Bolsa Institucional de Valores BIVA

# Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración ....2
[110000] Información general sobre estados financieros ....54
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante ....56
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto ....58
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos....59
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto....62
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual....65
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior....68
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera....71
[700002] Datos informativos del estado de resultados ....72
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses....73
[800001] Anexo - Desglose de créditos ....74
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera ....77
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto ....78
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados ....79
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable....91
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto ....96
[800500] Notas - Lista de notas ....97
[800600] Notas - Lista de políticas contables ....120
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34....138

# [105000] Comentarios y Análisis de la Administración

## Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Planigrupo

# Resultados Consolidados Tercer Trimestre 2026

Ciudad de México,
a 19 de octubre de 2026

Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias (BMV: PLANI) ("Planigrupo" o la "Sociedad"), empresa líder en el desarrollo, construcción, operación y propiedad de centros comerciales en México, con más de 50 años de experiencia en el sector, anuncia sus resultados financieros correspondientes al tercer trimestre de 2026 ("3T26"), así como al periodo de nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2026 ("9M26").

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

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

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

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

3er Trimestre 2026 | $ MXN / Miles de pesos

9 Meses | Ene - Sep | ! Resultados no auditados

Bolsa Institucional de Valores BIVA

# Comentarios del Director General

Durante el trimestre y a lo largo de 2026, nuestros indicadores operativos y financieros han mantenido un desempeño sólido.

Desde que Grupo México asumió el control de Planigrupo, hemos estado generando valor para nuestros distintos grupos de interés; sobre todo, gracias a las sinergias que se han obtenido de esta integración. Recordándoles, nuestro plan estratégico se basa en cinco ejes que orientan nuestras decisiones y acciones:

- Impulsar el crecimiento de la compañía.
- Mejorar la eficiencia operativa.
- Fortalecer la salud financiera.
- Mantenernos como empresa pública.
- Robustecer el cumplimiento de los estándares ASG.

En cuanto al primer eje estratégico, durante el trimestre seguimos trabajando en alcanzar nuestros objetivos de crecimiento, tanto orgánico como inorgánico.

Del lado inorgánico continuamos explorando oportunidades de adquisición de centros comerciales y avanzando en negociaciones, con énfasis en mantener una cartera de proyectos potenciales que destaque por su escala y calidad.

En paralelo seguimos ejecutando el plan de redesarrollo de seis centros comerciales para incentivar el crecimiento orgánico. Este plan, que abarca 17,400 metros cuadrados continúa avanzando. A la fecha se ha ya terminado en la remodelación de Plaza Real Saltillo; también, nuestra Súper Plaza Las Haciendas cuenta con un avance del 53% y nuestro Centro Comercial López Mateos con uno del 41%. Este plan busca fortalecer el posicionamiento de cada activo en su mercado y generar mayor valor para nuestros clientes y visitantes.

Como resultado de las iniciativas de crecimiento que se iniciaron con la toma de control de Planigrupo por Grupo México, hemos incrementado en un 41% la superficie rentable y en un 48% los Ingresos Netos.

Ahora, en cuanto a las iniciativas enfocadas en la optimización de la eficiencia operativa; estas han contribuido a lograr ahorros y sinergias en la plataforma, favoreciendo el fortalecimiento de los márgenes financieros. Si bien persisten presiones inflacionarias sobre los costos, el margen NOI se ha mantenido en niveles sólidos, arriba del 80%, mientras que el margen EBITDA continúa mostrando una evolución favorable desde la integración con Grupo México; encontrándose en este momento arriba del 66%.

# Comentarios del Director General

Por su parte, la gestión financiera de la Compañía mantiene un enfoque prudente en el uso del apalancamiento. Esta política se refleja en la evolución del Loan to Value (LTV), que, pese a la expansión del portafolio, disminuyó 1.5 puntos porcentuales respecto al año anterior y en 3.1 puntos porcentuales desde la toma de control.

