,313	1,407,922

(1) No se incluyen los ingresos obtenidos por la subsidiaria Operadora de Estacionamientos del Norte, S. de R. L. de C. V., solo se muestran los ingresos por arrendamiento en nuestras plazas.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, no se registraron otros ingresos.

Costos y gastos de operación

El total de costos y gastos de operación fue un beneficio de \$62,011 M.N. por el período terminado al 31 de diciembre de 2025, en comparación con los \$911,946 M.N. del año anterior, lo cual representa una disminución de \$849,485 M.N. o 93.2%. Esta variación se atribuyó principalmente al efecto de valuación de las propiedades del portafolio adquirido durante 2025. Dichas variaciones se ven parcialmente compensadas por los incrementos en los gastos de administración, mantenimiento y seguridad así como en los gastos generales de \$71,250 M.N. y 36,515 M.N., respectivamente.

Costo financiero, neto

El costo financiero, neto ascendió a \$779,531 M.N. por el periodo terminando el 31 de diciembre 2025, en comparación con los \$620,741 M.N. del año anterior, lo cual representó un aumento de \$158,790 M.N. o 25.6%. El aumento se debe principalmente a la adquisición del portafolio CKD Walton en agosto 2024.

Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados

El valor razonable de los resultados de compañías y fideicomisos asociados asciende a \$119,871 M.N. en el año terminado el 31 de diciembre de 2025, en comparación con los \$77,998 M.N. en el año terminado el 31 de diciembre de 2024. Este aumento se atribuyó principalmente al valor razonable de nuestra participación no controladora en la propiedad de inversión del centro comercial Macroplaza Insurgentes, de acuerdo con los avalúos practicados por terceros independientes sobre dicha propiedad de inversión.

Total de impuestos a la utilidad

Impuestos a la utilidad consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, representó un costo de \$295,117 millones de Pesos, en comparación con el costo de \$490,853 M.N. por el año terminado el 31 de diciembre de 2024. La variación se atribuye principalmente al incremento de las bases gravables de impuestos del año 2025 así como los efectos de impuestos diferidos derivados de las valuaciones de propiedades de inversión.

Utilidad neta consolidada del ejercicio

La utilidad neta consolidada por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2025 fue de \$943,730 M.N., en comparación con la utilidad neta por \$1,344,112 M.N. relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa una variación de \$400,382 M.N.. Esto se atribuye a principalmente a la adquisición del portafolio CKD Walton en agosto 2024.

Resultados de operaciones consolidados por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024, comparado con el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023.

Ingresos

Los ingresos por arrendamiento, mantenimiento, estacionamiento y contratos de administración de plazas, por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2024, fueron de \$1,407.9 millones de Pesos en comparación con los \$1,179.5 millones de Pesos del periodo terminado el 31 de diciembre de 2023, lo cual representa un aumento por \$228.4 millones de Pesos o 19.4%. Este aumento se atribuyó principalmente a la adquisición de las propiedades del portafolio CKD Walton en agosto de 2024.

La siguiente tabla muestra nuestros ingresos por arrendamiento desglosado por centro comercial durante los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023:

<u>Centro Comercial</u>	<u>Fecha de Adquisición</u>	<u>Por el año terminado el 31 de diciembre de</u>	
		<u>2024</u>	<u>2023</u>
		(miles de Pesos)	
Paseo Santa Catarina	noviembre de 2012	88,780	86,259
Plaza Real Reynosa	mayo de 2013	32,098	-
Plaza Bella Anáhuac	mayo de 2013	27,284	-
Plaza Real Saltillo	mayo de 2013	18,139	-
Plaza Palmira	mayo de 2013	13,148	-
Mall Plaza Lincoln	mayo de 2013	18,833	-
Plaza Monumental	mayo de 2013	19,882	-
Super Plaza Las Haciendas	mayo de 2013	12,171	-
Plaza Bella Mexiquense	mayo de 2013	10,881	-
Paseo Puebla	marzo de 2013	9,714	-
Walmart Ensenada	julio de 2014	14,116	13,390
Walmart San José	julio de 2014	26,117	24,827
Macroplaza Oaxaca	marzo de 2013	84,584	79,097
Plaza Universidad	octubre de 2013	44,284	40,861
Plaza Nogalera	octubre de 2013	80,694	73,206
Plaza Bella Huinalá	octubre de 2013	24,208	20,977
Gran Plaza Cancún	octubre de 2013	94,302	89,246
Centro Comercial Paseo Reforma	diciembre de 2014	94,426	84,569
Urban Village Ciudadela (antes Centro Comercial La Ciudadela)	diciembre de 2014	76,113	82,314
Paseo Reynosa	diciembre de 2014	10,157	9,639
Macroplaza del Valle	diciembre de 2014	115,797	108,327
Centro Comercial López Mateos	diciembre de 2014	34,809	33,787
Centro Comercial Lago Real	diciembre de 2014	72,217	67,176
Plaza San Juan	diciembre de 2014	17,085	16,081
Centro Comercial Puerta de Hierro	diciembre de 2014	20,165	20,180
Paseo Solidaridad	marzo de 2015	24,312	22,642
Plaza Bella Ramos Arizpe	septiembre de 2016	29,407	27,591
Macroplaza San Luis	noviembre de 2014	46,935	44,618

Paseo Alcalde	agosto de 2014	29,937	27,718
Punto San Isidro	noviembre de 2017	26,317	24,184
Punto Oriente	noviembre de 2017	29,466	27,860
Paseo Hipódromo	noviembre de 2014	22,834	20,176
Urban Village en Garza Sada	septiembre de 2015	84,457	81,474
Macroplaza Estadio Morelia	febrero de 2022	41,043	40,779
Plaza Bella Frontera	febrero de 2022	13,210	12,566
TOTAL		1,407,922	1,179,544

(2) No se incluyen los ingresos obtenidos por la subsidiaria Operadora de Estacionamientos del Norte, S. de R. L. de C. V., solo se muestran los ingresos por arrendamiento en nuestras plazas.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se registraron otros ingresos, al 31 de diciembre de 2022, fue un ingreso de \$19.4 millones de Pesos, principalmente a la revaluación del pasivo por honorario por desempeño inmobiliario reconocida en 2021.

Costos y gastos de operación

El total de costos y gastos de operación fue un beneficio de \$911,946 M.N. por el período terminado al 31 de diciembre de 2024, en comparación con los \$(336,559) M.N. del año anterior, lo cual representa una disminución de \$1,248,055 M.N. o 370.8%. Esta variación se atribuyó principalmente al efecto de valuación de las propiedades del portafolio adquirido durante 2024. Dichas variaciones se ven parcialmente compensadas por los incrementos en los gastos de administración, mantenimiento y seguridad así como en los gastos generales de \$46,903 M.N. y \$23,696 M.N., respectivamente.

Costo financiero, neto

El costo financiero, neto ascendió a \$620,741 M.N. por el periodo terminando el 31 de diciembre 2024, en comparación con los \$557,369 M.N. del año anterior, lo cual representó un aumento de \$63,372 M.N. o 11.4%. El aumento se debe principalmente a la adquisición del portafolio CKD Walton en agosto 2024.

Participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados

El valor razonable de los resultados de compañías y fideicomisos asociados asciende a \$77,998 M.N. en el año terminado el 31 de diciembre de 2024, en comparación con los \$113,381 M.N. en el año terminado el 31 de diciembre de 2023. Esta disminución se atribuyó principalmente al valor razonable de nuestra participación no controladora en la propiedad de inversión del centro comercial Macroplaza Insurgentes, de acuerdo con los avalúos practicados por terceros independientes sobre dicha propiedad de inversión.

Total de impuestos a la utilidad

Impuestos a la utilidad consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, representó un costo de \$490,853 millones de Pesos, en comparación con el costo de \$105,510 M.N. por el año terminado el 31 de diciembre de 2023. La variación se atribuye principalmente al incremento de las bases gravables de impuestos del año 2024 así como los efectos de impuestos diferidos derivados de las valuaciones de propiedades de inversión.

Utilidad neta consolidada del ejercicio

La utilidad neta consolidada por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2024 fue de \$1,344,112 M.N., en comparación con la utilidad neta por \$381,756 M.N. relativa al mismo periodo del año anterior, lo cual representa una variación de \$962,356 M.N.. Esto se atribuye a principalmente a la adquisición del portafolio CKD Walton en agosto 2024.

Flujos de Efectivo

La siguiente tabla muestra un resumen la generación y uso de efectivo mostrada en los Estados Financieros Consolidados por los años concluidos el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

	Año concluido el 31 de diciembre de		
	2025	2024	2023
	(miles de Pesos)		
Flujos de efectivo generados por actividades de operación.	505,281	940,786	532,445
Flujos de efectivo generados por (utilizados en) actividades de inversión	(61,047)	(475,748)	49,800
Flujos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(432,322)	(221,394)	(717,643)
Incremento de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	11,912	243,644	(135,398)

Flujos de Efectivo Generados por Actividades de Operación

El flujo de efectivo generado por actividades de operación por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, fue de Ps. 505.2 millones, mientras que el flujo de efectivo generado por actividades de operación por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 fue de Ps. 940.7 millones, respectivamente. Esta variación se debió principalmente al incremento de las tasas de interés en comparación del año 2024.

El flujo de efectivo generado por actividades de operación por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, fue de Ps. 940.7 millones, mientras que el flujo de efectivo generado por actividades de operación por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 fue de Ps. 532.4 millones, respectivamente. Esta variación se debió principalmente al incremento de las tasas de interés en comparación del año 2023.

Flujo de Efectivo Utilizado en Actividades de Inversión

El flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 fue de Ps. (61.0) millones y el flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 fue de Ps. (475.7) millones. Nuestras actividades de inversión durante el año concluido el 31 de diciembre de 2025, estuvieron relacionadas principalmente en el mantenimiento indispensable efectuado a las propiedades para mantener los estándares de operación, así como las distribuciones obtenidas del Fideicomiso Irrevocable F/6354 (antes F/01002) “Macroplaza Insurgentes”.

El flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 fue de Ps. (475.7) millones y el flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 fue de Ps. 49.8 millones. Nuestras actividades de inversión durante el año concluido el 31 de diciembre de 2024, estuvieron relacionadas principalmente en el mantenimiento indispensable efectuado a las propiedades para mantener los estándares de operación, así como las distribuciones obtenidas del Fideicomiso Irrevocable F/6354 (antes F/01002) “Macroplaza Insurgentes”.

Flujo de Efectivo Utilizado en Actividades de Financiamiento

El flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 fue de Ps. (432.3) millones y el flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 fue de Ps. (221.3) millones. El cambio se atribuye principalmente a los refinanciamientos y nuevos créditos obtenidos durante el primer semestre de 2024.

El flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 fue de Ps. (221.3) millones y el flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 fue de Ps. (717.6) millones. El cambio se atribuye principalmente a los refinanciamientos y nuevos créditos obtenidos durante el primer semestre de 2023.

(ii) 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.

Tenemos intención de continuar cubriendo nuestros requerimientos de liquidez de corto plazo a través del efectivo generado por nuestras operaciones. Consideramos que nuestros ingresos por arrendamiento, libres de gastos operativos, en general nos darán entradas de flujo de efectivo para cumplir con gastos generales y administrativos y financiar distribuciones.

Nuestros requerimientos de liquidez a largo plazo consisten primordialmente en fondos para pagar por el desarrollo o redesarrollo de proyectos, renovaciones, ampliaciones, adquisiciones de propiedad y otros gastos de capital no recurrentes que deben hacerse periódicamente. Nuestra intención a futuro es cubrir nuestros requerimientos de liquidez de largo plazo a través de varias fuentes de recursos, incluyendo financiamientos a través de deuda y, en su caso, de ofertas de capital. Esperamos que cualquier deuda en la que incurramos, contenga las obligaciones de no hacer habituales, incluyendo disposiciones que puedan limitar nuestra capacidad para incurrir en deuda adicional, limitaciones al otorgamiento de otras hipotecas o garantías o limitaciones para transmitir ciertos activos, comprar o adquirir inmuebles adicionales, cambiar la conducción de nuestro negocio o hacer préstamos o dar anticipos, para celebrar cualquier fusión, consolidación con, o adquirir el negocio, activos o capital de cualquier tercero.

No hemos establecido restricciones con nuestras subsidiarias para que nos transfieran recursos ni tenemos conocimiento de alguna tendencia, compromiso o acontecimiento conocido que pueda o vaya a afectar significativamente nuestra liquidez, resultados de operación o condición financiera.

Al 31 de diciembre de 2025, nuestra liquidez era de Ps. 1,153.5 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 y pagos anticipados), lo que representa el 6.3% de nuestros activos totales, en comparación con los Ps. 1,036.6 millones al 31 de diciembre de 2024 de acuerdo con la información financiera consolidada.

Nuestra inversión en propiedades de inversión, la cual constituye nuestra principal fuente de ingresos, fue de Ps. 15,521.9 millones al 31 de diciembre de 2025, un aumento de 5.9% en comparación con Ps. 14,657.7 millones al 31 de diciembre de 2024.

Al 31 de diciembre de 2024, nuestra liquidez era de Ps. 1,036.6 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 y pagos anticipados), lo que representa el 6.0% de nuestros activos totales, en comparación con los Ps. 674.9 millones al 31 de diciembre de 2023 de acuerdo con la información financiera consolidada.

Nuestra inversión en propiedades de inversión, la cual constituye nuestra principal fuente de ingresos, fue de Ps. 14,657.7 millones al 31 de diciembre de 2024, un aumento de 29.2% en comparación con Ps. 10,533.4 millones al 31 de diciembre de 2023.

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 con tasa variable que hemos contratado. De la deuda que se encuentra a tasa variable, el 30.2% tiene una cobertura de tasa de interés. Dichos instrumentos financieros, se encuentran reconocidos como instrumentos de cobertura de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera 9. 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, los instrumentos financieros derivados son registrados como un pasivo, con un valor razonable de Ps. 17.4 millones que equivalen al 0.2% de nuestros pasivos totales.

La compañía 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.

El 6 de abril de 2026, la Entidad contrató nuevas coberturas para cumplir con las obligaciones establecidas en los contratos de crédito.

Al 31 de diciembre de 2024, los instrumentos financieros derivados son registrados como un activo, con un valor razonable de Ps. 13.8 millones, que equivalen al 0.2% de nuestros pasivos totales.

Al 31 de diciembre de 2023, los instrumentos financieros derivados son registrados como un activo, con un valor razonable de Ps. 62.6 millones, que equivalen al 0.98% de nuestros pasivos totales.

La Compañía 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.

La siguiente tabla resume nuestros instrumentos financieros derivados por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

Resumen de Instrumentos Financieros Derivados

Por el año terminado el 31 de diciembre de

Entidad	Tipo de derivado, valor o contrato	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Monto nominal/ Valor nominal (Miles de Ps.)			Valor del activo subyacente / Variable de referencia (Miles de Ps.)			Valor razonable (Miles de Ps.)			Montos de vencimientos por año (Miles de Ps.)			Condiciones básicas Tasa CAP THE a 28 días
				2025	2024	2023	2025	2024	2023	2025	2024	2023	2025	2024	2023	
F/6373 (antes PG CKD P F/00981)	Cap de interés	07/05/2021	01/05/2022	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	-	-	6.00%
F/6373 (antes PG CKD P F/00981)	Collar	03/05/2022	30/04/2025	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	-	-	7.90% y 7.25%
F/6373 (antes PG CKD P F/00981)	Collar	03/05/2022	30/04/2025	N/A	353,000	353,000	N/A	10.2487%	11.5035%	N/A	2,348	11,733	-	4,330	8,555	7.90% y 7.25%
				314,368	N/A	N/A	7.3489%	N/A	N/A	-	N/A	N/A	-			7.7900%
F/6358 (antes PG CIB/2100)	Cap de interés	05/05/2021	02/05/2022	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	-	-	6.00%
F/6358 (antes PG CIB/2100)	Collar	03/05/2022	30/04/2025	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	-	-	7.90% y 7.25%
F/6358 (antes PG CIB/2100)	Collar	03/05/2022	30/04/2025	N/A	106,000	106,000	N/A	10.2487%	11.5035%	N/A	705	3,523	-	1,105	2,239	7.90% y 7.25%
				94,399	N/A	N/A	7.3489%	N/A	N/A	-	N/A	N/A	-			7.7900%
F/6362 (antes PG CKD C F/00929)	Cap de interés	07/05/2021	02/05/2022	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	-	-	6.00%
F/6362 (antes PG CKD C F/00929)	Collar	03/05/2022	30/04/2025	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	-	-	7.90% y 7.25%
F/6362 (antes PG CKD C F/00929)	Collar	03/05/2022	30/04/2025	N/A	352,000	352,000	N/A	10.2487%	11.5035%	N/A	2,341	11,699	-	3,752	7,575	7.90% y 7.25%
				313,477	N/A	N/A	7.3489%	N/A	N/A	-	N/A	N/A	-			7.7900%
F/6363 (antes PG CKD D F/00930)	Cap de interés	05/05/2021	02/05/2022	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	-	-	6.00%
F/6363 (antes PG CKD D F/00930)	Collar	03/05/2022	30/04/2025	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	-	-	7.90% y 7.25%
F/6363 (antes PG CKD D F/00930)	Collar	03/05/2022	30/04/2025	N/A	134,000	134,000	N/A	10.2487%	11.5035%	N/A	891	4,454	-	1,110	2,343	7.90% y 7.25%
				119,335	N/A	N/A	7.3489%	N/A	N/A	-	N/A	N/A	-			7.7900%
F/6364 (antes PG CKD E F/00936)	Cap de interés	05/05/2021	02/05/2022	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	-	-	6.00%
F/6364 (antes PG CKD E F/00936)	Collar	03/05/2022	30/04/2025	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	-	-	7.90% y 7.25%
F/6364 (antes PG CKD E F/00936)	Collar	03/05/2022	30/04/2025	N/A	115,000	115,000	N/A	10.2487%	11.5035%	N/A	765	3,822	-	1,704	3,274	7.90% y 7.25%

				102,414	N/A	N/A	7.3489%	N/A	N/A	-	N/A	N/A	-	-	-	7.7900%
F/6374 (antes PG CKD Q F/1067)	Cap de interés	26/03/2021	01/04/2022	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	-	-	6.00%
F/6374 (antes PG CKD Q F/1067)	Collar	03/05/2022	30/04/2025	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	-	-	7.90% y 7.25%
F/6374 (antes PG CKD Q F/1067)	Collar	03/05/2022	30/04/2025	N/A	66,000	66,000	N/A	10.2487%	11.5035%	N/A	439	2,194	-	641	1,312	7.90% y 7.25%
				58,777	N/A	N/A	7.3489%	N/A	N/A	-	N/A	N/A	-	-	-	7.7900%
F/6375 (antes PG CKD R F/1068)	Cap de interés	26/03/2021	01/04/2022	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	-	-	6.00%
F/6375 (antes PG CKD R F/1068)	Collar	03/05/2022	30/04/2025	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	-	-	7.90% y 7.25%
F/6375 (antes PG CKD R F/1068)	Collar	03/05/2022	30/04/2025	N/A	118,500	118,500	N/A	10.2487%	11.5035%	N/A	845	4,222	-	1,126	2,350	7.90% y 7.25%
				113,101	N/A	N/A	7.3489%	N/A	N/A	-	N/A	N/A	-	-	-	7.7900%
F/6376 (antes PG CKD S F/1069)	Cap de interés	07/05/2021	01/05/2022	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	-	-	6.00%
F/6376 (antes PG CKD S F/1069)	Collar	03/05/2022	30/04/2025	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	-	-	7.90% y 7.25%
F/6376 (antes PG CKD S F/1069)	Collar	03/05/2022	30/04/2025	N/A	223,000	223,000	N/A	10.2487%	11.5035%	N/A	1,434	7,272	-	2,234	4,536	7.90% y 7.25%
				198,599	N/A	N/A	7.3489%	N/A	N/A	-	N/A	N/A	-	-	-	7.7900%
F/6361 (antes PG CKD A F/00927)	Cap de interés	01/10/2021	03/10/2022		N/A	N/A		N/A	N/A		-	-	-	-	-	7.50%
F/6361 (antes PG CKD A F/00927)	Cap de interés	03/10/2022	02/10/2023		N/A	N/A		N/A	N/A		-	-	-	-	-	8.50%
F/6361 (antes PG CKD A F/00927)	Cap de interés	02/10/2023	01/10/2024		N/A	321,895		N/A	11.5035%		-	66	-	-	227	12.7500%
											-	9,768	48,985	-	16,001	32,184

Planigrupo realizó en el mes de octubre de 2022, la renovación de cinco instrumentos financieros derivados, para cubrir la exposición de los pasivos a tasas variables, fijando la tasa de interés al 8.50% sobre THIE a 28 días para todos los casos, con inicio de vigencia de enero 2023 a enero 2024.

Entidad	Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Monto Nominal / Valor nominal (Miles Ps.) 2022	Valor Activo Subyacente / Valor de referencia (Miles Ps.) 2022	Valor Razonable (Miles Ps.) 2022	Montos de vencimiento por año (Miles Ps.) 2022
Glider San Juan del Río S. de R.L. de C.V.	Cap de interés	Cobertura	03-ene-23	01-sep-23	46,685	10.30%	754	-

Glider Reynosa S. de R.L. de C.V.	Cap de interés	Cobertura	03-ene-23	01-sep-23	46,385	10.30%	749	-
Glider Hidalgo S. de R.L. de C.V.	Cap de interés	Cobertura	03-ene-23	01-sep-23	53,677	10.30%	867	-
Glider Guadalajara S. de R.L. de C.V.	Cap de interés	Cobertura	03-ene-23	01-sep-23	441,218	10.30%	7,125	-
Glider Ciudad Juárez S. de R.L. de C.V.	Cap de interés	Cobertura	03-ene-23	01-sep-23	93,145	10.30%	1,504	-

Planigrupo realizó en el mes de octubre de 2022, la renovación de cinco instrumentos financieros derivados, para cubrir la exposición de los pasivos a tasas variables, fijando la tasa de interés al 8.50% sobre TIIE a 28 días para todos los casos, con inicio de vigencia de enero 2023 a enero 2024.

Entidad	Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Monto Nocial / Valor nominal (Miles Ps.) 2023	Valor Activo Subyacente / Valor de referencia 2023	Valor Razonable (Miles Ps.) 2023	Montos de vencimiento por año (Miles Ps.) 2023
Glider San Juan del Río S. de R.L. de C.V.	Cap de interés	Compra	01-sep-23	01-sep-24	46,476	11.50%	8	29
Glider Reynosa S. de R.L. de C.V.	Cap de interés	Compra	01-sep-23	01-sep-24	46,226	11.50%	8	29
Glider Hidalgo S. de R.L. de C.V.	Cap de interés	Compra	01-sep-23	01-sep-24	53,437	11.50%	9	33
Glider Guadalajara S. de R.L. de C.V.	Cap de interés	Compra	01-sep-23	01-sep-24	439,315	11.50%	73	275
Glider Ciudad Juárez S. de R.L. de C.V.	Cap de interés	Compra	01-sep-23	01-sep-24	92,715	11.50%	15	58

Planigrupo realizó en el mes de septiembre de 2022, la contratación de un instrumento financiero derivado, para cubrir la exposición del pasivo a tasa variable de una de sus subsidiarias, fijando la tasa de interés al 8.5% sobre TIIE a 28 días, con inicio de vigencia de septiembre 2022 a septiembre 2023.

Entidad	Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Monto Nocial / Valor nominal (Miles Ps.) 2022	Valor Activo Subyacente / Valor de referencia (Miles Ps.) 2022	Valor Razonable (Miles Ps.) 2022	Montos de vencimiento por año (Miles Ps.) 2022
AP Planigrupo Ramos Arizpe S. de R.L. de C.V.	Cap de interés	Cobertura	13-jul-20	01-sep-22	71,640	10.30%	-	70

AP Planigrupo Ramos Arizpe S. de R.L. de C.V.	Cap de interés	Cobertura	02-sep-22	01-sep-23	70,800	10.30%	1,260	127
Entidad	Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Monto Nocial / Valor nominal (Miles Ps.) 2023	Valor Activo Subyacente / Valor de referencia (Miles Ps.) 2023	Valor Razonable (Miles Ps.) 2023	Montos de vencimiento por año (Miles Ps.) 2023
AP Planigrupo Ramos Arizpe S. de R.L. de C.V.	Cap de interés	Cobertura	01-sep-23	01-sep-24	70,340	11.50%	12	44

Planigrupo realizó en el mes de abril de 2022, la contratación de dos instrumentos financieros derivado, para cubrir la exposición del pasivo a tasa variable de dos de sus subsidiarias, fijando la tasa de interés al 7.80% sobre TIIE a 28 días, con inicio de vigencia de abril 2022 a abril 2025.

Fideicomiso F/6359 (antes CIB/2854)	Collar	Collar	21-abr-22	30-abr-25	105,000	11.50%	3,488	2,557
Fideicomiso F/6360 (antes CIB/2855)	Collar	Collar	21-abr-22	30-abr-25	135,000	11.50%	4,485	3,288
Entidad	Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Monto Nocial / Valor nominal (Miles Ps.) 2023	Valor Activo Subyacente / Valor de referencia (Miles Ps.) 2023	Valor Razonable (Miles Ps.) 2023	Montos de vencimiento por año (Miles Ps.) 2023
Fideicomiso F/6359 (antes CIB/2854)	Collar	Cobertura	21-abr-22	30-abr-25	105,000	10.25%	699	1,259
Fideicomiso F/6360 (antes CIB/2855)	Collar	Cobertura	21-abr-22	30-abr-25	135,000	10.25%	898	1,618
Entidad	Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Monto Nocial / Valor nominal (Miles Ps.) 2024	Valor Activo Subyacente / Valor de referencia (Miles Ps.) 2024	Valor Razonable (Miles Ps.) 2024	Montos de vencimiento por año (Miles Ps.) 2024
Fideicomiso F/6359 (antes CIB/2854)	Swap	Cobertura	07-may-25	25-mar-29	89,105	7.3489%	0	NA
Entidad	Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Monto Nocial / Valor nominal (Miles Ps.) 2025	Valor Activo Subyacente / Valor de referencia (Miles Ps.) 2025	Valor Razonable (Miles Ps.) 2025	Montos de vencimiento por año (Miles Ps.) 2025

Fideicomiso F/6360 (antes CIB/2855)	Swap	Cobertura	07-may-25	25-mar-29	114,564	7.3489%	0	NA
-------------------------------------	------	-----------	-----------	-----------	---------	---------	---	----

Planigrupo realizó en el mes de febrero de 2022, la contratación de dos instrumentos financieros derivado, para cubrir la exposición del pasivo a tasa variable de dos de sus subsidiarias, fijando la tasa de interés al 7.80% sobre THIE a 28 días, con inicio de vigencia de febrero 2022 a febrero 2025.

Entidad	Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Monto Nocional / Valor nominal (Miles Ps.) 2023	Valor Activo Subyacente / Valor de referencia (Miles Ps.) 2023	Valor Razonable (Miles Ps.) 2023	Montos de vencimiento por año (Miles Ps.) 2023
Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V.	Collar	Collar	25-feb-22	28-feb-25	24,410	11.50%	737	352
Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V.	Collar	Collar	25-feb-22	28-feb-25	160,590	11.50%	4,847	2,316

Entidad	Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Monto Nocional / Valor nominal (Miles Ps.) 2024	Valor Activo Subyacente / Valor de referencia (Miles Ps.) 2024	Valor Razonable (Miles Ps.) 2024	Montos de vencimiento por año (Miles Ps.) 2024
Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V.	Collar	Cobertura	25-feb-22	28-feb-25	24,410	10.25%	80	132
Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V.	Collar	Cobertura	25-feb-22	28-feb-25	160,590	10.25%	536	1,325

Entidad	Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Monto Nocional / Valor nominal (Miles Ps.) 2025	Valor Activo Subyacente / Valor de referencia (Miles Ps.) 2025	Valor Razonable (Miles Ps.) 2025	Montos de vencimiento por año (Miles Ps.) 2025
Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V.	Swap	Cobertura	07-may-25	29-may-29	19,271	7.3489%	0	NA
Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V.	Swap	Cobertura	07-may-25	29-may-29	124,675	7.3489%	0	NA

Planigrupo realizó en el mes de agosto de 2024, la contratación de un instrumento financiero derivado, para cubrir la exposición del pasivo a tasa variable derivado del crédito contratado con Banco Santander, fijando la tasa de interés en un rango de 12.00% a 7.80% sobre THIE a 28 días, con inicio de vigencia de agosto 2024 a agosto 2029.

Entidad	Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Monto Nocial / Valor nominal (Miles Ps.) 2024	Valor Activo Subyacente / Valor de referencia (Miles Ps.) 2024	Valor Razonable (Miles Ps.) 2024	Montos de vencimiento por año (Miles Ps.) 2024
Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V.	Collar	Cobertura	29-ago-24	23-ago-29	1,100,000,000	10.25%	3,200	3,004

Entidad	Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Monto Nocial / Valor nominal (Miles Ps.) 2025	Valor Activo Subyacente / Valor de referencia (Miles Ps.) 2025	Valor Razonable (Miles Ps.) 2025	Montos de vencimiento por año (Miles Ps.) 2025
Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V.	Collar	Cobertura	29-ago-24	23-ago-29	1,085,883	7.3489%	(17,431,018)	3,666

Planigrupo realizó en el mes de diciembre de 2024, la contratación de ocho instrumentos financieros derivados, para cubrir la exposición del pasivo a tasa variable de ocho de sus subsidiarias, fijando la tasa de interés en a 9.45% sobre TIIIE a 28 días, con inicio de vigencia de diciembre 2024 a diciembre 2025.

Entidad	Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Monto Nocial / Valor nominal (Miles Ps.) 2025	Valor Activo Subyacente / Valor de referencia (Miles Ps.) 2025	Valor Razonable (Miles Ps.) 2025	Montos de vencimiento por año (Miles Ps.) 2025
PG CKD F F/00937	Swap	Cobertura	02-dic-24	02-dic-25	332,893	7.3489%	0	NA
PG CKD G F/00972	Swap	Cobertura	02-dic-24	02-dic-25	308,610	7.3489%	0	NA
PG CKD H F/00973	Swap	Cobertura	02-dic-24	02-dic-25	232,727	7.3489%	0	NA
PG CKD I F/00974	Swap	Cobertura	02-dic-24	02-dic-25	111,302	7.3489%	0	NA
PG CKD J F/00975	Swap	Cobertura	02-dic-24	02-dic-25	187,187	7.3489%	0	NA
PG CKD K F/00976	Swap	Cobertura	02-dic-24	02-dic-25	212,177	7.3489%	0	NA
PG CKD L F/00977	Swap	Cobertura	02-dic-24	02-dic-25	138,294	7.3489%	0	NA
PG CKD M F/00978	Swap	Cobertura	02-dic-24	02-dic-25	93,349	7.3489%	0	NA

Planigrupo reconoce sus instrumentos financieros derivados de acuerdo con la contabilidad de coberturas bajo los pronunciamientos de la IFRS

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

Deuda

Al 31 de diciembre de 2025, nuestra deuda insoluta total era de Ps. 6,365.7 millones. De ese monto, al 31 de diciembre de 2025, Ps. 430.0 millones era deuda a corto plazo o 6.8% y Ps. 5,935.7 millones deuda a largo plazo o 93.2%. Al 31 de diciembre de 2025, el 27.0% de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa fija y el 73.0%, devengaba intereses a tasa variable. De la deuda que se encuentra a tasa variable, el 30.2% tiene una cobertura de tasa de interés.

Al 31 de diciembre de 2024, nuestra deuda insoluta total era de Ps. 6,370.7 millones. De ese monto, al 31 de diciembre de 2024, Ps. 287.2 millones era deuda a corto plazo o 4.5% y Ps. 6,083.5 millones deuda a largo plazo o 95.5%. Al 31 de diciembre de 2024, el 28.8% de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa fija y el 71.2%, devengaba intereses a tasa variable. De la deuda que se encuentra a tasa variable, el 96.4% tiene una cobertura de tasa de interés.

Al 31 de diciembre de 2023, nuestra deuda insoluta total era de Ps. 4,789.4 millones. De ese monto, al 31 de diciembre de 2023, Ps. 1,315.2 millones era deuda a corto plazo o 27.4 % y Ps. 3,474.2 millones deuda a largo plazo o 72.6%. Al 31 de diciembre de 2023, el 40.7% de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa fija y el 59.3%, devengaba intereses a tasa variable. De la deuda que se encuentra a tasa variable, el 96.1% tiene una cobertura de tasa de interés.

Contratos de Crédito

La siguiente tabla muestra el monto principal original, la tasa de interés, amortización, fecha de vencimiento y saldo insoluto adeudado conforme a cada uno de los contratos de crédito respecto de nuestras propiedades que tenemos celebrados al 31 de diciembre de 2025:

	Propiedad	Fecha del crédito	Acreeedor	Monto principal original (Miles de Ps.)	Monto dispuesto (Miles de Ps.)	Tasa de Interés Anual	Pago de intereses mensual (Miles de Ps.)	Vencimiento	Monto vigente al 31 de diciembre de 2025 (Miles de Ps.)	Monto vigente al 31 de diciembre de 2025 (Millones de Ps.)
1.	Paseo Puebla	25-feb-22	BBVA México	185,000	185,000	TIIIE 28 DIAS más 2.1 %	1,173	feb-29	143,946	143.9
2.	Plaza Bella Frontera, Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V.	19-abr-22	BBVA México	240,000	240,000	TIIIE 28 DIAS más 2.1 %	1,692	abr-29	203,669	203.7
3.	Plaza Punto San Isidro y Plaza Punto Oriente	27-abr-22	BBVA México	1,476,000	1,476,000	TIIIE 28 DIAS más 2.1 %	10,914	abr-29	1,314,470	1,314.5
4.	Macroplaza Oaxaca, Paseo Alcalde, Macroplaza San Luis, Paseo Hipódromo, Paseo Solidaridad, Urban Village en Garza Sada, Walmart Ensenada y Walmart San José	23-jun-22	Metlife México	843,600	809,211	Tasa fija 11.25%	4,885	jul-27	790,923	790.9
5.	Gran Plaza Cancún, Plaza Bella Huinalá, Plaza Universidad y Plaza la Nogalera	23-jun-22	Metlife México	993,500	993,500	Tasa fija 11.25%	5,746	jul-27	930,298	930.3
6.	Macroplaza del Valle, Centro Comercial Lago Real y Centro Comercial Paseo Reforma	01-jun-23	Metlife México	1,620,000	1,620,000	TIIIE 28 DIAS más 2.0 %	13,467	jun-28	1,616,540	1,616.5
7.	Plaza Real Diamante Reynosa, Plaza Bella Anahuac, Plaza Real Saltillo, Plaza Palmira, Mall Plaza Lincoln, Monumental Juárez, Super Plaza Las Haciendas y Plaza Bella Mexiquense	28-ago-24	Banco Santander	1,100,000	1,100,000	TIIIE 28 DIAS más 1.85 %	9,515	ago-29	1,085,883	1,085.9
8.	Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. (Paseo Santa Catarina, Centro Comercial López Mateos, Urban Village Ciudadela, Paseo Reynosa, Plaza San Juan, Centro Comercial Puerta de Hierro y Plaza Bella Ramos Arizpe como obligados solidarios)	01-dic-25	Banco Santander	140,000	140,000	TIIIE 28 DIAS más 1.85 %	499	dic-26	140,000	140.0
			Total:	<u>6,683,100</u>	<u>6,648,711</u>		<u>48,419</u>		<u>6,225,729</u>	<u>6,225.7</u>
9.	Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V.	Líneas de crédito corporativas	HSBC México	100,000	100,000	TIIIE 28 DIAS más 1.85%	791	mar-26	140,000	140.0
				<u>6,783,100</u>	<u>6,748,711</u>		<u>49,209</u>		<u>6,365,729</u>	<u>6,365.7</u>

Al 31 de diciembre de 2025, del total de las líneas de crédito revolventes corporativas se tenía dispuesto un total de \$100,000,000.00 M.N.

Contrato de Crédito Simple con garantía prendaria celebrado con Banco Santander, para el refinanciamiento de los pasivos contratados con MetLife México en las propiedades Paseo Santa Catarina y Portafolio S5+Ramos.

El 23 de agosto de 2024, a través del F/6361 (antes PG CKD A F/00927), Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V., Glider Guadalajara, S. de R.L. de C.V., Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C.V., Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C.V., Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V. y AP Planigrupo Ramos Arizpe S. de R.L. de C.V., se liquidó la totalidad de los créditos mantenidos hasta esa fecha con MetLife México, los cuales fueron refinanciados mediante un contrato de apertura de crédito simple con interés con una garantía fiduciaria, por un monto de principal de hasta Ps. 2,850 millones entre Planigrupo Latam como acreditada, las sociedades mencionadas como responsables solidarias y Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo estos créditos era de Ps. 1,085.9 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 1.85% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía fiduciaria sobre los patrimonios del fideicomiso irrevocable de garantía con derechos de reversión número F/4416 celebrado con Banco Monex S.A, Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, como fiduciario, y del fideicomiso irrevocable de garantía con derechos de reversión número F/6330 celebrado con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario (antes CIB/2818 celebrado con CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario).

Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito, algunas de las cuales podrán incrementarse en caso de que cualquiera de los arrendamientos celebrados con Grupo Walmart no sea renovado en un determinado plazo y no sustituyamos a dicho arrendatario por uno de igual calidad y prestigio o prepaguemos el porcentaje correspondiente al área rentable de Grupo Walmart.

Contrato de Crédito Simple con Garantía Prendaria e Hipotecaria con MetLife México para el refinanciamiento de los pasivos contratados en relación con la Adquisición de Gran Plaza Cancún, Plaza Bella Huinalá, Plaza Universidad (Pachuca) y Plaza la Nogalera.

El 23 de junio de 2022, a través de Glider Cancún, Glider Monterrey, Glider Pachuca y Glider Saltillo celebramos un contrato de apertura de crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria en primer lugar, por un monto de hasta Ps. 809.2 millones con MetLife México, como acreditante.

Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo el contrato de crédito celebrado el 20 de septiembre de 2017, a través de Glider Monterrey, Glider Pachuca, Glider Saltillo, Glider Cancún, como acreditado, por un monto de hasta Ps. 843.6 millones con MetLife México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 790.9 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 11.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Gran Plaza Cancún, Plaza Bella Huinalá, Plaza Universidad (Pachuca) y Plaza la Nogalera y una prenda sobre la totalidad de los activos de dichas propiedades, incluyendo los flujos de efectivo que deriven de las mismas, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Contrato de Crédito Simple con Garantía Prendaria con BBVA México para el refinanciamiento de los pasivos contratados en relación con la construcción y desarrollo de Macroplaza Oaxaca, Paseo Alcalde, Paseo Hipódromo, Urban Village Garza Sada, Walmart Ensenada, Walmart San José, Macroplaza San Luis y Paseo Solidaridad.

El 27 de abril de 2022, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria a través de los fideicomisos F/6362 (antes PG CKD C F/00929), F/6363 (antes PG CKD D F/00930), F/6364 (antes PG CKD E F/00936), F/6373 (antes PG CKD P F/00981), F/6374 (antes PG CKD Q F/1067), F/6375 (antes PG CKD R F/1068), F/6376 (antes PG CKD S F/1069) y F/6358 (antes PG CIB/2100) por un monto de principal de Ps.1,476.0 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, como acreditante.

Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo los siguientes contratos: (i) créditos celebrados el 26 de septiembre de 2017, a través de los Fideicomisos F/6362 (antes PG CKD C F/00929), F/6363 (antes PG CKD D F/00930) y F/6376 (antes PG CKD S F/1069) como acreditados, por la cantidad de Ps. 739 millones con HSBC México, como acreditante; (ii) crédito celebrado el 31 de julio de 2019, a través de los Fideicomisos F/6374 (antes PG CKD Q F/1067) y F/6375 (antes PG CKD R F/1068) por la cantidad de Ps. 214.9 millones con Banco HSBC, como acreditante; (iii) crédito celebrado el 1 de noviembre de 2017, a través del F/6358 (antes PG CIB/2100), por un monto de principal de hasta Ps.103 millones con HSBC México, S.A., como acreditante; (iv) crédito celebrado el 24 de noviembre de 2015, a través del fideicomiso F/6364 (antes PG CKD E F/00936), por un monto de hasta Ps. 200 millones con HSBC México, S.A., como acreditante; y (v) crédito celebrado el 22 de abril de 2016, a través del fideicomiso irrevocable con actividades empresariales F/6373 (antes PG CKD P F/00981), como acreditado, por un monto de hasta Ps. 432 millones con HSBC México, S.A., como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 1,314.5 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa THIE a 28 días más 2.10% y una vigencia de 7 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre los centros comerciales del portafolio y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Contrato de Crédito Simple con Garantías Prendarias e Hipotecarias con MetLife México para el refinanciamiento de los pasivos contratados en relación con la Adquisición de Macroplaza del Valle, Centro Comercial Lago Real y Centro Comercial Paseo Reforma.

El 23 de junio de 2022, a través de Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V., Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V., celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantías prendarias e hipotecarias en primer lugar, por un monto de principal de hasta Ps. 951.8 millones con MetLife México, como acreditante. Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para amortizar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo el contrato de crédito celebrado el 30 de agosto de 2017, a través de Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V., Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V., por un monto de principal de hasta Ps. 993.5 millones con MetLife México, como acreditante.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 930.3 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés fija de 11.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de la firma del refinanciamiento.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre Macroplaza del Valle, Centro Comercial Lago Real y el Centro Comercial Paseo Reforma, las partes sociales emitidas por Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V., Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V. y Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V. y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas

bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito, algunas de las cuales podrán incrementarse en caso de que cualquiera de los arrendamientos celebrados con Grupo Walmart no sea renovado en un determinado plazo y no sustituyamos a dicho arrendatario por uno de igual calidad y prestigio o prepaguemos el porcentaje correspondiente al área rentable de Grupo Walmart.