Durante el periodo, continuamos optimizando la estructura de nuestra deuda, mediante el prepago con recursos propios del crédito de nuestro centro comercial Paseo Puebla por $140 millones de pesos que manteníamos con Santander; también, durante el trimestre liquidamos una línea revolvente de corto plazo por $40 millones de pesos. En paralelo, hemos tenido constante acercamiento con bancos e instituciones financieras para analizar opciones de refinanciamiento de nuestros créditos actuales.

Con relación a nuestro compromiso de mantenernos como una empresa pública, durante el trimestre continuamos avanzando en la estrategia para alcanzar los estándares de liquidez que requiere el público inversionista. Hemos sostenido conversaciones con varios inversionistas institucionales que han externado interés en el sector, lo que nos permite contar con la sensibilidad necesaria para estructurar una propuesta de valor atractiva para inversionistas de nuestra plataforma. Este plan lo estaremos buscando concretar durante el primer semestre del próximo año.

En materia de ASG, seguimos avanzando en nuestro programa de instalación de paneles solares en 27 de nuestros centros comerciales. A la fecha, hemos concluido los trabajos en 13 de nuestras plazas: Plaza Bella Huinalá, Macroplaza Oaxaca, Paseo Solidaridad, Plaza Bella Anáhuac, Plaza Real Saltillo, Urban Village Garza Sada, Plaza Bella Ramos Arizpe, Plaza Nogalera, Plaza Universidad, Plaza Real Reynosa, Plaza Lincoln, Centro Comercial López Mateos y Paseo Reforma. Por su parte, 2 centros comerciales se encuentran en etapas de conexión y uno más está iniciando su proceso de instalación. Esta iniciativa contribuirá a disminuir las emisiones de gases de efecto invernadero y a generar ahorros mediante un uso más eficiente de la energía.

De igual manera, este trimestre finalizamos la actualización de nuestro estudio de doble materialidad, análisis que nos permite orientar la estrategia ASG conforme a las condiciones actuales del negocio y en línea con las mejores prácticas internacionales. Con ello, fortalecemos las bases para continuar consolidando nuestro liderazgo en el sector y en el país.

Para concluir, durante el periodo seguimos reforzando nuestro vínculo con las comunidades y visitantes a través de iniciativas sociales y eventos desarrollados en colaboración con las autoridades locales, destacando campañas de vacunación, actividades deportivas y talleres y expos para el cuidado del medio ambiente.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

# Comentarios del Director General

Resultados operativos del tercer trimestre 2026

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

- La afluencia del portafolio, considerando los 36 centros comerciales propios y el activo administrado, alcanzó 26.5 millones de visitantes durante el tercer trimestre de 2026, situándose casi un punto porcentual por encima de los 26.3 millones registrados en el mismo periodo de 2025.
- La renta promedio del portafolio, considerando 36 centros comerciales propios y excluyendo el activo administrado, se incrementó de $196.9 pesos en el tercer trimestre de 2025 a $203.2 pesos en el tercer trimestre de 2026, lo que representa un crecimiento de 3.2%. Excluyendo el tipo de cambio que impacta nuestros ingresos en nuestros centros comerciales de Tijuana y Mexicali, el crecimiento de la renta del portafolio habría sido un punto porcentual superior a la inflación.
- La ocupación de los 36 centros comerciales cerró el trimestre en 93.8%.

Respecto a los principales resultados financieros, siguiendo la comparativa de este trimestre respecto al del año anterior, les comento que:

- Los Ingresos Netos y NOI, crecieron en 1.0% y 1.9% respectivamente,
- Por su parte, el margen EBITDA alcanzó un 66%.

Los principales resultados financieros acumulados para los primeros nueve meses del año muestran una tendencia positiva al compararlos con el mismo periodo del año anterior, destacando lo siguiente:

- Los Ingresos Netos y NOI, crecieron en 2.1% y 2.6% respectivamente,
- Por su parte, el margen EBITDA llegó al 66%.

En cuanto a los indicadores macroeconómicos que influyen en nuestras operaciones, con la información más reciente disponible a la fecha de este reporte, destacamos los siguientes:

- La confianza del consumidor, de acuerdo con datos del INEGI, cerró el tercer trimestre de 2026 en 45.1 puntos, un punto por debajo del nivel observado en septiembre de 2025.
- Con base en el último dato publicado por el INEGI, correspondiente a julio de 2026, el consumo privado registró un crecimiento anual real del 1.1%.
- La tasa de desocupación desestacionalizada, según la última información disponible a agosto de 2026, se ubicó en 2.7%.

# Comentarios del Director General

- La inflación anual oficial al cierre de septiembre de 2026 se registró en 3.45%.
- A partir del 1 de enero de 2026, el salario mínimo aumentó en un 13%, fijándose en $315 pesos diarios, en comparación con $279 pesos diarios vigentes en enero de 2025.
- La tasa de referencia definida por el Banco de México permaneció sin cambios respecto al trimestre anterior, situándose en 6.50% al cierre del tercer trimestre. No obstante, en comparación con el 3T25, la tasa de referencia disminuyó 100 puntos base.
- De acuerdo con la ANTAD, en septiembre de 2026 las ventas a tiendas totales crecieron 3.7% a tasa anual, mientras que las ventas a mismas tiendas aumentaron 0.9%.

En cuanto a otros puntos, en Plaza Bella Frontera seguimos atendiendo las consecuencias del siniestro que tuvimos en meses pasados. La operación de la plaza se mantiene limitada mientras evaluamos, en conjunto con nuestros arrendatarios principales, la mejor alternativa para su recuperación. Detectamos que, dado el tamaño de esta plaza, el efecto de esta situación en los resultados consolidados de Planigrupo es marginal.

Con relación al proceso de sustitución fiduciaria, les informamos que durante el tercer trimestre de 2026 quedó prácticamente concluido. Teniendo a Banco Invex, de acuerdo a lo previsto, como fiduciario sustituto.

Mantenemos la visión de posicionarnos como el principal propietario, desarrollador e integrador de centros comerciales tipo Power Center en México. Para lograrlo, nuestra estrategia se articula en cinco prioridades: crecimiento, eficiencia operativa, solidez financiera, permanencia como empresa pública y sostenibilidad. Nuestros reportes completos se encuentran disponibles en: www.planigrupo.com.mx

Hacia delante, seguiremos promoviendo la expansión de nuestro portafolio, principalmente mediante la adquisición de activos en mercados estratégicos, con potencial de creación de valor y oportunidades para aprovechar sinergias operativas. Asimismo, permaneceremos atentos a proyectos de desarrollo que puedan surgir en colaboración con nuestros arrendatarios estratégicos para impulsar el crecimiento orgánico.

De igual manera, continuaremos fortaleciendo nuestra relación con los arrendatarios para consolidarnos como su socio preferido de largo plazo, a través de espacios comerciales de calidad y una oferta diferenciada de productos y servicios que enriquezca la experiencia de visitantes y locatarios, y que a su vez impulse el desempeño y crecimiento de sus negocios.

**Atentamente,**

**RICARDO ARCE CASTELLANOS**

Director General de Planigrupo

Bolsa Institucional de Valores BIVA

# Hechos destacados

## Información Operativa

- La afluencia de nuestra cartera total fue de 26.5 millones de visitantes, 0.8% mayor que en el tercer trimestre del año anterior.
- El Área Bruta Rentable (ABR)* de la cartera total (36 propias y una administrada) al cierre del 3T26 fue de 816,823 m².
- La ocupación de las 36 plazas cerró el trimestre en 93.8% comparándose con el 94.6% registrado al cierre del tercer trimestre de 2025.
- El precio promedio mensual contractual* de arrendamiento por metro cuadrado al final del 3T26 fue de $203.2 pesos, en comparación con $196.9 pesos en el 3T25, lo que representa un incremento del 3.2%.
- La cobranza** acumulada al 3T26 fue del 97% de la facturación total.