Contrato de Crédito Simple con Garantía Fiduciaria con Santander para el refinanciamiento de la deuda contratada con MetLife México y utilizada originalmente para refinanciar los pasivos contratados con Kimco Capital Corp para la adquisición y desarrollo de Centro Comercial López Mateos, Urban Village Ciudadela (antes Centro Comercial La Ciudadela), Plaza Real Reynosa, Plaza San Juan, Centro Comercial Puerta de Hierro y Plaza Bella Ramos Arizpe.

El 23 de agosto de 2024, a través de Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V., Glider Guadalajara, S. de R.L. de C.V., Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C.V., Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C.V., Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V. y AP Planigrupo Ramos Arizpe S. de R.L. de C.V. celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés con una garantía fiduciaria, por un monto de principal de hasta Ps. 2.885 millones con Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, como acreditante. Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para refinanciar su deuda con MetLife México.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 1,085 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa THIE a 28 días más 2.25% y una vigencia de 5 años contados a partir de su desembolso.

Contrato de Crédito Simple con Garantías Prendarias e Hipotecarias con BBVA respecto de Plaza Punto San Isidro y Plaza Punto Oriente.

El 19 de abril de 2022, celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria por un monto de principal de Ps. 240.0 millones con BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, como acreditante. Los recursos se emplearon para amortizar el crédito celebrado con Banco Nacional de México, S.A., como acreditante, el 1 de noviembre de 2017 por un monto de hasta Ps. 200 millones

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 203.7 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa THIE a 28 días más 2.10% y una vigencia de 7 años contados a partir de su desembolso.

El crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituímos una garantía hipotecaria sobre las propiedades a ser financiadas con el crédito y una prenda sobre activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Adicionalmente, estamos obligados a mantener ciertas reservas que podrán ser utilizadas para el pago del crédito.

Contrato de Crédito Simple con Garantías Prendarias e Hipotecarias con BBVA México respecto de Macroplaza Estadio Morelia y Plaza Bella Frontera.

El 25 de febrero de 2022, por medio de WALPG MEX I, S. de R. L. de C.V., y Planigrupo Real Estate, S. de R.L. de C.V. celebramos un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía fiduciaria por un monto de principal de Ps. 185.0 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, como acreditante.

Los recursos del crédito se utilizaron como sigue: (i) Ps. 24.4 millones para liquidar el crédito que hasta esa fecha mantenía WALPG MEX I, S. de R.L. de C.V. con Banco Nacional de México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex; y (ii) Ps. 160.6 millones utilizados por Planigrupo Real Estate, S. de R.L. de C.V. para la adquisición del 95% de las partes sociales de WALPG MEX I, S. de R.L. de C.V.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 143.9 millones. El contrato de crédito establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 2.10% y una vigencia de 7 años contados a partir de su desembolso.

El contrato de crédito establece declaraciones, obligaciones y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de instrumentos. Constituimos una garantía hipotecaria sobre los centros comerciales del portafolio y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura. Los bienes hipotecados y pignorados podrán ser liberados transcurrido cierto plazo, lo cual está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

Contrato de Crédito Simple con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC para capital de trabajo y propósitos corporativos de Planigrupo.

El 14 de septiembre de 2022, celebramos un pagaré por un monto de principal de Ps. 50 millones con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como acreditante. Los recursos derivados del crédito antes descrito fueron utilizados para capital de trabajo y propósitos corporativos de Planigrupo.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto bajo este crédito era de Ps. 100 millones. El pagaré establece una tasa de interés igual a la tasa TIIE a 28 días más 1.85% y con vigencia renovable por periodos de tres meses a nuestra petición contados a partir de la fecha en que se firme.

Obligaciones Contractuales

La siguiente tabla contiene un resumen de los vencimientos de nuestras obligaciones contractuales, incluyendo amortizaciones periódicas, al 31 de diciembre de 2025, así como las fechas de pago respecto de dichas obligaciones.

Obligaciones Contractuales	Pagos adeudados por periodo				
	Total	Menos de 1 año (miles de pesos)	1-3 años	3-5 años	5-15 años
Porción circulante de deuda a largo plazo	429,992	429,992	-	-	-
Deuda a largo plazo	5,935,737	-	3,659,099	2,276,638	-
Pasivo por arrendamiento	-	-	-	-	-
Total	6,365,729	429,992	3,659,099	2,276,638	-

Operaciones fuera del Balance General

A la fecha del presente Reporte Anual no contamos con operaciones que no se encuentren registradas en nuestro balance general al 31 de diciembre de 2025.

Inversiones de Capital

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, incurrimos en inversiones de capital por Ps. 133.8 millones, que consistieron principalmente en la adquisición de nueve centros comerciales e inversiones por mantenimiento de nuestras propiedades.

Revelaciones Cuantitativas y Cualitativas sobre Riesgos de Mercado

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 estos riesgos de mercado, podríamos sufrir pérdidas debido a cambios adversos en las tasas de interés o los tipos de cambio de divisas.

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

Riesgo de Tasa de Interés

Tenemos una exposición de riesgo de mercado a cambios en las tasas de interés. Al 31 de diciembre de 2025, 73.0% de nuestra deuda devenga intereses a tasas de interés variables. Las fluctuaciones en tasas de interés impactan principalmente a los préstamos, cambiando ya sea su valor razonable, o sus flujos de efectivo futuros. La Administración no cuenta con una política formal para determinar cuánto de la exposición de la Compañía 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, la Compañía contrató instrumentos financieros derivados. Dichos instrumentos financieros derivados, se reconocen como instrumentos de cobertura por Planigrupo bajo los pronunciamientos de la IFRS 9. Ver Nota 9 a nuestros Estados Financieros Consolidados.

Coberturas de tasa de interés

Al 31 de diciembre de 2025 el gasto por intereses, derivado de servicio de deuda fue de Ps. 699.4 millones, que representó un incremento respecto de 2024, ocasionada principalmente por el pago de la cancelación del derivado en 2025.

Al 31 de diciembre de 2024 el gasto por intereses, derivado de servicio de deuda fue de Ps. 625.5 millones, que representó un incremento respecto de 2023, ocasionada principalmente por el alza de las tasas de interés ocurridas durante el año 2024. Durante el año 2024, se obtuvieron ahorros en el gasto por intereses por Ps. 62.4 millones gracias a las coberturas contratadas, mientras que durante el año 2023 se obtuvieron ahorros en el gasto por intereses por Ps. 87.1.

Al 31 de diciembre de 2023 el gasto por intereses, derivado de servicio de deuda fue de Ps. 546.6 millones, que representó un incremento respecto de 2022, ocasionada principalmente por el alza de las tasas de interés ocurridas durante el año 2023. Durante el año 2023, se obtuvieron ahorros en el gasto por intereses por Ps. 87.1 millones gracias a las coberturas contratadas, mientras que durante el año 2022 se obtuvieron ahorros en el gasto por intereses por Ps. 6.9 millones.

Riesgo de Tipo de Cambio de Divisas

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 no contábamos con deuda denominada en dólares mientras que casi la totalidad de nuestros ingresos y costos de operación estaban denominados en Pesos.

(iii) Control interno

Favor de referirse a la sección “Administración – Administradores y accionistas – Control interno” del presente Reporte Anual.

e) POLÍTICAS CONTABLES CRÍTICAS

Nuestros Estados Financieros han sido preparados de conformidad con las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. En su preparación, es necesario hacer juicios, estimaciones y suposiciones para registrar ciertos activos y pasivos que no derivan de otras fuentes.

La preparación de nuestros Estados Financieros Consolidados de conformidad con las NIIF requiere que nuestra administración efectúe juicios, estimaciones y suposiciones que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y las suposiciones correspondientes se revisan de manera continua. Los cambios derivados de las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período en el cual se revisan y en periodos futuros que sean afectados. No consideramos que nuestros Estados Financieros Consolidados podrían verse afectados de forma significativa por cambios en las estimaciones, provisiones o reservas.

También utilizamos juicios y estimaciones para registrar ingresos, gastos y otras operaciones. Revisamos y ajustamos estas estimaciones y criterios de manera continua. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que se lleva a cabo la revisión de la estimación, si la revisión sólo afecta dicho periodo y se reconoce en periodos futuros si la revisión afecta tanto periodos actuales como futuros.

Basamos nuestras estimaciones y criterios en datos históricos y en muchos otros factores que consideramos relevantes y razonables tomando en cuenta las circunstancias imperantes. Los resultados reales que se actualicen en el futuro podrían diferir de las estimaciones y supuestos utilizados por nuestra administración, y si estas diferencias

fueren suficientemente significativas, nuestros resultados de operaciones reportados se verían afectados adversa y significativamente.

La Nota 4 de nuestros Estados Financieros Consolidados incluidos como anexos en este Reporte Anual contiene un resumen de nuestras políticas contables más relevantes y la Nota 6 de nuestros Estados Financieros Consolidados describe con mayor detalle las estimaciones contables críticas y las fuentes clave de incertidumbre de dichas estimaciones.

Consideramos que las áreas más críticas de juicio o las que implican un mayor grado de complejidad en la aplicación de las políticas contables que actualmente afectan nuestra situación financiera y resultados de operación son las siguientes:

- i. Valor razonable de la propiedad de inversión.
- ii. Estimación para cuentas de cobro dudoso
- iii. Reconocimiento y medición de provisiones y contingencias
- iv. Estimación para cuentas de cobro dudoso
- v. Reconocimiento y medición de provisiones y contingencias
- vi. Reconocimiento de activos por impuestos diferidos

Resumen de las principales políticas contables

Las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros consolidados que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por la Compañía:

(a) Bases de consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los de Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y los de sus subsidiarias sobre las que ejerce control. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la consolidación se efectuó con base en la información financiera de las subsidiarias, la que se preparó de acuerdo con las NIIF.

i. Subsidiarias

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

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

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

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

- El porcentaje de participación de la Compañía en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Compañía, por otros accionistas o por terceros;

- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que la Compañía tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los Accionistas en las asambleas anteriores.

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

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

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

La participación accionaria en su capital social al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, se muestra a continuación:

Entidad	Participación			Actividad
	2025	2024	2023	
Alta Dirección PG, S. de R.L. de C. V.	100%	100%	100%	Servicios de administración
Diseño PG, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Servicios de administración
Administración Plazas PG, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Servicios de administración
Servicios de Asistencia PG, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Servicios de administración
Proyectos y Desarrollo Velintonia, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Construcción de centros comerciales e inmuebles
Operaciones Planigrupo, S.A. de CV	100%	100%	100%	Administración de centros comerciales
Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Inversión y administración de vehículos de proyecto, inmobiliaria y otros
Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Inversión en vehículos de proyectos, inmobiliaria y otros
Operadora de Estacionamientos del Norte, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Servicio de administración y operación de estacionamientos
Glider Saltillo, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Cancún, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Monterrey, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Pachuca, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Paseo Reforma, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Guadalajara, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Reynosa, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales

Entidad	Participación			Actividad
	2025	2024	2023	
Glider Mexicali, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Ciudad Juárez, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Nuevo Vallarta, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider San Juan del Río, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Hidalgo, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Walpg Mex I, S. de R.L. de C.V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
AP Planigrupo Ramos Arizpe, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Fideicomiso Maestro PG CIB/2805	100%	100%	100%	Inversión y administración de vehículos de inversión inmobiliaria y otros
Fideicomiso Invex F/6359 (Antes PG CIB/2854)	100%	100%	100%	Adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
Fideicomiso Invex F/6360 (Antes PG CIB/2855)	100%	100%	100%	Adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento

(b) Inversiones en certificados de Vehículos de Proyecto

La participación en su patrimonio al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, se muestra a continuación:

Entidad	Participación			Actividad
	2025	2024	2023	
F/6361 (antes PG CKD A F/00927)	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
F/6362 (antes PG CKD C F/00929)	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
F/6363 (antes PG CKD D F/00930)	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
F/6364 (antes PG CKD E F/00936)	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
F/6332 (antes PG CKD N F/00979)	100%	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
F/6373 (antes PG CKD P F/00981)	100%	100%	100%	En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales
F/6374 (antes PG CKD Q F/1067)	100%	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
F/6375 (antes PG CKD R F/1068)	100%	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento

Entidad	Participación			Actividad
	2025	2024	2023	
F/6376 (antes PG CKD S F/1069)	100%	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
F/6358 (antes PG CIB/2100)	100%	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CIB/2101	100%	100%	100%	Sin actividad
PG CKD B F/00928	100%	100%	-	Inversión en el sub-vehículo CIB 2013 con una participación del 70%
PG CKD F F/00937	100%	100%	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD G F/00972	100%	100%	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD H F/00973	100%	100%	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD I F/00974	100%	100%	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD J F/00975	100%	100%	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD K F/00976	100%	100%	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD L F/00977	100%	100%	-	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CKD M F/00978	100%	100%	-	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CIB/2013 PUEBLA	100%	70%	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales

i. Adquisiciones de participaciones no controladoras

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

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

ii. Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación

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

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

(c) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo consiste de efectivo disponible y depósitos bancarios en cuentas de cheques. Los equivalentes de efectivo son inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. Los montos de efectivo que tienen un

uso restringido por virtud de acuerdos contractuales, pero que se mantienen en cuentas bancarias a la vista, se incluyen dentro del balance de efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de flujos de efectivo.

(d) Inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes

La Entidad reconoce sus inversiones en el fideicomiso asociado F/6354 (Antes F/01002) sobre el que no posee control, mediante método de participación, considerando el valor razonable de dichas inversiones.

(e) Combinación de negocios

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

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

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

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

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

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

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

(f) Adquisición de activos y pasivos individuales

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

- (i) El número de propiedades de terreno y edificios adquiridos.
- (ii) La medida en la cual procesos relevantes han sido adquiridos y en particular el alcance de servicios complementarios prestados por el ente adquirido (entre otros, administración estratégica de procesos, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo, pero no limitados a, actividades tales como administración financiera en relación con la propiedad, administración significativa sobre inversiones de capital asociadas con los inmuebles, manejo del tipo de contratos celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendamientos).

- (iii) El grado en que el ente adquirido haya incorporado su propio personal para administrar las propiedades y/o para implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo como en el caso de facturación, cobranzas, generación de información para los dueños en relación con la administración o respecto a los inquilinos).

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

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

(g) Instrumentos financieros

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

Activos financieros

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

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

Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

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

Costo amortizado y método de interés efectivo

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

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

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

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

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

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

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

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

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

Activos financieros a valor razonable a través de resultados

- Las inversiones en instrumentos de capital se clasifican a valor razonable a través de resultados, a menos que se designe una inversión de capital que no se mantiene para negociar ni una contraprestación contingente que surja de una combinación de negocios a valor razonable a través de otros resultados integrales en el reconocimiento inicial.

- Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o con los criterios de valor razonable a través de otros resultados integrales se clasifican con valor razonable a través de resultados. Además, los instrumentos de deuda que cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios valor razonable a través de otros resultados integrales pueden designarse a valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento (denominada "disparidad contable") que surgiría de la medición activos o pasivos o el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre ellos en diferentes bases. La Sociedad no ha designado ningún instrumento de deuda a valor razonable a través de resultados.

Ganancias y pérdidas cambiarias

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

Deterioro de activos financieros

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

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

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

i. Incremento significativo en el riesgo de crédito

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

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

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de

incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;

- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

ii. Definición de incumplimiento

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

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

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

iii. Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

iv. Política de bajas

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

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

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

Baja de activos financieros

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

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

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

Otros pasivos financieros

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

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

Baja de pasivos financieros

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

(h) Instrumentos financieros derivados

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

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

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

Designación de contabilidad de coberturas

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

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

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

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

Coberturas de valor razonable

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

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

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

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

Coberturas de flujo de efectivo

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

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

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

(i) *Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones*

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

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

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

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

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

(j) *Propiedades de inversión*

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

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

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

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

(k) Otros activos

1. *Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios*

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

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

2. *Baja de activos intangibles*

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

(l) Deterioro activos tangibles e intangibles

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

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

Al 31 de diciembre de 2024, la Entidad ha reconocido un deterioro de sus activos intangibles por \$35,739, quedando sin valor al cierre del ejercicio 2024.

(m) Costos por préstamos

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

(n) Obligaciones por beneficios

i. Beneficios a corto plazo

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

ii. Planes de beneficios definidos

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

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

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

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

iii. Otros beneficios a empleados de largo plazo

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

iv. Beneficios por terminación

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

Los beneficios por terminación en el caso de renuncia voluntaria son reconocidos como gasto si la Sociedad ha realizado una oferta incentivando la renuncia voluntaria, y es probable que la oferta sea aceptada y el número de

empleados que lo hace puede ser estimado con fiabilidad. Si los beneficios son pagaderos más de 12 meses después del período del balance, éstos son descontados a su valor presente.

v. Acuerdos de pagos basados en acciones

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados que suministren servicios similares a la Sociedad se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 19(c.ii).

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

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

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

(p) Provisiones

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

(q) Depósitos de los arrendatarios

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

(r) Ingresos por arrendamiento

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios el control inherente a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo son incluidas en el rubro de propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera. Al 31 de diciembre de 2025 la Entidad no cuenta con arrendamientos financieros.

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

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

(s) Ingresos por intereses

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

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

(t) Impuestos a la utilidad

Entidades con personalidad jurídica propia sujetas a impuestos

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

i. Impuestos a la utilidad sobre base legal

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

ii. Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

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

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

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

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

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

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

se quedará a nivel del fideicomiso, pudiendo ser acreditada contra futuras utilidades fiscales a determinar a nivel de dicho fideicomiso.

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

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

(u) Moneda extranjera

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

(v) Estados de flujos de efectivo

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

(w) Instrumentos financieros derivados

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

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

(x) Contingencias

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

(y) Capital social

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

(z) Utilidad por acción

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada atribuible a la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La utilidad por acción diluida se determina ajustando la participación controladora y las acciones ordinarias por los efectos que

resultarían de instrumentos con potencial dilutivo. La utilidad básica es igual a la utilidad diluida debido a que no existen transacciones que pudieran potencialmente diluir la utilidad por acción.

(aa) Adopción de NIIF nuevas y modificadas-

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

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

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

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

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

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

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

4) ADMINISTRACIÓN

a) AUDITORES EXTERNOS

Los auditores externos de la Compañía son Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., cuyas oficinas están ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 505, Piso 28, Colonia Cuauhtémoc, Código Postal 06500, Ciudad de México. Los auditores externos son seleccionados por el consejo de administración, oyendo la opinión del comité de auditoría, tomando en cuenta su experiencia y estándares de calidad y servicio. El consejo de administración debe ratificar anualmente el nombramiento de los auditores externos con base en una recomendación formulada por el comité de auditoría.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., son los auditores externos de la Compañía desde 2022. Los auditores externos no emitieron opinión con salvedades ni se abstuvieron de emitir opinión con respecto a los Estados Financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

En el último ejercicio, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. nos ha prestado servicios de asesoría para el cumplimiento de obligaciones en materia fiscal de algunas de nuestras subsidiarias, así como en relación con la elaboración de estudios de precios de transferencia, servicios de auditoría en relación con la adquisición de ciertas propiedades y la elaboración de dictámenes fiscales, en adición a los servicios de auditoría respecto de nuestros estados financieros.

b) OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS

En el curso ordinario de nuestro negocio llevamos a cabo diversas operaciones con sociedades que son propiedad o están controladas, directa o indirectamente, por nosotros y ocasionalmente con algunos de nuestros Accionistas. Hemos celebrado todas nuestras operaciones con partes relacionadas dentro del curso ordinario de nuestro negocio, y en términos no menos favorables para nosotros de lo que hubiéremos obtenido en una operación celebrada en condiciones de mercado con una parte no relacionada. Todas nuestras operaciones con partes relacionadas cumplen con la legislación fiscal y mercantil aplicable.

Como parte de esta clase de operaciones, hemos celebrado contratos de administración inmobiliaria con vencimientos de entre 1 y 10 años. Los contratos prevén el pago de comisiones por arrendamiento por la celebración de contratos de renta cuya vigencia sea de entre 3 y 10 años. Como consecuencia de la Fusión, de la Reorganización y de la Oferta, Planigrupo dio por terminados dichos contratos y celebró un nuevo contrato marco de administración inmobiliaria para todos sus centros comerciales, con excepción de aquéllos que corresponden al Portafolio del Fondo de CKDs.

A continuación, se presenta una descripción esquemática y consolidada de las operaciones con partes relacionadas correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

10. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones realizadas con partes relacionadas en los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, se muestran a continuación:

	2025	2024	2023
Ingresos por rentas, mantenimiento y estacionamiento:			
Cadena Mexicana de Exhibición, S.A. de C.V. y subsidiarias ("Cinemex") (1)	\$ 79,982	\$ 50,382	\$ 23,876

(1) La Entidad tiene celebrados contratos de arrendamiento con diversas subsidiarias de Cinemex, parte relacionada de Grupo México, S.A.B de C.V. con vencimientos variables.

	2025	2024	2023
Ingresos por contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento (2):			
Fideicomiso F/6354 (Antes F/01002)	\$ 25,953	\$ 21,556	\$ 25,998
Fondo Inmobiliario, S.A. de C.V. (4)	5,116	2,085	-
PG CKD F F/00937 (3)	-	5,148	8,459
PG CKD G F/00972 (3)	-	4,189	6,707
PG CKD H F/00975 (3)	-	3,699	6,663
PG CKD I F/00973 (3)	-	4,017	5,522
PG CKD J F/00977 (3)	-	2,241	5,036
PG CKD K F/00974 (3)	-	3,236	4,969
PG CKD L F/00976 (3)	-	2,808	4,615
PG CKD M F/00978 (3)	-	2,309	4,254
PG CKD PUEBLA CIB/2013 (3)	-	1,953	2,843
	<u>\$ 31,069</u>	<u>\$ 53,241</u>	<u>\$ 75,066</u>

Gastos por servicios:			
México Proyectos y Desarrollos Servicios, S. A. de C. V. ("MPDS") (5)	\$ 57,876	\$ 50,965	\$ 32,016
México Infraestructura Servicios de Apoyo Administrativo, S. A. de C. V. ("MISAA") (6)	26,117	5,110	-
Promotora de Infraestructura Renovable México, S.A. de C.V. (PRIM) (7)	575	-	-
	<u>\$ 84,568</u>	<u>\$ 56,075</u>	<u>\$ 32,016</u>

- (2) La Entidad tiene celebrados contratos de administración inmobiliaria por periodos de 1 a 10 años renovables con sus partes relacionadas. Los contratos prevén el pago de comisiones por arrendamiento por la celebración de contratos de renta por cuenta de los propietarios por periodo de 3 a 10 años, los términos pactados en dichos contratos cumplen con el principio de valor de mercado.
- (3) Con fecha efectiva del 1 de septiembre del 2024, se concretó la adquisición de los activos que integran el patrimonio del Fideicomiso CKD, el saldo revelado corresponde a las operaciones realizadas antes de esta fecha.
- (4) A partir del 1 de agosto 2024 la Entidad mantiene operaciones con Fondo Inmobiliario, derivado de la celebración de contratos de administración inmobiliaria, el saldo revelado corresponde a las operaciones realizadas después de esta fecha.

- (5) Correspondientes principalmente a servicios especializados de personal directivo con MPDS, subsidiaria de MPD.
- (6) Correspondientes principalmente a servicios especializados administrativos con MISAA, subsidiaria de MPD.
- (7) En mayo 2025 la Entidad inició operaciones con PIRM, subsidiaria de MPD.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, las cuentas por cobrar derivadas de las operaciones con Cinemex ascendieron a \$2,627, \$4,825 y \$265, respectivamente

Los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas en los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, se muestran a continuación:

	2025	2024	2023
Saldos por cobrar:			
Fideicomiso F/6354 (Antes F/01002)	\$ 11,781	\$ 7,576	\$ 10,959
Fondo Inmobiliario, S.A. de C.V.	<u>1,763</u>	<u>2,210</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 13,544</u>	<u>\$ 9,786</u>	<u>\$ 10,959</u>
Saldos por pagar:			
MPDS	\$ 43,020	\$ 28,856	\$ 32,016
MISA	30,291	5,110	-
PRIM	<u>651</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 73,962</u>	<u>\$ 33,966</u>	<u>\$ 32,016</u>

No obstante lo anterior, tenemos la intención de continuar celebrando operaciones con nuestras subsidiarias en el futuro, de conformidad con las disposiciones de la legislación aplicable.

Para más información sobre las relaciones y operaciones de la Compañía con personas relacionadas, véase “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación”, así como la Nota 10 los Estados Financieros Consolidados incluidos como anexos en este Reporte Anual.

c) ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS

Consejo de Administración

El consejo de administración de la Compañía está integrado actualmente por 7 miembros y tiene a su cargo la administración de las operaciones de la Compañía. Los consejeros son nombrados por la asamblea de accionistas para ocupar sus cargos durante el plazo de un año y pueden ser reelectos. De conformidad con la LMV, por lo menos el 25.0% de los miembros del Consejo de Administración deberán ser “independientes”, según dicho término se define en la LMV. Nuestros estatutos sociales prevén que un consejero suplente actúe en sustitución del consejero electo si dicho consejero no puede asistir a la sesión del Consejo de Administración. En cada asamblea ordinaria de accionistas reunida para la designación de consejeros, los tenedores de al menos el 10.0% de las Acciones en circulación tienen el derecho de designar un miembro del Consejo de Administración y su respectivo suplente.

El consejo de administración debe reunirse por lo menos cuatro veces al año. De conformidad con la LMV, cuando menos el 25.0% de los consejeros deben ser “independientes” en términos de la LMV. Los miembros actuales del consejo de administración de la Compañía fueron ratificados mediante una asamblea general ordinaria anual de accionistas de la Compañía con fecha 22 de abril de 2026. La integración general y facultades de nuestro consejo de administración y comités quedaron acordadas en nuestros estatutos sociales conforme a la reforma integral a los mismos aprobada mediante asamblea general extraordinaria de accionistas el 22 de febrero de 2023.

La siguiente tabla muestra el nombre, cargo y edad de cada uno de los miembros actuales del consejo de administración de la Compañía.

<u>Nombre</u>	<u>Cargo</u>	<u>Edad</u>	<u>Género</u>
Francisco Manuel Zinser González	Presidente y consejero patrimonial	40	Masculino
Ricardo Arce Castellanos	Consejero patrimonial	52	Masculino
Mario Fernando Chávez Galas	Consejero patrimonial	50	Masculino
Julio Ricaud Garza	Consejero patrimonial	40	Masculino
Javier Raymundo Gómez Aguilar	Secretario no miembro	52	Masculino
Manuel Romano Mijares	Consejero independiente	61	Masculino
José Mauricio Castilla Martínez	Consejero independiente	61	Masculino
Yair Kershenovich Tavel	Consejero independiente	38	Masculino

El 100% de los miembros propietarios del consejo de administración de la Compañía, pertenecen al género masculino.

A continuación, se incluye una breve biografía de los miembros del consejo de administración de la Compañía.

Francisco Manuel Zinser González es responsable de la División de Infraestructura, incluyendo las líneas de negocio de Petróleo, Energía, Constructora, Ingeniería, Autopistas, Combustibles e Inmobiliario. En sus 13 años de experiencia en Grupo México, Francisco contribuyó de manera significativa en la construcción e inicio de operaciones de las plantas de ciclo combinado ‘La Caridad’ (600 MW) y fue Subdirector de Industrial Minera México, la división de minas subterráneas. En 2019 es nombrado Director General de la División de Infraestructura de Grupo México. Previo a formar parte de Grupo México tuvo experiencia en diversos proyectos en *The Boston Consulting Group* y *Accenture*. Es Ingeniero Industrial egresado de la Anahuac, graduado con honores. Cuenta con MBA de la Universidad de Harvard, EE. UU., donde también se graduó con honores (*Summa Cum Laude*).

Ricardo Arce Castellanos es miembro de la Comisión Nacional de Comercio Exterior; también es mentor de Endeavor, organización sin fines de lucro, que apoya a emprendedores. Anteriormente, dentro de Grupo México, fue Director General de Compañía Perforadora México y Director Corporativo de Nuevos Negocios en donde lideró la adquisición y crecimiento de las empresas que hoy forman la división de Infraestructura de Grupo México. También fungió como Co-Director General de Cinemex en donde estuvo, entre otras cosas, a cargo de la expansión de la compañía en los Estados Unidos. Previo a incorporarse a Grupo México en 2007, fue consultor en la empresa A.T. Kearney durante más de 9 años, donde obtuvo el nivel de Director en la oficina de la Ciudad de México y cuya

especialidad era la Estrategia. Es Ingeniero Industrial con Mención Honorífica por la Universidad La Salle y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas por el IPADE, en donde se graduó con el premio Ingenio y Constancia que se otorga al mejor promedio de cada generación.

Mario Fernando Chávez Galas es responsable de las áreas administrativas de la División de Infraestructura, incluyendo: Finanzas, Recursos Humanos, Abastecimientos, Tecnología de la Información, Contraloría, Desarrollo Comunitario y Control Interno. Previo a ingresar a Grupo México en 2019, tuvo una trayectoria de 15 años en General Electric, donde desempeñó puestos de liderazgo en inversiones en energía, desarrollo de negocios y roles comerciales tanto en GE Capital como en el corporativo de GE México; incluyendo responsabilidades nacionales e internacionales. Es Ingeniero Industrial y de Sistemas egresado del ITESM, cuenta con MBA en Finanzas y Administración por la Universidad de Tulane, USA.

Julio Ricaud Garza es director de nuevos negocios de Grupo México Infraestructura, Julio es responsable de los nuevos proyectos de inversión de las diferentes empresas de la División. En sus 14 años de experiencia dentro de Grupo México, Julio ha contribuido de manera significativa, tanto en proyectos de inversión de los negocios existentes, como en la creación de nuevas líneas de negocio dentro de la División. Julio es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana y posteriormente ha participado en diferentes cursos y programas complementando su formación.

Javier Raymundo Gómez Aguilar es responsable del área jurídica de la División de Infraestructura, adicionalmente es Secretario del Consejo de Administración y Oficial de Cumplimiento de las empresas de la División de Infraestructura. Actualmente es miembro de la Asociación Nacional de Abogados de Empresas (ANADE) y del Consejo Editorial de la revista Petróleo y Energía. En sus más 17 años de experiencia en Grupo México, ha ocupado cargos en la División Minera como General Counsel de Southern Copper Corporation. Fue miembro del Consejo Directivo y Presidente de la Comisión Jurídica de la Cámara Minera de México (CAMIMEX). Es licenciado en Derecho por la Universidad Marista de la Ciudad de México, cuenta con una maestría en Derecho Empresarial por la Universidad Antonio de Nebrija de Madrid, España; y cursó el Programa de Alta Dirección de Empresas en el IPADE, Ciudad de México, siendo elegido presidente de la generación.

Manuel Romano Mijares ha asesorado a clientes en relación con fusiones y adquisiciones transfronterizas, empresas conjuntas y alianzas estratégicas. Presta servicios a una amplia gama de industrias, incluidos los sectores de la automoción, la confección y el financiero. También asesora a promotores, compradores y financiadores de proyectos inmobiliarios. Manuel es socio responsable de la oficina de Ciudad de México. Manuel ha asesorado a clientes involucrados en diversos proyectos de energía eólica, termosolar y convencional, así como en autopistas de peaje, aeropuertos, líneas de transmisión, instalaciones de tratamiento de residuos y proyectos de agua en todo México. También participa en el desarrollo y financiación de una amplia gama de proyectos inmobiliarios y de infraestructuras, como autopistas de peaje, hospitales, hoteles y universidades. La experiencia reciente de Manuel se ha centrado en el sector de las energías renovables, representando a los patrocinadores y promotores en relación con múltiples plantas solares fotovoltaicas (PV) en México, así como asesorando a inversores internacionales como Zhejiang Holley & Futong Investment, Toyota, y The Goodyear Tire and Rubber Company en el desarrollo de grandes plantas de fabricación industrial. Otros clientes clave a los que Manuel ha asesorado incluyen Iberdrola; NII Holdings; Cardinal Health; P&G; Lowe's Companies; Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (BBVA); Haitong Bank; y Bank of America.

José Mauricio Castilla Martínez se enfoca principalmente en fusiones y adquisiciones con énfasis en gobierno corporativo, asociaciones (joint ventures), y alianzas estratégicas, levantamiento de capital, y mercado de valores. Representa a empresas públicas y privadas de diferentes industrias incluyendo, la farmacéutica, manufacturera y financiera. También asesora a fondos de capital privado en sus inversiones y desinversiones y en operaciones de fusiones y adquisiciones. Mauricio asesora a clientes en operaciones crediticias y reestructuras, así como en la negociación de contratos. También asesora a los clientes en materia de gobierno corporativo. Recientemente Mauricio representó a Mizuho Bank en la constitución de su banco filial en México, así como a un grupo de inversionistas en la constitución de un fondo privado de capital en sus inversiones iniciales. Mauricio es miembro de diversos consejos de administración incluyendo Mizuho Bank y Grupo Calidata. También participa en el Comité de Gobierno Institucional del Nacional Monte de Piedad, una de las instituciones de asistencia privada más antigua de México. Mantiene una práctica pro-bono y es miembro de la Barra Mexicana de Abogados.

Yair Kershenovich Tavel se dedica a la auditoría, asesoría fiscal, asesoría financiera y contabilidad. Miembro de la Comisión de Desarrollo Fiscal 2 del Colegio de Contadores de México desde abril 2014, Miembro del *International Fiscal Association* desde abril de 2014 y miembro del Young IFA Network desde julio de 2014.

Facultades del Consejo de Administración

El consejo de administración es el representante legal de la Compañía y está facultado, como cuerpo colegiado, para tomar cualquier decisión relacionada con las operaciones de la Compañía que no le esté expresamente reservada a los accionistas.

De conformidad con los estatutos sociales de la Compañía y la LMV, entre otras cosas, el consejo de administración está facultado para:

- conducir y dirigir los asuntos de la Sociedad y celebrará y cumplirá todos los contratos, actos, negocios relativos al objeto social y representará a la Sociedad ante cualquier tercero incluyendo autoridades administrativas y judiciales, federales, estatales o municipales, ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje y demás autoridades de trabajo y ante árbitros. Para dichos efectos, el consejo de administración de la Compañía cuenta con facultades para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio, en los términos de los tres primeros párrafos de los artículos 2554 del Código Civil Federal y sus correlativos del Código Civil para el Distrito Federal y de las demás entidades federativas de la República Mexicana;
- llevar a cabo actos de administración y pleitos y cobranzas en materia laboral;
- emitir, endosar, avalar, suscribir o de cualquier manera firmar títulos de crédito en términos del artículo 9 de la LGTOC;
- otorgar y revocar poderes;
- abrir y manejar cuentas bancarias;
- aprobar la estrategia general de la Compañía;
- vigilar la administración de la Compañía y sus subsidiarias;
- aprobar, oyendo en cada caso la opinión del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias: (i) las operaciones con partes relacionadas, sujeto a ciertas excepciones limitadas, (ii) la contratación y remuneración del Director General, su remoción por causa justificada y las políticas para la determinación de las facultades y las remuneraciones de los demás directivos relevantes, (iii) los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna de la Compañía y sus subsidiarias, (iv) los estados financieros consolidados de la Compañía y sus subsidiarias, (v) las operaciones inusuales o no recurrentes, así como cualquier operación o serie de operaciones relacionadas que involucren, en un mismo año: (a) la adquisición o enajenación de activos con un valor equivalente o superior al 5.0% de los activos consolidados de la Compañía, o (b) el otorgamiento de garantías o la asunción de pasivos por un monto igual o superior al 5.0% de los activos consolidados de la Compañía, y (vi) la contratación de los auditores externos;
- convocar asambleas de accionistas y ejecutar sus resoluciones;
- la presentación a la asamblea de accionistas del (i) informe anual del Director General de la Compañía y (ii) la opinión del consejo de administración de la Compañía respecto de dicho informe;
- aprobar cualquier transmisión de las acciones de las subsidiarias de la Compañía;
- crear comités especiales y determinar sus poderes y facultades en la medida en que dichas facultades no les estén reservadas a los accionistas o al consejo de administración de conformidad con la ley o los estatutos de la Compañía;

- determinar el sentido en que se votarán las acciones de las subsidiarias de la Compañía; y
- ejercer sus poderes generales para el logro del objeto de la Compañía.

Para que las sesiones del consejo de administración se consideren legalmente instaladas deberán estar presentes la mayoría de sus miembros y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por el voto favorable de la mayoría de los consejeros. El presidente del consejo de administración tiene voto de calidad en caso de empate. Sin embargo, los accionistas de la Compañía, reunidos en asamblea, pueden vetar las resoluciones adoptadas por el consejo de administración.

Las sesiones del consejo de administración podrán ser convocadas por su presidente, por el 25.0% de sus miembros o por el presidente del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias. Además, la LMV dispone que el consejo de administración debe aprobar cualquier operación que se aparte del curso ordinario de los negocios y cualquier operación entre los consejeros y cualquiera de sus accionistas, funcionarios o personas relacionadas con la misma. Para información adicional del consejo de administración véase la sección –Descripción del capital social y estatutos sociales.

La LMV impone deberes de diligencia y lealtad a los consejeros. Para una descripción de dichos deberes, véase la sección – Información del mercado de valores—Ley del Mercado de Valores.

Conflictos de intereses

Cualquier miembro del consejo de administración y, en su caso, el secretario del consejo de administración debe abstenerse de estar presente durante la deliberación de cualquier asunto en el que tenga un conflicto de intereses con la Compañía, participar en dicha deliberación y votar con respecto a dicho asunto, sin que ello implique que su asistencia no se tome en consideración para efectos de determinar si existe quórum para la sesión respectiva.

En caso de falta a sus deberes de lealtad para con la Compañía, los consejeros y, en su caso, el secretario, serán responsables de los daños que causen a la misma o a sus subsidiarias si teniendo un conflicto de intereses votan o toman cualquier decisión sobre los activos de la Compañía o sus subsidiarias, o si no revelan dicho conflicto salvo que estén sujetos a alguna obligación de confidencialidad al respecto.

Comités

De forma periódica las estrategias de la Compañía deberán ser revisadas por el consejo de administración y por los comités, todos los cuales son presididos por consejeros independientes, como se describe más adelante. La LMV obliga a las emisoras públicas a contar con uno o más comités responsables de las funciones de auditoría y prácticas societarias. La Compañía ha establecido un comité que se encargará de las funciones en materia de auditoría y prácticas societarias, mediante resoluciones adoptadas en la asamblea general extraordinaria de accionistas de fecha el 22 de febrero de 2023, y su posterior ratificación y modificación en asamblea de 26 de mayo de 2023.

Los miembros que integran el Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias son designados por el Consejo de Administración, con lo que se da cumplimiento a los preceptos aplicables de la LMV. La LMV exige que los comités de auditoría y prácticas societarias de las emisoras públicas estén integrados por, cuando menos, tres consejeros independientes, excepto cuando se trate de emisoras públicas en las que una misma persona o grupo empresarial sea titular del 50.0% o más de las acciones en circulación, en cuyo caso establece que la mayoría de los miembros deberán ser independientes.

Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias

Las principales funciones del comité en materia de auditoría consisten en: (i) supervisar la labor de los auditores externos y analizar sus informes, (ii) analizar y supervisar la preparación de los estados financieros de la Compañía, (iii) presentar al consejo de administración un informe con respecto a los controles internos de la Compañía y la idoneidad de los mismos, (iv) supervisar las operaciones con personas relacionadas, (v) solicitar información a los directivos relevantes de la Compañía cuando lo estime necesario, (vi) reportar al consejo de administración las

irregularidades que detecte, (vii) recibir y analizar las propuestas y observaciones formuladas por los accionistas, consejeros, directivos relevantes o terceros, y adoptar las medidas necesarias al respecto, (viii) convocar asambleas de accionistas, (ix) vigilar las actividades del Vicepresidente de Administración y Finanzas, y (x) presentar un informe anual de sus actividades al consejo de administración.

El Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias de la Compañía también revisa el cumplimiento y efectividad de sus políticas y manuales de conducta internos.

Las principales funciones del comité en materia de prácticas societarias consisten en: (i) rendir al consejo de administración una opinión en cuanto al desempeño de los directivos relevantes, (ii) preparar un informe sobre las operaciones que la Compañía celebre con personas relacionadas, (iii) solicitar la opinión de expertos independientes, cuando así se considere necesario sobre determinado tema o asunto, (iv) convocar a la celebración de asambleas de accionistas, y (v) auxiliar al consejo de administración en la preparación de los informes que deben presentarse a la asamblea anual de accionistas.

A continuación, se señalan los nombres de los miembros actuales del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias:

<u>Nombre</u>		<u>Cargo</u>
Manuel Romano Mijares	—	Presidente
José Mauricio Castilla Martínez	—	Miembro
Yair Kershenovich Tavel	—	Miembro

Comité de Compensaciones

La función principal del comité de compensaciones consiste en la evaluación de los planes de prestaciones para empleados y las compensaciones a los ejecutivos de la Compañía y, en su caso, en su caso, presentarlas al Consejo de Administración para su aprobación.

A continuación, se señalan los nombres de los miembros actuales del comité de compensaciones:

<u>Nombre</u>		<u>Cargo</u>
Francisco Manuel Zinser González	—	Presidente y miembro
Ricardo Arce Castellanos	—	Miembro
Mario Fernando Chávez Galas		Miembro

Principales Funcionarios

La siguiente tabla muestra los nombres, edad, cargos y años de servicio de los directivos relevantes de la Compañía.

<u>Nombre</u>	<u>Edad</u>	<u>Cargo</u>	<u>Años de servicio en Planigrupo</u>	<u>Género</u>
Ricardo Arce Castellanos	52	Director General	3	Masculino
Fernando de Jesús Villarreal Maycotte	63	Director de Finanzas	4	Masculino
José Ignacio Moreno Ortiz	55	Director Jurídico	8	Masculino
Julio Ricaud Garza	40	Director de Operaciones	2	Masculino
Carla Rangel Giacosa	50	Director de Construcción	20	Femenino

El 80% de nuestros directivos relevantes pertenecen al género masculino.

Ricardo Arce Castellanos Ver “Administración – Consejo de Administración”

Fernando de Jesús Villarreal Maycotte es Director de Finanzas, se incorporó a la Compañía en el 2022, es egresado de la Universidad Autónoma de Nuevo León y cuenta con una especialidad en Alta Dirección Empresarial en el IPADE. Cuenta con más de 38 años de experiencia en el área financiera internacional. Ocupó diversos cargos directivos en sus más de 36 años de experiencia en Grupo FEMSA, entre los que destacan, la Dirección de Finanzas de Coca Cola FEMSA en Colombia, la Dirección de Servicios Financieros (Centro de Servicios Compartidos) y la de Contralor Corporativo para Coca Cola FEMSA.

José Ignacio Moreno Ortiz es Director Jurídico de Planigrupo, se incorporó a la Compañía en el año 2018, Es Abogado egresado del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y cuenta con una maestría en derecho de Georgetown University Law Center y cuenta con una especialidad en Alta Dirección Empresarial en el IPADE. Desde enero del 2014 a febrero de 2018 se desempeñó como Director Jurídico de Medica Sur, S.A.B. de C.V. y a partir de julio del 2018 es el responsable del Área Jurídica de Planigrupo. A lo largo de su carrera ha trabajado en diversos despachos de abogados como Creel, García-Cuellar y Müggenburg, S.C. y Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C. Ha participado en múltiples operaciones de financiamiento, asociación, desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios.

Julio Ricaud Garza Ver “Administración – Consejo de Administración”

Carla Rangel Giacosa es Directora de Construcción y Project Management en la división de Inmobiliaria de Grupo México. Cuenta con más de 20 años de experiencia en el desarrollo y gestión de proyectos, se especializa en centros comerciales, diseño y construcción. Carla es arquitecta por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey y cuenta con una maestría en Administración de la Construcción por la Universidad Autónoma de Nuevo León, así como una certificación en Business Process Professional (CBPP).

Control Interno

Tenemos políticas y procedimientos de control interno diseñadas para asegurar que nuestras operaciones y demás aspectos de nuestras operaciones sean llevados a cabo, registrados y reportados de conformidad con los requisitos establecidos por nuestra administración utilizando las NIIF, aplicados de conformidad con la interpretación disponible al amparo de las mismas. Además, nuestros procesos relacionados con la información financiera están sujetos a la revisión anual de nuestros auditores externos les permite determinar el alcance de los procedimientos requeridos para obtener evidencia razonable que les permita emitir su opinión.

En Planigrupo, buscamos mantener y fortalecer la credibilidad y confianza en lo que hacemos por lo que buscamos tener los más altos estándares en nuestro marco regulatorio y mantener un apropiado ambiente de control es indispensable para garantizar el logro de nuestros objetivos.

El control interno existente en Planigrupo está orientado a garantizar:

- La presentación de nuestra información financiera en forma confiable, veraz y oportuna.
- La salvaguarda de nuestros activos.
- El cumplimiento con las políticas y procedimientos establecidos.
- La integridad de los registros de las operaciones.
- La creación de una estrategia apropiada para evitar, prevenir y atacar los principales riesgos del negocio.
- La creación de procedimientos relativos a identificar, detectar y prevenir fraudes, incluyendo conflictos de intereses.

Apoyamos el control de nuestra gestión en diversos sistemas administrativos con el fin de tener un control detallado de las operaciones, dar cumplimiento a requerimientos fiscales y obtener más información y entendimiento sobre todas nuestras operaciones.

Nuestros procesos de control son dinámicos y se adaptan continuamente al ambiente cambiante de México y a los efectos de la globalización en la economía.

Tenemos un Código de Ética y de Conducta aplicable a nuestros directivos y empleados, incluyendo al Director General y Director de Finanzas. Se puede obtener una copia sin costo de nuestro Código de Ética y de Conducta, mediante solicitud por escrito a nuestro Director Jurídico ubicado en Avenida del Conscripto 360, Planta baja, Interior SA002, Naucalpan de Juárez, C.P. 53900, Estado de México; Atención: José Ignacio Moreno.

Compensación de los Consejeros y Principales Funcionarios

El monto total de compensaciones pagadas a nuestros principales funcionarios durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025, a través de la Compañía y nuestras afiliadas, Alta Dirección PG, S. de R.L. de C.V. y Servicios de Asistencia, S. de R.L. de C.V., fue de Ps. 32.8 millones. Los beneficios a corto plazo del personal clave de la gerencia incluyen sueldos, beneficios distintos del efectivo. En febrero 2024, el personal clave de la gerencia de la Entidad fue transferido a México Proyectos y Desarrollos Servicios, S. A. de C. V., Parte Relacionada (“MPDS”), por lo que la Sociedad no efectuó pagos directos a dicho personal a partir de dicha fecha. Los gastos por servicios pagados a MPDS mencionados en la Nota 10 de los estados financieros consolidados de la Compañía, incluyen principalmente los pagos al personal clave de la gerencia que da servicio a la Sociedad.

Plan de Acciones

Hasta el 31 de diciembre de 2023, la Compañía contaba con un esquema de pagos basados en acciones para ejecutivos y empleados de alto rango. De acuerdo a los términos del plan, tal como fue aprobado en una reunión del Consejo de Administración, los ejecutivos y empleados de alto rango, obtendrán acciones ordinarias de la Sociedad. El beneficiario de las acciones no paga importe alguno al recibirlas. Las acciones podían ser ejercidas en cualquier momento a partir de la fecha en que se adjudican, y no tienen fecha de expiración.

El 22 de abril de 2024, en la Asamblea General Ordinaria Anual de accionistas de Planigrupo, se acordó dar por terminado el plan de acciones de empleados de la Sociedad.

Accionista Principal

La siguiente tabla refleja la tenencia accionaria del capital social de la Compañía a la fecha del presente Reporte Anual:

	Número de Acciones con posterioridad a la Oferta	
	Número	Porcentaje
Controladora Inmobiliaria GMINFRA, S.A. de C.V.	366,460,092	96.6906%
Banamex (Afore Coppel)	12,515,169	3.3021%
Público Inversionista	27,595	0.0073%
Total	379,002,856	100.0%

Como consecuencia de la oferta pública de adquisición llevada a cabo por Controladora Inmobiliaria GMINFRA, S.A. de C.V. (antes Grupo Inmobiliario UPAS, S.A. de C.V.), éste adquirió el 95.47% (noventa y cinco punto cuarenta y siete por ciento) de las acciones representativas del capital social de la Sociedad y, como resultado, a esta fecha es el accionista de control de la Sociedad. Dicho accionista es una subsidiaria de México Proyectos y Desarrollos, S.A. de C.V., quien a su vez es una subsidiaria sub-controladora de Grupo México, S.A.B. de C.V.

Ningún consejero ni directivo relevante de Planigrupo tiene a esta fecha, participación accionaria alguna en la Compañía.

El 14 de marzo de 2023, Controladora Inmobiliaria GMINFRA, S.A. de C.V. (el “Oferente”), una subsidiaria de México Proyectos y Desarrollos, S.A. de C.V., quien a su vez es una subsidiaria sub-controladora de Grupo México, S.A.B. de C.V., lanzó una oferta pública de adquisición forzosa por hasta el 100% (cien por ciento) de las acciones representativas del capital social de la Compañía a un precio de \$14.20 (catorce Pesos 20/100) por acción.

El Consejo de Administración de la Emisora aprobó la oferta por unanimidad de votos de los asistentes, mediante sesión celebrada el 6 de octubre de 2022, a la cual asistieron 10 de los 11 consejeros de la Emisora.

La oferta estaba sujeta a ciertas condiciones suspensivas, las cuales se encontraban descritas en el Folleto Informativo de la oferta, el cual fue publicado oportunamente a través de la CNBV y la BMV, incluyendo que el número mínimo de acciones que los accionistas estuvieran dispuestos a vender fuera por lo menos equivalente al 53.004015% de las acciones en circulación de la Compañía (excluyendo acciones en tesorería). El plazo de la oferta expiró el 13 de abril de 2023 y se liquidó el 19 de abril de 2023. Como consecuencia de la oferta, el Oferente adquirió 316,144,238 (trescientos dieciséis millones, ciento cuarenta y cuatro mil, doscientos treinta y ocho) acciones totalmente suscritas y pagadas representativas del capital social de la Emisora, que equivale al 95.47% (noventa y cinco punto cuarenta y siete por ciento) del capital social suscrito y pagado de la Sociedad.

En virtud de que el Oferente ha adquirido un porcentaje superior al 95% del capital social de la Compañía, y de conformidad con el derecho que le otorga la LMV, el Oferente podría causar (sometiendo a consideración del Consejo de Administración de la Compañía) la cancelación de la inscripción de las acciones representativas del capital social de la Compañía en el RNV, así como la cancelación del listado de valores autorizados para cotizar en la BMV, siempre y cuando satisfaga o cumpla con los requisitos establecidos en la legislación y regulación aplicable.

d) ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS

Favor de referirse a la sección “La Emisora – Descripción del negocio – Acciones representativas del capital social” del presente Reporte Anual.

5) MERCADO DE CAPITALES

a) ESTRUCTURA ACCIONARIA

El capital social de la Compañía está representado por 1,280,000,000 acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, inscritas en el RNV de la CNBV, de las cuales 39,582,014 corresponden a la parte fija y 1,240,417,986 corresponden a la parte variable, de las cuales, únicamente se encuentran suscritas y pagadas 379,002,856 acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, de las cuales 39,582,014 corresponden a la parte fija y 339,420,842 corresponden a la parte variable.

b) COMPORTAMIENTO DE LA ACCIÓN EN EL MERCADO DE VALORES

Las Acciones de la Compañía empezaron a cotizar en la BMV el 29 de junio de 2016, bajo la clave de cotización "PLANI".

Las siguientes tablas muestran los precios máximos y mínimos de cotización de las Acciones en la BMV durante los trimestres y meses indicados:

Indicadores relevantes de la Acción

Serie	TRIMESTRE		
	Junio 2025	Septiembre 2025	Diciembre 2025
Precio Max.	14.20	14.20	14.20
Precio Min.	14.20	14.20	14.20
Precio Cierre	14.20	14.20	14.20

Fuente: Elaboración propia con información de Bloomberg. Precio en Pesos por Acción.

Indicadores relevantes de la Acción

Serie	MES					
	Octubre 2025	Noviembre 2025	Diciembre 2025	Enero 2026	Febrero 2026	Marzo 2026
Precio Max.	14.20	14.20	14.20	14.20	14.20	14.20
Precio Min.	14.20	14.20	14.20	14.20	14.20	14.20
Precio Cierre	14.20	14.20	14.20	14.20	14.20	14.20
Volumen	0	0	0	0	0	0

Fuente: Elaboración propia con información de Yahoo Finance. Precio en Pesos por Acción.

La Compañía, no ha tenido variación alguna en el precio de sus Acciones.

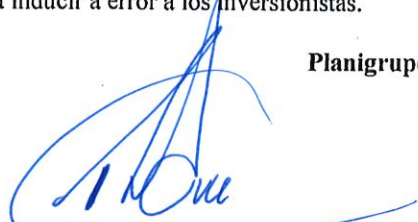
c) FORMADOR DE MERCADO

A la fecha, la Compañía no tiene celebrado contrato alguno para la prestación de servicios de Formación de Mercado respecto de las Acciones. El objeto primordial de esta clase de contratos es promover y aumentar la liquidez de los valores sujetos a actividades de formación de mercado. En el futuro próximo podríamos utilizar los servicios de un formador de mercado, en cuyo caso será oportunamente informado al público inversionista.

6) **PERSONAS RESPONSABLES**

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad, que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisora contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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



Ricardo Arce Castellanos
Director General



Fernando de Jesús Villarreal Maycotte
Director de Finanzas



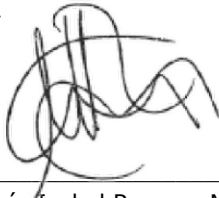
José Ignacio Moreno Ortiz
Director Jurídico

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. que contiene el presente reporte anual por los ejercicios 2025, 2024 y 2023 fueron dictaminados con fecha 13 de abril de 2026, 21 de marzo de 2025 y 5 de abril de 2024, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiestan que han leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tienen conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fueron contratados, y no realizaron procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Atentamente,



C.P.C. María Isabel Romero Miranda
Representante Legal
Ciudad de México, México
29 de abril de 2026



C.P.C. Manuel Nieblas Rodríguez
Auditor externo
Ciudad de México, México
29 de abril de 2026

* * * * *



Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros de Fideicomiso de Administración F/6354 (antes Fideicomiso F/01002) que contiene el presente reporte anual por los ejercicios 2025, 2024 y 2023 fueron dictaminados con fecha 30 de abril de 2026, 28 de abril de 2025 y 25 de abril de 2024, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiestan que han leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tienen conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fueron contratados, y no realizaron procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por el dictaminados.

Atentamente,



C.P.C. María Isabel Romero Miranda
Representante Legal
Ciudad de México, México
30 de abril de 2026



C.P.C. Manuel Nieblas Rodríguez
Auditor externo
Ciudad de México, México
30 de abril de 2026

* * * * *



7) **ANEXOS**

Anexo A

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, y por los años terminados en esas fechas.

**Planigrupo Latam, S. A. B.
de C.V. y Subsidiarias**

Estados financieros consolidados
por los años que terminaron el 31
de diciembre de 2025, 2024 y
2023, e Informe de los auditores
independientes del 13 de abril de
2026



Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2025, 2024 y 2023

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	5
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	7
Estados consolidados de cambios en el capital contable	9
Estados consolidados de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros consolidados	12
Anexo I – Propiedades de inversión	62



Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y a los Accionistas de Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. (La "Entidad") y Subsidiarias (en conjunto el "Grupo"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen información sobre las políticas contables materiales, así como la información adicional incluida en el Anexo I (referidos colectivamente como los "estados financieros consolidados").

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera de Contabilidad ("Normas NIIF de Contabilidad"), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA"). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores ("Código de Ética del IESBA") y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos ("Código de Ética del IMCP"), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que la cuestión que se describe a continuación es la cuestión clave de la auditoría que se debe comunicar en nuestro informe.

i. *Valuación de Propiedades de Inversión, ver Notas 5b y 12*

Las propiedades de inversión están valuadas a su valor razonable de acuerdo con la Norma NIIF de Contabilidad 13 – Medición del Valor Razonable y registradas conforme a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 40 – Propiedades de Inversión.



Para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, la administración, con la ayuda de valuadores independientes, elige la técnica de valuación que considera más apropiada, dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos para determinar los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención entre otros, del importe de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de capitalización y los precios de transacciones recientes, así como costos de reposición.

Pudiera existir el riesgo de que, derivado del número de variables para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, las hipótesis y juicios establecidos por los valuadores independientes, aceptadas por la administración del Grupo, no fuesen las adecuadas.

Nuestros procedimientos efectuados para abordar esta cuestión clave de auditoría, los cuales fueron satisfactorios, entre otros fueron los siguientes:

- a) Realizamos una evaluación de riesgos en la que identificamos que los riesgos asociados a las propiedades de inversión eran principalmente altos.
- b) Involucramos a nuestros especialistas en valuación para comparar las valuaciones de las propiedades de inversión realizadas por los valuadores independientes con la expectativa de valor de mercado establecida por nuestros propios especialistas. Asimismo, verificamos junto con nuestros especialistas que el cálculo utilizado para cada propiedad de inversión se haya realizado conforme a la NIC 40 y la NIIF 13. Además, nuestros especialistas revisaron los supuestos de valuación considerados por los valuadores independientes, enfocándose en aquellas propiedades donde los aumentos o disminuciones en el valor de las propiedades de inversión fueran más significativos en comparación con los índices de mercado.
- c) Verificamos que el valor de las propiedades de inversión fuera consistente con los registros contables.

Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe del auditor independiente

La administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información de sostenibilidad que la Entidad está obligada a reportar conforme al Artículo 33, Fracción I, inciso a); así como la información que será incluida en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las "Disposiciones"). La información de sostenibilidad, así como el Reporte Anual se espera estén disponibles para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer la otra información, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del Reporte Anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones. Si, con base en el trabajo que realizamos, llegamos a concluir que la otra información contiene un error material, estamos obligados a informar este hecho. No tenemos nada que informar a este respecto.



Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno del Grupo en relación con los estados financieros consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el IASB, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Grupo de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar el Grupo o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno del Grupo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada del Grupo.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.

Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.



Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Planeamos y realizamos la auditoría de grupo para obtener evidencia de auditoría suficiente en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro del Grupo como base para formarse una opinión sobre los estados financieros del grupo. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno del Grupo en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Grupo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno del Grupo, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Afilada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Manuel Nieblas Rodríguez
Ciudad de México, México
13 de abril de 2026



Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos)

Activo	Notas	2025	2024	2023
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 469,386	\$ 414,213	\$ 173,910
Rentas por cobrar a clientes, neto	7	40,734	43,390	10,364
Impuestos por recuperar	8	304,825	235,816	326,682
Deudores diversos		41,427	6,532	23,183
Partes relacionadas	10	13,544	9,786	10,959
Pagos anticipados		283,613	313,029	129,843
Instrumentos financieros derivados	9	-	13,881	-
Total de activo circulante		<u>1,153,529</u>	<u>1,036,647</u>	<u>674,941</u>
Activo no circulante:				
Efectivo restringido	6	60,336	103,597	100,256
Instrumentos financieros derivados	9	-	-	62,665
Inversión en fideicomiso asociado	11	966,555	906,701	897,818
Propiedades de inversión	12	15,521,925	14,657,789	10,533,465
Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto	13	20,320	34,496	37,771
Activos intangibles, neto	14	-	-	35,739
Depósitos en garantía y otros		13,412	11,874	73,501
Impuestos a la utilidad diferidos	18	443,799	435,509	414,432
Total de activo no circulante		<u>17,026,347</u>	<u>16,149,966</u>	<u>12,155,647</u>
Total de activo		<u>\$ 18,179,876</u>	<u>\$ 17,186,613</u>	<u>\$ 12,830,588</u>

Pasivo y Capital contable

Pasivo corto plazo:				
Porción circulante de préstamos	16	\$ 429,992	\$ 287,187	\$ 1,315,204
Proveedores y otras cuentas por pagar		115,349	688,213	137,432
Partes relacionadas	10	73,962	33,966	32,016
Impuestos por pagar y pasivos acumulados	15	318,459	285,027	229,695
Participación de los trabajadores en la utilidad		5,478	5,519	108
Impuestos a la utilidad	18	76,645	85,789	72,471
Porción circulante del pasivo por derechos de uso		-	-	5,850
Total de pasivo a corto plazo		<u>1,019,885</u>	<u>1,385,701</u>	<u>1,792,776</u>

(Continúa)



	Notas	2025	2024	2023
Pasivo a largo plazo:				
Préstamos a largo plazo	16	5,935,737	6,083,464	3,474,292
Instrumentos financieros derivados	9	17,431	-	-
Anticipo de rentas		57,164	75,127	53,612
Depósitos en garantía y otros		104,266	73,448	124,342
Obligaciones por beneficios al retiro	17	15,591	10,282	10,728
Impuestos a la utilidad diferidos	18	<u>1,516,928</u>	<u>1,287,619</u>	<u>871,114</u>
Total de pasivo a largo plazo		<u>7,647,117</u>	<u>7,529,940</u>	<u>4,534,088</u>
Total de pasivo		8,667,002	8,915,641	6,326,864
Capital contable:				
Participación controladora:				
Capital social	19	5,148,537	4,513,800	4,254,423
Aportaciones para futuros aumentos de capital		-	269,590	-
Pagos basados en acciones	19c	-	-	96,161
Utilidades acumuladas		4,391,678	3,447,948	2,134,356
Otros resultados integrales	19d	<u>(27,341)</u>	<u>9,114</u>	<u>18,784</u>
Total de participación controladora		9,512,874	8,240,452	6,503,724
Participación no controladora		<u>-</u>	<u>30,520</u>	<u>-</u>
Total del capital contable		<u>9,512,874</u>	<u>8,270,972</u>	<u>6,503,724</u>
Total de pasivo y capital contable		<u>\$ 18,179,876</u>	<u>\$ 17,186,613</u>	<u>\$ 12,830,588</u>

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados.



Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos, excepto la utilidad por acción que se muestra en pesos)

	Notas	2025	2024	2023
Ingresos por:				
Renta, mantenimiento y estacionamiento		\$ 1,805,313	\$ 1,407,922	\$ 1,179,544
Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento	10	<u>31,183</u>	<u>58,290</u>	<u>88,269</u>
		1,836,496	1,466,212	1,267,813
Costos y gastos de operación:				
Costos de administración, mantenimiento y seguridad		(277,404)	(206,154)	(159,251)
Gastos de administración inmobiliarios		-	-	(5,487)
Sueldos y salarios		(176,919)	(175,857)	(193,412)
Gastos generales y de administración		(221,226)	(184,711)	(161,015)
(Deterioro) reversión al deterioro de cuentas por cobrar, neto	7	(23,910)	3,043	(9,854)
Depreciación y amortización		(34,458)	(13,574)	(11,801)
Cambio en valor razonable de propiedades de inversión		787,603	1,438,884	306,498
Otros ingresos (gastos)		<u>8,325</u>	<u>49,865</u>	<u>(102,237)</u>
		<u>62,011</u>	<u>911,496</u>	<u>(336,559)</u>
Utilidad de operación		<u>1,898,507</u>	<u>2,377,708</u>	<u>931,254</u>
Ingresos y costos financieros:				
Gastos por intereses		(699,404)	(625,529)	(546,662)
Gastos por intereses del pasivo por derecho de uso		-	-	(4,287)
Ingresos por intereses		12,814	27,412	35,082
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		(93,227)	(22,006)	(41,392)
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta		<u>286</u>	<u>(618)</u>	<u>(110)</u>
Costo financiero		<u>(779,531)</u>	<u>(620,741)</u>	<u>(557,369)</u>
Participación en los resultados de fideicomiso asociado		<u>119,871</u>	<u>77,998</u>	<u>113,381</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		1,238,847	1,834,965	487,266
Impuestos a la utilidad	18	<u>295,117</u>	<u>490,853</u>	<u>105,510</u>
Utilidad neta consolidada		<u>\$ 943,730</u>	<u>\$ 1,344,112</u>	<u>\$ 381,756</u>

(Continúa)



	Notas	2025	2024	2023
Otros resultados integrales, neto de impuestos:				
Partidas que podrían reclasificarse a resultados –				
Efecto de coberturas de instrumentos financieros derivados		(31,228)	(26,778)	8,435
Partidas que no pueden reclasificarse a resultados –				
Efecto de valuación de pasivos por beneficios a empleados		(5,227)	17,108	2,049
Total otros resultados integrales		<u>(36,455)</u>	<u>(9,670)</u>	<u>10,484</u>
Resultado integral		<u>907,275</u>	<u>1,334,442</u>	<u>392,240</u>
Utilidad neta consolidada atribuible a:				
Participación controladora		943,730	1,313,592	381,756
Participación no controladora		<u>-</u>	<u>30,520</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 943,730</u>	<u>\$ 1,344,112</u>	<u>\$ 381,756</u>
Utilidad integral consolidada:				
Participación controladora		\$ 907,275	\$ 1,303,922	\$ 392,240
Participación no controladora		<u>-</u>	<u>30,520</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 907,275</u>	<u>\$ 1,334,442</u>	<u>\$ 392,240</u>
Utilidad básica y diluida por acción ordinaria	20	<u>\$ 2.50</u>	<u>\$ 3.83</u>	<u>\$ 1.15</u>

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados.



Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En miles de pesos)

	Nota	Capital social			Aportaciones para futuros aumentos de capital	Pagos basados en acciones	Utilidades acumuladas	Otros resultados integrales	Total de participación controladora	Total de participación no controladora	Total del capital
		Exhibido	No exhibido	Total							
Saldos al 1 de enero de 2023		\$ 4,254,647	\$ (224)	\$ 4,254,423	\$ -	\$ 106,331	\$ 1,752,600	\$ 8,300	\$ 6,121,654	\$ -	\$ 6,121,654
Pagos basados en acciones liquidado en capital	19d	-	-	-	-	(10,170)	-	-	(10,170)	-	(10,170)
Resultado Integral	19d	-	-	-	-	-	381,756	10,484	392,240	-	392,240
Saldos al 31 de diciembre de 2023		4,254,647	(224)	4,254,423	-	96,161	2,134,356	18,784	6,503,724	-	6,503,724
Pagos basados en acciones liquidado en capital	19d	-	-	-	-	(96,161)	-	-	(96,161)	-	(96,161)
Aumento de Capital Social y aportaciones para futuros aumentos		259,377	-	259,377	269,590	-	-	-	528,967	-	528,967
Participación no controladora por la adquisición del centro comercial Paseo Puebla	1 b.ii.	-	-	-	-	-	-	-	-	30,520	30,520
Resultado integral	19d	-	-	-	-	-	1,313,592	(9,670)	1,303,922	-	1,303,922
Saldos al 31 de diciembre de 2024		4,514,024	(224)	4,513,800	269,590	-	3,447,948	9,114	8,240,452	30,520	8,270,972
Aumento de Capital Social y Aportaciones para futuros aumentos		634,737	-	634,737	(269,590)	-	-	-	365,147	-	365,147
Adquisición de la participación no controladora del centro comercial Paseo Puebla		-	-	-	-	-	-	-	-	(30,520)	(30,520)
Resultado integral		-	-	-	-	-	943,730	(36,455)	907,275	-	907,275
Saldos al 31 de diciembre de 2025		\$ 5,148,761	\$ (224)	\$ 5,148,537	\$ -	\$ -	\$ 4,391,678	\$ (27,341)	\$ 9,512,874	\$ -	\$ 9,512,874

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados.



Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos)

	2025	2024	2023
Actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada del año	\$ 943,730	\$ 1,344,112	\$ 381,756
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:			
Efecto en valuación de instrumentos derivados	93,227	22,006	41,392
Depreciación y amortización	34,458	13,574	11,801
Deterioro de activos intangibles	-	35,739	-
Pagos basados en acciones	-	(96,161)	-
Impuestos a la utilidad	295,117	490,853	105,510
Aumento en el valor razonable de propiedades de inversión	(787,603)	(1,438,884)	(306,498)
Participación en los resultados de fideicomiso asociado	(119,871)	(77,998)	(113,381)
Costo neto del período de beneficios a los empleados	6,358	5,308	3,797
(Reversión) pérdida por deterioro de cuentas por cobrar	(19,549)	(12,498)	(17,870)
Honorario por desempeño inmobiliario	-	-	(49,662)
Intereses a favor	(12,814)	(27,412)	(35,082)
Intereses a cargo	699,404	625,529	550,949
Total	<u>1,132,457</u>	<u>884,168</u>	<u>572,712</u>
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	22,205	(33,026)	4,937
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado y deudores diversos	(102,012)	9,481	22,821
Pagos anticipados	29,416	(147,978)	207,413
Depósitos en garantía	5,021	1,010	374
Incremento (disminución) en:			
Proveedores y otras cuentas por pagar	(527,105)	(12,416)	(73,825)
Impuestos por pagar y pasivos acumulados	34,212	287,126	(126,411)
Anticipo de rentas	6,296	21,515	1,577
Participación de los trabajadores en la utilidad por pagar	(41)	5,384	(1,701)
Pagos basados en acciones	-	-	(10,170)
Beneficios a los empleados	(6,276)	(5,754)	(56)
Impuestos a la utilidad pagados	<u>(88,892)</u>	<u>(68,724)</u>	<u>(65,226)</u>
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	505,281	940,786	532,445

(Continúa)



	2025	2024	2023
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión	(113,596)	(569,308)	(45,166)
Adquisiciones de mobiliario, equipo y mejoras, adaptaciones	(20,282)	(2,967)	(72)
Distribuciones recibidas de fideicomiso asociado	60,017	69,115	59,956
Intereses cobrados	<u>12,814</u>	<u>27,412</u>	<u>35,082</u>
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de inversión	(61,047)	(475,748)	49,800
Actividades de financiamiento:			
Aportaciones de capital y anticipos	365,147	528,967	-
Aportaciones efectuadas a fideicomiso asociado	-	-	(68,430)
Préstamos obtenidos con instituciones financieras	180,000	1,100,000	50,000
Pago de préstamos	(199,075)	(1,248,323)	(162,999)
Pagos de derechos de uso	-	(10,361)	(9,747)
Intereses pagados	(685,251)	(591,677)	(525,051)
Instrumentos financieros derivados pagados	<u>(93,143)</u>	<u>-</u>	<u>(1,416)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(432,322)</u>	<u>(221,394)</u>	<u>(717,643)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Aumento neto (disminución neta) en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	11,912	243,644	(135,398)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>517,810</u>	<u>274,166</u>	<u>409,564</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 529,722</u>	<u>\$ 517,810</u>	<u>\$ 274,166</u>

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados.



Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En miles de pesos)

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

a. Información general y actividades

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. (“Planigrupo Latam” o “la Entidad”) es una entidad controladora y junto con sus subsidiarias (“el Grupo”) tiene como principal actividad adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como el desarrollo, diseño, construcción, comercialización, administración, renta, compra, venta y mantenimiento de centros comerciales, así como de invertir en otras sociedades y entidades de inversión.

Desde el 19 de abril de 2023 Planigrupo Latam es subsidiaria de Controladora Inmobiliaria GM Infra, S.A. de C.V. (“CIGMI”, antes Grupo Inmobiliario UPAS, S.A. de C.V.), subsidiaria de México Proyectos y Desarrollos S.A de C.V., quien a su vez es subsidiaria de Grupo México S.A.B. de C.V., como consecuencia de la oferta pública concretada el 13 de abril de 2023.

El domicilio fiscal de la Entidad se encuentra en Avenida del Conscripto 360, Piso 1 Local SA003, Colonia Lomas Hipódromo, Naucalpan de Juárez, Estado de México, C. P. 53900.

A continuación, se mencionan las subsidiarias que forman parte del Grupo, mediante los cuales se han realizado las inversiones de capital para la adquisición de centros comerciales, así como una breve descripción de su actividad principal.

i. Subsidiarias de Planigrupo Latam:

- Diseño PG, S. de R. L. de C. V., (**)
- Alta Dirección PG, S. de R. L. de C. V., (**)
- Administración Plazas PG, S. de R. L. de C. V., (**)
- Servicios de Asistencia PG, S. de R. L. de C. V., (**)
- Proyectos y Desarrollos Velintonia, S. de R. L. de C. V. (antes Edificaciones Planigrupo), su actividad principal es la construcción de centros comerciales e inmuebles.
- Operaciones Planigrupo, S. A. de C. V., su actividad principal es la administración de centros comerciales.
- Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V., (***)
- Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V., (***)
- Operadora de Estacionamientos del Norte, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la operación y administración de estacionamientos públicos o privados.
- Glider Saltillo, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Cancún, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Monterrey, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Pachuca, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Paseo Reforma, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Guadalajara, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Reynosa, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Mexicali, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Ciudad Juárez, S. de R. L. de C. V. (*)
- Glider Nuevo Vallarta, S. de R. L. de C. V. (*)



- Glider San Juan del Río, S. de R. L. de C. V. (*).
- Glider Hidalgo, S. de R. L. de C. V. (*).
- AP Planigrupo Ramos Arizpe, S. de R. L. de C. V. (*).
- Fideicomiso Maestro PG CIB/2805, (***)
- Fideicomiso Invex F/6359 (Antes PG CIB/2854) (*).
- Fideicomiso Invex F/6360 (Antes PG CIB/2855) (*).
- PG CKD B F/00928 (***)
- PG CKD F F/00937 (*)
- PG CKD G F/00972 (*)
- PG CKD H F/00973 (*)
- PG CKD I F/00974 (*)
- PG CKD J F/00975 (*)
- PG CKD K F/00976 (*)
- PG CKD L F/00977 (*)
- PG CKD M F/00978 (*)
- PG CIB/2013 Puebla (*)
- PG CKD A F/00927 (*)
- Fideicomiso Invex F/6363 (Antes PG CKD D F/00930) (*)
- Fideicomiso Invex F/6364 (Antes PG CKD E F/00936) (*)
- Fideicomiso Invex F/6373 (Antes PG CKD P F/00981) (*)
- Fideicomiso Invex F/6332 (Antes PG CKD C F/00929) (*)
- Fideicomiso Invex F/6374 (Antes PG CKD Q F/01067) (*)
- Fideicomiso Invex F/6375 (Antes PG CKD R F/01068) (*)
- Fideicomiso Invex F/6376 (Antes PG CKD S F/01069) (*)
- Fideicomiso Invex F/6332 (Antes PG CKD N F/00979) (***)
- Fideicomiso Invex F/6358 (Antes Fideicomiso PG CIB/2100) (*)
- Fideicomiso PG CIB/2101 (*)
- Fideicomiso de Administración F/5353 (***)
- Fideicomiso de Administración F/5352 (***)
- Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V. (*)

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

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

(***). Las entidades tienen como finalidad mantener inversiones en el resto de las entidades del grupo, así como los fideicomisos de proyecto.

Como se menciona en la Nota 1 b.v., con fecha 30 de agosto de 2024 se concretó la adquisición de 9 centros comerciales al Fideicomiso F/3095.

La participación en patrimonio de los fideicomisos al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, (según corresponda), se muestra en la Nota 4b.

b. ***Eventos relevantes***

- i. 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. El 6 de abril de 2026, la Entidad contrató nuevas coberturas para cumplir con las obligaciones establecidas en los contratos de crédito. Ver Nota 24.



- ii. El 30 de mayo de 2025 Planigrupo Latam anunció al público inversionista que llevó a cabo la adquisición del 30% de participación restante del inmueble identificado como el Centro Comercial "Paseo Puebla", por lo que a esta fecha ya se tiene el 100% de la participación en dicho Centro Comercial.
- iii. El 30 de abril de 2025 Planigrupo informó al público inversionista que, en seguimiento al evento relevante publicado el 30 de agosto de 2024, en relación con el acuerdo alcanzado entre Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando como fiduciario del Contrato de Fideicomiso F/4310 y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando como fiduciario del Contrato de Fideicomiso F/3095, en este día se llevó a cabo el último pago de 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, por lo que se concluyó con la realización todos los pagos al amparo de la misma y, por ende, se ha efectuado el cierre de la operación. Este cierre marca un hito significativo en la expansión y fortalecimiento de nuestro portafolio de centros comerciales.
- iv. El 30 de agosto de 2024, Planigrupo obtuvo un crédito con Banco Santander por un total de \$1,100 millones, el cual fue empleado para el repago de dos créditos con Metlife. El primero por \$755.4 millones, correspondiente al portafolio denominado S5+Ramos; el otro, por \$325.5 millones correspondiente a la propiedad Paseo Santa Catarina. Este crédito establece una tasa de interés de TIIE más 185 puntos base, con vencimiento en agosto de 2029.
- v. Con fecha 30 de agosto de 2024 se concretó la adquisición de los centros comerciales Plaza Real Reynosa (PG CKD F F/00937), Plaza Bella Anáhuac (PG CKD G F/00972), Plaza Real Saltillo (PG CKD H F/00973), Plaza Monumental (PG CKD K F/00976), Mall Plaza Lincoln (PG CKD J F/00975), Super Plaza Las Haciendas (PG CKD L F/00977), Plaza Bella Mexiquense (PG CKD M F/00978), Plaza Palmira (PG CKD I F/00974) y Paseo Puebla (PG CKD PUEBLA CIB/2013, del cual tenemos una participación del 70%); las cuales fueron adquiridas al Fideicomiso F/3095, mismas que fueron registradas como adquisición de activos dado que no cumple con la definición de combinación de negocios como lo requiere la NIIF 3.

El precio pactado por la Adquisición ascendió a \$1,094,113, mismo que se calculó tomando como base y referencia: (i) un valor bruto de las propiedades de inversión adquiridas de \$2,710,461, menos (ii) un saldo de los financiamientos existentes al 30 de agosto de 2025 de \$1,695,626, más (iii) otros activos y pasivos netos al 30 de agosto de 2025 de \$79,278. Lo anterior, en el entendido que el precio de los Derechos Fideicomisarios fue ajustado con los saldos insolutos de los financiamientos existentes a la fecha de adquisición. Planigrupo mantendrá los financiamientos existentes respecto de la Cartera Objeto de la Oferta en sus términos actuales.

- vi. Con fecha 14 de marzo del 2023, Grupo Inmobiliario UPAS, S.A. de C.V. (el "Ofertante"), subsidiaria de México Proyectos y Desarrollos, S.A. de C.V., quien a su vez es una subsidiaria de Grupo México, S.A.B. de C.V., lanzó una oferta pública de adquisición forzosa por hasta el 100% (cien por ciento) de las acciones representativas del capital social de la Entidad a un precio de \$14.20 (catorce pesos 20/100) por acción.

El 19 de abril de 2023 como consecuencia de la oferta, el Ofertante adquirió 316,144,238 (trescientos dieciséis millones, ciento cuarenta y cuatro mil, doscientos treinta y ocho) acciones, que equivale al 95.47% (noventa y cinco puntos cuarenta y siete por ciento) del capital social suscrito y pagado de la Entidad.

Con fecha 2 de septiembre de 2022, fue celebrado un contrato entre México Proyectos y Desarrollos S.A. de C.V. (Grupo México) una subsidiaria de Grupo Mexico, S. A. B. de C. V. y diversas afiliadas de Southern Cross Group, titulares de acciones representativas de la mayoría del capital social de Planigrupo, conforme al cual, sujeto al cumplimiento de diversas condiciones suspensivas, Grupo México, acordó realizar una oferta pública de compra por el 100% de las acciones representativas del capital social de Planigrupo a un precio por acción de \$14.20 M.N. (la "OPA"), la cual fue concretada el 13 de abril de 2023.



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

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

En el año, la Entidad implementó una serie de NIIF nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2025. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros

Modificaciones a la NIC 21

Efectos de las Variaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera, titulada Falta de Intercambiabilidad

Las modificaciones especifican como evaluar si una moneda es convertible y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.

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

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

NIIF 18	<i>Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros</i>
NIIF 19	<i>Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Divulgaciones</i>
NIIF S1	<i>Requisitos generales para la Revelación de Información Financiera Relacionada con la Sostenibilidad</i>
NIIF S2	<i>Revelaciones relacionadas con el Clima</i>
Enmienda a NIIF 9 y NIIF 7	<i>Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros</i>
Mejoras anuales a las normas NIIF de Contabilidad – Volumen 11	<i>Modificaciones a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y su Guía adjunta sobre la implementación de la NIIF 7, la NIIF 9 Instrumentos Financieros, la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo</i>
Enmiendas a NIIF 9 e NIIF 7	<i>Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza</i>
NIIF 18	<i>Presentación e información a revelar en los estados financieros</i>
NIIF 19	<i>Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones</i>

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

Enmiendas a las NIIF 9 y 7 - enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros

Las enmiendas introducidas en las Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Enmiendas a las NIIF 9 y 7) son las siguientes:

Baja de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica

Las enmiendas permiten a una entidad considerar liquidado (y dar de baja en cuentas) un pasivo financiero (o parte de él) que se liquida mediante un sistema de pago electrónico, antes de la fecha de liquidación, si se cumplen ciertos criterios. Si una entidad opta por aplicar esta política contable, deberá hacerlo para todas las liquidaciones realizadas a través del mismo sistema de pago electrónico.



Clasificación de activos financieros

Términos contractuales que son consistentes con un acuerdo de préstamo básico.

Las enmiendas ofrecen orientación sobre cómo una entidad debe evaluar si los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son compatibles con un acuerdo de préstamo básico. Esto tiene como objetivo ayudar a la entidad a aplicar los requisitos para evaluar las características de los flujos de efectivo contractuales a los activos financieros con características vinculadas a factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).

Activos con características de “sin recurso”.

Las enmiendas amplían la descripción del término “sin recurso”, en particular, especificando que un activo financiero tiene características de “sin recurso” si el derecho final de una entidad a recibir flujos de efectivo está contractualmente limitado a los flujos de efectivo generados por activos específicos.

Instrumentos vinculados contractualmente.

Las enmiendas aclaran las características de los instrumentos vinculados contractualmente que los distinguen de otras transacciones. En concreto, las enmiendas destacan que, en este tipo de instrumentos una priorización de pagos a los tenedores de activos financieros que utilizan múltiples instrumentos vinculados contractualmente (tramos) es establecida mediante una estructura de pagos en cascada, lo que genera concentraciones de riesgo crediticio y una distribución desproporcionada de las pérdidas entre los tenedores de los diferentes tramos. Las enmiendas también señalan que no todas las transacciones con múltiples instrumentos de deuda cumplen los criterios de transacciones con múltiples instrumentos vinculados contractualmente. Además, las enmiendas aclaran que la referencia a los instrumentos en la cartera subyacente puede incluir instrumentos financieros que no se encuentran dentro del alcance de los requisitos de clasificación.

Información a revelar

Inversiones en instrumentos de patrimonio designadas a valor razonable con cambio de resultado integral (FVTOCI).