## Información Financiera

- Los ingresos netos consolidados** correspondientes al 3T26 alcanzaron MXN$489.2 millones, lo que resulta en un incremento del 1.0%, al compararse con el mismo periodo del año anterior.
- El NOI consolidado** para el 3T26 alcanzó MXN $397.6 millones, lo que resulta en un incremento del 1.9% al compararse con el mismo periodo del año anterior.
- El EBITDA consolidado** para el 3T26 alcanzó MXN$320.8 millones, lo que resulta en un incremento del 1.6% al compararse con el mismo periodo del año anterior.
- Los Fondos de Operación (FFO) consolidados del 3T26 sumaron MXN$109.7 millones, 3.1% por debajo de los MXN$113.2 millones registrados en el 3T25, como resultado principalmente de otros gastos no operativos, efecto que se compensó en parte con un menor costo financiero.
- El FFO ajustado se ubicó en MXN$91.1 millones, reflejando una reducción del 6.6% en comparación al mismo periodo del año anterior. Esto a causa de mayor inversión en CAPEX de mantenimiento en el presente año.
- La deuda financiera consolidada** asciende a MXN$5,983.7 millones; y, considerando la plaza con participación no controladora, el total de deuda financiera alcanza MXN$6,265.9 millones.

*Cifras incluyen al 100% las 36 plazas
**Cifras incluyen 35 plazas al 100% y una equivalente a su participación

Bolsa Institucional de Valores BIVA

# Principales indicadores operativos y financieros

| Indicadores Operativos | 3T26 | 3T25 | Var. % |
|---|---|---|---|
| Centros Comerciales Propiedad de Planigrupo | | | |
| Número de propiedades | 36 | 36 | - |
| Área Bruta Rentable (ABR) [1] | 792,137 | 791,107 | 0.1 |
| Tasa de ocupación [2] | 93.8% | 94.6% | (0.8) pp |

(1) No incluye la plaza administrada. Con esta inclusión el ABR propio y administrado es de 816,823 m²
(2) Incluye propiedades en operación, con participación controladora y no controladora y no incluye la plaza administrada

| Métricas financieras | Tercer Trimestre | | Variación | |
|---|---|---|---|---|
| (miles de pesos) | 2026[1][2] | 2025[1] | MXN$ | % |
| Ingresos totales | $493,323 | $489,144 | $4,179 | 0.9 |
| Estimación para cuentas incobrables | (4,133) | (4,772) | 639 | (13.4) |
| Ingresos totales, neto | 489,190 | 484,372 | 4,818 | 1.0 |
| *NOI* | 397,571 | 390,348 | 7,223 | 1.9 |
| *Margen de NOI [3]* | 81.3% | 80.6% | | 0.7 pp |
| *EBITDA* | 320,834 | 315,848 | 4,986 | 1.6 |
| *Margen de EBITDA [3]* | 65.6% | 65.2% | | 0.4 pp |
| FFO | 109,676 | 113,166 | (3,490) | (3.1) |
| *FFO Ajustado* | 91,081 | 97,466 | (6,385) | (6.6) |
| Deuda total (millones) | 6,266 | 6,561 | (295) | (4.5) |
| LTV | 31.3% | 32.8% | | (1.5) pp |

(1) Se incluyen en forma proporcional los resultados de la plaza con participación controladora y no controladora, las cuales administramos y operamos.
(2) A partir del mes de septiembre 2024, se incluye la información consolidada de las propiedades que conforman el portafolio denominado K8 + Paseo Puebla.
(3) Margen de NOI y EBITDA, se refiere al resultado expresado como un porcentaje resultante de dividir el NOI o EBITDA entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