Los requisitos de la NIIF 7 se modifican para exigir que una entidad revele la ganancia o pérdida por valor razonable presentada en otro resultado integral durante el período, mostrando por separado la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones dadas de baja en el período y la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones mantenidas al final del período.

Cláusulas contractuales que podrían modificar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales.

Las enmiendas requieren que una entidad revele los términos contractuales que podrían alterar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales ante la ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente que no esté directamente relacionado con cambios en los riesgos y costos básicos de los préstamos. Los requisitos se aplican a cada clase de activo financiero medido a costo amortizado o al valor razonable a través de resultado integral (FVTOCI, por sus siglas en inglés) y a cada clase de pasivo financiero medido al costo amortizado.

Las enmiendas entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar estas enmiendas a un período anterior, deberá:

- Aplicar todas las enmiendas simultáneamente y revelar este hecho; o
- Aplicar únicamente las enmiendas a la clasificación de los activos financieros para dicho período anterior y revelar este hecho.



Las enmiendas deben aplicarse retroactivamente, de conformidad con la NIC 8, con excepciones específicas.

La entidad prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en períodos futuros.

Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11

El IASB emitió enmiendas a cinco Normas de Contabilidad NIIF como parte de su proceso anual de mejoras.

NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - Contabilidad de coberturas por una entidad que es adoptante por primera vez

Para mantener la consistencia con los requisitos de la NIIF 9, se modificaron los apartados B5 y B6 de la NIIF 1 para referirse a los “criterios de calificación” para la contabilidad de coberturas (en lugar de las “condiciones”) y para añadir referencias cruzadas al apartado 6.4.1 de la NIIF 9, con el fin de mejorar el entendimiento de la NIIF 1.

NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar - Ganancia o pérdida por baja en cuentas

Las enmiendas eliminan una referencia cruzada obsoleta en el apartado B38 de la NIIF 7 a un párrafo que se había suprimido con la publicación de la NIIF 13 y armonizan la redacción de dicho párrafo con los términos utilizados en la NIIF 13.

Guía para la aplicación de la NIIF 7 - Información a revelar sobre la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de transacción

Las enmiendas actualizan el apartado IG14 de la NIIF 7 para que la redacción de dicho párrafo sea consistente con el apartado 28 de la NIIF 7 y mejorar la consistencia interna de la redacción del ejemplo en la NIIF 7:IG14.

Guía para la implementación de la NIIF 7: Introducción e información a revelar sobre el riesgo de crédito

Las enmiendas añaden una declaración a la NIIF 7:IG1 que aclara que la guía no necesariamente ilustra todos los requisitos de los párrafos de la NIIF 7 a los que se hace referencia. Asimismo, simplifican la explicación de los aspectos de los requisitos que no se ilustran en la NIIF 7:IG20B.

NIIF 9 Instrumentos Financieros: Baja de pasivos por arrendamiento

Las enmiendas añaden una referencia cruzada a la NIIF 9:3.3.3 en la NIIF 9.2.1(b)(ii) para aclarar que, cuando un arrendatario determina que un pasivo por arrendamiento se ha extinguido de acuerdo con la NIIF 9, debe aplicar la NIIF 9:3.3.3 y, por lo tanto, reconocer cualquier ganancia o pérdida resultante en el estado de resultados.

NIIF 9 Instrumentos Financieros - Precio de transacción

Las enmiendas sustituyen la mención “su precio de transacción (según se define en la NIIF 15)” en la NIIF 9.5.1.3 por “el importe determinado mediante la aplicación de la NIIF 15” para resolver la inconsistencia entre la NIIF 9.5.1.3 y los requisitos de la NIIF 15, que pueden requerir que una cuenta por cobrar se mida por un importe diferente del precio de transacción reconocido como ingreso. Además, se elimina la referencia al “precio de transacción” (según se define en la NIIF 15) del Apéndice A de la NIIF 9.



NIIF 10 Estados Financieros Consolidados - Determinación de un “agente de facto”

Las enmiendas abordan la preocupación de que los requisitos de la NIIF 10:B73-B74 pudieran ser contradictorios en algunos casos. La NIIF 10:B73 se refiere a los “agentes de facto” como partes que actúan en nombre del inversor y establece que la determinación de si otras partes actúan como agentes de facto requiere criterio profesional. Sin embargo, la segunda oración de la NIIF 10:B74 es más concluyente y establece que una parte es un agente de facto cuando quienes dirigen las actividades del inversor tienen la capacidad de instruir a dicha parte para que actúe en nombre del inversor. Las enmiendas actualizan la NIIF 10:B74 para utilizar un lenguaje menos concluyente y aclarar que la relación descrita en la NIIF 10:B74 es solo un ejemplo de una circunstancia en la que se requiere criterio profesional para determinar si una parte actúa como agente de facto.

NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo - Método del Costo

La modificación sustituye el término “método del costo” por “al costo” en la NIC 7:37, en consonancia con la eliminación de la definición de “método del costo” de las Normas de Contabilidad NIIF.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Una entidad debe aplicar las enmiendas a la NIIF 9:2.1(b)(ii) a los pasivos por arrendamiento que se extingan a partir del inicio del ejercicio anual en el que la entidad aplique por primera vez dicha modificación. No se establecen disposiciones transitorias específicas para las demás enmiendas.

Enmiendas a las NIIF 9 y NIIF 7 - Contratos que hacen referencia a electricidad de origen renovable

Enmiendas a la NIIF 9 Instrumentos Financieros

Las siguientes enmiendas afectan a los requisitos de la NIIF 9:

- Los requerimientos de uso propio de la NIIF 9 se modifican para incluir los factores que una entidad debe considerar al aplicar el apartado 2.4 de la NIIF 9 a los contratos de compra y recepción de electricidad renovable cuya fuente de producción depende de la naturaleza; y
- Los requisitos de contabilidad de coberturas de la NIIF 9 se modifican para permitir a una entidad que utilice un contrato de electricidad renovable, dependiente de la naturaleza, con características específicas como instrumento de cobertura:
 - o designar un volumen variable de transacciones de electricidad previstas como la partida cubierta si se cumplen los criterios especificados; y
 - o medir la partida cubierta utilizando las mismas hipótesis de volumen que las utilizadas para el instrumento de cobertura.

Enmiendas a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y a la NIIF 19 Filiales sin Responsabilidad Pública: Información a Revelar

Las NIIF 7 y 19 se modificaron para introducir requisitos de información a revelar sobre los contratos de suministro eléctrico dependiente de la naturaleza con características específicas.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Las enmiendas a la exención de uso propio deben aplicarse retroactivamente de conformidad con la NIC 8, utilizando los hechos y circunstancias existentes en la fecha de la aplicación inicial. Las enmiendas a los requisitos de contabilidad de coberturas se aplicarán prospectivamente a las nuevas relaciones de cobertura designadas a partir de la fecha de la aplicación inicial.

La Entidad no prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del Grupo en ejercicios futuros.



NIIF 18 Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros

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

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

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

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

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

NIIF 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar

La NIIF 19 permite a una subsidiaria elegible (definida como una subsidiaria que no tiene responsabilidad pública y tiene una matriz última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas NIIF de Contabilidad) proporcionar información reducida al aplicar las Normas NIIF de Contabilidad en sus estados financieros.

La nueva norma es efectiva para los períodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada.

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

3. Bases de preparación

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de la Entidad y sus subsidiarias por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).

b. Negocio en marcha

Los estados financieros han sido preparados bajo el supuesto de que la Entidad continuará como un negocio en marcha. Al 31 de diciembre de 2025, la Entidad tiene un capital de trabajo positivo de \$133,644, y aunque al 31 de diciembre 2024 y 2023 existía un capital de trabajo negativo por \$349,054 y \$1,117,835, respectivamente, la situación fue temporal debido al adeudo derivado de la compra del portafolio K8+Puebla durante 2024 liquidado en 2025 y préstamos bancarios con vencimiento en 2025 que fueron refinanciados.



c. ***Bases de medición***

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

i. ***Costo histórico***

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. ***Valor razonable***

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo, o que se pagaría por transferir un pasivo, en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado, utilizando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

d. ***Presentación del estado consolidado de resultados y otros resultados integrales***

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

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

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

e. ***Moneda funcional y de informe***

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

f. ***Mediciones de valor razonable***

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

4. Políticas contables materiales

a. *Bases de consolidación de estados financieros*

Los estados financieros consolidados incluyen los de Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y los de sus subsidiarias sobre las que ejerce control. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la consolidación se efectuó con base en la información financiera de las subsidiarias, la que se preparó de acuerdo con las NIIF.

i. *Subsidiarias-*

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

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



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

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

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

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

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

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

La participación accionaria en su capital social al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, se muestra a continuación:

Entidad	Participación			Actividad
	2025	2024	2023	
Alta Dirección PG, S. de R.L. de C.V.	100%	100%	100%	Servicios de administración
Diseño PG, S. de R.L. de C. V. Alta Dirección PG S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Servicios de administración
Administración Plazas PG, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Servicios de administración
Servicios de Asistencia PG, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Servicios de administración
Proyectos y Desarrollo Velintonia, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Construcción de centros comerciales e inmuebles
Operaciones Planigrupo, S.A. de CV	100%	100%	100%	Administración de centros comerciales
Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Inversión y administración de vehículos de proyecto, inmobiliaria y otros



Entidad	Participación			Actividad
	2025	2024	2023	
Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Inversión en vehículos de proyectos, inmobiliaria y otros
Operadora de Estacionamientos del Norte, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Servicio de administración y operación de estacionamientos
Glider Saltillo, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Cancún, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Monterrey, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Pachuca, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Paseo Reforma, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Guadalajara, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Reynosa, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Mexicali, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Ciudad Juárez, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Nuevo Vallarta, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider San Juan del Río, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Glider Hidalgo, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Walpg Mex I, S. de R.L. de C.V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
AP Planigrupo Ramos Arizpe, S. de R. L. de C. V.	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
Fideicomiso Maestro PG CIB/2805	100%	100%	100%	Inversión y administración de vehículos de inversión inmobiliaria y otros
Fideicomiso Invex F/6359 (Antes PG CIB/2854)	100%	100%	100%	Adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
Fideicomiso Invex F/6360 (Antes PG CIB/2855)	100%	100%	100%	Adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento



b. *Inversiones en certificados de Vehículos de Proyecto*

La participación en su patrimonio al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, se muestra a continuación:

Entidad	Participación			Actividad
	2025	2024	2023	
PG CKD A F/00927	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD C F/00929	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD D F/00930	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD E F/00936	100%	100%	100%	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD N F/00979	100%	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CKD P F/00981	100%	100%	100%	En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales
PG CKD Q F/1067	100%	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CKD R F/1068	100%	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CKD S F/1069	100%	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CIB/2100	100%	100%	100%	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CIB/2101	100%	100%	100%	Sin actividad
PG CKD B F/00928	100%	100%	-	Inversión en el sub-vehículo CIB 2013 con una participación del 70%
PG CKD F F/00937	100%	100%	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD G F/00972	100%	100%	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD H F/00973	100%	100%	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD I F/00974	100%	100%	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD J F/00975	100%	100%	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD K F/00976	100%	100%	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales
PG CKD L F/00977	100%	100%	-	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CKD M F/00978	100%	100%	-	Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento
PG CIB/2013				Arrendamiento de locales en centros comerciales
PUEBLA	100%	70%	-	Arrendamiento de locales en centros comerciales



i. *Adquisiciones de participaciones no controladoras-*

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

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

ii. *Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación-*

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

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

c. ***Efectivo y equivalentes de efectivo***

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

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

La Entidad reconoce sus inversiones en el fideicomiso asociado F/6354 (Antes F/01002) sobre el que no posee control, mediante método de participación, considerando el valor razonable de dichas inversiones.

e. ***Combinación de negocios***

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

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

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

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

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

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



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

f. ***Adquisición de activos y pasivos individuales***

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

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

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

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

g. ***Instrumentos financieros***

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

Activos financieros

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



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

Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

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

Costo amortizado y método de interés efectivo

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

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

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

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



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

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

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

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

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

Activos financieros a valor razonable a través de resultados

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

Ganancias y pérdidas cambiarias

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

Deterioro de activos financieros

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

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



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

i. *Incremento significativo en el riesgo de crédito*

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

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

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

ii. *Definición de incumplimiento*

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

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

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



iii. *Activos financieros con deterioro crediticio*

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

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

iv. *Política de bajas*

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

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

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

Baja de activos financieros

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

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



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

Otros pasivos financieros

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

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

Baja de pasivos financieros

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

h. *Instrumentos financieros derivados*

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

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

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

Designación de contabilidad de coberturas

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

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

- Hay una relación económica entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta;



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

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

Coberturas de valor razonable

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

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

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

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

Coberturas de flujo de efectivo

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

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



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

i. **Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones**

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

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

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

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

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

j. **Propiedades de inversión**

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

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

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

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



k. **Otros activos**

1. **Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios**

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

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

2. **Baja de activos intangibles**

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

l. **Deterioro activos tangibles e intangibles**

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

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

Al 31 de diciembre de 2024, la Entidad ha reconocido un deterioro de sus activos intangibles por \$35,739, quedando sin valor al cierre del ejercicio 2024.

m. **Costos por préstamos**

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

n. **Obligaciones por beneficios**

i. **Beneficios a corto plazo**

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



ii. ***Planes de beneficios definidos***

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

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

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

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

iii. ***Otros beneficios a empleados de largo plazo***

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

iv. ***Beneficios por terminación***

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

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

v. ***Acuerdos de pagos basados en acciones***

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados que suministren servicios similares a la Entidad se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 19(c.ii).

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



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

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

p. ***Provisiones***

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

q. ***Depósitos de los arrendatarios***

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

r. ***Ingresos por arrendamiento***

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios el control inherente a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo son incluidas en el rubro de propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera. Al 31 de diciembre de 2025 la Entidad no cuenta con arrendamientos financieros.

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

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

s. ***Ingresos por intereses***

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

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

t. ***Impuestos a la utilidad***

Entidades con personalidad jurídica propia sujetas a impuestos.

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



i. Impuestos a la utilidad sobre base legal-

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

ii. Impuestos a la utilidad diferidos-

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

u. ***Moneda extranjera***

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

v. ***Estados de flujos de efectivo***

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

w. ***Instrumentos financieros derivados***

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

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

x. ***Contingencias***

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

y. ***Capital social-***

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

z. ***Utilidad por acción***

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



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

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, que se describen en la Nota 4, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

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

a. *Juicios críticos en la aplicación de políticas contables*

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

Clasificación de arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que el control inherente a la propiedad del bien objeto del contrato, recae con la Entidad o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. La Entidad ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente el control inherente a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

b. *Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones*

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

Valuación de propiedades de inversión

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

No se han modificado las técnicas de valuación durante 2025, 2024 y 2023. La Administración de la Entidad considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

Estimación para cuentas de cobro dudoso

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



Reconocimiento y medición de provisiones y contingencias

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

Reconocimiento de activos por impuestos diferidos

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

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

La integración del efectivo y sus equivalentes se presenta a continuación:

	2025	2024	2023
Efectivo en bancos	\$ 466,118	\$ 407,624	\$ 171,802
Inversión en valores	<u>3,268</u>	<u>6,589</u>	<u>2,108</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	469,386	414,213	173,910
Efectivo restringido (1)	<u>60,336</u>	<u>103,597</u>	<u>100,256</u>
Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>\$ 529,722</u>	<u>\$ 517,810</u>	<u>\$ 274,166</u>

- (1) El efectivo restringido comprende el fondo de reserva, mismo que debe ser establecido de acuerdo con los contratos de préstamos y equivale de dos a tres pagos mensuales de principal e intereses de los préstamos (ver Nota 16); el fondo de reserva podrá utilizarse para aplicarlo al pago de las obligaciones garantizadas y una vez que éstas se hayan cumplido y pagado, cualquier cantidad no utilizada será devuelta a la Entidad.

7. Rentas por cobrar a clientes, neto

La integración de las cuentas por cobrar se presenta a continuación:

	2025	2024	2023
Rentas por cobrar	\$ 110,680	\$ 132,885	\$ 112,357
Pérdida crediticia esperada	<u>(69,946)</u>	<u>(89,495)</u>	<u>(101,993)</u>
	<u>\$ 40,734</u>	<u>\$ 43,390</u>	<u>\$ 10,364</u>

a. Antigüedad de las cuentas por cobrar

Actualmente, la Entidad mantiene niveles de cobranza mensual prácticamente iguales a su periodo de facturación mensual; las prácticas comerciales y de negociación permiten a la Entidad mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro promedio de 30 días al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023. La Entidad considera como morosas aquellas cuentas con una antigüedad superior a noventa días naturales, así como aquellas que se encuentren en mediación legal para su recuperación, de acuerdo con las prácticas de la industria, reconociendo la pérdida crediticia esperada sobre el saldo total en función de estas condiciones.



8. Impuestos por recuperar

La integración de los impuestos por recuperar se presenta a continuación:

	2025	2024	2023
Impuesto al valor agregado por recuperar	\$ 193,780	\$ 117,399	\$ 223,836
Impuesto sobre la renta por recuperar	110,349	117,668	102,564
Impuesto sobre la renta retenido bancario	<u>696</u>	<u>749</u>	<u>282</u>
	<u>\$ 304,825</u>	<u>\$ 235,816</u>	<u>\$ 326,682</u>

9. Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2025, la Entidad cuenta con diversos instrumentos financieros derivados contratados para cobertura de tasas de interés, los cuales se detallan como sigue:

Entidad	Contraparte	Prima Carta	Instrumento	Strike Cap	Fecha de inicio	Fecha de fin	Valor de Mercado
Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V.	Santander	-	COLLAR	12.00%	29/08/2025	23/08/2029	<u>\$ (17,431)</u>

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el movimiento en instrumentos financieros derivados es como sigue:

	2025	2024	2023
Saldo inicial	\$ 13,881	\$ 62,665	\$ 93,288
Más adquisición de instrumentos financieros en el año	-	-	2,335
Menos pagos por cancelación anticipada de instrumentos financieros en el año	93,143	-	-
Menos efectos de valuación, Resultados (Menos) más efectos de valuación, ORI	<u>(93,227)</u>	<u>(22,006)</u>	<u>(41,392)</u>
	<u>(31,228)</u>	<u>(26,778)</u>	<u>8,434</u>
Total de instrumentos financieros derivados	<u>\$ (17,431)</u>	<u>\$ 13,881</u>	<u>\$ 62,665</u>

El Grupo 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. El 6 de abril de 2026, la Entidad contrató nuevas coberturas para cumplir con las obligaciones establecidas en los contratos de crédito Ver Nota 24.



10. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones realizadas con partes relacionadas en los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, se muestran a continuación:

	2025	2024	2023
Ingresos por rentas, mantenimiento y estacionamiento:			
Cadena Mexicana de Exhibición, S.A. de C.V. y subsidiarias ("Cinemex") (1)	\$ <u>79,982</u>	\$ <u>50,382</u>	\$ <u>23,876</u>
(1) La Entidad tiene celebrados contratos de arrendamiento con diversas subsidiarias de Cinemex, parte relacionada de Grupo México, S.A.B de C.V. con vencimientos variables.			
	2025	2024	2023
Ingresos por contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento (2):			
Fideicomiso F/6354 (Antes F/01002)	\$ 25,953	\$ 21,556	\$ 25,998
Fondo Inmobiliario, S.A. de C.V. (4)	5,116	2,085	-
PG CKD F F/00937 (3)	-	5,148	8,459
PG CKD G F/00972 (3)	-	4,189	6,707
PG CKD H F/00975 (3)	-	3,699	6,663
PG CKD I F/00973 (3)	-	4,017	5,522
PG CKD J F/00977 (3)	-	2,241	5,036
PG CKD K F/00974 (3)	-	3,236	4,969
PG CKD L F/00976 (3)	-	2,808	4,615
PG CKD M F/00978 (3)	-	2,309	4,254
PG CKD PUEBLA CIB/2013 (3)	-	1,953	2,843
	<u>\$ 31,069</u>	<u>\$ 53,241</u>	<u>\$ 75,066</u>
Gastos por servicios:			
México Proyectos y Desarrollos Servicios, S. A. de C. V. ("MPDS") (5)	\$ 57,876	\$ 50,965	\$ 32,016
México Infraestructura Servicios de Apoyo Administrativo, S. A. de C. V. ("MISAA") (6)	26,117	5,110	-
Promotora de Infraestructura Renovable México, S.A. de C.V. (PRIM) (7)	<u>575</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 84,568</u>	<u>\$ 56,075</u>	<u>\$ 32,016</u>
(2) La Entidad tiene celebrados contratos de administración inmobiliaria por períodos de 1 a 10 años renovables con sus partes relacionadas. Los contratos prevén el pago de comisiones por arrendamiento por la celebración de contratos de renta por cuenta de los propietarios por período de 3 a 10 años, los términos pactados en dichos contratos cumplen con el principio de valor de mercado.			
(3) Con fecha efectiva del 1 de septiembre del 2024, se concretó la adquisición de los activos que integran el patrimonio del Fideicomiso CKD, el saldo revelado corresponde a las operaciones realizadas antes de esta fecha.			
(4) A partir del 1 de agosto 2024 la Entidad mantiene operaciones con Fondo Inmobiliario, derivado de la celebración de contratos de administración inmobiliaria, el saldo revelado corresponde a las operaciones realizadas después de esta fecha.			



- (5) Correspondientes principalmente a servicios especializados de personal directivo con MPDS, subsidiaria de MPD.
- (6) Correspondientes principalmente a servicios especializados administrativos con MISAA, subsidiaria de MPD.
- (7) En mayo 2025 la Entidad inició operaciones con PIRM, subsidiaria de MPD.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, las cuentas por cobrar derivadas de las operaciones con Cinemex ascendieron a \$2,627, \$4,825 y \$265, respectivamente

Los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas en los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, se muestran a continuación:

	2025	2024	2023
Saldos por cobrar:			
Fideicomiso F/6354 (Antes F/01002)	\$ 11,781	\$ 7,576	\$ 10,959
Fondo Inmobiliario, S.A. de C.V.	<u>1,763</u>	<u>2,210</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 13,544</u>	<u>\$ 9,786</u>	<u>\$ 10,959</u>
Saldos por pagar:			
MPDS	\$ 43,020	\$ 28,856	\$ 32,016
MISA	30,291	5,110	-
PRIM	<u>651</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 73,962</u>	<u>\$ 33,966</u>	<u>\$ 32,016</u>

Transacciones con personal clave de la gerencia

- i. Compensación pagada al personal clave de la gerencia.

Durante 2025, 2024 y 2023, la Entidad realizó pagos por beneficios de corto plazo y otros pagos, así como pagos basados en acciones para ejecutivos y empleados de alto rango, los cuales se integran como se muestra en la hoja siguiente.

	2025	2024	2023
Beneficios a los empleados a corto plazo	\$ -	\$ 4,391	\$ 238,025
Pagos basados en acciones liquidables en acciones	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,791</u>
Compensación recibida por personal clave	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,391</u>	<u>\$ 240,816</u>

Los beneficios a corto plazo del personal clave de la gerencia incluyen sueldos, beneficios distintos del efectivo. En febrero 2025, el personal clave de la gerencia de la Entidad fue transferido a MPDS, por lo que la Entidad no efectuó pagos directos a dicho personal a partir de dicha fecha. Los gastos por servicios pagados a MPDS mencionado en la sección anterior de esta nota, incluyen principalmente los pagos al personal clave de la gerencia que da servicio a la Entidad.



11. Inversión en fideicomiso asociado

A continuación, se muestra una conciliación entre los saldos iniciales y finales de los valores razonables (Nivel 3) de la inversión en certificados del fideicomiso de proyecto Fideicomiso F/6354 (Antes F/01002) al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, de la cual la Entidad participa en un 40%:

	2025	2024	2023
Saldo Inicial	\$ 906,701	\$ 897,818	\$ 775,963
Método de participación sobre valor razonable	119,871	77,998	113,381
(Distribuciones recibidas) aportaciones efectuadas de fideicomiso asociado	<u>(60,017)</u>	<u>(69,115)</u>	<u>8,474</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>\$ 966,555</u>	<u>\$ 906,701</u>	<u>\$ 897,818</u>

La tabla siguiente resume la información financiera del Fideicomiso F/6354 (antes F/01002) incluida en sus propios estados financieros.

	2025	2024	2023
Estado de situación financiera:			
Activo circulante	\$ 60,507	\$ 47,248	\$ 67,678
Activo no circulante	<u>3,146,439</u>	<u>3,019,208</u>	<u>2,993,571</u>
Total activo	3,206,946	3,066,456	3,061,249
Total pasivo	557,881	533,411	564,062
Patrimonio	2,649,946	2,533,045	2,497,187
Estado de resultados:			
Ingresos	321,723	312,912	290,682
Utilidad de operación	<u>371,916</u>	<u>259,087</u>	<u>353,718</u>
Utilidad neta	<u>\$ 319,652</u>	<u>\$ 211,169</u>	<u>\$ 306,597</u>

12. Propiedades de inversión

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

Los ingresos por arrendamiento reconocidos por el Grupo se incluyen en los “Ingresos por renta, mantenimiento y estacionamiento” en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales. Los gastos por mantenimiento y reparación de propiedades de inversión que generan ingresos por arrendamiento son reconocidos en los costos y gastos de operación en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los montos erogados por estos conceptos en 2025, 2024 y 2023 fueron \$74,110, \$57,641 y \$40,015, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 todas las propiedades de inversión del Grupo generan ingresos por arrendamiento.

Las propiedades de inversión garantizan los préstamos que se mencionan en la nota 16.



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

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

Medición del valor razonable

A continuación, se muestra una conciliación entre los saldos iniciales y los saldos finales de los valores razonables de nivel 3, al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

Valor razonable	2025	2024	2023
Saldo inicial	\$ 14,657,789	\$ 10,533,465	\$ 10,181,801
Inversiones en propiedades	76,533	(25,021)	45,166
Adquisiciones (Nota 1b)	-	2,710,461	-
Cambio en valor razonable de propiedades de inversión	<u>787,603</u>	<u>1,438,884</u>	<u>306,498</u>
	<u>\$ 15,521,925</u>	<u>\$ 14,657,789</u>	<u>\$ 10,533,465</u>

13. Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto

	Saldo inicial	Altas	Bajas	Gasto por depreciación	Diciembre 2025
Inversión:					
Mobiliario y equipo de oficina	\$ 6,752	-	\$ -	\$ -	\$ 6,752
Equipo de cómputo	6,862	6,515	-	-	13,377
Mejoras y adaptaciones	14,879	216	-	-	15,095
Software	39,267	13,533	-	-	52,800
Equipo de transporte	<u>10,473</u>	<u>-</u>	<u>(3,152)</u>	<u>-</u>	<u>7,321</u>
	78,233	20,264	(3,152)	-	95,345
Depreciación:					
Mobiliario y equipo de oficina	(6,289)	-	-	(93)	(6,382)
Equipo de cómputo	(5,932)	-	-	(1,007)	(6,939)
Mejoras y adaptaciones	(2,977)	-	-	(11,788)	(14,765)
Software	(20,628)	-	-	(20,817)	(41,445)
Equipo de transporte	<u>(7,911)</u>	<u>-</u>	<u>3,152</u>	<u>(771)</u>	<u>(5,494)</u>
	(43,737)	-	3,152	(34,458)	(75,025)
Sistemas ERP	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 34,496</u>	<u>\$ 20,264</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (34,458)</u>	<u>\$ 20,320</u>



	Saldo inicial	Altas	Bajas	Gasto por depreciación	Diciembre 2024
Inversión:					
Mobiliario y equipo de oficina	\$ 15,618	\$ 402	\$ (9,268)	\$ -	\$ 6,752
Equipo de cómputo	17,078	719	(10,935)	-	6,862
Mejoras y adaptaciones	48,629	956	(34,706)	-	14,879
Software	16,152	23,573	(458)	-	39,267
Equipo de transporte	10,650	2,615	(2,792)	-	10,473
	<u>108,127</u>	<u>28,265</u>	<u>(58,159)</u>	<u>-</u>	<u>78,233</u>
Depreciación:					
Mobiliario y equipo de oficina	(12,362)	-	6,109	(36)	(6,289)
Equipo de cómputo	(15,609)	-	9,677	-	(5,932)
Mejoras y adaptaciones	(36,987)	-	32,951	1,059	(2,977)
Software	(16,152)	-	706	(5,182)	(20,628)
Equipo de transporte	(10,650)	-	3,779	(1,040)	(7,911)
	<u>(91,760)</u>	<u>-</u>	<u>53,222</u>	<u>(5,199)</u>	<u>(43,737)</u>
Sistemas ERP	<u>21,404</u>	<u>-</u>	<u>(21,404)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 37,771</u>	<u>\$ 28,265</u>	<u>\$ (26,341)</u>	<u>\$ (5,199)</u>	<u>\$ 34,496</u>

	Saldo inicial	Altas	Bajas	Gasto por depreciación	Diciembre 2023
Inversión:					
Mobiliario y equipo de oficina	\$ 15,618	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 15,618
Equipo de cómputo	17,238	8	(168)	-	17,078
Mejoras y adaptaciones	47,856	773	-	-	48,629
Software	15,579	573	-	-	16,152
Equipo de transporte	10,699	79	(128)	-	10,650
	<u>106,990</u>	<u>1,433</u>	<u>(296)</u>	<u>-</u>	<u>108,127</u>
Depreciación:					
Mobiliario y equipo de oficina	(11,400)	-	-	(962)	(12,362)
Equipo de cómputo	(15,505)	-	-	(104)	(15,609)
Mejoras y adaptaciones	(32,511)	-	-	(4,476)	(36,987)
Software	(13,637)	-	-	(2,515)	(16,152)
Equipo de transporte	(11,299)	-	-	649	(10,650)
	<u>(84,352)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(7,408)</u>	<u>(91,760)</u>
Sistemas ERP	<u>19,769</u>	<u>1,635</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,404</u>
Total	<u>\$ 42,407</u>	<u>\$ 3,068</u>	<u>\$ (296)</u>	<u>\$ (7,408)</u>	<u>\$ 37,771</u>



14. Activos intangibles

Los activos intangibles incluían el valor de adquisición de la marca “Planigrupo”. Aunque la marca tiene una vida útil indefinida y se somete a pruebas de deterioro cada año, la Administración decidió que con base en los planes futuros sobre su utilización, la marca ya no debería tener valor por lo que se deterioró completamente en 2024.

Al 31 de diciembre de 2023, el valor del activo intangible con vida útil indefinida era de \$35,739.

15. Impuestos por pagar y pasivos acumulados

	2025	2024	2023
Pasivos acumulados	\$ 118,390	\$ 222,889	\$ 80,688
Bono al personal	9,989	11,408	3,566
Impuestos por pagar	<u>190,080</u>	<u>50,730</u>	<u>145,441</u>
	<u>\$ 318,459</u>	<u>\$ 285,027</u>	<u>\$ 229,695</u>

16. Préstamos

Institución financiera	Tasa de interés	Inicio	Vencimiento	Préstamo dispuesto	Saldos al 31 de diciembre de		
					2025	2024	2023
Banco Santander México, S.A. (1)	TIIE 28 días + 1.85%	ago-24	ago-29	\$1,100,000	\$1,085,883	\$1,089,550	\$ -
BBVA México, S. A. (2)	TIIE 28 días + 2.10%	abr-22	abr-29	1,476,000	1,317,869	1,367,349	1,441,850
BBVA México, S. A. (2)	TIIE 28 días + 2.10%	abr-22	abr-29	240,000	204,240	212,854	226,326
BBVA México, S. A. (2)	TIIE 28 días + 2.10%	feb-22	feb-29	185,000	143,946	155,984	168,969
Metlife México, S. A. de C. V. (3)	TIIE 28 días + 2.25%	jun-23	jun-28	1,649,500	1,609,013	1,623,839	-
Metlife México, S. A. de C. V. (4)	Fija 11.25%	jul-22	jul-27	951,800	923,024	938,459	937,466
Metlife México, S. A. de C. V. (4)	Fija 11.25%	jul-22	jul-27	809,200	784,777	790,016	797,329
Banco Santander México, S.A. (5)	TIIE 28 días + 1.85%	dic-25	dic-26	140,000	140,000	-	-
HSBC México, S. A. (6)	TIIE 28 días + 1.95%	dic-25	mar-26	140,000	140,000	100,000	100,000
Banco Sabadell, S. A. (7)	TIIE 28 días + 2.30%	dic-20	dic-25	85,000	-	68,856	-
Metlife México, S. A. de C. V. (3)	TIIE 28 días + 2.25%	sep-18	sep-23	340,000	-	-	321,084
Metlife México, S. A. de C. V. (3)	TIIE 28 días + 2.25%	ago-18	ago-23	769,500	-	-	747,096
Intereses devengados por pagar					<u>16,977</u>	<u>23,744</u>	<u>49,376</u>
Total de préstamos					6,365,729	6,370,651	4,789,496
Menos vencimientos circulantes					<u>429,992</u>	<u>287,187</u>	<u>1,315,204</u>
Préstamos a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes					<u>\$5,935,737</u>	<u>\$6,083,464</u>	<u>\$3,474,292</u>



Los vencimientos de las porciones a corto y largo plazo de este pasivo, incluyendo intereses, al 31 de diciembre de 2025 son:

Año	Importe
2026	\$ 429,992
2027	1,863,801
2028	1,795,298
2029	<u>2,276,638</u>
	<u>\$ 6,365,729</u>

El gasto por intereses sobre préstamos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, fue de \$699,404, \$625,529, y \$546,662, respectivamente.

Todos los créditos, excepto aquellos celebrados con HSBC, se encuentran garantizados por una hipoteca sobre las propiedades de inversión.

Los créditos celebrados se encuentran garantizados por un fideicomiso de garantía al cual se le transmitieron; a) el inmueble y cualesquiera construcciones, accesiones y mejoras al mismo, b) los derechos de cobro presentes y futuros de los arrendamientos, c) las cantidades necesarias para la constitución de fondos de reserva (Nota 6).

- (1) Crédito simple con garantía hipotecaria por hasta \$2,850,000, dividido en dos tramos (Tramo A por \$1,100,000 dispuesto el 28 de agosto de 2025 y Tramo B \$1,755,000 por disponer). Esta línea de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las coacreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros auditados dentro de los 120 días naturales al cierre fiscal, así como información trimestral dentro de los 45 días naturales siguientes al cierre; reportes de rentas a marzo, junio, septiembre y diciembre; mantener libros y registros contables; contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignorados; entregar información financiera y no financiera periódica de las propiedades coacreditadas; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos u operaciones fuera de los lineamientos, no extinguir total o parcialmente los contratos de los fideicomisos ni modificar éstos en la medida que se requiera la autorización del acreditante. Dicho préstamo está garantizado mediante una garantía fiduciaria de las propiedades de inversión y los derechos de cobro de correspondiente al portafolio denominado “S5 más Ramos y Santa Catarina”.
- (2) Contratos de crédito para repago de las deudas que las coacreditadas mantenían con HSBC México hasta 2022. Estas líneas de crédito establecen ciertas obligaciones de hacer y de no hacer, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros internos; contratar seguros sobre los inmuebles incluyendo el seguro por interrupción de rentas endosadas; cumplimiento de los índices financieros; mantener una razón LTV (obtenida de dividir el monto total del préstamo entre el valor de mercado del inmueble, determinado en el avalúo correspondiente) que no exceda del 66% y mantener coberturas de tasas de interés; y contratar coberturas sobre la tasa de interés. Dichos préstamos están garantizados mediante una garantía fiduciaria de la propiedad de inversión.
- (3) Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos correspondiente al portafolio denominado “K8”. Esta línea de crédito establecen ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las coacreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros internos y auditados; reportes de rentas a junio y diciembre; mantener libros y registros contables; contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignorados; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; mantener una razón LTV (obtenida de dividir el monto total del préstamo entre el valor de mercado del inmueble, determinado en el avalúo correspondiente) que no exceda del 53%; mantener el índice de cobertura mayor o igual a 1.4 veces; cumplimiento de contratos; contratar coberturas sobre la tasa de interés; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos operaciones fuera de los lineamientos o en la medida que se requiera la autorización del acreditante.



- (4) Contratos de crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria correspondiente a los portafolios denominados “S3” y “K4”. Estas líneas de crédito establecen ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de las coacreditadas, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros auditados; presentación de información financiera y calendario de rentas trimestral; destinar el crédito a los fines para los cuales fue otorgado; cumplir con las obligaciones legales que le sean aplicables, cumplir con las obligaciones fiscales que le sean aplicables; contratar coberturas sobre la tasa de interés; no contratar deuda adicional sin el consentimiento del banco; no establecer hipotecas o gravámenes sobre los activos en garantía sin el consentimiento del banco.
- (5) Crédito simple empleado para el repago del crédito de la propiedad denominada “Paseo Puebla” con Banco Sabadell, establece las mismas condiciones descritas en el numeral (1).
- (6) Pagaré sencillo para uso corporativo, con renovación automática cada tres meses a partir de su primera disposición (septiembre 2023), sin expresión de obligaciones explícitas de hacer y no hacer.
- (7) Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos correspondiente a la propiedad denominada “Paseo Puebla”. Esta línea de crédito establecía ciertas obligaciones de hacer y de no hacer de la acreditada, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros auditados dentro de los 120 días naturales al cierre fiscal, así como información trimestral dentro de los 30 días naturales siguientes al cierre; reportes de rentas a marzo, junio, septiembre y diciembre; mantener libros y registros contables; contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignorados; mantener el índice de cobertura del servicio de la deuda menor o igual a 1.30; cumplimiento de los índices financieros; mantener una razón LTV (obtenida de dividir el monto total del préstamo entre el valor de mercado del inmueble, determinado en el avalúo correspondiente) que no exceda del 75%; cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos u operaciones fuera de los lineamientos, no extinguir total o parcialmente los contratos de los fideicomisos ni modificar éstos en la medida que se requiera la autorización del acreditante. Dicho préstamo está garantizado mediante una garantía fiduciaria de la propiedad de inversión.

La Entidad ha cumplido con sus obligaciones de hacer y no hacer establecidas en los contratos al 31 de diciembre de 2025 y para el caso de los instrumentos financieros derivados al 6 de abril de 2026. Como se menciona en la Nota 9, la Administración de la Entidad decidió terminar anticipadamente los instrumentos financieros derivados que diversas subsidiarias mantenían contratados con CIBanco, S.A., entidad financiera que entró en proceso de liquidación el 10 de octubre de 2025. El 6 de abril de 2026, la Entidad contrató nuevas coberturas para cumplir con las obligaciones establecidas en los contratos de crédito, por tal motivo, a la fecha de aprobación y emisión de los estados financieros consolidados la Entidad se encuentran en cumplimiento de todas las obligaciones establecidas en sus contratos de deuda. Ver Nota 24.

17. Obligaciones por beneficios al retiro

El costo de las obligaciones y otros elementos de los planes de primas de antigüedad, se determinaron con base en cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

A continuación, se detalla el valor de las obligaciones por los beneficios de los planes componentes al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, y el valor presente de las obligaciones por los beneficios de los planes a esas fechas:

	2025	2024	2023
Pasivo neto reconocido:			
<i>(a) Movimientos en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (OBD)-</i>			
Obligación neta al inicio del año	\$ 15,591	\$ 10,282	\$ 10,728
Remediaciones	10,282	10,728	24,857
Costo neto del período	3,127	(15,809)	(2,049)
Pagos directos al personal	2,232	21,116	5,847
	<u>(1,050)</u>	<u>(5,753)</u>	<u>(17,927)</u>
OBD al 31 de diciembre	<u>\$ 15,591</u>	<u>\$ 10,282</u>	<u>\$ 10,728</u>
<i>(b) Gasto reconocido en resultados</i>			
Costo laboral	\$ 2,027	\$ 4,643	\$ 4,503
Costo financiero	1,205	527	1,344
Remediaciones	<u>3,127</u>	<u>138</u>	<u>(2,050)</u>
Costo neto del periodo al 31 de diciembre	<u>\$ 6,358</u>	<u>\$ 5,308</u>	<u>\$ 3,797</u>



El valor de las obligaciones por los beneficios de los planes, y el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (OBD) reconocidas al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 ascendieron a \$15,591 \$10,282 y \$10,728, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la tasa de descuento utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones es de 9.18%, 9.20% y 8.25%, respectivamente; a la misma fecha la tasa nominal de incremento en los niveles de sueldos futuros es de 5.20% en 2025, 2024 y 2023; para efectos del reconocimiento de los beneficios al retiro, la vida laboral promedio remanente de los empleados que tienen derecho a los beneficios del plan es aproximadamente de 16 años.

18. Impuestos a la utilidad

La Entidad y sus subsidiarias que tienen personalidad jurídica propia y tienen obligaciones fiscales, determinan en forma individual los impuestos que causan. Estos estados financieros consolidados muestran la suma de dichos impuestos. Derivado de lo anterior, los importes incluidos en esta nota representan la suma de los montos determinados para cada Entidad.

La Ley de ISR vigente a partir del 1o. de enero de 2014, establece una tasa de ISR del 30%.

a. *Impuestos a la utilidad*

El beneficio (gasto) por impuestos a la utilidad se integra como se muestra a continuación:

	2025	2024	2023
En los resultados del período:			
ISR corriente	\$ (74,098)	\$ (95,426)	\$ (75,538)
ISR diferido	<u>(221,019)</u>	<u>(395,427)</u>	<u>(29,972)</u>
	<u>\$ (295,117)</u>	<u>\$ (490,853)</u>	<u>\$ (105,510)</u>

El beneficio (gasto) de impuestos atribuible a la (pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad, fue diferente del que resultaría de aplicar la tasa de 30% de ISR a la (pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad, como resultado de las partidas que se mencionan en la hoja siguiente.

b. *Conciliación de la tasa efectiva de impuesto*

	2025	%	2024	%	2023	%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,238,847	-	1,834,964	-	487,266	-
Tasa legal	(371,654)	(30.00)	(550,489)	(30.00)	(146,180)	(30.00)
Efecto fiscal de la inflación, neto	(31,751)	(2.56)	(36,058)	(1.96)	18,483	3.79
Gastos no deducibles	(169,406)	(13.67)	(94,497)	(5.14)	104,554	21.45
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	236,281	19.07	431,665	23.52	91,949	18.87
Otros*	<u>41,413</u>	<u>3.34</u>	<u>(241,474)</u>	<u>(13.16)</u>	<u>(174,316)</u>	<u>(35.77)</u>
Gasto por impuestos a la utilidad	<u>\$ (295,117)</u>	<u>(23.82)</u>	<u>\$ (490,853)</u>	<u>(26.75)</u>	<u>\$ (105,510)</u>	<u>(21.65)</u>

* El rubro de Otros está conformado principalmente por ingresos no acumulables, incluyendo los efectos de inversiones en fideicomisos, así como el efecto de adquisición del portafolio K8+Puebla en 2024.



c. **Activos y pasivos por impuestos diferidos**

Los efectos de impuestos de las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y pasivos de impuestos diferidos, al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, se detallan a continuación:

	2025				
	Saldo neto al 1 de enero	Reconocido en Resultados	Neto	Activos por impuesto diferidos	Pasivos por impuestos diferidos
Pérdida crediticia esperada	\$ 20,105	\$ (8,710)	\$ 11,395	\$ 11,395	\$ -
Anticipos de clientes	5,905	(380)	5,525	5,525	-
Mobiliario, equipo y mejoras	(9,331)	5,648	(3,683)	1,527	(5,210)
Gastos acumulados	67,891	(19,881)	48,010	48,010	-
PTU deducible	1,584	154	1,738	1,738	-
Pérdidas fiscales por amortizar	7,819	4,494	12,313	12,313	-
Propiedad de inversión	(793,543)	(203,073)	(996,616)	363,291	(1,359,907)
Pagos anticipados	(12,128)	(4,143)	(16,271)	-	(16,271)
Efecto fiscal de inversiones	<u>(140,412)</u>	<u>4,872</u>	<u>(135,540)</u>	<u>-</u>	<u>(135,540)</u>
Activo (pasivo) por impuestos, neto	<u>\$ (852,110)</u>	<u>\$ (221,019)</u>	<u>\$(1,073,129)</u>	<u>\$ 443,799</u>	<u>\$(1,516,928)</u>
	2024				
	Saldo neto al 1 de enero	Reconocido en Resultados	Neto	Activos por impuesto diferidos	Pasivos por impuestos diferidos
Pérdida crediticia esperada	\$ 27,724	\$ (7,619)	\$ 20,105	\$ 20,105	\$ -
Anticipos de clientes	5,907	(2)	5,905	5,905	-
Mobiliario, equipo y mejoras	(7,220)	(2,111)	(9,331)	1,527	(10,858)
Gastos acumulados	66,551	1,340	67,891	67,891	-
PTU deducible	318	1,266	1,584	1,584	-
Pérdidas fiscales por amortizar	5,097	2,722	7,819	7,819	-
Propiedad de inversión	(414,097)	(379,446)	(793,543)	330,678	(1,124,221)
Pagos anticipados	(13,069)	941	(12,128)	-	(12,128)
Efecto fiscal de inversiones	(61,613)	(78,799)	(140,412)	-	(140,412)
Efecto de desconsolidación	<u>(66,281)</u>	<u>66,281</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Activo (pasivo) por impuestos, neto	<u>\$ (456,683)</u>	<u>\$ (395,427)</u>	<u>\$ (852,110)</u>	<u>\$ 435,509</u>	<u>\$(1,287,619)</u>



	2023				
	Saldo neto al 1. de enero	Reconocido en Resultados	Neto	Activos por impuesto diferidos	Pasivos por impuestos diferidos
Estimación para cuentas incobrables	\$ 27,243	\$ 481	\$ 27,724	\$ 27,724	\$ -
Anticipos de clientes	5,360	547	5,907	5,907	-
Mobiliario, equipo y mejoras	(3,877)	(3,343)	(7,220)	11,984	(19,204)
Gastos acumulados	168,223	(101,672)	66,551	66,551	-
Provisiones de obligaciones laborales	2,339	(2,339)	-	-	-
PTU deducible	64	254	318	-	318
Pérdidas fiscales por amortizar	19,925	(14,828)	5,097	5,097	-
Propiedad de inversión	(347,237)	(66,860)	(414,097)	297,169	(711,266)
Marcas Pagos anticipados	(22,672)	9,603	(13,069)	-	(13,069)
Efecto fiscal de inversiones	(209,582)	147,969	(61,613)	-	(61,613)
Efecto de desconsolidación	(41,106)	(25,175)	(66,281)	-	(66,280)
Efecto de adquisición de nuevos negocios	<u>(25,391)</u>	<u>25,391</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Activo (pasivo) por impuestos, neto	<u>\$ (426,711)</u>	<u>\$ (29,972)</u>	<u>\$ (456,683)</u>	<u>\$ 414,432</u>	<u>\$ (871,114)</u>

Los activos y pasivos por impuestos a la utilidad diferidos se han presentado en el estado consolidado de situación financiera, con base en la agrupación de cada entidad legal que se incluye en la consolidación, debido a que los impuestos no pueden netearse o compensarse entre las distintas entidades, por no existir ningún mecanismo legal que lo permita.

d. **Activos por impuestos diferidos no reconocidos**

No se han reconocido activos por impuestos diferidos respecto de las pérdidas mencionadas en el inciso e., ya que no es probable que existan ganancias fiscales futuras contra las que el Grupo pueda utilizar el beneficio correspondiente.

Para evaluar la recuperación de los activos diferidos, la Administración considera la probabilidad de que una parte de ellos no se recupere. La realización final de los activos diferidos depende de la generación de utilidad gravable en los períodos en que son deducibles las diferencias temporales. Al llevar a cabo esta evaluación, la Administración considera la reversión esperada de los pasivos diferidos, las utilidades gravables proyectadas y las estrategias de planeación.

e. **Pérdidas fiscales por amortizar**

Al 31 de diciembre de 2025, las pérdidas fiscales por amortizar expiran como se muestra a continuación:

2025	
2025	\$ 144,546
2026	11,840
2027	127,582
2028	159,033
2029	20,654
2030	<u>15,775</u>
	<u>\$ 479,430</u>



19. Capital contable

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el capital social se encuentra integrado por 379,002,856, 343,283,263 y 698,305,393 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor, respectivamente, las cuales, para 2025 se dividen en 366,460,092 acciones Serie Única, que corresponden a la parte mayoritaria, y 12,515,169 acciones Serie Única, que corresponden a la parte minoritaria, y 27,595 acciones correspondiente al público en general.

a) *Estructura del capital social*

Número de acciones al 31 de diciembre:

	2025	2024	2023
Capital suscrito:			
Clase I – Capital fijo	39,582,014	39,582,014	39,582,014
Clase II – Capital variable	<u>339,420,842</u>	<u>303,701,249</u>	<u>658,723,379</u>
	<u>379,002,856</u>	<u>343,283,263</u>	<u>698,305,393</u>

El 19 de abril de 2025, la Entidad recibió una aportación para futuros aumentos de capital social de su accionista mayoritario por un importe de \$365,147, la cual fue empleada para liquidar el pago remanente del 50% de la compra de K8 más el mayoritario de Puebla descrita en la Nota 1 b iii. La aportación fue aprobada como aumento de capital social mediante sesión protocolizada del Consejo de Administración del 10 de julio 2025, representando un incremento de 20,548,503 acciones ordinarias representativas del capital variable a un precio de suscripción por acción de 17.77 pesos.

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

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

b) *Restricciones al capital contable*

La utilidad del ejercicio, neta de la participación de los activos netos a los tenedores y fideicomitentes, está sujeta a la separación de un 5%, para constituir la reserva legal, hasta que ésta alcance la quinta parte del capital social. Al 31 de diciembre de 2025 la reserva asciende a \$143,018, al 2024 a \$95,831 y al 2023 a \$76,744, cifra que no ha alcanzado el monto requerido.

El importe actualizado, sobre las bases fiscales, de las aportaciones efectuadas por los socios, puede reembolsarse a los mismos sin impuesto alguno, en la medida en que dicho monto sea igual o superior al capital contable. Las utilidades sobre las que no se ha cubierto el ISR, y las otras cuentas de capital, originarán un pago de ISR a cargo de la Entidad, en caso de distribución, a la tasa de 30%, por lo que los accionistas solamente podrán disponer del 70% restante.



c) **Pagos basados en acciones**

i. **Plan de acciones a empleados**

Al 31 de diciembre de 2024 se cancelaron los fideicomisos asignados al plan de acciones ya que, el personal que tenía derecho a este beneficio, durante 2024 fue liquidado por la Entidad.

Hasta el 31 de diciembre de 2023, la Entidad contaba con un esquema de pagos basados en acciones para ejecutivos y empleados de alto rango. De acuerdo a los términos del plan, tal como fue aprobado en una reunión del Consejo de Administración, los ejecutivos y empleados de alto rango, obtendrán acciones ordinarias de la Entidad. El beneficiario de las acciones no paga importe alguno al recibirlas. Las acciones pueden ser ejercidas en cualquier momento a partir de la fecha en que se adjudican, y no tienen fecha de expiración.

El número de acciones otorgadas deberá ser aprobado por el Consejo de Administración de la Entidad. La fórmula premia a los ejecutivos y empleados de alto rango con base en los logros individuales y de la Entidad, juzgado con criterios tanto cuantitativos como cualitativos provenientes de ciertas medidas financieras y de desempeño.

El plan se entregará mediante 8 (ocho) paquetes a devengarse en 7 (siete) años, con un número máximo de acciones, que serán entregados en forma gradual, y cada año habrá una fecha de otorgamiento para cada uno de los paquetes de acciones. Por lo que, cada paquete es independiente y existirá una fecha de otorgamiento para cada uno de ellos. Una vez entregado un paquete, dicho paquete madurará en 4 años para el personal clave de la gerencia y 5 años para el resto de los principales funcionarios.

Durante 2023, fueron devengadas y entregadas 2,791,7549 acciones correspondientes al personal clave de la gerencia, ya que, en los estatutos del plan, se establecía que, al existir cambio de control en la Entidad, se le otorgaría la totalidad del plan que estuviera pendiente por devengar. El plan se encuentra en proceso de cancelación por lo que no se han hecho modificaciones adicionales.

Al 31 de diciembre de 2023, la Entidad modificó su política interna de devengo y pago de las acciones del plan, de manera que las acciones se devengarán y asignarán a valor de \$1 peso por acción. Durante 2023, se devengaron un total de 1,835,475 acciones equivalentes a \$1,835 que se componen como sigue: i) 233,242 acciones equivalentes a \$233 corresponden a la primer parcialidad del paquete 8 de acciones a devengar al 31 de diciembre de 2024, las cuales se entregan en un período máximo de cinco años, 25% para el personal clave de la gerencia y 20% para el resto de los funcionarios principales en cada uno de ellos, sujeto a la permanencia del beneficiario en la Entidad; ii) 466,484 acciones equivalentes a \$466 corresponden a la primer parcialidad del paquete 7 de acciones a devengado al 31 de diciembre de 2023, las cuales se entregan en los mismos planos y condiciones mencionadas en el punto anterior; iii) 466,484 acciones equivalentes a \$466 corresponden a la segunda parcialidad del paquete 6 de acciones relativa al segundo año de entrega de las acciones devengadas al 31 de diciembre de 2022, y que se han logrado por la permanencia del beneficiario en la Entidad; iv) 174,218 acciones equivalentes a \$174 corresponden a la tercera parcialidad del paquete 5 de acciones relativa al tercer año de entrega de las acciones devengadas al 31 de diciembre de 2020, y que se han logrado por la permanencia del beneficiario en la Entidad; v) 466,484 acciones equivalentes a \$466 corresponden a la cuarta parcialidad del paquete 4 de acciones relativa al cuarto año de entrega de las acciones devengadas al 31 de diciembre de 2019, y que se han logrado por la permanencia del beneficiario en la Entidad; y vi) 28,562 acciones equivalentes a \$28 corresponden a la quinta y última parcialidad del paquete 3 de acciones relativa al quinto año de entrega de las acciones devengadas al 31 de diciembre de 2018, y que se han logrado por la permanencia del beneficiario en la Entidad.



Por los montos antes señalados, se reconoció un gasto como parte de los sueldos y salarios en el estado consolidado de resultado integral y se acreditó al rubro de pagos basados en acciones dentro del capital contable:

	2025		2024		2023	
	Número de acciones	Provisión de acciones por pagar	Número de acciones	Provisión de acciones por pagar	Número de acciones	Provisión de acciones por pagar
Devengadas al inicio del año	-	\$ -	10,921,457	\$ 96,161	8,129,698	\$ 106,331
Devengadas durante el año	-	-	-	-	2,791,759	-
Cancelaciones	-	-	(10,921,457)	(96,161)	-	-
Bonos sobre acciones pagados en el año	-	-	-	-	-	(10,170)
Saldo al final del año	-	\$ -	-	\$ -	10,921,457	\$ 96,161

ii. **Valor razonable de las acciones otorgadas en el año 2024**

El valor razonable promedio ponderado de las acciones otorgadas durante el ejercicio asciende a \$15.06, y \$19.00 al 31 de diciembre de 2024, y 2023, respectivamente. El precio de las acciones fue fijado utilizando el valor de mercado de la acción a la fecha de su otorgamiento y posterior valuación al 31 de diciembre de 2022, y considerando en su estimación la probabilidad de que sean ejercidos los criterios tanto cuantitativos como cualitativos provenientes de ciertas medidas financieras y de desempeño previamente establecidas y utilizadas para la asignación del plan.

La NIIF 2, establece que cuando las acciones son otorgadas a los empleados, el valor razonable de las acciones debe ser medido a su valor de mercado, siempre y cuando la Entidad tenga acciones colocadas.

iii. **Movimientos en las acciones durante el período**

La tabla de la hoja siguiente concilia las opciones sobre las acciones en circulación al inicio y al final del año.

Acciones	Número de acciones en	Precio de ejercicio asignado	Número de acciones	Precio de ejercicio asignado	Número de acciones	Precio de ejercicio asignado
	2025	2025	2024	2024	2023	2023
Existentes al 1o. de enero	-	\$ -	10,921,457	\$ 1.00	8,129,698	\$ 1.00
Cancelación	-	-	(10,921,457)	1.00	-	-
Otorgadas durante el año	-	-	-	-	2,791,759	1.00
Existentes al 31 de diciembre	-	\$ -	-	\$ -	10,921,457	\$ 1.00

iv. **Acciones ejercidas durante el año**

No hubo acciones ejercidas durante 2024 y 2023 cuando estuvo vigente el plan.



d) **Otros resultados integrales (ORI).**

La integración de los ORI se presenta a continuación:

	2025	2024	2023
Efecto de coberturas de instrumentos financieros derivados	\$ (28,580)	\$ 2,648	\$ 29,426
Efecto de valuación de pasivos por beneficios a empleados	<u>1,239</u>	<u>6,466</u>	<u>(10,642)</u>
	<u>\$ (27,341)</u>	<u>\$ 9,114</u>	<u>\$ 18,784</u>

20. Utilidad básica por acción ordinaria

El cálculo de la utilidad básica por acción al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 se basó en la utilidad atribuible a los accionistas ordinarios, y en un promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación.

Promedio ponderado del número de acciones ordinarias

2025	Número de acciones	Factor de equivalencia	Promedio ponderado de acciones
Acciones en circulación al 31 de diciembre de 2025	<u>379,002,856</u>	<u>1.0045</u>	<u>377,290,481</u>
2024	Número de acciones	Factor de equivalencia	Promedio ponderado de acciones
Acciones en circulación al 31 de diciembre de 2024	<u>343,283,263</u>	<u>1.0406</u>	<u>329,903,357</u>
2023	Número de acciones	Factor de equivalencia	Promedio ponderado de acciones
Acciones en circulación al 31 de diciembre de 2023	<u>331,151,874</u>	<u>1.0000</u>	<u>331,151,874</u>

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, no se realizaron ventas de acciones recompradas. No se tienen acciones no incluidas en la utilidad básica por acción.

Utilidad por acción

La Utilidad por acción al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, se determina como sigue:

	2025	2024	2023
Utilidad atribuible a accionistas ordinarios	\$ 943,730	\$ 1,313,592	\$ 381,756
Entre:			
Promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación	\$ 377,290,481	\$ 343,283,263	\$ 331,151,874
Utilidad por acción (en pesos)	\$ 2.50	\$ 3.83	\$ 1.15



21. Administración de riesgos

a. *Riesgo de crédito o contraparte*

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Entidad si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales. Dicho riesgo proviene principalmente de las cuentas por cobrar de la Entidad, y de sus inversiones en instrumentos financieros. Para mitigar este riesgo la Entidad estima la exposición por riesgo de crédito de los instrumentos financieros.

b. *Exposición al riesgo de crédito*

La Entidad reconoce una provisión para pérdidas por deterioro que representa su mejor estimación de las pérdidas por deterioro respecto a cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar. Los principales factores de esta provisión son un componente de pérdidas específicas que corresponde a exposiciones importantes en lo individual.

El movimiento en la estimación por deterioro respecto de cuentas por cobrar a clientes durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, se muestra a continuación:

	2025	2024	2023
Saldo inicial	\$ 89,495	\$ 101,993	\$ 119,863
Disminuciones en el año	<u>(19,549)</u>	<u>(12,498)</u>	<u>(17,870)</u>
Saldo final	<u>\$ 69,946</u>	<u>\$ 89,495</u>	<u>\$ 101,993</u>

c. *Riesgo de liquidez*

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Entidad no cuente con los fondos suficientes disponibles para cumplir con sus obligaciones relacionadas a sus pasivos financieros. La Entidad busca, en la medida de lo posible, monitorear estas obligaciones, tanto bajo condiciones normales como en escenarios estresados, a fin de no incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación de la Entidad.

A continuación, se muestra los vencimientos contractuales al final del período de reporte de los pasivos financieros, incluyendo pagos de intereses estimados. Los flujos de la deuda a corto y largo plazo, cuentas por pagar, pasivos acumulados y provisiones se encuentran no descontados y no toman en consideración posibles acuerdos de neteo. Las bandas de vencimiento que se presentan fueron determinadas por la Entidad como las más representativas de su exposición. No se prevé que los flujos de efectivo que se incluyen en el análisis de vencimiento pudieran presentarse significativamente antes, o por montos sensiblemente diferentes.

2025	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales	Menos de un año	1-2 años	2-3 años	Más de 3 años
Pasivos financieros no derivados:						
Deuda a corto y largo plazo	\$ 6,365,729	\$ 8,188,623*	\$ 1,155,235	\$ 2,496,359	\$ 2,185,381	\$ 2,351,648
Cuentas por pagar	189,311	189,311	189,311	-	-	-
Pasivos acumulados y provisiones	318,459	318,459	318,459	-	-	-
Deposito en garantía	<u>104,266</u>	<u>104,266</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>104,266</u>
	<u>\$ 6,977,765</u>	<u>\$ 8,800,659</u>	<u>\$ 1,663,005</u>	<u>\$ 2,496,359</u>	<u>\$ 2,185,381</u>	<u>\$ 2,455,914</u>



2024	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales	Menos de un año	1-2 años	2-3 años	Más de 3 años
Pasivos financieros no derivados:						
Deuda a corto y largo plazo	\$ 6,370,651	\$ 8,945,263*	\$ 1,053,455	\$ 875,212	\$ 4,192,646	\$ 2,823,950
Cuentas por pagar	722,179	722,179	722,179	-	-	-
Pasivos acumulados y provisiones						
Deposito en garantía	285,027	285,027	285,027	-	-	-
	<u>73,448</u>	<u>73,448</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>73,448</u>
	<u>\$ 7,451,305</u>	<u>\$ 10,025,917</u>	<u>\$ 2,060,661</u>	<u>\$ 875,212</u>	<u>\$ 4,192,646</u>	<u>\$ 2,897,398</u>
2023	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales	Menos de un año	1-2 años	2-3 años	Más de 3 años
Pasivos financieros no derivados:						
Deuda a corto y largo plazo	\$ 4,789,496	\$ 6,459,667*	\$ 1,790,358	\$ 475,467	\$ 483,002	\$ 3,710,840
Cuentas por pagar	169,446	169,446	169,446	-	-	-
Pasivos acumulados y provisiones						
Deposito en garantía	229,695	229,695	229,695	-	-	-
	<u>124,342</u>	<u>124,342</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>124,342</u>
	<u>\$ 5,312,979</u>	<u>\$ 6,983,150</u>	<u>\$ 2,189,499</u>	<u>\$ 475,467</u>	<u>\$ 483,002</u>	<u>\$ 3,835,182</u>

* Incluye los intereses por pagar hasta el vencimiento del crédito, proyectados sobre la tasa de interés vigente de mercado al cierre de cada ejercicio.

La NIIF 13 utiliza una jerarquía de valores que prioriza los supuestos de valuación utilizados para medir valor razonable en tres niveles. Debido a los modelos de valuación utilizados para estimar el valor razonable (utilizando el modelo de precios basados en otros insumos observables, distintos a los precios cotizados en un mercado activo) la deuda a largo plazo es categorizada dentro del nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

Valor razonable de deuda a largo plazo

La tabla de la hoja siguiente muestra el valor contable reconocido sin intereses y el valor razonable estimado de la deuda al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

Pesos mexicanos:

	2025		2024		2023		Nivel
	Valor en libros	Valor Razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	
Deuda a largo plazo con Metlife México, S. A.	\$ 3,340,531	\$ 3,667,138	\$ 3,339,384	\$ 3,277,040	\$ 2,861,484	\$ 2,894,489	
Deuda con HSBC, S. A.	140,000	140,000	100,000	100,000	100,000	100,000	
Deuda con Sabadell, S. A.	-	-	69,077	69,158	-	-	
Deuda con Santander, S.A.	1,236,333	1,266,428	1,100,000	1,075,357	-	-	
Deuda a largo plazo con BBVA, S. A.	<u>1,662,085</u>	<u>1,700,164</u>	<u>1,761,570</u>	<u>1,714,521</u>	<u>1,858,308</u>	<u>1,904,858</u>	
	<u>\$ 6,378,949</u>	<u>\$ 6,633,730</u>	<u>\$ 6,369,810</u>	<u>\$ 6,136,076</u>	<u>\$ 4,819,792</u>	<u>\$ 4,899,347</u>	



d. **Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, tasas de interés, precios de las acciones y tipos de cambio, afecten los ingresos de la Entidad o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar la exposición al riesgo de la posición, causada por los movimientos en el valor de los factores de riesgo de mercado, manteniéndolo dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

e. **Riesgo de tipo de cambio**

La Entidad se encuentra expuesta a los movimientos en la cotización del dólar, debido a la falta de correspondencia entre sus pasivos denominados en dólares y la moneda funcional de la Entidad (peso mexicano).

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera dólares, convertidos a la moneda de informe, al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 se indican a continuación:

	2025	2024	2023
Activos a corto plazo	\$ 6,673	\$ 544	\$ 5,138
Pasivos a largo plazo	<u>3,628</u>	<u>1,885</u>	<u>1,358</u>
Posición monetaria activa (pasiva), neta	<u>\$ 3,045</u>	<u>\$ (1,341)</u>	<u>\$ 3,780</u>

El tipo de cambio del peso en relación con el dólar, al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, fue de \$17.9667, \$20.8762 y \$16.9190, respectivamente. Al 13 de abril de 2026, el tipo de cambio del peso en relación con el dólar era de \$17.3033.

f. **Análisis de sensibilidad de tipo de cambio**

El fortalecimiento del dólar, como se indica más adelante, respecto al peso mexicano al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, habría incrementado/disminuido las ganancias o pérdidas por los montos que se muestran más adelante. Este análisis se basa en las variaciones en el tipo de cambio que la Entidad consideró razonablemente posibles al final del período de presentación. El análisis supone que el resto de las variables permanecen constantes, en particular, las tasas de interés.

Las variaciones del tipo de cambio fueron como se indica a continuación:

	2025
31 de diciembre de 2025:	
Dólares americanos (13.94%% debilitamiento)	<u>\$ 286</u>
31 de diciembre de 2024:	
Dólares americanos (23.39% de fortalecimiento)	<u>\$ (618)</u>
31 de diciembre de 2023	
Dólares americanos (12.62% de debilitamiento)	<u>\$ (110)</u>

Un debilitamiento del dólar frente al peso mexicano al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 habría tenido el mismo efecto, pero en sentido opuesto, sobre la base de que las demás variables permanecen constantes.

Al 31 de diciembre de 2025, la Entidad no tenía instrumentos financieros derivados como protección contra riesgos cambiarios.



g. **Riesgo de la tasa de interés**

Las fluctuaciones en tasas de interés impactan principalmente a los préstamos cambiando ya sea su valor razonable o sus flujos de efectivo futuros. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, la Administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para el Grupo durante el plazo previsto, hasta su vencimiento.

Con la finalidad de mitigar sus riesgos de mercado relativos a tasa de interés, el Grupo tiene autorizado por su Consejo de Administración la contratación de instrumentos financieros derivados designados para fines de cobertura; las características de estos instrumentos a la fecha de reporte se encuentran detalladas en la nota 9.

Con base en análisis de la Administración, una fluctuación de 100 puntos base en las tasas de interés al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, hubiera incrementado o disminuido el resultado por los montos que se muestran a continuación:

	Utilidad (pérdida)	
	Incremento de 100 puntos base	Disminución de 100 puntos base
	2025	
Deuda a tasa variable	\$ (63,657)	\$ 63,657

	Utilidad (pérdida)	
	Incremento de 100 puntos base	Disminución de 100 puntos base
	2024	
Deuda a tasa variable	\$ (67,576)	\$ 67,576

	Utilidad (pérdida)	
	Incremento de 100 puntos base	Disminución de 100 puntos base
	2023	
Deuda a tasa variable	\$ (52,165)	\$ 52,165

h. **Análisis de sensibilidad de instrumentos financieros**

En relación a la tasa de retorno de inversión o “Cap Rate” de las valuaciones en las propiedades de inversión, una variación 0.5% en el Cap Rate incrementaría o disminuiría el valor como se muestra a continuación:

% de Variaciones	2025
0.5% hacia arriba	\$ (54,817)
0.5% hacia abajo	\$ 54,817

22. Compromisos

La Entidad se encuentra involucrada en varios juicios y reclamaciones derivados del curso normal de sus operaciones que se espera no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operación futuros.

La Entidad tiene contratos de servicios de administración inmobiliaria de un año renovable que debe otorgar a partes relacionadas; los costos incurridos por dicha administración se presentan de manera mensual; mismos que son aprobados y facturados de manera mensual.



La subsidiaria Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V. tiene celebrado un contrato de administración con el PG CKD Fideicomiso Emisor Número F/3095 (el “Fideicomiso Maestro CKD”). Por este contrato se presentan de manera trimestral los ingresos devengados por la administración, que hasta el tercer trimestre de 2023 fue de 1.50% anual sobre el total de los recursos netos a invertir por el Fideicomiso Maestro CKD, mismos que son aprobados y facturados trimestralmente por el comité Técnico del Fideicomiso y que a partir del cuarto trimestre de 2023 fue del 0.75% sobre el total de los recursos netos a invertir por el Fideicomiso, así también, se acordó ya no pagar a Walton el honorario de administración que anteriormente se le compartía. Asimismo, tienen derechos en ciertas circunstancias a cobrar una comisión adicional por desempeño, conforme a lo establecido en dicho contrato. A partir del 30 de agosto de 2024, con la adquisición del portafolio K8+Puebla por parte de la Entidad, el Fideicomiso Maestro CKD ya no cuenta con inversiones en vehículos de inversión por lo que ya no existe base de cálculo para la cuota de administración. El 19 de diciembre de 2025 el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro CKD aprobó la cancelación de los certificados emitidos por el Fideicomiso así como su disolución.

23. Contingencias

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

De acuerdo con la Ley del ISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

24. Hechos posteriores

El 17 de marzo de 2026, mediante un Contrato de Comisión Mercantil celebrado entre Planigrupo y sus subsidiarias, la Entidad inició el proceso para la contratación de instrumentos financieros para cobertura de tasa de interés, con el objeto de subsanar el incumplimiento derivado de la cancelación anticipada de instrumentos de cobertura que se mantenían hasta octubre de 2025, como se describe en las Notas 9 y 16. 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 8 de abril de 2026.

25. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2025 fueron autorizados para su emisión el 13 de abril de 2026, por Ricardo Arce Castellanos, Director General, Fernando Villarreal Maycotte, Director Financiero y José Ignacio Moreno Ortiz, Director Jurídico; consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores.

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025 fueron aprobados por el Consejo de Administración celebrado el 20 de marzo de 2026, sujeto a la contratación de las coberturas de tasa de interés de ciertos créditos bancarios las cuales fueron contratadas el pasado 6 de abril según se menciona en la Nota 16.

* * * * *



Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Anexo I – Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y por los años terminados en esas fechas

A continuación, se presenta un resumen de las propiedades de inversión de la Entidad a 31 de diciembre de 2025:

Propiedad	Entidad legal	Estado	Año de construcción	Año de apertura	No. de locales	Área bruta rentable total (m ²)	Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento	Ingreso neto de operación (NOI) ⁽¹⁾ (no auditado)	Valor razonable de la propiedad de inversión al final del año	Préstamos al final del año	Institución financiera del crédito
Macroplaza del Valle	Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V.	Baja California	2008	2008	155	34,552	95.5%	\$ 116,245	\$ 89,869	\$ 1,094,736	\$ 416,383	Metlife México
Plaza Real Reynosa Centro	PG CKD F/00937	Tamaulipas	2005	2005	115	35,949	98.8%	105,555	80,293	837,050	332,893	Metlife México
Paseo Reforma Comercial	Glider Paseo de la Reforma, S. de R.L. de C.V.	Tamaulipas	2007	2008	169	40,412	96.1%	100,139	76,255	788,151	299,557	Metlife México
Gran Plaza Cancún	Glider Cancún, S. de R.L. de C.V.	Quintana Roo	2004	2006	143	26,979	97.9%	99,259	73,114	855,790	294,633	Metlife México
Plaza Bella Anáhuac	PG CKD G/00972	Nuevo León	2002	2003	88	27,391	99.4%	90,316	69,847	817,854	308,610	Metlife México
Plaza Nogalera Centro Comercial Lago Real	Glider Saltillo, S. de R.L. de C.V.	Coahuila	2006	2006	135	41,989	94.0%	83,956	65,598	756,060	303,698	Metlife México
Mall Plaza Lincoln	Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V.	Nayarit	2008	2008	138	26,600	99.5%	75,874	59,359	687,764	214,358	Metlife México
Macroplaza Monumental	PG CKD J/00975	Nuevo León	2006	2007	133	30,923	91.6%	61,162	42,583	477,134	187,187	Metlife México
	PG CKD K/00976	Chihuahua	2007	2008	51	17,250	93.7%	60,971	48,915	543,549	212,177	Metlife México



Propiedad	Entidad legal	Estado	Año de construcción	Año de apertura	No. de locales	Área bruta rentable total (m ²)	Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento	Ingreso neto de operación (NOI) (1) (no auditado)	Valor razonable de la propiedad de inversión al final del año	Préstamos al final del año	Institución financiera del crédito
Plaza Real Saltillo	PG CKD H F/00973	Coahuila	1999	2000	83	17,729	87.3%	58,127	39,460	441,357	232,727	Metlife México
Plaza Universidad	Glider Pachuca, S. de R.L. de C.V.	Hidalgo	2005	2006	105	17,417	94.1%	42,994	30,730	362,778	129,014	Metlife México
Plaza Comercial Palmira	PG CKD I F/00974	Campeche	2008	2009	115	29,154	71.4%	39,170	19,747	156,320	111,302	Metlife México
Super Plaza Las Haciendas	PG CKD L F/00977	Edo. México	2005	2006	83	16,660	85.4%	36,720	27,723	274,877	138,294	Metlife México
Plaza Bella Mexiquense	PG CKD M F/00978	Edo. México	2006	2007	108	18,942	84.1%	33,955	20,898	272,604	93,349	Metlife México
Plaza Bella Huinalá	Glider Monterrey, S. de R.L. de C.V. Planigrupo	Nuevo León	2009	2009	78	15,615	94.6%	26,122	16,582	190,869	63,579	Metlife México
N/A	Latam, S. A. B. de C. V. ⁽²⁾	Edo. México	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	1,225,883	Banco Santander
Paseo Santa Catarina	PG CKD A F/00927 ⁽²⁾	Nuevo León	2005	2006	207	37,846	89.2%	94,274	71,240	907,982	-	Banco Santander
Urban Village Ciudadela	Glider Guadalajara, S. de R.L. de C.V. ⁽²⁾	Jalisco	2006	2010	87	38,312	97.3%	79,919	52,318	678,257	-	Banco Santander
Plaza Bella Ramos Arizpe	AP Planigrupo Ramos Arizpe, S de R.L. de C.V. ⁽²⁾	Coahuila	2008	2008	83	15,954	93.6%	30,937	22,600	254,656	-	Banco Santander



Propiedad	Entidad legal	Estado	Año de construcción	Año de apertura	No. de locales	Área bruta rentable total (m ²)	Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento	Ingreso neto de operación (NOI) ⁽¹⁾ (no auditado)	Valor razonable de la propiedad de inversión al final del año	Préstamos al final del año	Institución financiera del crédito
Plaza López Mateos	Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C.V. ⁽²⁾ PG CKD PUEBLA	Chihuahua	1995	1995	104	22,334	95.6%	29,960	17,936	218,030	-	Banco Santander
Paseo Puebla Centro Comercial	CIB/2013 Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V. ⁽²⁾	Puebla	2013	2013	17	10,747	97.9%	29,524	23,491	280,863	-	Banco Sabadell
Puerta de Hierro	Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C.V. ⁽²⁾	Hidalgo	2006	2006	21	16,299	91.9%	22,062	16,216	205,655	-	Banco Santander
Plaza San Juan	Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V. ⁽²⁾	Querétaro	2012	2013	38	7,499	89.3%	16,821	10,024	121,820	-	Banco Santander
Paseo Reynosa Urban Village	PG CKD P F/00981	Tamaulipas Nuevo León	1991	1995	12	8,748	100.0%	10,498	5,343	24,131	-	Banco Santander
Garza Sada Macroplaza Oaxaca	PG CKD C F/00929	Oaxaca	2013	2014	100	26,416	98.2%	86,156	66,861	802,136	313,477	México BBVA
Macroplaza San Luis	PG CKD S F/1069	San Luis Potosí	2014	2016	65	19,037	93.9%	48,330	34,396	452,030	198,599	México BBVA
Punto Oriente	PG CIB F/2855 PG CKD D F/00930	Jalisco	2007	2011	24	18,560	99.8%	31,904	24,755	316,852	114,564	México BBVA
Paseo Alcalde Punto San Isidro	PG CIB F/2854	Jalisco	2014	2016	42	12,269	96.0%	31,206	21,729	275,661	119,335	México BBVA
Paseo Hipódromo	PG CKD E F/00936	Edo. México	2008	2009	25	8,371	96.5%	28,666	22,680	296,290	89,105	México BBVA
			2014	2017	34	7,510	86.8%	28,020	16,134	201,208	102,414	México



Propiedad	Entidad legal	Estado	Año de construcción	Año de apertura	No. de locales	Área bruta rentable total (m ²)	Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento	Ingreso neto de operación (NOI) ⁽¹⁾ (no auditado)	Valor razonable de la propiedad de inversión al final del año	Préstamos al final del año	Institución financiera del crédito
Walmart San José Paseo	PG CKD R F/1068	Baja California Sur	2010	2010	1	9,891	100.0%	27,162	25,347	260,081	113,101	BBVA México
Solidaridad	PG CIB F/2100	Sonora	2015	2016	48	13,317	95.6%	25,720	17,089	186,011	94,399	BBVA México
Walmart Ensenada	PG CKD Q F/1067	Baja California	2012	2012	1	9,939	100.0%	14,737	12,878	134,047	58,777	BBVA México
N/A	Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V. ⁽³⁾	Edo. México	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	124,675	BBVA México
Macroplaza Estadio Morelia	Walpg Mex I, S. de R.L. de C.V.	Michoacán	2008	2008	58	17,563	98.8%	43,394	35,723	368,588	-	BBVA México
Plaza Bella Frontera	Walpg Mex I, S. de R.L. de C.V.	Coahuila	2011	2011	40	9,411	91.9%	13,755	9,359	89,458	19,271	BBVA México
Suma de propiedades						<u>737.321</u>	<u>94.1%</u>	<u>\$ 1,819,627</u>	<u>\$ 1,339,908</u>	<u>\$ 15,521,925</u>	<u>\$ 6,225,729</u>	
Ajustes de consolidación y otros ⁽⁴⁾						-	-	\$ (14,314)	\$ -	\$ -	\$ 140,000	
Total						<u>737.321</u>	<u>94.1%</u>	<u>\$ 1,805,313</u>	<u>\$ 1,339,908</u>	<u>\$ 15,521,925</u>	<u>\$ 6,365,729</u>	

(1) El ingreso neto de operación (“NOI”), corresponde a los ingresos por rentas, menos costos de administración, mantenimiento y seguridad y salarios del personal operativo y prestaciones adicionales al salario. El NOI es una medida financiera que no se encuentra definida bajo las Normas NIIF de Contabilidad, por lo que no se presenta dentro de los estados financieros consolidados.

(2) El crédito de Planigrupo con Banco Santander por \$1,100,000, está garantizado por los centros comerciales del portafolio denominado “S5+Ramos y Santa Catarina” mediante una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura.



- (3) Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V., no cuenta con propiedades de inversión, sin embargo, dicha entidad es coacreditada junto con Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V. (“Walpg”), respecto del contrato de crédito celebrado con BBVA México, el cual tiene como parte de sus condiciones una garantía hipotecaria sobre los centros comerciales de Walpg y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura.
- (4) Incluye las eliminaciones de operaciones entre partes relacionadas, así como la línea de crédito corporativa con HSBC México.