## Principales indicadores operativos y financieros

| Métricas financieras | Enero - Septiembre | | Variación | |
|---|---|---|---|---|
| **(miles de pesos)** | **2026(1)(2)** | **2025(1)** | **MXN$** | **%** |
| Ingresos totales | $1,502,123 | $1,479,771 | $22,352 | 1.5 |
| Estimación para cuentas incobrables | (12,032) | (20,780) | 8,748 | (42.1) |
| Ingresos totales, neto | 1,490,091 | 1,458,991 | 31,100 | 2.1 |
| ***NOI*** | **1,209,683** | **1,179,564** | **30,119** | **2.6** |
| ***Margen de NOI*** (3) | **81.2%** | **80.8%** | | **0.4 pp** |
| ***EBITDA*** | **983,643** | **971,815** | **11,828** | **1.2** |
| ***Margen de EBITDA*** (3) | **66.0%** | **66.6%** | | **(0.6) pp** |
| FFO | 364,748 | 357,350 | 7,398 | 2.1 |
| ***FFO Ajustado*** | **325,550** | **331,112** | **(5,562)** | **(1.7)** |
| Deuda total (millones) | 6,266 | 6,561 | (295) | (4.5) |
| LTV | 31.3% | 32.8% | | (1.5) pp |

(1) Se incluyen en forma proporcional los resultados de la plaza con participación controladora y no controladora, las cuales administramos y operamos.
(2) A partir del mes de septiembre 2024, se incluye la información consolidada de las propiedades que conforman el portafolio denominado K8 + Paseo Puebla.
(3) Margen de NOI y EBITDA, se refiere al resultado expresado como un porcentaje resultante de dividir el NOI o EBITDA entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

# Resumen Operativo

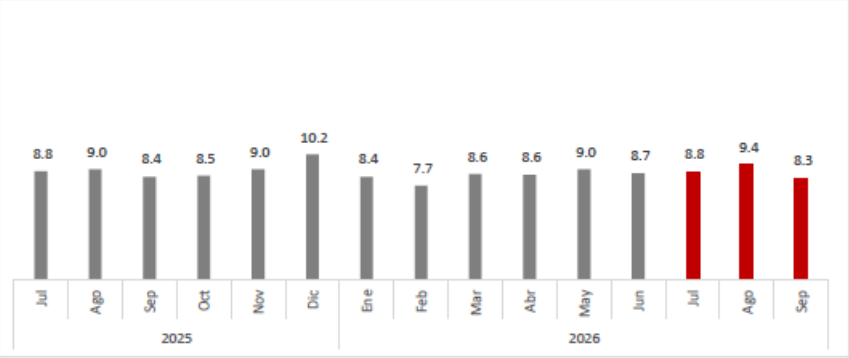
## Portafolios en Operación

Al Tercer Trimestre de 2026, Planigrupo posee un portafolio propio de 36 centros comerciales en operación; todos ellos, gestionados mediante distintos vehículos de propósito específico. Además, desde agosto 2024, administra un centro comercial, totalizando 37 centros comerciales dentro del portafolio actual.

## Afluencia:

Durante el 3T26, la afluencia se mantuvo estable respecto al 3T25. Considerando el total de nuestro portafolio, se registraron 26.5 millones de visitantes, 0.8% más que el mismo trimestre del año anterior, reflejo de la preferencia sostenida de los visitantes por nuestros centros comerciales.

Afluencia mensual en millones al 3T26




## Ocupación:

Al 3T26, la tasa de ocupación considerando nuestras 36 plazas fue del 93.8%. Al cierre del 3T26, después de las cuatro plazas con 100% de ocupación[1], las mayores tasas correspondieron a Macroplaza Insurgentes (99.8%), Plaza Bella Anáhuac (99.5%), Plaza Lago Real (99.2%) y Plaza Real Reynosa (99.1%).