A continuación, se presenta un resumen de las propiedades de inversión de la Entidad a 31 de diciembre de 2024:

Propiedad	Entidad legal	Estado	Año de construcción	Año de apertura	No. de locales	Área bruta rentable total (m ²)	Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento	Ingreso neto de operación (NOI) ⁽¹⁾ (no auditado)	Valor razonable de la propiedad de inversión al final del año	Préstamos al final del año	Institución financiera del crédito
Macroplaza del Valle Centro Comercial Paseo Reforma Centro Comercial Lago Real	Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V.	Baja California	2008	2008	155	34,552	96.2%	\$ 115,797	\$ 93,970	\$ 1,023,114	\$ 420,037	Metlife México
Paseo Reforma Centro Comercial Lago Real	Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V.	Tamaulipas	2007	2008	169	40,412	95.7%	94,426	81,891	753,434	302,175	Metlife México
Gran Plaza Cancún	Glider Nuevo Vallarta, S. de R.L. de C.V.	Nayarit	2008	2008	138	26,601	98.4%	72,217	63,035	643,745	216,253	Metlife México
Plaza Nogalera	Glider Cancún, S. de R.L. de C.V.	Quintana Roo	2004	2006	143	26,973	99.2%	94,302	78,222	781,084	294,419	Metlife México
Plaza Universidad	Glider Saltillo, S. de R.L. de C.V.	Coahuila	2006	2006	135	41,988	94.6%	80,694	71,555	706,667	306,536	Metlife México
Plaza Bella Huinalá	Glider Pachuca, S. de R.L. de C.V.	Hidalgo	2005	2006	105	17,398	96.6%	44,284	35,747	328,215	128,887	Metlife México
	Glider Monterrey, S. de R.L. de C.V.	Nuevo León	2009	2009	78	15,615	93.7%	24,208	18,398	175,573	64,162	Metlife México



Propiedad	Entidad legal	Estado	Año de construcción	Año de apertura	No. de locales	Área bruta rentable total (m2)	Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento	Ingreso neto de operación (NOI) ⁽¹⁾ (no auditado)	Valor razonable de la propiedad de inversión al final del año	Préstamos al final del año	Institución financiera del crédito
N/A	Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. ⁽²⁾	Edo. México	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	1,089,550	Banco Santander
Paseo Santa Catarina	PG CKD A F/00927	Nuevo León	2005	2006	207	37,846	88.8%	88,780	78,668	862,723	-	Banco Santander
Urban Village Ciudadela	Guadalajara, S. de R.L. de C.V. Glider	Jalisco	2006	2010	87	32,571	96.2%	76,113	66,282	649,765	-	Banco Santander
Plaza López Mateos	Juárez, S. de R.L. de C.V. AP Planigrupo	Chihuahua	1995	1995	104	22,210	90.1%	34,809	26,496	203,366	-	Banco Santander
Plaza Bella Ramos Arizpe Centro Comercial	Ramos Arizpe, S. de R.L. de C.V. Glider Hidalgo, S. de R.L. de	Coahuila	2008	2008	83	15,929	94.3%	29,407	24,042	217,231	-	Banco Santander
Puerta de Hierro	C.V. Glider San Juan del Río, S. de	Hidalgo	2006	2006	21	16,299	100.0%	20,165	16,028	173,757	-	Banco Santander
Plaza San Juan	R.L. de C.V. Glider Reynosa, S. de R.L. de	Querétaro	2012	2013	38	7,499	89.1%	17,085	13,100	129,168	-	Banco Santander
Paseo Reynosa	C.V. PG CKD P	Tamaulipas	1991	1995	12	8,748	83.6%	10,157	7,879	67,202	-	Banco Santander
Urban Village Garza Sada	F/00981	Nuevo León	2015	2017	73	29,756	98.9%	87,308	74,571	829,084	330,824	BBVA México
Macroplaza Oaxaca	PG CKD C F/00929	Oaxaca	2013	2014	100	26,414	98.3%	84,584	73,213	769,265	329,887	BBVA México
Macroplaza San Luis	PG CKD S F/1069	San Luis Potosí	2014	2016	65	19,037	94.2%	46,935	42,177	428,770	208,994	BBVA México
Paseo Alcalde	PG CKD D F/00930	Jalisco	2014	2016	42	12,269	95.2%	29,937	25,994	278,004	125,582	BBVA México



Propiedad	Entidad legal	Estado	Año de construcción	Año de apertura	No. de locales	Área bruta rentable total (m2)	Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento	Ingreso neto de operación (NOI) ⁽¹⁾ (no auditado)	Valor razonable de la propiedad de inversión al final del año	Préstamos al final del año	Institución financiera del crédito
Walmart San José Paseo	PG CKD R F/1068	Baja California Sur	2010	2010	1	9,891	100.0%	26,117	25,501	282,264	119,022	BBVA México
Solidaridad Paseo	PG CIB F/2100 PG CKD E	Sonora Edo.	2015	2016	48	13,317	95.6%	24,312	19,527	179,350	99,341	BBVA México
Hipódromo Walmart	F/00936 PG CKD Q	México Baja California	2014	2017	34	7,510	87.1%	28,717	19,066	197,809	107,776	BBVA México
Ensenada	F/1067	California	2012	2012	1	9,939	100.0%	14,116	13,171	145,378	61,854	BBVA México
Punto Oriente	PG CIB F/2855	Jalisco	2007	2011	24	18,560	95.9%	29,466	26,417	289,017	121,127	México BBVA
Punto San Isidro	PG CIB F/2854	Jalisco	2008	2009	25	8,371	96.5%	26,317	23,719	269,569	94,210	México
Macroplaza Estadio Morelia	Walpg Mex I, S. de R.L. de C.V.	Michoacán	2008	2008	58	17,561	99.0%	41,043	36,655	376,507	-	BBVA México
Plaza Bella Frontera	Walpg Mex I, S. de R.L. de C.V.	Coahuila	2011	2011	40	9,056	85.8%	13,210	10,364	104,285	20,789	BBVA México
N/A	Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V. ⁽³⁾	Edo. México	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	136,212	BBVA México
Plaza Bella Anáhuac	PG CKD G F/00972	Nuevo León	2002	2003	88	27,391	99.3%	27,284	23,979	766,744	309,970	Metlife México
Mall Plaza Lincoln ⁽⁴⁾	PG CKD J F/00975	Nuevo León	2006	2007	133	27,880	89.7%	18,833	15,385	454,008	188,015	Metlife México
Plaza Real Saltillo ⁽⁴⁾	PG CKD H F/00973	Coahuila	1999	2000	83	16,889	83.3%	18,139	16,235	382,821	233,748	Metlife México
Plaza Real Reynosa ⁽⁴⁾	PG CKD F F/00937	Tamaulipas	2005	2005	115	35,949	98.1%	32,098	26,542	772,395	334,421	Metlife México
Macroplaza Monumental ⁽⁴⁾	PG CKD K F/00976	Chihuahua	2007	2008	51	17,261	93.9%	19,882	17,696	497,734	213,421	Metlife México
Super Plaza Las Haciendas ⁽⁴⁾	PG CKD L F/00977	Edo. México	2005	2006	83	16,546	88.7%	12,171	9,413	254,883	139,104	Metlife México



Propiedad	Entidad legal	Estado	Año de construcción	Año de apertura	No. de locales	Área bruta rentable total (m2)	Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento	Ingreso neto de operación (NOI) ⁽¹⁾ (no auditado)	Valor razonable de la propiedad de inversión al final del año	Préstamos al final del año	Institución financiera del crédito
Plaza Bella Mexiquense ⁽⁴⁾	PG CKD M F/00978	Edo. México	2006	2007	108	18,942	83.7%	10,881	8,445	241,329	93,751	Metlife México
Plaza Comercial Palmira ⁽⁴⁾	PG CKD I F/00974	Campeche	2008	2009	115	29,270	71.5%	13,148	7,467	165,168	111,793	Metlife México
Paseo Puebla ⁽⁴⁾	PG CKD PUEBLA CIB/2013	Puebla	2013	2013	17	<u>10,747</u>	<u>97.9%</u>	<u>9,714</u>	<u>8,770</u>	<u>266,383</u>	<u>68,856</u>	Banco Sabadell
Suma de propiedades						<u>727,197</u>	<u>93.7%</u>	<u>\$ 1,416,656</u>	<u>\$ 1,199,620</u>	<u>\$ 14,665,811</u>	<u>\$ 6,270,651</u>	
Ajustes de consolidación y otros ⁽⁵⁾						<u>-</u>	<u>-</u>	<u>\$ (8,734)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>100,000</u>	
Total						<u>727,197</u>	<u>93.7%</u>	<u>\$ 1,407,922</u>	<u>\$ 1,199,620</u>	<u>\$ 14,657,789</u>	<u>\$ 6,370,651</u>	

(1) El ingreso neto de operación (“NOI”), corresponde a los ingresos por rentas, menos costos de administración, mantenimiento y seguridad y salarios del personal operativo y prestaciones adicionales al salario. El NOI es una medida financiera que no se encuentra definida bajo las Normas NIIF de Contabilidad, por lo que no se presenta dentro de los estados financieros consolidados.

(2) En agosto 2024, Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V., obtuvo un crédito de Banco Santander por \$1,100,000, el cual fue empleado para el repago del crédito que mantenían sus subsidiarias del portafolio denominado “S5+Ramos y Santa Catarina” con Metlife México. Este crédito está garantizado mediante garantía hipotecaria sobre los centros comerciales de dicho portafolio y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura.

(3) Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V., no cuenta con propiedades de inversión, sin embargo, dicha entidad es coacreditada junto con Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V. (“Walpg”), respecto del contrato de crédito celebrado con BBVA México, el cual tiene como parte de sus condiciones una garantía hipotecaria sobre los centros comerciales de Walpg y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura.

(4) Estas propiedades fueron adquiridas por la Entidad el 30 de agosto de 2024, por lo que la información de ingresos y NOI mostrada corresponde al periodo comprendido desde la fecha de adquisición hasta el 31 de diciembre de 2024

(5) Incluye las eliminaciones de operaciones entre partes relacionadas así como la línea de crédito corporativa con HSBC México.



A continuación, se presenta un resumen de las propiedades de inversión de la Entidad a 31 de diciembre de 2023:

Propiedad	Entidad legal	Estado	Año de construcción	Año de apertura	No. de locales	Área bruta rentable total (m ²)	Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento	Ingreso neto de operación (NOI) ⁽¹⁾	Valor razonable de la propiedad de inversión al final del año	Préstamos al final del año	Institución financiera del crédito
Macroplaza del Valle Centro Comercial	Glider Mexicali, S. de R.L. de C.V.	Baja California	2008	2008	155	34,518	96.3%	\$ 108,327	\$ 83,278	\$ 942,485	\$ 423,239	Metlife México
Paseo Reforma Centro Comercial Lago Real	Glider Paseo Reforma, S. de R.L. de C.V.	Tamaulipas	2007	2008	169	40,413	96.8%	84,569	68,737	704,337	304,466	Metlife México
Gran Plaza Cancún	Glider Cancún, S. de R.L. de C.V.	Nayarit	2008	2008	138	26,610	98.0%	67,176	56,503	623,145	217,913	Metlife México
Plaza Nogalera	Glider Saltillo, S. de R.L. de C.V.	Coahuila	2006	2006	135	41,991	94.9%	73,206	61,500	644,063	309,039	Metlife México
Plaza Universidad	Glider Pachuca, S. de R.L. de C.V.	Hidalgo	2005	2006	105	17,398	98.5%	40,861	31,144	318,116	131,242	Metlife México
Plaza Bella Huinalá	Monterrey, S. de R.L. de C.V.	Nuevo León	2009	2009	78	15,615	92.4%	20,977	16,083	163,323	64,676	Metlife México
Paseo Santa Catarina	PG CKD A F/00927	Nuevo León	2005	2006	207	37,846	88.8%	86,259	68,639	815,117	324,893	Metlife México
Urban Village Ciudadela	Glider Guadalajara, S. de R.L. de C.V.	Jalisco	2006	2010	87	32,571	95.9%	82,314	52,904	691,274	443,605	Metlife México



Propiedad	Entidad legal	Estado	Año de construcción	Año de apertura	No. de locales	Área bruta rentable total (m2)	Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento	Ingreso neto de operación (NOI) ⁽¹⁾ (no auditado)	Valor razonable de la propiedad de inversión al final del año	Préstamos al final del año	Institución financiera del crédito
Plaza López Mateos	Glider Ciudad Juárez, S. de R.L. de C.V.	Chihuahua	1995	1995	104	22,210	90.2%	33,787	25,240	195,184	93,650	Metlife México
Plaza Bella Ramos Arizpe	AP Planigrupo Ramos Arizpe, S. de R.L. de C.V.	Coahuila	2008	2008	83	15,924	93.8%	27,591	22,397	230,728	71,050	Metlife México
Centro Comercial Puerta de Hierro	Glider Hidalgo, S. de R.L. de C.V.	Hidalgo	2006	2006	21	16,299	100.0%	20,180	16,585	164,341	53,968	Metlife México
Plaza San Juan	Glider San Juan del Río, S. de R.L. de C.V.	Querétaro	2012	2013	38	7,499	92.4%	16,081	11,695	122,944	46,938	Metlife México
Paseo Reynosa Urban Village	Glider Reynosa, S. de R.L. de C.V.	Tamaulipas	1991	1995	12	8,748	83.6%	9,639	6,076	60,324	46,635	Metlife México
Garza Sada Macroplaza	PG CKD P F/00981	Nuevo León	2015	2017	73	28,680	91.3%	84,807	68,565	859,109	349,157	BBVA México
Oaxaca Macroplaza San Luis	PG CKD C F/00929	Oaxaca	2013	2014	100	26,408	98.2%	79,097	67,895	763,288	348,167	BBVA México
Paseo Alcalde	PG CKD S F/1069	San Luis Potosí	2014	2016	65	19,038	93.2%	44,618	35,319	425,087	220,560	BBVA México
Walmart San José Paseo	PG CKD D F/00930	Jalisco Baja	2014	2016	42	12,269	94.8%	27,718	22,208	257,206	132,533	BBVA México
Solidaridad Paseo Hipódromo	PG CKD R F/1068	California Sur	2010	2010	1	9,891	100.0%	24,827	23,736	270,611	125,617	BBVA México
	PG CIB F/2100	Sonora	2015	2016	48	13,319	94.7%	22,642	16,061	175,929	104,846	BBVA México
	PG CKD E F/00936	Edo. México	2014	2017	34	7,510	86.7%	27,399	18,562	225,261	113,741	BBVA México



Propiedad	Entidad legal	Estado	Año de construcción	Año de apertura	No. de locales	Área bruta rentable total (m2)	Tasa de ocupación	Ingreso por arrendamiento	Ingreso neto de operación (NOI) ⁽¹⁾ (no auditado)	Valor razonable de la propiedad de inversión al final del año	Préstamos al final del año	Institución financiera del crédito
Walmart Ensenada	PG CKD Q F/1067	Baja California	2012	2012	1	9,939	100.0%	13,390	12,314	141,200	65,281	BBVA México
Punto Oriente Punto San Isidro	PG CIB F/2855	Jalisco	2007	2011	24	18,560	98.8%	27,860	23,525	275,443	128,902	BBVA México
Macroplaza Estadio Morelia	PG CIB F/2854 Walpg Mex I, S. de R.L. de C.V.	Jalisco Michoacán	2008	2009	25	8,390	100.0%	24,184	20,946	247,027	100,257	BBVA México
Plaza Bella Frontera	Walpg Mex I, S. de R.L. de C.V.	Coahuila	2011	2011	40	9,056	85.3%	12,566	9,169	102,564	22,570	BBVA México
N/A	Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V. ⁽²⁾	Edo. México	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	146,677	BBVA México
Suma de propiedades						<u>525,216</u>	<u>94.9%</u>	<u>\$ 1,190,100</u>	<u>\$ 942,544</u>	<u>\$ 10,541,489</u>	<u>\$ 4,689,496</u>	
Ajustes de consolidación y otros ⁽³⁾						<u>-</u>	<u>-</u>	<u>\$ (10,556)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (8,024)</u>	<u>\$ 100,000</u>	
Total						<u>525,216</u>	<u>94.9%</u>	<u>\$ 1,179,544</u>	<u>\$ 942,544</u>	<u>\$ 10,533,465</u>	<u>\$ 4,789,496</u>	

(1) El ingreso neto de operación (“NOI”), corresponde a los ingresos por rentas, menos costos de administración, mantenimiento y seguridad y salarios del personal operativo y prestaciones adicionales al salario. El NOI es una medida financiera que no se encuentra definida bajo las Normas NIIF de contabilidad, por lo que no se presenta dentro de los estados financieros consolidados.

(2) Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V., no cuenta con propiedades de inversión, sin embargo, dicha entidad es coacreditada junto con Walpg Mex I, S. de R. L. de C. V. (“Walpg”), respecto del contrato de crédito celebrado con BBVA México, el cual tiene como parte de sus condiciones una garantía hipotecaria sobre los centros comerciales de Walpg y una prenda sobre la totalidad de los activos, incluyendo las rentas bajo los contratos de arrendamiento, cuentas por cobrar, derechos respecto a cuentas bancarias o de inversión y derechos bajo cualquier contrato de cobertura.

(3) Incluye las eliminaciones de operaciones entre partes relacionadas, así como la línea de crédito corporativa con HSBC México.



Anexo B Estados financieros anuales del Fideicomiso F/6354 (antes F/01002) al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y al 31 de diciembre de 2024 y 2023, y por los años terminados a esas fechas.

**Fideicomiso de Administración
F/6354 (antes Fideicomiso
F/01002)**

Estados financieros por los años
que terminaron el 31 de diciembre
de 2025 y 2024, e Informe de los
auditores independientes del 30 de
abril de 2026



**Fideicomiso de Administración F/6354
(antes Fideicomiso F/01002)**

**Informe de los auditores independientes y
estados financieros 2025 y 2024**

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados de posición financiera	3
Estados de resultados y otros resultados integrales	4
Estados de cambios en el patrimonio	5
Estados de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7



Informe de los auditores independientes a los Fideicomitentes del Fideicomiso de Administración F/6354 (antes Fideicomiso F/01002)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Administración F/6354 (antes Fideicomiso F/01002) (el "Fideicomiso" o "F/6354"), que comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y los estados de resultados y otros resultados integrales, los estados de cambios en el patrimonio y los estados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de F/6354 al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera de Contabilidad ("Normas NIIF de Contabilidad"), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA"). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el IASB, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del Comité de Auditoría del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.



Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros, debido a fraude o error; diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes, de un modo que logran una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Manuel Nieblas Rodríguez
Ciudad de México, México
30 de abril de 2026



Fideicomiso de Administración F/6354
(Antes Fideicomiso F/01002)

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En pesos)

Activos	Notas	2025	2024
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 42,290,392	\$ 27,003,504
Cuentas por cobrar, neto	7	5,491,191	2,213,818
Deudores diversos		1,941,941	3,849,975
Impuestos por recuperar		1,938,561	1,139,663
Pagos anticipados		<u>11,387,838</u>	<u>13,166,263</u>
Total de activo circulante		63,049,923	47,373,223
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	6	10,369,307	10,369,307
Partes relacionadas	12	4,060,642	4,060,642
Pagos anticipados		2,630,163	5,172,755
Propiedad de inversión	8	<u>3,126,836,710</u>	<u>2,999,535,402</u>
Total de activo no circulante		<u>3,143,896,822</u>	<u>3,019,138,106</u>
Total de activo		<u>\$ 3,206,946,745</u>	<u>\$ 3,066,511,329</u>
Pasivo y patrimonio			
Pasivo a corto plazo:			
Porción circulante de préstamos	10	\$ 10,313,126	\$ 9,748,326
Cuentas por pagar y gastos acumulados	9	25,886,843	15,100,740
Partes relacionadas	12	3,821,541	1,657,027
Anticipo de rentas		<u>2,986,953</u>	<u>4,348,889</u>
Total de pasivo a corto plazo		43,008,463	30,854,982
Pasivo a largo plazo:			
Partes relacionadas	12	-	5,675,881
Deuda a largo plazo	10	467,896,010	478,137,708
Instrumento financiero derivado	11	31,356,368	3,339,812
Depósitos en garantía		<u>15,620,244</u>	<u>15,457,944</u>
Total de pasivo a largo plazo		<u>514,872,622</u>	<u>502,611,345</u>
Total de pasivo		557,881,085	533,466,327
Patrimonio neto	14	<u>2,649,065,660</u>	<u>2,533,045,002</u>
Total de pasivo y patrimonio		<u>\$ 3,206,946,745</u>	<u>\$ 3,066,511,329</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Fideicomiso de Administración F/6354
(Antes Fideicomiso F/01002)

Estados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(En pesos)

	Notas	2025	2024
Ingresos por:			
Renta, mantenimiento y estacionamiento		\$ 315,223,653	\$ 302,516,177
Otros ingresos operativos		<u>6,499,765</u>	<u>10,396,070</u>
Total de ingresos		321,723,418	312,912,247
Gastos de operación:			
Gastos de administración		23,253,585	23,812,238
Pérdida por deterioro de cuentas por cobrar		2,244,924	7,376,018
Gastos de mantenimiento y seguridad		29,596,096	26,200,455
Otros gastos de operación		<u>3,769,912</u>	<u>977,052</u>
Total de gastos de operación		58,864,517	58,365,763
Cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	8	<u>109,128,985</u>	<u>4,540,607</u>
Utilidad de operación		371,987,886	259,087,091
Ingresos y costos financieros:			
Ingresos por intereses		2,397,653	2,631,677
Gasto por intereses	10	(52,488,763)	(52,728,847)
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta		(1,438,144)	1,836,061
Efecto de valuación de instrumento financiero derivado	11	<u>(806,298)</u>	<u>343,101</u>
Ingreso (costo) financiero, neto		<u>(52,335,552)</u>	<u>(47,918,008)</u>
Utilidad neta		<u>\$ 319,652,334</u>	<u>\$ 211,169,083</u>
Otros resultados integrales, neto de impuestos:			
Partidas que podrían reclasificarse a resultados – Efecto de coberturas de instrumento financiero derivado	11	<u>(27,210,258)</u>	<u>23,057,248</u>
Resultado integral		<u>\$ 292,442,076</u>	<u>\$ 234,226,331</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Fideicomiso de Administración F/6354
(Antes Fideicomiso F/01002)

Estados de cambios en el patrimonio

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En pesos)

	Nota	Patrimonio neto
Saldos al inicio de 2024		\$ 2,497,187,210
Distribuciones de patrimonio		(198,368,539)
Utilidad neta		211,169,083
Otros resultados integrales		<u>23,057,248</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2024		2,533,045,002
Distribuciones de patrimonio		(176,421,418)
Utilidad neta		319,652,334
Otros resultados integrales		<u>(27,210,258)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2025		<u>\$ 2,649,065,660</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Fideicomiso de Administración F/6354
(Antes Fideicomiso F/01002)

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En pesos)

	2025	2024
Actividades de operación:		
Utilidad neta	\$ 319,652,334	\$ 211,169,083
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	(109,128,985)	(4,540,607)
Pérdida por deterioro de cuentas por cobrar	2,244,924	7,376,018
Efecto de valuación de instrumento financiero derivado	806,298	(343,101)
Intereses a favor	(2,397,653)	(2,631,677)
Intereses a cargo	<u>52,488,763</u>	<u>52,728,847</u>
Total	263,665,681	263,758,563
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Cuentas por cobrar, neto	(5,522,297)	(3,885,896)
Deudores diversos	1,908,034	(864,647)
Impuestos por recuperar	(798,898)	(1,099,129)
Pagos anticipados	4,321,017	(3,282,693)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	10,786,103	4,372,355
Partes relacionadas por pagar	(3,511,367)	(3,928,440)
Depósitos en garantía	162,300	1,728,810
Anticipo de rentas	<u>(1,361,936)</u>	<u>(580,459)</u>
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	269,648,637	256,218,464
Actividades de inversión:		
Inversión en propiedades de inversión	(18,172,323)	(18,420,123)
Intereses cobrados	<u>2,397,653</u>	<u>2,631,677</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(15,774,670)	(15,788,446)
Actividades de financiamiento:		
Distribuciones de patrimonio	(176,421,418)	(198,368,539)
Pagos de principal de préstamos	(9,748,326)	(8,859,386)
Intereses pagados	<u>(52,417,335)</u>	<u>(52,657,419)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(238,587,079)	(259,885,344)
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Aumento neto (disminución neta) en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	15,286,888	(19,455,326)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>37,372,811</u>	<u>56,828,137</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 52,659,699</u>	<u>\$ 37,372,811</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Fideicomiso de Administración F/6354

(Antes Fideicomiso F/01002)

Notas a los estados financieros

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En pesos)

1. Información general y actividades

El Fideicomiso de Administración F/6354 (antes Fideicomiso F/01002) (el “Fideicomiso”) es una asociada de Planigrupo LATAM, S. A. B. de C. V. (“Planigrupo”). El Fideicomiso fue constituido el 13 de diciembre de 2005 por Inmobiliaria Grupo Nueva Era, S. A. de C. V. y Kimex Plaza del Río, LLC. (“Kimex”), con la participación de Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria, bajo el nombre de Fideicomiso de Administración Número F/289 para la construcción, desarrollo y operación de un centro comercial denominado “Macroplaza Insurgentes” ubicado en la Ciudad de Tijuana, Baja California.

El 17 de mayo de 2013 Kimex Plaza del Río, LLC., celebró un convenio de cesión de derechos fideicomisarios con Inmobiliaria Grupo Nueva Era, S. A. de C. V., y con el Fideicomiso PG CKD N F/00979 (Subsidiaria de Planigrupo) en virtud del cual Kimex cedió a la primera el 14.94% y a la segunda el 40% del total de los derechos fideicomisarios en los que participaba en el Fideicomiso F/289. En esa misma fecha, Inmobiliaria Grupo Nueva Era, S. A. de C. V. y PG CKD N F/00979 llevan a cabo un convenio para modificar íntegramente el contrato del fideicomiso original, siendo modificaciones destacadas el cambio de un Fideicomiso de Administración por un Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número F/01002 y la sustitución fiduciaria de Deutsche Bank México, S. A., a CIBanco, S. A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S. A., Institución de Banca Múltiple).

El 31 de octubre de 2022 se llevó a cabo la separación de los activos que integran el patrimonio del Fideicomiso Emisor PG CKD Número F/3095 (el “Fideicomiso CKD”). Como resultado de dicha separación, se modificó la participación en el Fideicomiso PG CKD N F/00979, sin que esto afectara la información y participaciones del Fideicomiso.

El 26 de septiembre de 2025, los fideicomitentes del Fideicomiso celebraron un contrato de sustitución fiduciaria, mediante el cual se sustituyó a CIBanco, S. A. como fiduciario, por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero. Derivado de este convenio, se modificó la denominación del Fideicomiso, siendo la nueva denominación Fideicomiso de Administración F/6354.

El Administrador podrá encargar, delegar o subcontratar cualquiera de sus derechos u obligaciones derivados del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración a cualquier persona, incluyendo empresas afiliadas o entidades del mismo grupo corporativo de Planigrupo, en los términos que considere convenientes.

Para llevar a cabo dicha cesión o delegación de obligaciones se implicó y se dio lugar a la sustitución del fiduciario del Fideicomiso, mismo que se sujetó a las disposiciones aplicables para dicha sustitución.

Las partes del Fideicomiso son las siguientes:

- i. Fideicomitentes: (i) Inmobiliaria Grupo Nueva Era, S. A. de C. V., (ii) PG CKD N F/00979, con una participación del 60% y 40% del patrimonio aportado, respectivamente.
- ii. Fideicomisarios. (i) Inmobiliaria Grupo Nueva Era, S. A. de C. V., (ii) PG CKD N F/00979, cada una con respecto de la parte proporcional del patrimonio del Fideicomiso y en los porcentajes que a cada una de ellas corresponda conforme al contrato del propio Fideicomiso.
- iii. Fiduciario: CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple.



iv. Administrador: Servicios de Asistencia PG, S. de R. L. de C. V. (subsidiaria de Planigrupo)

El Fideicomiso tiene como principal actividad el arrendamiento y la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como el desarrollo, diseño, construcción, comercialización, administración, renta, compra, venta y mantenimiento de centros comerciales, así como de invertir en otras sociedades y entidades de inversión.

El domicilio fiscal del Fideicomiso se encuentra en Avenida del Conscripto No. 360, Piso 1 Local SA002, Colonia Lomas Hipódromo, Naucalpan de Juárez, Estado de México, C. P. 53900.

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

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

En el año, el Fideicomiso implementó una serie de NIIF nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2025. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

Modificaciones a la NIC 21 Efectos de las Variaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera, titulada Falta de Intercambiabilidad	<i>Las modificaciones especifican como evaluar si una moneda es convertible y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.</i>
--	--

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

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

NIIF 18	<i>Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros</i>
Enmienda a NIIF 9 y NIIF 7	<i>Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros</i>
Mejoras anuales a las normas NIIF de Contabilidad – Volumen 11	<i>Modificaciones a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y su Guía adjunta sobre la implementación de la NIIF 7, la NIIF 9 Instrumentos Financieros, la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo</i>
Enmiendas a NIIF 9 e NIIF 7	<i>Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza</i>
NIIF 18	<i>Presentación e información a revelar en los estados financieros</i>
NIIF 19	<i>Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones</i>

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros del Fideicomiso en periodos futuros.



Enmiendas a las NIIF 9 y 7 - enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros

Las enmiendas introducidas en las Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Enmiendas a las NIIF 9 y 7) son las siguientes:

Baja de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica

Las enmiendas permiten a una entidad considerar liquidado (y dar de baja en cuentas) un pasivo financiero (o parte de él) que se liquida mediante un sistema de pago electrónico, antes de la fecha de liquidación, si se cumplen ciertos criterios. Si una entidad opta por aplicar esta política contable, deberá hacerlo para todas las liquidaciones realizadas a través del mismo sistema de pago electrónico.

Clasificación de activos financieros

Términos contractuales que son consistentes con un acuerdo de préstamo básico.

Las enmiendas ofrecen orientación sobre cómo una entidad debe evaluar si los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son compatibles con un acuerdo de préstamo básico. Esto tiene como objetivo ayudar a el Fideicomiso a aplicar los requisitos para evaluar las características de los flujos de efectivo contractuales a los activos financieros con características vinculadas a factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).

Activos con características de “sin recurso”.

Las enmiendas amplían la descripción del término “sin recurso”, en particular, especificando que un activo financiero tiene características de “sin recurso” si el derecho final de una entidad a recibir flujos de efectivo está contractualmente limitado a los flujos de efectivo generados por activos específicos.

Instrumentos vinculados contractualmente.

Las enmiendas aclaran las características de los instrumentos vinculados contractualmente que los distinguen de otras transacciones. En concreto, las enmiendas destacan que, en este tipo de instrumentos una priorización de pagos a los tenedores de activos financieros que utilizan múltiples instrumentos vinculados contractualmente (tramos) es establecida mediante una estructura de pagos en cascada, lo que genera concentraciones de riesgo crediticio y una distribución desproporcionada de las pérdidas entre los tenedores de los diferentes tramos. Las enmiendas también señalan que no todas las transacciones con múltiples instrumentos de deuda cumplen los criterios de transacciones con múltiples instrumentos vinculados contractualmente. Además, las enmiendas aclaran que la referencia a los instrumentos en la cartera subyacente puede incluir instrumentos financieros que no se encuentran dentro del alcance de los requisitos de clasificación.

Información a revelar

Inversiones en instrumentos de patrimonio designadas a valor razonable con cambio de resultado integral (FVTOCI).

Los requisitos de la NIIF 7 se modifican para exigir que una entidad revele la ganancia o pérdida por valor razonable presentada en otro resultado integral durante el período, mostrando por separado la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones dadas de baja en el período y la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones mantenidas al final del período.

Cláusulas contractuales que podrían modificar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales.



Las enmiendas requieren que una entidad revele los términos contractuales que podrían alterar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales ante la ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente que no esté directamente relacionado con cambios en los riesgos y costos básicos de los préstamos. Los requisitos se aplican a cada clase de activo financiero medido a costo amortizado o al valor razonable a través de resultado integral (FVTOCI, por sus siglas en inglés) y a cada clase de pasivo financiero medido al costo amortizado.

Las enmiendas entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar estas enmiendas a un período anterior, deberá:

- aplicar todas las enmiendas simultáneamente y revelar este hecho; o
- aplicar únicamente las enmiendas a la clasificación de los activos financieros para dicho período anterior y revelar este hecho.

Las enmiendas deben aplicarse retroactivamente, de conformidad con la NIC 8, con excepciones específicas.

El Fideicomiso prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros en períodos futuros.

Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11

El IASB emitió enmiendas a cinco Normas de Contabilidad NIIF como parte de su proceso anual de mejoras.

NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - Contabilidad de coberturas por una entidad que es adoptante por primera vez

Para mantener la consistencia con los requisitos de la NIIF 9, se modificaron los apartados B5 y B6 de la NIIF 1 para referirse a los “criterios de calificación” para la contabilidad de coberturas (en lugar de las “condiciones”) y para añadir referencias cruzadas al apartado 6.4.1 de la NIIF 9, con el fin de mejorar el entendimiento de la NIIF 1.

NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar - Ganancia o pérdida por baja en cuentas

Las enmiendas eliminan una referencia cruzada obsoleta en el apartado B38 de la NIIF 7 a un párrafo que se había suprimido con la publicación de la NIIF 13 y armonizan la redacción de dicho párrafo con los términos utilizados en la NIIF 13.

Guía para la aplicación de la NIIF 7 - Información a revelar sobre la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de transacción

Las enmiendas actualizan el apartado IG14 de la NIIF 7 para que la redacción de dicho párrafo sea consistente con el apartado 28 de la NIIF 7 y mejorar la consistencia interna de la redacción del ejemplo en la NIIF 7:IG14.

Guía para la implementación de la NIIF 7: Introducción e información a revelar sobre el riesgo de crédito

Las enmiendas añaden una declaración a la NIIF 7:IG1 que aclara que la guía no necesariamente ilustra todos los requisitos de los párrafos de la NIIF 7 a los que se hace referencia. Asimismo, simplifican la explicación de los aspectos de los requisitos que no se ilustran en la NIIF 7:IG20B.



NIIF 9 Instrumentos Financieros: Baja de pasivos por arrendamiento

Las enmiendas añaden una referencia cruzada a la NIIF 9:3.3.3 en la NIIF 9.2.1(b)(ii) para aclarar que, cuando un arrendatario determina que un pasivo por arrendamiento se ha extinguido de acuerdo con la NIIF 9, debe aplicar la NIIF 9:3.3.3 y, por lo tanto, reconocer cualquier ganancia o pérdida resultante en el estado de resultados.

NIIF 9 Instrumentos Financieros - Precio de transacción

Las enmiendas sustituyen la mención “su precio de transacción (según se define en la NIIF 15)” en la NIIF 9.5.1.3 por “el importe determinado mediante la aplicación de la NIIF 15” para resolver la inconsistencia entre la NIIF 9.5.1.3 y los requisitos de la NIIF 15, que pueden requerir que una cuenta por cobrar se mida por un importe diferente del precio de transacción reconocido como ingreso. Además, se elimina la referencia al “precio de transacción” (según se define en la NIIF 15) del Apéndice A de la NIIF 9.

NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo - Método del Costo

La modificación sustituye el término “método del costo” por “al costo” en la NIC 7:37, en consonancia con la eliminación de la definición de “método del costo” de las Normas de Contabilidad NIIF.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Una entidad debe aplicar las enmiendas a la NIIF 9:2.1(b)(ii) a los pasivos por arrendamiento que se extingan a partir del inicio del ejercicio anual en el que el Fideicomiso aplique por primera vez dicha modificación. No se establecen disposiciones transitorias específicas para las demás enmiendas.

Enmiendas a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y a la NIIF 19 Filiales sin Responsabilidad Pública: Información a Revelar

Las NIIF 7 y 19 se modificaron para introducir requisitos de información a revelar sobre los contratos de suministro eléctrico dependiente de la naturaleza con características específicas.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Las enmiendas a la exención de uso propio deben aplicarse retroactivamente de conformidad con la NIC 8, utilizando los hechos y circunstancias existentes en la fecha de la aplicación inicial. Las enmiendas a los requisitos de contabilidad de coberturas se aplicarán prospectivamente a las nuevas relaciones de cobertura designadas a partir de la fecha de la aplicación inicial.

El Fideicomiso no prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros en ejercicios futuros.

NIIF 18 Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros

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



La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

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

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

La administración del Fideicomiso no prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros en periodos futuros.

NIIF 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar

La NIIF 19 permite a una subsidiaria elegible (definida como una subsidiaria que no tiene responsabilidad pública y tiene una matriz última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas NIIF de Contabilidad) proporcionar información reducida al aplicar las Normas NIIF de Contabilidad en sus estados financieros.

La nueva norma es efectiva para los períodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada.

La administración del Fideicomiso no prevé que la NIIF 19 se aplique a efectos de los estados financieros.

3. Bases de preparación

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros del Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).

b. Negocio en marcha

Los estados financieros han sido preparados por la Administración asumiendo que el Fideicomiso continuará operando como una entidad en funcionamiento.

c. Bases de medición

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan a valor razonable.

- i. Costo histórico - El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.
- ii. Valor razonable - Se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.



d. ***Presentación del estado de resultados y otros resultados integrales***

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

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

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

e. ***Moneda funcional y de informe***

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

f. ***Mediciones de valor razonable***

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

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

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

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

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

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



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

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

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

- Nota 8 - Propiedades de inversión;
- Nota 11 - Instrumentos financieros;

g. ***Fideicomisos de proyecto***

El Fideicomiso cumple con la definición de una “Entidad de Inversión” conforme a la NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia sus inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones con base en el valor razonable.

Ciclo operativo- El ciclo de operación de las actividades del Fideicomiso está representado por periodos de tiempo mayores a un año.

4. Principales políticas contables

a. ***Efectivo y equivalente de efectivo***

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

b. ***Instrumentos financieros***

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

Activos financieros

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



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

Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

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

Costo amortizado y método de interés efectivo

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

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

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

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



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

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

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

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

Las inversiones en instrumentos de capital a valor razonable a través de otros resultados integrales se miden inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, se miden a valor razonable con ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable reconocidos en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones. La ganancia o pérdida acumulada no se puede reclasificar a utilidad o pérdida en la disposición de las inversiones de capital, sino que se transfiere a ganancias retenidas.

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

Activos financieros a valor razonable a través de resultados

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

Ganancias y pérdidas cambiarias

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

Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.



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

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

i. Incremento significativo en el riesgo de crédito

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

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

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

ii. Definición de incumplimiento

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

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



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

iii. Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

iv. Política de bajas

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

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

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

Baja de activos financieros

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



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

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

Pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican al valor razonable con cambios en resultados cuando el pasivo financiero es (i) la contraprestación contingente que sería pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica la NIIF 3, (ii) mantenido para negociación, o (iii) se designa a valor razonable con cambios a través de resultados.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido con fines de negociación si:

- Se adquiere principalmente con el objetivo de recomprarlo en un futuro cercano; o
- Es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que se administran conjuntamente, y para la cual existe evidencia de un patrón reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no ha sido designado como instrumento de cobertura y cumple las condiciones para ser efectivo.

Un pasivo financiero distinto a un pasivo financiero con fines de negociación o contraprestación contingente que sería pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios puede ser designado como a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con ello se elimina o reduce significativamente alguna inconsistencia en la valuación o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El rendimiento de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, se administre y evalúe sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de administración del riesgo que se tenga documentada, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- Forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* permita que la totalidad del contrato híbrido (activo o pasivo) sea designado como a valor razonable.

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de la remediación en resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés pagado del pasivo financiero y se incluye en otros resultados integrales en los estados de resultados y otros resultados integrales y el valor razonable se determina de la forma descrita en la Nota 15.

Otros pasivos financieros

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



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

Baja de pasivos financieros

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

c. *Instrumentos financieros derivados*

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

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

Las empresas generalmente se encuentran expuestas a riesgos financieros por el curso normal de sus operaciones. Durante los últimos años, estos riesgos se han incrementado con motivo de la globalización de los mercados, por lo anterior el Fideicomiso había adoptado la utilización de IFDs para realizar coberturas económicas, no obstante, la Administración del Fideicomiso optó por cambiar la designación de coberturas económicas a contables en 2024, manteniendo el mismo propósito de protegerse ante un incremento en la tasa de interés.

Designación de contabilidad de coberturas

A partir de la contratación de un instrumento financiero derivado en agosto de 2024, el Fideicomiso adoptó una contabilidad de coberturas, con el propósito de cubrir su exposición a la tasa de interés.

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

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

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

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



Coberturas de valor razonable

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

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

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

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

Coberturas de flujo de efectivo

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

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

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

d. ***Activos por impuestos por recuperar***

Los activos por impuestos por recuperar se integran por impuesto al valor agregado (IVA) por recuperar e impuesto sobre la renta (ISR) retenido bancario.



e. ***Propiedades de inversión***

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

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

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

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

f. ***Costos por préstamos***

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

g. ***Provisiones***

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

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

h. ***Depósitos de los arrendatarios***

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

i. ***Ingresos por arrendamiento***

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios el control inherente a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo son incluidas en el rubro de propiedades de inversión en el estado de posición financiera. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Fideicomiso no cuenta con arrendamientos financieros.



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

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

j. ***Ingresos por intereses***

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

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

k. ***Obligaciones fiscales***

A partir de 2017, por así convenir a los intereses de los Fideicomitentes y/o Fideicomisarios, se decidió transformar para efectos fiscales al Fideicomiso, que al 31 de diciembre de 2016 era considerado fideicomiso de actividades empresariales, por fideicomiso de ingresos pasivos, optando por aplicar la regla 3.1.14 y 3.1.15 de la Resolución Miscelánea para 2025 y 2024 respectivamente, lo cual fue aprobado y ratificado mediante asamblea de tenedores de fecha 27 de diciembre de 2017.

Las retenciones de ISR por instituciones financieras que entera el Fideicomiso, por cuenta de los fideicomisarios, se registrarán como distribución cuando sean entregadas constancias anuales a los fideicomisarios de los mismos.

Conforme a lo que se menciona en los párrafos anteriores, el Fideicomiso no realizó pagos provisionales de ISR por cuenta y orden de los fideicomisarios durante el ejercicio 2025 y 2024. Sin embargo, éstos tienen derecho a que se les reembolse la parte proporcional de ISR retenido por instituciones financieras, lo cual se realiza cuando sean entregadas las constancias anuales. Debido a que algunos de los Tenedores se encuentran exentos del pago de ISR, y conforme al acuerdo del Comité Técnico celebrado el 21 de septiembre de 2015, se aprobó que el Fideicomiso, con el servicio de asesores fiscales, lleve a cabo la estrategia y procedimientos para la recuperación del ISR a favor de los Tenedores ante las autoridades correspondientes.

Asimismo, el Fideicomiso no tiene personalidad jurídica propia, sin embargo, se considera contribuyente del IVA, de acuerdo con la legislación fiscal vigente.

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

l. ***Moneda extranjera***

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados, sin embargo, como se menciona en la Nota 15, el Fideicomiso capitaliza costos por préstamos en sus propiedades de inversión en desarrollo.



m. ***Estados de flujos de efectivo***

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

n. ***Contingencias***

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

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

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, que se describen en la Nota 4, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

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

a. ***Juicios críticos en la aplicación de políticas contables***

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

Clasificación de arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que el control inherente a la propiedad del bien objeto del contrato, recae con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente el control inherente a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

b. ***Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones***

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

Valuación de propiedades de inversión

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



No se han modificado las técnicas de valuación durante 2025 y 2024. La Administración del Fideicomiso considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

Estimación para cuentas de cobro dudoso

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

Reconocimiento y medición de provisiones y contingencias

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

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

a. La integración del efectivo y sus equivalentes se presenta a continuación:

	2025	2024
Efectivo en bancos	\$ 40,838,631	\$ 25,857,230
Inversión en valores	<u>1,451,761</u>	<u>1,146,274</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>42,290,392</u>	<u>27,003,504</u>
Efectivo restringido (1)	<u>10,369,307</u>	<u>10,369,307</u>
Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>\$ 52,659,699</u>	<u>\$ 37,372,811</u>

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

7. Cuentas por cobrar

La integración de las cuentas por cobrar se presenta a continuación:

	2025	2024
Rentas por cobrar	\$ 15,430,043	\$ 9,907,747
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(9,938,852)</u>	<u>(7,693,929)</u>
	<u>\$ 5,491,191</u>	<u>\$ 2,213,818</u>

a. *Antigüedad de las cuentas por cobrar:*

Actualmente, el Fideicomiso mantiene niveles de cobranza mensual prácticamente iguales a su periodo de facturación mensual; las prácticas comerciales y de negociación permiten al Fideicomiso mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro promedio de 30 días al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.



8. Propiedades de inversión

Valor razonable	2025	2024
Saldo inicial	\$ 2,999,535,402	\$ 2,976,574,672
Inversiones en propiedades	18,172,323	18,420,123
Cambio en valor razonable de la propiedad de inversión	<u>109,128,985</u>	<u>4,540,607</u>
	<u>\$ 3,126,836,710</u>	<u>\$ 2,999,535,402</u>

La propiedad de inversión incluye un centro comercial que se renta a diferentes clientes a través de contratos de arrendamientos; cada contrato de renta incluye el período inicial no cancelable que va de los 3 meses a 10 años, con rentas anuales actualizadas mediante el Índice Nacional de Precios al Consumidor (“INPC”), para aquellas rentas denominadas en pesos o mediante el “U.S. Consumer Price Index” (“CPI”) para aquellas rentas denominadas en dólares; las renovaciones subsecuentes son negociadas con el arrendatario por los períodos de renovación variables.

La propiedad de inversión garantiza, mediante una garantía hipotecaria, la deuda a largo plazo que se menciona en la Nota 10.

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

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

El valor razonable de la propiedad de inversión fue determinado por valuadores externos independientes con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de la propiedad de inversión objeto de la valoración.

i. *Técnica de valuación*

Flujos de efectivo descontados: El modelo de valoración considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por la propiedad, considerando la tasa de crecimiento esperada de las cuotas de arrendamiento, los períodos de desocupación, la tasa de ocupación, los costos de incentivo de arrendamiento como períodos gratuitos y otros costos no pagados por los arrendatarios. Los flujos de efectivo netos esperados son descontados usando tasas de descuento ajustadas por riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de descuento considera la calidad de un edificio y su ubicación (primaria v/s secundaria), la calidad crediticia del arrendatario y los plazos del arrendamiento.

ii. *Variables no observables significativas*

Ingresos proyectados con base a los contratos vigentes a la fecha de valuación más un crecimiento anual equivalente a la inflación estimada.



Renovaciones de arrendamientos proyectadas mensualmente para cada local con base en la probabilidad de renovación, la duración de cada contrato, los meses de no ocupación (down time) y considerando una renta mensual ponderada entre la renta vigente y la renta de mercado, de acuerdo con la probabilidad de renovación.

Ingreso por renta neta proyectado mensualmente en pesos para cada contrato vigente, respecto a la fecha de inicio y terminación, área rentable, renta mensual, actualización de la renta, tipo de propiedad, entre otros.

iii. ***Interrelación entre las variables no observables clave y la medición del valor razonable***

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

- El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor);
- Los períodos de desocupación fueran más cortos (más largos);
- La tasa de ocupación fuera mayor (menor);
- Los períodos gratuitos fueran más cortos (más largos); o
- La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor).

Tasas de descuento utilizada (11.8%) es derivada de un rango de tasas de capitalización estimadas, considerando transacciones públicas de plazas comerciales comparables en México, así como un crecimiento de largo plazo con base en la inflación proyectada por Oxford Economics. Dicha tasa se encuentra denominada en pesos nominales (antes de impuestos), utilizando la estructura deuda-capital que la inversión presentaba al 31 de diciembre de 2025.

Los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión entre un periodo y otro son producto principalmente de los siguientes factores: i) mejoras y ii) cambios en las condiciones de mercado.

9. Cuentas por pagar y gastos acumulados

	2025	2024
Cuentas por pagar	\$ 6,779,334	\$ 2,728,251
Pasivos acumulados	16,325,305	12,269,016
Impuestos por pagar	<u>2,782,204</u>	<u>103,473</u>
	<u>\$ 25,886,843</u>	<u>\$ 15,100,740</u>

10. Préstamos

	2025	2024
Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos con Banco Nacional de México, S. A. (Citibanamex), que devenga intereses a Tasa Ordinaria anual de TIIE a 28 días más 1%, pagadero en 84 exhibiciones mensuales a partir de septiembre de 2023 que incluye un pago final de \$419,827,007 con vencimiento en agosto de 2030. (1)	\$ 478,209,136	\$ 487,886,034
Menos vencimientos circulantes	<u>10,313,126</u>	<u>9,748,326</u>
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	<u>\$ 467,896,010</u>	<u>\$ 478,137,708</u>

Los vencimientos de la porción a largo plazo de este pasivo, incluyendo intereses, al 31 de diciembre de 2025 son:



Año	Importe
2026	\$ 10,313,126
2027	11,802,739
2028	12,987,011
2029	14,290,110
2030 y años posteriores	<u>428,816,150</u>
	<u>\$ 478,209,136</u>

El gasto por intereses sobre préstamos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, fue de \$52,488,763 y \$52,728,847, respectivamente.

- (1) En agosto de 2023, el Fideicomiso obtuvo un préstamo con Citibanamex hasta por la cantidad de \$589,812,631, dicho monto no incluye intereses, gastos y comisiones, mismo que fue dispuesto por el Fideicomiso en una sola exhibición. Dicha disposición se utilizó para el pago del adeudo existente con Banamex, correspondiente al saldo remanente del crédito obtenido en agosto de 2016.

Esta línea de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y de no hacer, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros internos y auditados; mantener libros y registros contables; presentación de presupuesto operativo anual, contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignorados; mantener el índice de cobertura del servicio de la deuda mínimo de 1.35, así como un índice de rendimiento generado a deuda mínimo de 13%, cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos u operaciones fuera de los lineamientos, no extinguir total o parcialmente los contratos de los fideicomisos ni modificar éstos en la medida que se requiera la autorización del acreditante.

Dicho préstamo está garantizado mediante una garantía fiduciaria sobre la propiedad de inversión la cual garantiza el cumplimiento de las obligaciones.

De acuerdo con los contratos de crédito descritos, el Fideicomiso creó una reserva (efectivo restringido) por la cantidad de \$10,369,307 al 31 de diciembre de 2025 y 2024, equivalente a dos pagos mensuales de principal e intereses del préstamo, el cual podrá ser utilizado para el pago de las obligaciones garantizadas. Cualquier cantidad no utilizada para estos fines, será devuelta al Fideicomiso.

11. Instrumentos financieros

El Fideicomiso contrató en el mes de septiembre de 2023 un instrumento financiero derivado “Swap” para cubrir la exposición del pasivo bancario a tasa variable descrito en la nota 10 que vence el 17 de agosto de 2030, fijando la tasa de interés al 9.64% sobre TIIE a 28 días.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se detallan como sigue:

Contraparte	Tipo de instrumento	Strike Cap	2025		Fecha de inicio	Fecha de fin	Nocional
			Valor razonable				
Citibanamex	SWAP	9.64%	\$ 31,356,368		17/09/2023	17/08/2030	\$ 499,315,800
Contraparte	Tipo de instrumento	Strike Cap	2024		Fecha de inicio	Fecha de fin	Nocional
			Valor razonable				
Citibanamex	SWAP	9.64%	\$ 3,339,812		17/09/2023	17/08/2030	\$ 499,315,800



Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el movimiento en instrumentos financieros derivados es como sigue:

	2025	2024
Saldo inicial	\$ (3,339,812)	\$ (26,740,161)
Menos efectos de valuación, Resultados	(806,298)	343,101
Más (menos) efectos de valuación, ORI	<u>(27,210,258)</u>	<u>23,057,248</u>
Total de instrumentos financieros derivados pasivos	<u>\$ (31,356,368)</u>	<u>\$ (3,339,812)</u>

* El Fideicomiso no realizó pagos de prima u otros similares en la adquisición del instrumento

12. Operaciones y saldos con partes relacionadas

a. Las operaciones con partes relacionadas efectuadas en el curso normal de sus operaciones fueron como sigue:

	2025	2024
<u>Ingresos por rentas y mantenimiento:</u>		
Cinemex San Antonio, S. A. de C. V. (1)	\$ 13,016,995	\$ 10,198,699
Operadora de Cíneas, S. A. de C. V. (1)	<u>979,002</u>	<u>2,035,660</u>
	<u>\$ 13,995,997</u>	<u>\$ 12,234,359</u>
<u>Servicios de Asistencia PG, S. de R. L. de C. V. (2):</u>		
Gastos por:		
Honorarios de administración	\$ 10,917,430	\$ 10,536,901
Comisiones por comercialización	7,737,704	4,386,327
Servicios de administración	3,859,884	3,884,453
Gastos por servicios de mantenimiento	1,399,157	1,428,507
Otros gastos	<u>2,038,461</u>	<u>1,930,474</u>
	<u>\$ 25,952,636</u>	<u>\$ 22,166,662</u>

- (1) El Fideicomiso tiene celebrados contratos de arrendamiento de locales comerciales con subsidiarias de Cadena Mexicana de Exhibición, S.A. de C.V. ("Cinemex"), parte relacionada de Grupo México, S. A. B de C. V., con vencimientos variables.
- (2) El Fideicomiso tiene celebrados contratos de administración inmobiliaria por períodos de 1 a 10 años renovables con sus partes relacionadas. Los contratos prevén el pago de comisiones por arrendamiento por la celebración de contratos por renta por cuenta de los propietarios por período de 3 a 10 años, lo términos pactados en dichos contratos cumplen con el principio de valor de mercado.

En cuanto a la determinación de los precios pactados, las operaciones con partes relacionadas son equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

b. **Saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas**

Los saldos por cobrar y por pagar al 31 de diciembre de 2025 y 2024 con partes relacionadas se generaron por las operaciones mencionadas en el inciso a, no generan intereses, ni tienen vencimiento específico.



	2025	2024
Por cobrar:		
Fideicomiso PG CKD N F/0979 (1)	\$ 4,060,642	\$ 4,060,642
Por pagar:		
Operadora de Estacionamientos Planigrupo, S. A. de C. V.:	\$ -	\$ 5,675,881
Servicios de Asistencia PG, S. de R. L. de C. V.:	1,760,881	1,657,027
Operaciones Planigrupo, S. A. de C. V.:	<u>2,060,660</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 3,821,541</u>	<u>\$ 7,332,908</u>

- (1) El saldo corresponde a gastos a cargo de la parte relacionada pagados por el Fideicomiso. Este saldo no genera intereses ni tiene vencimiento específico.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso no tiene saldos por cobrar con Cinemex, relativos a las operaciones descritas en la sección anterior de esta nota

13. Impuestos a la utilidad (Impuesto sobre la renta (ISR))

A partir de 2017, el Fideicomiso adoptó la figura de fideicomiso de ingresos pasivos para efectos fiscales, siguiendo la regla 3.1.14 y 3.1.15 de la Resolución Miscelánea vigente para los años 2025 y 2024 respectivamente.

Debido a esta transformación, el Fideicomiso no realiza pagos provisionales de ISR en nombre de los fideicomisarios. Sin embargo, los fideicomisarios tienen derecho a recibir un reembolso proporcional del ISR retenido por instituciones financieras, lo cual se efectúa al recibir las constancias anuales.

Es importante destacar que el fiduciario no es responsable del cálculo ni de la retención de impuestos. La responsabilidad del cumplimiento de las obligaciones fiscales derivadas de las operaciones del Fideicomiso recae en el Administrador, liberando al fiduciario de cualquier responsabilidad, tal como se estipula en el contrato de Fideicomiso.

14. Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el patrimonio contribuido del fideicomiso ha sido reembolsado en su totalidad. Durante 2025 y 2024, el Fideicomiso realizó distribuciones a los tenedores por \$176,421,418 y \$198,368,539, respectivamente, provenientes de resultados acumulados.

Las aportaciones son realizadas mediante adquisición de Certificados Bursátiles Fiduciarios no Amortizables. Las distribuciones se integran por retornos de patrimonio y distribuciones de impuestos federales y se realizarán conforme a lo siguiente:

Primero: Con por lo menos 10 (diez) días hábiles de anticipación a la fecha de la distribución solicitada, el Administrador (con previa aprobación del Comité de Inversión) instruirá al Fiduciario por escrito el monto depositado en la cuenta de distribuciones que será distribuido a los Tenedores en dicha fecha;

Segundo: El pago de las distribuciones se hará únicamente en la medida que los estados financieros del Fideicomiso utilizados por el Comité de Inversión y el Administrador para determinar las distribuciones pagaderas a los Tenedores hayan sido aprobados por el Comité de Inversión;

Tercero: El pago de las distribuciones se hará de conformidad con el porcentaje de participación de cada tenedor.



15. Instrumentos financieros: valores razonables y administración de riesgos

a. Clasificaciones contables y valores razonables

Activos financieros al costo amortizado	Importe en libros	
	2025	2024
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 42,290,392	\$ 27,003,504
Efectivo restringido	10,369,307	10,369,307
Cuentas por cobrar, neto	5,491,191	2,213,818
Parte relacionada	<u>4,060,642</u>	<u>4,060,642</u>
	<u>\$ 62,211,532</u>	<u>\$ 43,647,271</u>

31 de diciembre de 2025	Nota	Importe en libros		Valor razonable			Total
		Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
Pasivos financieros medidos a valor razonable - Préstamos	10	<u>\$ 478,209,136</u>	<u>\$ 478,209,136</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 472,553,396</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 472,553,396</u>
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:							
Cuentas por pagar y gastos acumulados*	9	\$ 25,886,843	\$ 25,886,843	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Partes relacionadas a corto y largo plazo	12	<u>3,821,541</u>	<u>3,821,541</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 29,708,384</u>	<u>\$ 29,708,384</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

31 de diciembre de 2024	Nota	Importe en libros		Valor razonable			Total
		Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
Pasivos financieros medidos a valor razonable - Préstamos	10	<u>\$ 487,886,034</u>	<u>\$ 487,886,034</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 457,739,552</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 457,739,552</u>
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:							
Cuentas por pagar y gastos acumulados*	9	\$ 14,997,267	\$ 14,997,267	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Partes relacionadas a corto y largo plazo	12	<u>7,332,908</u>	<u>7,332,908</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 22,330,175</u>	<u>\$ 22,330,175</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

* No incluye impuestos por pagar

b. Medición de los valores razonables

i. Técnicas de valuación y datos de entrada no observables significativos

A continuación, se muestran las técnicas de valoración usadas para medir los valores razonables Nivel 2 y Nivel 3 para los instrumentos financieros medidos al valor razonable en el estado de situación financiera, así como también los datos de entrada no observables significativos usados.



Instrumentos financieros medidos al valor razonable

Tipo	Técnica de valuación	Datos de entrada no observables significativos	Correlación entre los datos de entrada no observables significativos y la medición del valor razonable
Deuda a largo plazo	Flujos de efectivo descontados: El modelo de valuación considera el valor presente de los pagos futuros esperado, descontados usando una tasa de descuento ajustada por riesgo.	<ul style="list-style-type: none"> - Flujos de efectivo esperados. - Tasa de descuento ajustada por riesgo (7.04% y 10.17% al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente) 	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: <ul style="list-style-type: none"> - Los flujos de efectivo esperados fueran mayores (menores); o - Las tasas de descuento ajustadas por riesgo fueran menores (mayores).

c. Administración de riesgos financieros

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información sobre la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos arriba mencionados, los objetivos, políticas y procesos del Fideicomiso para la medición y administración de riesgos, así como la administración de capital del Fideicomiso.

i. Marco de administración de riesgos financieros

El Comité Técnico tiene la responsabilidad general del establecimiento y supervisión del marco de administración de riesgos del Fideicomiso.

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso aprobadas por el Comité de Inversión y ciertas aprobaciones del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores 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 Inversión sobre una base continua.

El Comité Técnico del Fideicomiso es responsable por establecer y supervisar la estructura de gestión de riesgos del Fideicomiso. El Directorio ha creado el comité de gestión de riesgos, el cual es responsable por el desarrollo y el monitoreo de las políticas de gestión de riesgos del Fideicomiso. Este comité informa regularmente al Directorio acerca de sus actividades.

Las políticas de gestión de riesgos del Fideicomiso son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por el Fideicomiso, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de gestión de riesgos a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades del Fideicomiso. El Fideicomiso, a través de sus normas y procedimientos de gestión, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones

El Comité Técnico del Fideicomiso supervisa la manera en la que la gerencia monitorea el cumplimiento de las políticas y procedimientos de gestión de riesgos y revisa si el marco de gestión de riesgos es apropiado respecto de los riesgos enfrentados por el Fideicomiso. El Comité de Auditoría del Fideicomiso es asistido por auditoría interna en su rol de supervisión. Auditoría interna realiza revisiones regulares de los controles y procedimientos de gestión de riesgos, cuyos resultados son reportados al Comité de Auditoría.



ii. ***Riesgo de crédito***

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes y los instrumentos de inversión del Fideicomiso. Los importes en libros de los activos financieros y activos del contrato representan la máxima exposición al riesgo de crédito.

Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, con base en análisis de la Administración, el Fideicomiso creó una estimación para cuentas incobrables por \$9,938,852 y \$7,693,929, respectivamente.

La exposición del Fideicomiso al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Los servicios del Fideicomiso se proporcionan a un gran número de clientes sin concentración significativa con alguno de ellos.

La Administración del Fideicomiso ha implantado una política crediticia bajo la cual cada nuevo cliente es analizado individualmente en cuanto a su solvencia antes de ofrecerle los términos y condiciones estándar de pago y entrega. La revisión efectuada por el Fideicomiso incluye valoraciones externas, cuando están disponibles; y en algunos casos, referencias bancarias. Para cada cliente se establecen límites de compra, que representan el monto abierto máximo. Los clientes que no satisfacen las referencias de crédito del Fideicomiso sólo pueden llevar a cabo operaciones mediante pago anticipado o efectivo.

Al monitorear el riesgo de crédito de clientes, éstos son agrupados de acuerdo con sus características crediticias, que incluyen si se trata de una persona física o de una moral, industria, antigüedad, madurez y existencia de dificultades financieras previas.

El Fideicomiso crea una provisión para pérdidas por deterioro que representa su mejor estimación de las pérdidas incurridas respecto a cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar. Los principales factores de esta provisión son un componente de pérdidas específicas que corresponde a exposiciones importantes en lo individual.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Fideicomiso mantiene efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2025 y 2024, por \$42,290,392 y \$27,003,504, respectivamente, los cuales representan su máxima exposición de crédito en estos activos. El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos de alta reputación crediticia en México. Asimismo, se tiene efectivo restringido al 31 de diciembre de 2025 y 2024 por \$10,369,307 en ambos años.

iii. ***Riesgo de liquidez***

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que el Fideicomiso tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque del Fideicomiso para administrar su liquidez consiste en asegurar, en la medida de lo posible, que contará con la liquidez suficiente para solventar sus pasivos a la fecha de su vencimiento, tanto en situaciones normales como en condiciones extraordinarias, sin incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación del Fideicomiso.

Normalmente, el Fideicomiso se asegura de contar con suficiente efectivo disponible para cubrir los gastos de operación previstos para un periodo de 30 días, que incluye el pago de sus obligaciones financieras; lo anterior excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no son razonablemente predecibles, como son los desastres naturales, para los cuales el Fideicomiso tiene contratadas coberturas de seguros.



Exposición al riesgo de liquidez

Los siguientes son los vencimientos contractuales restantes de los pasivos financieros a la fecha de presentación. Los importes se presentan brutos, e incluyen los pagos de intereses contractuales y excluyen el impacto de los acuerdos de compensación.

31 de diciembre de 2025	Importe en libros	Total	Flujos de efectivo contractuales			
			Menos de un año	1-2 años	2-3 años	Más de 3 años
Pasivos financieros no derivados						
Deuda a corto y largo plazo *	\$ 478,209,136	\$ *728,068,622	\$58,468,548	\$50,324,112	\$ 52,160,316	\$ 567,115,646
Partes relacionadas a corto y largo plazo	3,821,541	3,821,541	3,821,541	-	-	-
Cuentas por pagar**	<u>6,779,334</u>	<u>6,779,334</u>	<u>6,779,334</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 488,810,011</u>	<u>\$ 738,669,497</u>	<u>\$69,069,423</u>	<u>\$50,324,112</u>	<u>\$52,160,316</u>	<u>\$ 567,115,646</u>
Flujos de efectivo contractuales						
31 de diciembre de 2024	Importe en libros	Total	Menos de un año	1-2 años	2-3 años	Más de 3 años
Pasivos financieros no derivados						
Deuda a corto y largo plazo *	\$ 487,886,034	\$ *763,936,793	\$63,061,097	\$59,394,545	\$ 59,824,492	\$ 581,656,659
Partes relacionadas a corto y largo plazo	7,332,908	7,332,908	1,657,027	-	5,675,881	-
Cuentas por pagar**	<u>2,728,251</u>	<u>2,728,251</u>	<u>2,728,251</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 497,947,193</u>	<u>\$ 773,997,952</u>	<u>\$67,446,375</u>	<u>\$59,394,545</u>	<u>\$ 65,500,373</u>	<u>\$ 581,656,659</u>

* Incluye intereses por pagar.

** No se incluyen los gastos acumulados.

La NIIF 13 utiliza una jerarquía de valores que prioriza los supuestos de valuación utilizados para medir valor razonable en tres niveles. Debido a los modelos de valuación utilizados para estimar el valor razonable (utilizando el modelo de precios basados en otros insumos observables, distintos a los precios cotizados en un mercado activo) la deuda a largo plazo es categorizada dentro del nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

iv. ***Riesgo de mercado***

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio y tasas de interés, puedan afectar los ingresos del Fideicomiso o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la Administración del Fideicomiso con relación al riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

El Fideicomiso administra los riesgos financieros a través de diferentes estrategias, como se describe a continuación:

Riesgo cambiario

El Fideicomiso está expuesto a riesgos cambiarios principalmente por la adquisición de servicios para su operación, cotizadas en moneda extranjera (dólares americanos). Por otro lado, el Fideicomiso tiene políticas de inversión preestablecidas que determinan los montos de efectivo y equivalentes de efectivo a mantener en cada tipo de moneda, logrando coberturas naturales de este riesgo. Los activos monetarios en moneda extranjera convertidos a la moneda de informe al 31 de diciembre de 2025 y 2024, ascendieron a \$20,650,655 y \$19,464,566, respectivamente.



Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso no tenía instrumentos financieros derivados como protección contra riesgos cambiarios.

Riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso mantiene sus inversiones en instrumentos gubernamentales o libres de riesgo con vencimientos diarios. La exposición del Fideicomiso al riesgo de tasa de interés está relacionada con la deuda a largo plazo.

Con base en análisis de la Administración, una fluctuación de 100 puntos base en las tasas de interés al 31 de diciembre de 2025, hubiera incrementado o disminuido el resultado por los montos que se muestran a continuación:

	Utilidad o (pérdida)	
	Incremento de 100 puntos base	Disminución de 100 puntos base
Deuda a tasa variable:		
2025	\$ 4,782,091	\$ (4,782,091)
2024	\$ 4,878,860	\$ (4,878,860)

16. Compromisos y contingencias

- a. El Fideicomiso tiene compromisos con sus partes relacionadas Servicios de Asistencia, S. de R. L. de C. V. por el contrato mencionado en la Nota 12.
- b. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

17. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2025 fueron autorizados para su emisión el 30 de abril de 2026, por Ricardo Arce Castellanos, Director General, Fernando Villarreal Maycotte, Director Financiero, y José Ignacio Moreno Ortiz, Director Jurídico; consecuentemente, éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Accionistas del Fideicomiso, quien puede decidir su modificación a los estados financieros adjuntos.

* * * * *



Fideicomiso Irrevocable
Número F/01002

Estados financieros por los años
que terminaron el 31 de diciembre
de 2024 y 2023, e Informe de los
auditores independientes del 28 de
abril de 2025



Fideicomiso Irrevocable Número F/01002

Informe de los auditores independientes y estados financieros 2024 y 2023

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados de posición financiera	3
Estados de resultados y otros resultados integrales	4
Estados de cambios en el patrimonio	5
Estados de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7



Informe de los auditores independientes a los Accionistas del Fideicomiso Irrevocable Número F/01002

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable Número F/01002 (el "Fideicomiso" o "F/01002"), que comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los estados de resultados y otros resultados integrales, los estados de cambios en el patrimonio y los estados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de F/01002 al 31 de diciembre de 2024 y 2023, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera de Contabilidad ("Normas NIIF de Contabilidad"), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA"). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el IASB, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del Comité de Auditoría del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.



Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

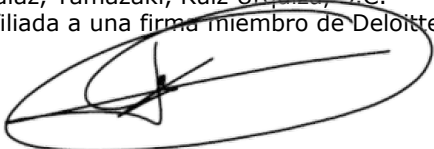
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros, debido a fraude o error; diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes, de un modo que logran una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Jorge Tapia Pedroza
Ciudad de México, México
28 de abril de 2025



Fideicomiso Irrevocable Número F/01002

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(En pesos)

Activos	Notas	2024	2023
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 27,003,504	\$ 46,304,774
Cuentas por cobrar, neto	7	2,213,818	5,703,940
Deudores diversos		3,849,975	2,985,328
Impuestos por recuperar		1,139,663	40,534
Pagos anticipados		<u>13,166,263</u>	<u>8,583,012</u>
Total de activo circulante		47,373,223	63,617,588
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	6	10,369,307	10,523,363
Partes relacionadas	12	4,060,642	4,060,642
Pagos anticipados		5,172,755	6,473,313
Propiedad de inversión	8	<u>2,999,535,402</u>	<u>2,976,574,672</u>
Total de activo no circulante		<u>3,019,138,106</u>	<u>2,997,631,990</u>
Total de activo		<u>\$ 3,066,511,329</u>	<u>\$ 3,061,249,578</u>
Pasivo y patrimonio			
Pasivo a corto plazo:			
Porción circulante de deuda a largo plazo	10	\$ 9,748,326	\$ 8,088,322
Cuentas por pagar y gastos acumulados	9	15,100,740	10,728,385
Cuentas por pagar a partes relacionadas	12	1,657,027	5,585,467
Anticipo de rentas		<u>4,348,889</u>	<u>4,929,348</u>
Total de pasivo a corto plazo		<u>30,854,982</u>	<u>29,331,522</u>
Pasivo a largo plazo:			
Cuentas por pagar a partes relacionadas	12	5,675,881	5,675,881
Deuda a largo plazo	10	478,137,708	488,585,670
Instrumento financiero derivado	11	3,339,812	26,740,161
Depósitos en garantía		<u>15,457,944</u>	<u>13,729,134</u>
Total de pasivo a largo plazo		<u>502,611,345</u>	<u>534,730,846</u>
Total de pasivo		533,466,327	564,062,368
Patrimonio neto	14	<u>2,533,045,002</u>	<u>2,497,187,210</u>
Total de pasivo y patrimonio		<u>\$ 3,066,511,329</u>	<u>\$ 3,061,249,578</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable Número F/01002

Estados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(En pesos)

	Notas	2024	2023
Ingresos por:			
Renta, mantenimiento y estacionamiento		\$ 302,516,177	\$ 284,455,753
Otros ingresos operativos		<u>10,396,070</u>	<u>6,226,358</u>
Total de ingresos		<u>312,912,247</u>	<u>290,682,111</u>
Gastos de operación:			
Gastos de administración		23,812,238	23,092,057
Pérdida por deterioro de cuentas por cobrar		7,376,018	2,661,566
Gastos de mantenimiento y seguridad		26,200,455	22,720,378
Otros gastos de operación		<u>977,052</u>	<u>1,831,359</u>
Total de gastos de operación		<u>58,365,763</u>	<u>50,305,360</u>
Incremento en el valor razonable de propiedad de inversión	8	<u>4,540,607</u>	<u>113,341,977</u>
Utilidad de operación		<u>259,087,091</u>	<u>353,718,728</u>
Ingresos y costos financieros:			
Ingresos por intereses		2,631,677	2,980,414
Gasto por intereses	10	(52,728,847)	(47,873,874)
Ganancia (pérdida) cambiaria, neta		1,836,061	(2,426,190)
Efecto de valuación de instrumento financiero	11	<u>343,101</u>	<u>198,030</u>
Costo financiero, neto		<u>(47,918,008)</u>	<u>(47,121,620)</u>
Utilidad neta		211,169,083	306,597,108
Otros resultados integrales		<u>23,057,248</u>	<u>(26,938,191)</u>
Resultado integral		<u>\$ 234,226,331</u>	<u>\$ 279,658,917</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable Número F/01002

Estados de cambios en el patrimonio

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(En pesos)

	Nota	Patrimonio neto
Saldos al inicio de 2023		\$ 2,277,600,843
Aportaciones de patrimonio	14	89,816,632
Distribuciones de patrimonio	14	(149,889,182)
Utilidad neta		306,597,108
Otros resultados integrales		<u>(26,938,191)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023		2,497,187,210
Distribuciones de patrimonio	14	(198,368,539)
Utilidad neta		211,169,083
Otros resultados integrales		<u>23,057,248</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2024		<u>\$ 2,533,045,002</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable Número F/01002

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(En pesos)

	2024	2023
Actividades de operación:		
Utilidad neta	\$ 211,169,083	\$ 306,597,108
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
(Incremento) en el valor razonable de propiedad de inversión	(4,540,607)	(113,341,977)
Pérdida (reversión) por deterioro de cuentas por cobrar	7,376,018	2,661,566
Efecto de valuación de instrumento financiero	(343,101)	(198,030)
Intereses a favor	(2,631,677)	(2,980,414)
Intereses a cargo	52,728,847	47,873,874
Total	263,758,563	240,612,127
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Cuentas por cobrar, neto	(3,885,896)	(3,638,850)
Deudores diversos	(864,647)	342,833
Impuestos por recuperar	(1,099,129)	814,797
Pagos anticipados	(3,282,693)	(3,891,045)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	4,372,355	7,348,694
Partes relacionadas por pagar	(3,928,440)	650,218
Depósitos en garantía	1,728,810	1,858,839
Anticipo de rentas	(580,459)	890,559
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	256,218,464	244,988,172
Actividades de inversión:		
Adquisiciones de propiedades de inversión	(18,420,123)	(12,562,855)
Intereses cobrados	2,631,677	2,980,414
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de inversión	(15,788,446)	(9,582,441)
Actividades de financiamiento:		
Aportaciones de patrimonio	-	89,816,632
Distribuciones de patrimonio	(198,368,539)	(149,889,182)
Préstamo obtenido	-	500,000,000
Pagos de principal de préstamos	(8,859,386)	(610,427,330)
Pagos por concepto de obtención de préstamo	-	(580,000)
Intereses pagados	(52,657,419)	(47,781,377)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(259,885,344)	(218,861,257)
Incremento neto (disminución neta) en efectivo y equivalentes de efectivo	(19,455,326)	16,544,474
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	56,828,137	40,283,663
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 37,372,811	\$ 56,828,137

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable Número F/01002

Notas a los estados financieros

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(En pesos)

1. Información general y actividades

El Fideicomiso Irrevocable Número F/01002 (el “Fideicomiso”) es una asociada de Planigrupo LATAM, S. A. B. de C. V. (“Planigrupo”). El Fideicomiso fue constituido el 13 de diciembre de 2005 por Inmobiliaria Grupo Nueva Era, S. A. de C. V. y Kimex Plaza del Río, LLC. (“Kimex”), con la participación de Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciaria, bajo el nombre de Fideicomiso de Administración Número F/289 para la construcción, desarrollo y operación de un centro comercial denominado “Macroplaza Insurgentes” ubicado en la Ciudad de Tijuana, Baja California.

El 17 de mayo de 2013 Kimex Plaza del Río, LLC., celebró un convenio de cesión de derechos fideicomisarios con Inmobiliaria Grupo Nueva Era, S. A. de C. V., y con el Fideicomiso PG CKD N F/00979 (Subsidiaria de Planigrupo) en virtud del cual Kimex cedió a la primera el 14.94% y a la segunda el 40% del total de los derechos fideicomisarios en los que participaba en el Fideicomiso F/289. En esa misma fecha, Inmobiliaria Grupo Nueva Era, S. A. de C. V. y PG CKD N F/00979 llevan a cabo un convenio para modificar íntegramente el contrato del fideicomiso original, siendo modificaciones destacadas el cambio de un Fideicomiso de Administración por un Fideicomiso Irrevocable con Actividades Empresariales número F/01002 y la sustitución fiduciaria de Deutsche Bank México, S. A., a CIBanco, S. A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S. A., Institución de Banca Múltiple).

El 31 de octubre de 2022 se llevó a cabo la separación de los activos que integran el patrimonio del Fideicomiso Emisor PG CKD Número F/3095 (el “Fideicomiso CKD”). Como resultado de dicha separación, se modificó la participación en el Fideicomiso PG CKD N F/00979, sin que esto afectara la información y participaciones del Fideicomiso Irrevocable Número F/01002.

Las partes del Fideicomiso son las siguientes:

- i. Fideicomitentes: (i) Inmobiliaria Grupo Nueva Era, S. A. de C. V., (ii) PG CKD N F/00979, con una participación del 60% y 40% del patrimonio aportado, respectivamente.
- ii. Fideicomisarios. (i) Inmobiliaria Grupo Nueva Era, S. A. de C. V., (ii) PG CKD N F/00979, cada una con respecto de la parte proporcional del patrimonio del Fideicomiso y en los porcentajes que a cada una de ellas corresponda conforme al contrato del propio Fideicomiso.
- iii. Fiduciario: CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple.
- iv. Administrador: Servicios de Asistencia PG, S. de R. L. de C. V. (Subsidiaria de Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V.)

El Fideicomiso tiene como principal actividad el arrendamiento y la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como el desarrollo, diseño, construcción, comercialización, administración, renta, compra, venta y mantenimiento de centros comerciales, así como de invertir en otras sociedades y entidades de inversión.

El domicilio fiscal del Fideicomiso se encuentra en Avenida del Conscripto No. 360, Piso 1 Local SA002, Colonia Lomas Hipódromo, Naucalpan de Juárez, Estado de México, C. P. 53900.



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

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

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

Modificaciones a NIC 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Modificaciones a la NIC 7	<i>Estado de Flujos de Efectivo</i>

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

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

NIIF 18	<i>Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros</i>
NIIF 19	<i>Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Divulgaciones</i>

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros del Fideicomiso en períodos futuros.

IFRS 18 Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros

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

La IFRS 18 introduce nuevos requisitos para:

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

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

La administración del Fideicomiso no prevé que la aplicación de estas modificaciones pueda tener un impacto en los estados financieros del Fideicomiso en períodos futuros.

IFRS 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar

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



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

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

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

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

Una subsidiaria tiene responsabilidad pública si:

- Sus instrumentos de deuda o capital se negocian en un mercado público o está en proceso de emitir dichos instrumentos para su negociación en un mercado público (una bolsa de valores nacional o extranjera o un mercado extrabursátil, incluidos los mercados locales y regionales), o
- Mantiene activos en calidad de fiduciario para un amplio grupo de personas ajenas a la empresa como uno de sus principales negocios (por ejemplo, bancos, cooperativas de crédito, entidades de seguros, corredores/agentes de valores, fondos mutuos y bancos de inversión a menudo cumplen con este segundo criterio).
- Las entidades elegibles pueden aplicar la IFRS 19 en sus estados financieros consolidados, separados o individuales. Una matriz intermedia elegible que no aplique la IFRS 19 en su estado financiero consolidado puede hacerlo en sus estados financieros separados.
- La nueva norma es efectiva para los períodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar la IFRS 19 para un periodo sobre el que se informa anterior al periodo sobre el que se informa en el que aplica por primera vez la IFRS 18, se le exige que aplique un conjunto modificado de requisitos de información a revelar establecidos en un apéndice de la IFRS 19. Si una entidad opta por aplicar la IFRS 19 para un periodo anual sobre el que se informa antes de aplicar las modificaciones a la IAS 21, no está obligada a aplicar los requisitos de información a revelar de la IFRS 19 con respecto a la Falta de Intercambiabilidad.

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

3. Bases de preparación

a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros del Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 y 2023 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).

b. *Negocio en marcha*

Los estados financieros han sido preparados por la Administración asumiendo que el Fideicomiso continuará operando como una empresa en funcionamiento.

c. *Bases de medición*

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan a valor razonable.



- i. Costo histórico - El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.
- ii. Valor razonable - Se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

d. ***Presentación del estado de resultados y otros resultados integrales***

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

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

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

e. ***Moneda funcional y de informe***

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

f. ***Mediciones de valor razonable***

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

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

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

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

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



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

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

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

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

- Nota 8 - Propiedades de inversión;
- Nota 11 - Instrumentos financieros;

g. ***Fideicomisos de proyecto***

El Fideicomiso cumple con la definición de una “Entidad de Inversión” conforme a la NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia sus inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones con base en el valor razonable.

Ciclo operativo- El ciclo de operación de las actividades del Fideicomiso está representado por periodos de tiempo mayores a un año.

4. Principales políticas contables

a. ***Efectivo y equivalente de efectivo***

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

b. ***Instrumentos financieros***

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



Activos financieros

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

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

Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

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

Costo amortizado y método de interés efectivo

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

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

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.



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

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

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

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

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

Las inversiones en instrumentos de capital a valor razonable a través de otros resultados integrales se miden inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, se miden a valor razonable con ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable reconocidos en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones. La ganancia o pérdida acumulada no se puede reclasificar a utilidad o pérdida en la disposición de las inversiones de capital, sino que se transfiere a ganancias retenidas.

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

Activos financieros a valor razonable a través de resultados

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



Ganancias y pérdidas cambiarias

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

Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

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

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

i. Incremento significativo en el riesgo de crédito

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

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

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



ii. *Definición de incumplimiento*

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

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

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

iii. *Activos financieros con deterioro crediticio*

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

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

iv. *Política de bajas*

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

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

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



Baja de activos financieros

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

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

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

Pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican al valor razonable con cambios en resultados cuando el pasivo financiero es (i) la contraprestación contingente que sería pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica la NIIF 3, (ii) mantenido para negociación, o (iii) se designa a valor razonable con cambios a través de resultados.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido con fines de negociación si:

- Se adquiere principalmente con el objetivo de recomprarlo en un futuro cercano; o
- Es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que se administran conjuntamente, y para la cual existe evidencia de un patrón reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no ha sido designado como instrumento de cobertura y cumple las condiciones para ser efectivo.

Un pasivo financiero distinto a un pasivo financiero con fines de negociación o contraprestación contingente que sería pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios puede ser designado como a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con ello se elimina o reduce significativamente alguna inconsistencia en la valuación o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El rendimiento de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, se administre y evalúe sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de administración del riesgo que se tenga documentada, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- Forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* permita que la totalidad del contrato híbrido (activo o pasivo) sea designado como a valor razonable.



Los pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de la remediación en resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés pagado del pasivo financiero y se incluye en otros resultados integrales en los estados de resultados y otros resultados integrales y el valor razonable se determina de la forma descrita en la Nota 15.

Otros pasivos financieros

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

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

Baja de pasivos financieros

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

c. *Instrumentos financieros derivados*

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

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

Las empresas generalmente se encuentran expuestas a riesgos financieros por el curso normal de sus operaciones. Durante los últimos años, estos riesgos se han incrementado con motivo de la globalización de los mercados, por lo anterior el Fideicomiso había adoptado la utilización de IFDs para realizar coberturas económicas, no obstante, la Administración del Fideicomiso optó por cambiar la designación de coberturas económicas a contables en 2023, manteniendo el mismo propósito de protegerse ante un incremento en la tasa de interés.

Designación de contabilidad de coberturas

A partir de la contratación de un instrumento financiero derivado en agosto de 2023, el Fideicomiso adoptó una contabilidad de coberturas, con el propósito de cubrir su exposición a la tasa de interés.

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

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

- Hay una relación económica entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta;



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

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

Coberturas de valor razonable

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

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

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

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

Coberturas de flujo de efectivo

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

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

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



d. ***Activos por impuestos por recuperar***

Los activos por impuestos por recuperar se integran por impuesto al valor agregado (IVA) por recuperar e impuesto sobre la renta (ISR) retenido bancario.

e. ***Propiedades de inversión***

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

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

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

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

f. ***Costos por préstamos***

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

g. ***Provisiones***

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

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

h. ***Depósitos de los arrendatarios***

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

i. ***Ingresos por arrendamiento***

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios el control inherente a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo son incluidas en el rubro de propiedades de inversión en el estado de posición financiera. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Fideicomiso no cuenta con arrendamientos financieros.



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

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

j. ***Ingresos por intereses***

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

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

k. ***Obligaciones fiscales***

A partir de 2017, por así convenir a los intereses de los Fideicomitentes y/o Fideicomisarios, se decidió transformar para efectos fiscales al Fideicomiso, que al 31 de diciembre de 2016 era considerado fideicomiso de actividades empresariales, por fideicomiso de ingresos pasivos, optando por aplicar la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea aplicable para 2024 y 2023, lo cual fue aprobado y ratificado mediante asamblea de tenedores de fecha 27 de diciembre de 2017.

Las retenciones de ISR por instituciones financieras que entera el Fideicomiso, por cuenta de los fideicomisarios, se registrarán como distribución cuando sean entregadas constancias anuales a los fideicomisarios de los mismos.

Conforme a lo que se menciona en los párrafos anteriores, el Fideicomiso no realizó pagos provisionales de ISR por cuenta y orden de los fideicomisarios durante el ejercicio 2024. Sin embargo, éstos tienen derecho a que se les reembolse la parte proporcional de ISR retenido por instituciones financieras, lo cual se realiza cuando sean entregadas las constancias anuales. Debido a que algunos de los Tenedores se encuentran exentos del pago de ISR, y conforme al acuerdo del Comité Técnico celebrado el 21 de septiembre de 2015, se aprobó que el Fideicomiso, con el servicio de asesores fiscales, lleve a cabo la estrategia y procedimientos para la recuperación del ISR a favor de los Tenedores ante las autoridades correspondientes.

Asimismo, el Fideicomiso no tiene personalidad jurídica propia, sin embargo, se considera contribuyente del IVA, de acuerdo con la legislación fiscal vigente.