1) Plaza Ensenada, Plaza Los Cabos, Reynosa y Plaza Punto San Isidro

Bolsa Institucional de Valores BIVA

## Resumen Operativo

Ocupación por plaza comercial al 3T26

| | Plaza | Estado | Tasa de ocupación |
|---|---|---|---|
| 1 | Plaza Ensenada | Baja California | 100.0% |
| 2 | Plaza Los Cabos | Baja California Sur | 100.0% |
| 3 | Reynosa | Tamaulipas | 100.0% |
| 4 | Plaza Punto San Isidro | Jalisco | 100.0% |
| 5 | Macroplaza Insurgentes | Baja California | 99.8% |
| 6 | Plaza Bella Anáhuac | Nuevo León | 99.5% |
| 7 | Plaza Lago Real | Nayarit | 99.2% |
| 8 | Plaza Real Reynosa | Tamaulipas | 99.1% |
| 9 | La Gran Plaza Cancún | Quintana Roo | 99.0% |
| 10 | Macro Plaza Estadio | Michoacán | 98.8% |
| 11 | Super Plaza Las Haciendas | Estado de México | 98.3% |
| 12 | Plaza Punto Oriente | Jalisco | 98.2% |
| 13 | Macroplaza Oaxaca | Oaxaca | 98.0% |
| 14 | Paseo Puebla | Puebla | 97.9% |
| 15 | Ciudadela UV | Jalisco | 97.1% |
| 16 | Paseo Reforma | Tamaulipas | 95.4% |
| 17 | López Mateos | Chihuahua | 94.8% |
| 18 | Plaza Bella Huinalá | Nuevo León | 94.7% |
| 19 | Paseo Alcalde | Jalisco | 94.4% |
| 20 | Macroplaza San Luis | San Luis Potosí | 94.4% |
| 21 | Plaza Monumental | Chihuahua | 94.2% |
| 22 | Plaza Nogalera Saltillo | Coahuila | 94.1% |
| 23 | Paseo Hipódromo | Estado de México | 94.0% |
| 24 | Urban Village Tec | Nuevo León | 93.9% |
| 25 | Macroplaza Del Valle | Baja California | 93.8% |
| 26 | Plaza Universidad Hidalgo | Hidalgo | 93.6% |
| 27 | Plaza Bella Ramos Arizpe | Coahuila | 92.9% |
| 28 | Plaza Bella Frontera | Coahuila | 91.9% |
| 29 | Puerta De Hierro | Hidalgo | 91.9% |
| 30 | Paseo San Juan | Querétaro | 90.0% |
| 31 | Mall Plaza Lincoln | Nuevo León | 88.7% |
| 32 | El Paseo Santa Catarina | Nuevo León | 88.3% |
| 33 | Plaza Real Saltillo | Coahuila | 88.2% |
| 34 | Plaza Bella Mexiquense | Estado de México | 87.3% |
| 35 | Plaza Palmira | Campeche | 70.1% |
| 36 | Paseo Solidaridad | Sonora | 52.4% |
| | Total | | 93.8% |

# Resumen Operativo

## ÁREA BRUTA RENTABLE Y DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA

Al cierre del 3T26, los 37 centros comerciales (propios y un administrado), totalizaron 816,823 m² de ABR. Considerando los ABR propios, se registraron 792,137 m². Estos centros comerciales, tanto los propios como el administrado, se encuentran ubicados en 19 Entidades Federativas en México.



# Resumen Operativo

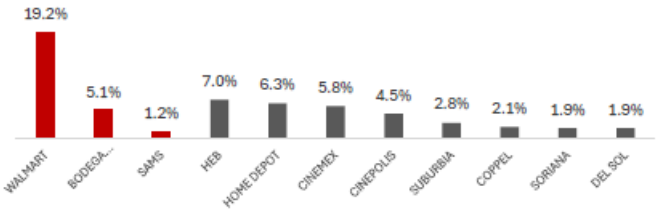
## DISTRIBUCIÓN DE PRINCIPALES CLIENTES Y VENCIMIENTOS RESPECTO AL ABR

**Al cierre del 3T26, considerando las plazas que administramos, contamos con más de 2,700 contratos de arrendamiento, distribuidos en más de 1,200 arrendatarios de diversos sectores.**

+2,700
Contratos de arrendamiento