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

l. ***Moneda extranjera***

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados, sin embargo, como se menciona en la Nota 15, el Fideicomiso capitaliza costos por préstamos en sus propiedades de inversión en desarrollo.



m. ***Estados de flujos de efectivo***

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

n. ***Contingencias***

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

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

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, que se describen en la Nota 4, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

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

a. ***Juicios críticos en la aplicación de políticas contables***

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

Clasificación de arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que el control inherente a la propiedad del bien objeto del contrato, recae con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente el control inherente a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

b. ***Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones***

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

Valuación de propiedades de inversión

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



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

Estimación para cuentas de cobro dudoso

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

Reconocimiento y medición de provisiones y contingencias

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

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

a. La integración del efectivo y sus equivalentes se presenta a continuación:

	2024	2023
Efectivo en bancos	\$ 25,857,230	\$ 45,158,500
Inversión en valores	<u>1,146,274</u>	<u>1,146,274</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>27,003,504</u>	<u>46,304,774</u>
Efectivo restringido (1)	<u>10,369,307</u>	<u>10,523,363</u>
Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>\$ 37,372,811</u>	<u>\$ 56,828,137</u>

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

7. Cuentas por cobrar

La integración de las cuentas por cobrar se presenta a continuación:

	2024	2023
Rentas por cobrar	\$ 9,907,747	\$ 6,136,473
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(7,693,929)</u>	<u>(432,533)</u>
	<u>\$ 2,213,818</u>	<u>\$ 5,703,940</u>

a. *Antigüedad de las cuentas por cobrar:*

Actualmente, el Fideicomiso mantiene niveles de cobranza mensual prácticamente iguales a su periodo de facturación mensual; las prácticas comerciales y de negociación permiten al Fideicomiso mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro promedio de 30 días al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.



8. Propiedades de inversión

Valor razonable	2024	2023
Saldo inicial	\$ 2,976,574,672	\$ 2,850,669,840
Inversiones en propiedades	18,420,123	12,562,855
Cambio en valor razonable de la propiedad de inversión	<u>4,540,607</u>	<u>113,341,977</u>
	<u>\$ 2,999,535,402</u>	<u>\$ 2,976,574,672</u>

Las propiedades de inversión incluyen diversos centros comerciales que se rentan a terceros; cada contrato de renta incluye el período inicial no cancelable que va de los 3 meses a 10 años, con rentas anuales actualizadas mediante el Índice Nacional de Precios al Consumidor (“INPC”), para aquellas rentas denominadas en pesos o mediante el “U.S. Consumer Price Index” (“CPI”) para aquellas rentas denominadas en dólares; las renovaciones subsiguientes son negociadas con el arrendatario por los períodos de renovación variables.

La propiedad de inversión garantiza, mediante una garantía hipotecaria, la deuda a largo plazo que se menciona en la Nota 10.

El valor razonable de la propiedad de inversión fue determinado por valuadores externos independientes con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de la propiedad de inversión objeto de la valoración.

i. *Técnica de valuación*

Flujos de efectivo descontados: El modelo de valoración considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por la propiedad, considerando la tasa de crecimiento esperada de las cuotas de arrendamiento, los períodos de desocupación, la tasa de ocupación, los costos de incentivo de arrendamiento como períodos gratuitos y otros costos no pagados por los arrendatarios. Los flujos de efectivo netos esperados son descontados usando tasas de descuento ajustadas por riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de descuento considera la calidad de un edificio y su ubicación (primaria v/s secundaria), la calidad crediticia del arrendatario y los plazos del arrendamiento.

ii. *Variables no observables significativas*

Ingresos proyectados con base a los contratos vigentes a la fecha de valuación más un crecimiento anual equivalente a la inflación estimada.

Renovaciones de arrendamientos proyectadas mensualmente para cada local con base en la probabilidad de renovación, la duración de cada contrato, los meses de no ocupación (down time) y considerando una renta mensual ponderada entre la renta vigente y la renta de mercado, de acuerdo con la probabilidad de renovación.

Ingreso por renta neta proyectado mensualmente en pesos para cada contrato vigente, respecto a la fecha de inicio y terminación, área rentable, renta mensual, actualización de la renta, tipo de propiedad, entre otros.

iii. *Interrelación entre las variables no observables clave y la medición del valor razonable*

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

- El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor);
- Los períodos de desocupación fueran más cortos (más largos);
- La tasa de ocupación fuera mayor (menor);
- Los períodos gratuitos fueran más cortos (más largos); o
- La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor).



Tasas de descuento utilizada (11.92%) es derivada de un rango de tasas de capitalización estimadas, considerando transacciones públicas de plazas comerciales comparables en México, así como un crecimiento de largo plazo con base en la inflación proyectada por Oxford Economics. Dicha tasa se encuentra denominada en pesos nominales (antes de impuestos), utilizando la estructura deuda-capital que la inversión presentaba al 31 de diciembre de 2024.

Los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión entre un periodo y otro son producto principalmente de los siguientes factores: i) mejoras y ii) cambios en las condiciones de mercado.

9. Cuentas por pagar y gastos acumulados

	2024	2023
Cuentas por pagar	\$ 2,728,251	\$ 774,606
Pasivos acumulados	12,269,016	9,187,189
Impuestos por pagar	<u>103,473</u>	<u>766,590</u>
	<u>\$ 15,100,740</u>	<u>\$ 10,728,385</u>

10. Préstamos

	2024	2023
Crédito simple con garantía hipotecaria en pesos con Banco Nacional de México, S. A. (Citibanamex), que devenga intereses a Tasa Ordinaria anual de THIE a 28 días más 1%, pagadero en 84 exhibiciones mensuales a partir de septiembre de 2023 que incluye un pago final de \$419,827,007 con vencimiento en agosto de 2030. (1)	\$ 487,886,034	\$ 496,673,992
Menos vencimientos circulantes	<u>9,748,326</u>	<u>8,088,322</u>
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	<u>\$ 478,137,708</u>	<u>\$ 488,585,670</u>

Los vencimientos de la porción a largo plazo de este pasivo, incluyendo intereses, al 31 de diciembre de 2024 son:

Año	Importe
2025	\$ 9,748,326
2026	10,726,460
2027	11,802,739
2028	12,987,011
2029 y años posteriores	<u>442,621,498</u>
	<u>\$ 487,886,034</u>

El gasto por intereses sobre préstamos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, fue de \$52,728,847 y \$47,873,874, respectivamente.

- (1) En agosto de 2023, el Fideicomiso obtuvo un préstamo con Citibanamex hasta por la cantidad de \$589,812,631, dicho monto no incluye intereses, gastos y comisiones, mismo que fue dispuesto por el Fideicomiso en una sola exhibición. Dicha disposición será utilizada para el pago del adeudo existente con Banamex, correspondiente al saldo remanente del crédito obtenido en agosto de 2016.



Esta línea de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y de no hacer, entre las que destacan las siguientes: presentación de estados financieros internos y auditados; mantener libros y registros contables; presentación de presupuesto operativo anual, contratar seguros sobre bienes hipotecados y pignorados; mantener el índice de cobertura del servicio de la deuda mínimo de 1.35, así como un índice de rendimiento generado a deuda mínimo de 13%, cumplimiento de contratos; cumplimiento con todas las obligaciones, leyes y reglamentos; no crear, incurrir o asumir gravámenes, pasivos, otorgamiento de créditos u operaciones fuera de los lineamientos, no extinguir total o parcialmente los contratos de los fideicomisos ni modificar éstos en la medida que se requiera la autorización del acreditante.

Dicho préstamo está garantizado mediante una garantía fiduciaria sobre la propiedad de inversión la cual garantiza el cumplimiento de las obligaciones.

De acuerdo con los contratos de crédito descritos, el Fideicomiso creó una reserva (efectivo restringido) por la cantidad de \$10,369,307 y \$10,523,363 al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente, equivalente a dos pagos mensuales de principal e intereses del préstamo, el cual podrá ser utilizado para el pago de las obligaciones garantizadas. Cualquier cantidad no utilizada para estos fines, será devuelta al Fideicomiso.

11. Instrumentos financieros

El Fideicomiso contrató en el mes de septiembre de 2023 un instrumento financiero derivados “Swap” para cubrir la exposición del pasivo bancario a tasa variable descrito en la nota 10 que vence el 17 de agosto de 2030, fijando la tasa de interés al 9.64% sobre TIIE a 28 días.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se detallan como sigue:

			2024		2023	
Contraparte	Tipo de instrumento	Strike Cap	Valor razonable	Fecha de inicio	Fecha de fin	Nocional
Citibanamex	SWAP	9.64%	\$ 3,339,812	17/09/2024	17/08/2030	\$ 499,315,800
			2023		2023	
Contraparte	Tipo de instrumento	Strike Cap	Valor razonable	Fecha de inicio	Fecha de fin	Nocional
Citibanamex	SWAP	9.64%	\$ 26,740,161	17/09/2024	17/08/2030	\$ 499,315,800

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el movimiento en instrumentos financieros derivados es como sigue:

	2024	2023
Saldo inicial	\$ (26,740,161)	\$ -
Más adquisición de instrumentos financieros en el año*	-	-
Menos efectos de valuación, Resultados	(343,101)	(198,030)
Más (menos) efectos de valuación, ORI	<u>23,057,248</u>	<u>(26,938,191)</u>
Total de instrumentos financieros derivados pasivos	<u>\$ (3,339,812)</u>	<u>\$ (26,740,161)</u>

* El Fideicomiso no realizó pagos de prima u otros similares en la adquisición del instrumento

12. Operaciones y saldos con partes relacionadas

a. Las operaciones con partes relacionadas efectuadas en el curso normal de sus operaciones fueron como sigue:

	2024	2023
<u>Ingresos por rentas y mantenimiento:</u>		
Cinemex San Antonio, S. A. de C. V. (1)	\$ 10,198,699	\$ 11,661,679
Operadora de Cinemas, S. A. de C. V. (1)	<u>2,035,660</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 12,234,359</u>	<u>\$ 11,661,679</u>



	2024	2023
<u>Servicios de Asistencia PG, S. de R. L. de C. V. (2):</u>		
Gastos por:		
Honorarios de administración	\$ 10,536,901	\$ 10,101,274
Comisiones por comercialización	4,386,327	10,545,559
Servicios de administración	3,884,453	2,426,266
Gastos por servicios de mantenimiento	1,428,507	1,341,928
Otros gastos	<u>1,930,474</u>	<u>1,583,252</u>
	<u>\$ 22,166,662</u>	<u>\$ 25,998,279</u>

- (1) El Fideicomiso tiene celebrados contratos de arrendamiento de locales comerciales con subsidiarias de Cadena Mexicana de Exhibición, S.A. de C.V. (“Cinemex”), parte relacionada de Grupo México, S. A. B de C. V., con vencimientos variables.
- (2) El Fideicomiso tiene celebrados contratos de administración inmobiliaria por períodos de 1 a 10 años renovables con sus partes relacionadas. Los contratos prevén el pago de comisiones por arrendamiento por la celebración de contratos por renta por cuenta de los propietarios por período de 3 a 10 años, lo términos pactados en dichos contratos cumplen con el principio de valor de mercado.

En cuanto a la determinación de los precios pactados, las operaciones con partes relacionadas son equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

Hasta el 31 de agosto de 2021, el Fideicomiso tenía compromisos con Operaciones Planigrupo, S. A. de C. V., derivados del contrato de Administración del Fideicomiso firmado el 17 de mayo de 2013, por concepto de honorario de administración, mismo que se determina sobre el total de rentas cobradas. Asimismo, debía pagar una comisión por comercialización por aquellos nuevos contratos de arrendamiento que se celebren en relación con el centro comercial. Dicha comisión será de un porcentaje sobre los ingresos por rentas, de acuerdo a lo establecido en el contrato. A partir del 1 de septiembre de 2021, mediante contrato de cesión de derechos celebrado en esa fecha, todos los derechos y obligaciones relativos al contrato de Administración del Fideicomiso se transfieren a Servicios de Asistencia PG, S. de R. L. de C. V.

b. ***Saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas***

Los saldos por cobrar y por pagar al 31 de diciembre de 2024 y 2023 con partes relacionadas se generaron por las operaciones mencionadas en el inciso a, no generan intereses, ni tienen vencimiento específico.

	2024	2023
Por cobrar:		
Fideicomiso PG CKD N F/0979 (1)	<u>\$ 4,060,642</u>	<u>\$ 4,060,642</u>
Por pagar:		
Operadora de Estacionamientos Planigrupo, S. A. de C. V.:	\$ 5,675,881	\$ 5,675,881
Servicios de Asistencia PG, S. de R. L. de C. V.:	1,657,027	3,524,807
Operaciones Planigrupo, S. A. de C. V.:	<u>-</u>	<u>2,060,660</u>
	<u>\$ 7,332,908</u>	<u>\$ 11,261,348</u>

- (1) El saldo corresponde a gastos a cargo de la parte relacionada pagados por el Fideicomiso. Este saldo no genera intereses ni tiene vencimiento específico.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fideicomiso no tiene saldos por cobrar con Cinemex, relativos a las operaciones descritas en la sección anterior de esta nota



13. Impuestos a la utilidad (Impuesto sobre la renta (ISR))

A partir de 2017, el Fideicomiso adoptó la figura de fideicomiso de ingresos pasivos para efectos fiscales, siguiendo la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea vigente para los años 2024 y 2023.

Debido a esta transformación, el Fideicomiso no realiza pagos provisionales de ISR en nombre de los fideicomisarios. Sin embargo, los fideicomisarios tienen derecho a recibir un reembolso proporcional del ISR retenido por instituciones financieras, lo cual se efectúa al recibir las constancias anuales.

Es importante destacar que el fiduciario no es responsable del cálculo ni de la retención de impuestos. La responsabilidad del cumplimiento de las obligaciones fiscales derivadas de las operaciones del Fideicomiso recae en el Administrador, liberando al fiduciario de cualquier responsabilidad, tal como se estipula en el contrato de Fideicomiso.

14. Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el patrimonio contribuido del fideicomiso ha sido reembolsado en su totalidad. Durante 2024 y 2023, el Fideicomiso realizó distribuciones a los tenedores por \$198,368,539 y \$149,889,182, respectivamente, provenientes de resultados acumulados.

Las aportaciones son realizadas mediante adquisición de Certificados Bursátiles Fiduciarios no Amortizables. Las distribuciones se integran por retornos de patrimonio y distribuciones de impuestos federales y se realizarán conforme a lo siguiente:

Primero: Con por lo menos 10 (diez) días hábiles de anticipación a la fecha de la distribución solicitada, el Administrador (con previa aprobación del Comité de Inversión) instruirá al Fiduciario por escrito el monto depositado en la cuenta de distribuciones que será distribuido a los Tenedores en dicha fecha;

Segundo: El pago de las distribuciones se hará únicamente en la medida que los estados financieros del Fideicomiso utilizados por el Comité de Inversión y el Administrador para determinar las distribuciones pagaderas a los Tenedores hayan sido aprobados por el Comité de Inversión;

Tercero: El pago de las distribuciones se hará de conformidad con el porcentaje de participación de cada tenedor.

15. Instrumentos financieros: valores razonables y administración de riesgos

a. Clasificaciones contables y valores razonables

31 de diciembre de 2024	Importe en libros	
	Activos financieros al costo amortizado	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 27,003,504	\$ 27,003,504
Efectivo restringido	10,369,307	10,369,307
Cuentas por cobrar, neto	2,213,818	2,213,818
Parte relacionada	<u>4,060,642</u>	<u>4,060,642</u>
	<u>\$ 43,647,271</u>	<u>\$ 43,647,271</u>



31 de diciembre de 2023	Importe en libros	
	Activos financieros al costo amortizado	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 46,304,774	\$ 46,304,774
Efectivo restringido	10,523,363	10,523,363
Cuentas por cobrar, neto	5,703,940	5,703,940
Parte relacionada	<u>4,060,642</u>	<u>4,060,642</u>
	<u>\$ 66,592,719</u>	<u>\$ 66,592,719</u>

31 de diciembre de 2024	Nota	Importe en libros		Valor razonable			Total
		Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
Pasivos financieros medidos a valor razonable - Préstamos bancarios	10	<u>\$ 487,886,034</u>	<u>\$ 487,886,034</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 457,739,552</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 457,739,552</u>
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:							
Cuentas por pagar y gastos acumulados*	9	\$ 14,997,267	\$ 14,997,267	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Partes relacionadas a corto y largo plazo	12	<u>7,332,908</u>	<u>7,332,908</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 22,330,175</u>	<u>\$ 22,330,175</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

* No incluye impuestos por pagar

31 de diciembre de 2023	Nota	Importe en libros		Valor razonable			Total
		Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
Pasivos financieros medidos a valor razonable - Préstamos bancarios	10	<u>\$ 496,673,992</u>	<u>\$ 496,673,992</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 490,965,505</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 490,965,505</u>
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:							
Cuentas por pagar y gastos acumulados*	9	\$ 9,961,795	\$ 9,961,795	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Partes relacionadas a corto y largo plazo	12	<u>11,261,348</u>	<u>11,261,348</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 21,223,143</u>	<u>\$ 21,223,143</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

* No incluye impuestos por pagar

b. **Medición de los valores razonables**

i. *Técnicas de valuación y datos de entrada no observables significativos*

A continuación, se muestran las técnicas de valoración usadas para medir los valores razonables Nivel 2 y Nivel 3 para los instrumentos financieros medidos al valor razonable en el estado de situación financiera, así como también los datos de entrada no observables significativos usados.



Instrumentos financieros medidos al valor razonable

Tipo	Técnica de valuación	Datos de entrada no observables significativos	Correlación entre los datos de entrada no observables significativos y la medición del valor razonable
Deuda a largo plazo	Flujos de efectivo descontados: El modelo de valuación considera el valor presente de los pagos futuros esperado, descontados usando una tasa de descuento ajustada por riesgo.	<ul style="list-style-type: none"> - Flujos de efectivo esperados. - Tasa de descuento ajustada por riesgo (11.40% y 13.50% al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente) 	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: <ul style="list-style-type: none"> - Los flujos de efectivo esperados fueran mayores (menores); o - Las tasas de descuento ajustadas por riesgo fueran menores (mayores).

c. Administración de riesgos financieros

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información sobre la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos arriba mencionados, los objetivos, políticas y procesos del Fideicomiso para la medición y administración de riesgos, así como la administración de capital del Fideicomiso.

i. Marco de administración de riesgos financieros

El Comité Técnico tiene la responsabilidad general del establecimiento y supervisión del marco de administración de riesgos del Fideicomiso.

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso aprobadas por el Comité de Inversión y ciertas aprobaciones del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores 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 Inversión sobre una base continua.

El Comité Técnico del Fideicomiso es responsable por establecer y supervisar la estructura de gestión de riesgos del Fideicomiso. El Directorio ha creado el comité de gestión de riesgos, el cual es responsable por el desarrollo y el monitoreo de las políticas de gestión de riesgos del Fideicomiso. Este comité informa regularmente al Directorio acerca de sus actividades.

Las políticas de gestión de riesgos del Fideicomiso son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por el Fideicomiso, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de gestión de riesgos a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades del Fideicomiso. El Fideicomiso, a través de sus normas y procedimientos de gestión, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones

El Comité Técnico del Fideicomiso supervisa la manera en la que la gerencia monitorea el cumplimiento de las políticas y procedimientos de gestión de riesgos y revisa si el marco de gestión de riesgos es apropiado respecto de los riesgos enfrentados por el Fideicomiso. El Comité de Auditoría del Fideicomiso es asistido por auditoría interna en su rol de supervisión. Auditoría interna realiza revisiones regulares de los controles y procedimientos de gestión de riesgos, cuyos resultados son reportados al Comité de Auditoría.



ii. ***Riesgo de crédito***

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes y los instrumentos de inversión del Fideicomiso. Los importes en libros de los activos financieros y activos del contrato representan la máxima exposición al riesgo de crédito.

Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, con base en análisis de la Administración, el Fideicomiso creó una estimación para cuentas incobrables por \$7,693,929 y \$432,533, respectivamente.

La exposición del Fideicomiso al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Los servicios del Fideicomiso se proporcionan a un gran número de clientes sin concentración significativa con alguno de ellos.

La Administración del Fideicomiso ha implantado una política crediticia bajo la cual cada nuevo cliente es analizado individualmente en cuanto a su solvencia antes de ofrecerle los términos y condiciones estándar de pago y entrega. La revisión efectuada por el Fideicomiso incluye valoraciones externas, cuando están disponibles; y en algunos casos, referencias bancarias. Para cada cliente se establecen límites de compra, que representan el monto abierto máximo. Los clientes que no satisfacen las referencias de crédito del Fideicomiso sólo pueden llevar a cabo operaciones mediante pago anticipado o efectivo.

Al monitorear el riesgo de crédito de clientes, éstos son agrupados de acuerdo con sus características crediticias, que incluyen si se trata de una persona física o de una moral, industria, antigüedad, madurez y existencia de dificultades financieras previas.

El Fideicomiso crea una provisión para pérdidas por deterioro que representa su mejor estimación de las pérdidas incurridas respecto a cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar. Los principales factores de esta provisión son un componente de pérdidas específicas que corresponde a exposiciones importantes en lo individual.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Fideicomiso mantiene efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2024 y 2023, por \$27,003,504 y \$46,304,774, respectivamente, los cuales representan su máxima exposición de crédito en estos activos. El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos de alta reputación crediticia en México. Asimismo, se tiene efectivo restringido al 31 de diciembre de 2024 y 2023 por \$10,369,307 y \$10,523,363, respectivamente.

iii. ***Riesgo de liquidez***

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que el Fideicomiso tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque del Fideicomiso para administrar su liquidez consiste en asegurar, en la medida de lo posible, que contará con la liquidez suficiente para solventar sus pasivos a la fecha de su vencimiento, tanto en situaciones normales como en condiciones extraordinarias, sin incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación del Fideicomiso.

Normalmente, el Fideicomiso se asegura de contar con suficiente efectivo disponible para cubrir los gastos de operación previstos para un periodo de 30 días, que incluye el pago de sus obligaciones financieras; lo anterior excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no son razonablemente predecibles, como son los desastres naturales, para los cuales el Fideicomiso tiene contratadas coberturas de seguros.



Exposición al riesgo de liquidez

Los siguientes son los vencimientos contractuales restantes de los pasivos financieros a la fecha de presentación. Los importes se presentan brutos, e incluyen los pagos de intereses contractuales y excluyen el impacto de los acuerdos de compensación.

31 de diciembre de 2024	Importe en libros	Total	Flujos de efectivo contractuales			
			Menos de un año	1-2 años	2-3 años	Más de 3 años
Pasivos financieros no derivados						
Deuda a corto y largo plazo *	\$ 487,886,034	\$ *763,936,793	\$63,061,097	\$59,394,545	\$ 59,824,492	\$ 581,656,659
Partes relacionadas a corto y largo plazo	7,332,908	7,332,908	1,657,027	-	5,675,881	-
Cuentas por pagar**	<u>2,728,251</u>	<u>2,728,251</u>	<u>2,728,251</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 497,947,193</u>	<u>\$ 773,997,952</u>	<u>\$67,446,375</u>	<u>\$59,394,545</u>	<u>\$ 65,500,373</u>	<u>\$ 581,656,659</u>
Flujos de efectivo contractuales						
31 de diciembre de 2023	Importe en libros	Total	Menos de un año	1-2 años	2-3 años	Más de 3 años
Pasivos financieros no derivados						
Deuda a corto y largo plazo *	\$ 496,673,992	\$*798,997,329	\$ 57,200,363	\$57,051,445	\$7,033,673	\$627,525,769
Partes relacionadas a corto y largo plazo	11,261,348	11,261,348	5,585,467	-	5,675,881	-
Cuentas por pagar**	<u>774,606</u>	<u>774,606</u>	<u>774,606</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 508,709,946</u>	<u>\$ 811,033,283</u>	<u>\$ 63,560,436</u>	<u>\$57,051,445</u>	<u>\$62,709,554</u>	<u>\$627,525,769</u>

* Incluye intereses por pagar.

** No se incluyen los gastos acumulados.

La NIIF 13 utiliza una jerarquía de valores que prioriza los supuestos de valuación utilizados para medir valor razonable en tres niveles. Debido a los modelos de valuación utilizados para estimar el valor razonable (utilizando el modelo de precios basados en otros insumos observables, distintos a los precios cotizados en un mercado activo) la deuda a largo plazo es categorizada dentro del nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

iv. ***Riesgo de mercado***

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio y tasas de interés, puedan afectar los ingresos del Fideicomiso o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la Administración del Fideicomiso con relación al riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

El Fideicomiso administra los riesgos financieros a través de diferentes estrategias, como se describe a continuación:

Riesgo cambiario

El Fideicomiso está expuesto a riesgos cambiarios principalmente por la adquisición de servicios para su operación, cotizadas en moneda extranjera (dólares americanos). Por otro lado, el Fideicomiso tiene políticas de inversión preestablecidas que determinan los montos de efectivo y equivalentes de efectivo a mantener en cada tipo de moneda, logrando coberturas naturales de este riesgo. Los activos monetarios en moneda extranjera convertidos a la moneda de informe al 31 de diciembre de 2024 y 2023, ascendieron a \$19,464,566 y \$14,853,674, respectivamente.



Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fideicomiso no tenía instrumentos financieros derivados como protección contra riesgos cambiarios.

Riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso mantiene sus inversiones en instrumentos gubernamentales o libres de riesgo con vencimientos diarios. La exposición del Fideicomiso al riesgo de tasa de interés está relacionada con la deuda a largo plazo.

Con base en análisis de la Administración, una fluctuación de 100 puntos base en las tasas de interés al 31 de diciembre de 2024, hubiera incrementado o disminuido el resultado por los montos que se muestran a continuación:

	Utilidad o (pérdida)	
	Incremento de 100 puntos base	Disminución de 100 puntos base
Deuda a tasa variable:		
2024	\$ (4,878,860)	\$ 4,878,860
2023	\$ (4,966,740)	\$ 4,966,740

16. Compromisos y contingencias

- a. El Fideicomiso tiene compromisos con sus partes relacionadas Servicios de Asistencia, S. de R. L. de C. V. por el contrato mencionado en la Nota 12.
- b. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

17. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2024 fueron autorizados para su emisión el 28 de abril de 2025, por Ricardo Arce Castellanos, Director General, Fernando Villarreal Maycotte, Director Financiero, y José Ignacio Moreno Ortiz, Director Jurídico.; consecuentemente, éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Accionistas del Fideicomiso, quien puede decidir su modificación a los estados financieros adjuntos.

* * * * *



Anexo C

Opinión del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias de la Sociedad por los ejercicios sociales terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

Informe Anual del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

Al Consejo de Administración y
a la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas
de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V.:

Presente. -

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores (la "LMV"), así como de la cláusula Vigésima Segunda de los Estatutos Sociales vigentes de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), se presenta el informe relativo a las actividades realizadas por el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias (el "Comité") durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2025, en el ámbito de sus funciones en materia de auditoría y prácticas societarias.

En el desempeño de sus funciones, el Comité observó, además de lo previsto en la LMV, las recomendaciones contenidas en el Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo emitido por el Consejo Coordinador Empresarial. Asimismo, se hace constar que se recabó la opinión de los Directivos Relevantes de la Sociedad respecto de los asuntos abordados en el presente informe, sin que se hayan presentado discrepancias en relación con los mismos.

Para el cumplimiento de sus responsabilidades de supervisión, el Comité celebró reuniones ordinarias en los meses de enero, marzo, abril, julio y octubre de 2025, conforme a un programa de trabajo previamente establecido. En dichas sesiones se analizó información relevante de carácter contable, legal, operativo y ético de la Sociedad. De igual forma, se contó con la participación, en calidad de invitado, del socio responsable de la auditoría externa y, cuando se estimó pertinente, se solicitó la comparecencia de los Directivos Relevantes de la Sociedad.

Adicionalmente, el Comité tuvo acceso a las presentaciones analizadas en las sesiones del Consejo de Administración de la Sociedad, las cuales fueron consideradas como insumo para el adecuado ejercicio de sus funciones.

Con base en la información anteriormente descrita, llevamos a cabo las actividades que se describen a continuación:

En materia de auditoría:

- (a) El Comité fue informado de manera oportuna y detallada sobre los programas y avances de los trabajos de auditoría interna y externa, así como de los principales aspectos de control interno susceptibles de mejora y del seguimiento a las medidas preventivas y correctivas implementadas. En opinión del Comité, dichos elementos permiten concluir que la Sociedad opera en un entorno general de control adecuado y efectivo.

- (b) El Comité evaluó el desempeño de los auditores externos, responsables de emitir su opinión respecto de la razonabilidad de los estados financieros de la Sociedad y de su conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés). Como resultado de dicha evaluación, se consideró que los socios de la firma Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) cumplen con los estándares de calidad profesional, así como con los requisitos de independencia tanto intelectual como económica, en niveles adecuados y razonables, por lo que el Comité recomendó oportunamente su designación como auditores externos de la Sociedad.
- (c) El Comité analizó los servicios adicionales o complementarios a los de auditoría proporcionados por el auditor externo, así como la remuneración correspondiente, para su posterior aprobación por el Consejo de Administración de la Sociedad.
- (d) En el marco de sus sesiones, el Comité revisó los estados financieros trimestrales y anuales de la Sociedad, recomendando su aprobación al Consejo de Administración.
- (e) El Comité fue informado sobre las políticas contables aplicadas en la preparación de la información financiera correspondiente al ejercicio 2025, sin que se identificaran cambios con efectos significativos en las cifras de los estados financieros.
- (f) A la fecha del presente informe, el Comité no tiene conocimiento de incumplimientos a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable que pudieran tener un impacto significativo en la Sociedad y sus subsidiarias.
- (g) Durante el ejercicio no se presentaron observaciones relevantes en materia de contabilidad, control interno, auditoría interna o auditoría externa, ni se recibieron denuncias relacionadas con hechos irregulares atribuibles a la Administración.
- (h) El Comité dio seguimiento al cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea de Accionistas y por el Consejo de Administración de la Sociedad.

Con base en el trabajo realizado, así como en el dictamen emitido por los auditores externos, el Comité no identificó limitaciones ni impedimentos que afecten la conclusión de que las políticas y criterios contables adoptados por la Sociedad son adecuados, suficientes y han sido aplicados de manera consistente. Asimismo, no se advierten elementos que cuestionen que la información presentada por el Director General refleja razonablemente la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

En materia de Prácticas Societarias:

- (a) El Comité fue informado de manera oportuna, sin que se formularan observaciones al respecto, sobre los siguientes asuntos:
 1. Las políticas aplicables para la evaluación del desempeño de los Directivos Relevantes.
 2. Las operaciones con partes relacionadas, cuyos conceptos se describen en la Nota 10 de los estados financieros consolidados dictaminados de la Sociedad.

- 3. Las políticas para la determinación de los paquetes de remuneración integral de los ejecutivos y del personal de alto nivel, referidas en la Nota 12, inciso i), y en la Nota 22 de los estados financieros consolidados dictaminados de la Sociedad.
- (b) Los miembros del Comité no tuvieron conocimiento de que el Consejo de Administración de la Sociedad haya otorgado dispensas a consejero alguno, Directivo Relevante o persona con poder de mando, en términos de lo previsto en el artículo 28, fracción III, inciso f) de la Ley del Mercado de Valores.

En virtud de lo anterior, el Comité recomienda al Consejo de Administración de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. someter a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas los estados financieros consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias, correspondientes al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2025.

Actualmente, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias se integra por los siguientes miembros:

<u>Nombre</u>	<u>Cargo</u>
Manuel Romano Mijares	Presidente
José Mauricio Castilla Martínez	Miembro
Yair Kershenovich Tavel	Miembro

Atentamente,


 Manuel Romano Mijares
 Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

Informe Anual del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

Al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V.:

Presente. -

En cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores (la "**LMV**") y la cláusula Vigésima Segunda de los Estatutos Sociales vigentes de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. (la "**Sociedad**"), informamos a ustedes sobre las actividades que llevó a cabo el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias (el "**Comité**"), referentes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, respecto de las funciones en materia de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad.

Durante el desarrollo de nuestro trabajo, además de la LMV, se tuvieron presentes para el ejercicio de las funciones de este Comité, las recomendaciones contenidas en el Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo, emitidas por el Consejo Coordinador Empresarial. De igual manera hacemos constar que hemos escuchado a los Directivos Relevantes de la Sociedad sobre su opinión en relación con los asuntos que se tratan en este informe, sin que exista diferencia alguna de opinión.

Para cumplir con el proceso de vigilancia, los miembros de este Comité llevamos a cabo reuniones ordinarias en los meses de enero, abril, julio y octubre de 2024, en las que, con base en un programa de trabajo, analizamos información relevante sobre aspectos contables, legales, operativos y éticos de la Sociedad. De igual manera, en dichas sesiones, asistió como invitado el socio responsable de realizar la auditoría externa y cuando se estimó conveniente, se solicitó la comparecencia de los Directivos relevantes de la Sociedad.

Asimismo, nos fueron proporcionadas las presentaciones que se analizaron en las reuniones del Comité Ejecutivo de la Sociedad.

Con base en la información anteriormente descrita, llevamos a cabo las actividades que se describen a continuación:

En materia de auditoría:

- (a) Fuimos oportunamente informados con detalle, de los programas y desarrollo del trabajo de auditoría interna y de auditoría externa, así como de los principales aspectos de control interno que requieren una mejoría y el seguimiento a las medidas preventivas y correctivas implementadas, por lo que, en nuestra opinión, se cumple con la efectividad requerida para que la Sociedad opere en un ambiente general de control.



- (b) Evaluamos el desempeño de los auditores externos, quienes son responsables de expresar su opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros de la Sociedad y la conformidad de estos con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), por lo que consideramos que los socios de la Firma Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte), cumplen con los requisitos necesarios de calidad profesional e independencia de acción intelectual y económica suficiente y razonable, por lo que se recomendó, en su momento, su nombramiento como auditores externos de la Sociedad.
- (c) Analizamos los servicios adicionales o complementarios a los de auditoría prestados por el auditor externo, así como la remuneración correspondiente, para su posterior aprobación por el Consejo de Administración de la Sociedad.
- (d) En las sesiones del presente Comité, revisamos los estados financieros trimestrales y anuales de la Sociedad y recomendamos su aprobación.
- (e) Fuimos informados sobre las políticas contables utilizadas en la preparación de la información financiera para el ejercicio 2024, sin que hubiera modificaciones que tuvieran un efecto significativo sobre las cifras de los estados financieros.
- (f) Este Comité a la fecha, no tiene conocimiento de incumplimientos a los lineamientos y políticas de operación y registro contable, que tuvieran impacto significativo en la Sociedad y sus Subsidiarias.
- (g) Durante el ejercicio no hubo observaciones relevantes respecto de la contabilidad, controles internos, auditoría interna, auditoría externa, ni tampoco denuncias de hechos irregulares de la Administración.
- (h) Se dio seguimiento a los acuerdos de la Asamblea de Accionistas y del Consejo de Administración de la Sociedad.

Con base en el trabajo realizado y en el dictamen de los auditores externos, este Comité no identifica obstáculos ni impedimentos para concluir que las políticas y criterios contables, así como la información financiera adoptada por la Sociedad, son adecuados, suficientes y han sido aplicados de manera consistente. Asimismo, no se advierten impedimentos para considerar que la información presentada por el Director General refleja razonablemente la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

En materia de Prácticas Societarias:

- (a) Fuimos informados oportunamente sin que hayamos tenido observaciones, sobre:
 - 1. Las políticas utilizadas para llevar a cabo la evaluación de desempeño de los Directivos Relevantes.
 - 2. Las operaciones con partes relacionadas, cuyos conceptos son mencionados por la Administración en la nota 11 de los estados financieros consolidados dictaminados de la Sociedad.



3. Las políticas para determinar los paquetes de remuneraciones integrales de ejecutivos y personal de alto rango, mencionados en la nota 12, inciso i y nota 22, de los estados financieros consolidados dictaminados de la Sociedad.
- (b) Los miembros del presente Comité no tuvieron conocimiento de que el Consejo de Administración de la Sociedad haya otorgado dispensas a algún consejero, directivo relevante o persona con poder de mando de las indicadas en el artículo 28, fracción III, inciso f) de la LMV.

Por todo lo anterior, se recomienda al Consejo de Administración de la Sociedad, someta para la aprobación de la Asamblea de Accionistas, los estados financieros de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias por el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

Actualmente, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias se integra por los siguientes miembros:

Nombre	Cargo
Manuel Romano Mijares	Presidente
José Mauricio Castilla Martínez	Miembro
Yair Kershenovich Tavel	Miembro

Atentamente,


Manuel Romano Mijares
Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

5 abril de 2024

Informe Anual del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

Al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V.:

Presente. -

En cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores (la "**LMV**") y la cláusula Vigésima Segunda de los Estatutos Sociales de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. (la "**Sociedad**"), informamos a ustedes sobre las actividades que llevó a cabo el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias (el "**Comité**"), referentes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, respecto de las funciones en materia de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad.

Durante el desarrollo de nuestro trabajo, además de la LMV, se tuvieron presentes para el ejercicio de las funciones de este Comité, las recomendaciones contenidas en el Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo, emitidas por el Consejo Coordinador Empresarial. De igual manera hacemos constar que hemos escuchado a los Directivos Relevantes de la Sociedad sobre su opinión en relación con los asuntos que se tratan en este informe, sin que exista diferencia alguna de opinión.

Para cumplir con el proceso de vigilancia, los miembros de este Comité llevamos a cabo reuniones ordinarias en los meses de mayo, julio y octubre de 2023 así como en enero y abril de 2024, en las que, con base en un programa de trabajo, analizamos información relevante sobre aspectos contables, legales, operativos y éticos de la Sociedad. De igual manera, en dichas sesiones, asistió como invitado el socio responsable de realizar la auditoría externa y cuando se estimó conveniente, se solicitó la comparecencia de los Directivos relevantes de la Sociedad.

Asimismo, nos fueron proporcionadas las presentaciones que se analizaron en las reuniones del Comité Ejecutivo de la Sociedad.

Con base en la información anteriormente descrita, llevamos a cabo las actividades que se describen a continuación:

En materia de auditoría:

- (a) Fuimos oportunamente informados con detalle, de los programas y desarrollo del trabajo de auditoría interna y de auditoría externa, así como de los principales aspectos de control interno que requieren una mejoría y el seguimiento a las medidas preventivas y correctivas implementadas, por lo que, en nuestra opinión, se cumple con la efectividad requerida para que la Sociedad opere en un ambiente general de control.

- (b) Evaluamos el desempeño de los auditores externos, quienes son responsables de expresar su opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros de la Sociedad y la conformidad de estos con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), por lo que consideramos que los socios de la Firma Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte), cumplen con los requisitos necesarios de calidad profesional e independencia de acción intelectual y económica suficiente y razonable, por lo que se recomendó, en su momento, su nombramiento como auditores externos de la Sociedad.
- (c) Analizamos los servicios adicionales o complementarios a los de auditoría prestados por el auditor externo y la remuneración de estos servicios, para su posterior aprobación por el Consejo de Administración (Consejo) de la Sociedad.
- (d) En las sesiones del presente Comité, revisamos los estados financieros trimestrales y anuales de la Sociedad y recomendamos su aprobación.
- (e) Fuimos informados sobre las políticas contables utilizadas en la preparación de la información financiera para el ejercicio 2023, sin que hubiera modificaciones que tuvieran un efecto significativo sobre las cifras de los estados financieros.
- (f) Este Comité a la fecha, no tiene conocimiento de incumplimientos a los lineamientos y políticas de operación y registro contable, que tuvieran impacto significativo en la Sociedad y sus Subsidiarias.
- (g) Durante el ejercicio no hubo observaciones relevantes respecto de la contabilidad, controles internos, auditoría interna, auditoría externa, ni tampoco denuncias de hechos irregulares de la Administración.
- (h) Se dio seguimiento a los acuerdos de la Asamblea de Accionistas y del Consejo.

Con base en el trabajo realizado y en el dictamen de los auditores externos; este Comité no encuentra obstáculos ni impedimentos para opinar que las políticas y criterios contables y de información seguidos por la Sociedad son adecuados, suficientes y han sido aplicados consistentemente. De igual manera, no se advierten obstáculos o impedimentos para considerar que la información presentada por el Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

En materia de Prácticas Societarias:

- (a) Fuimos informados oportunamente sin que hayamos tenido observaciones, sobre:
 1. Las políticas utilizadas para llevar a cabo la evaluación de desempeño de los Directivos Relevantes.
 2. Las operaciones con partes relacionadas, cuyos conceptos son mencionados por la Administración en la nota 11 de los estados financieros consolidados dictaminados de la Sociedad.

3. Las políticas para determinar los paquetes de remuneraciones integrales de ejecutivos y personal de alto rango, mencionados en la nota 12, inciso i y nota 22, de los estados financieros consolidados dictaminados de la Sociedad.
- (b) Los miembros del presente Comité no tuvieron conocimiento de que el Consejo de Administración de la Sociedad haya otorgado dispensas a algún consejero, directivo relevante o persona con poder de mando de las indicadas en el artículo 28, fracción III, inciso f) de la LMV.

Por todo lo anterior, se recomienda al Consejo de Administración de la Sociedad, someta para la aprobación de la Asamblea de Accionistas, los estados financieros de Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias por el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

Actualmente, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias se integra por los siguientes miembros:

Nombre	Cargo
Manuel Romano Mijares	Presidente
José Mauricio Castilla Martínez	Miembro
Yair Kershenovich Tavel	Miembro

Atentamente,



Manuel Romano Mijares
Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias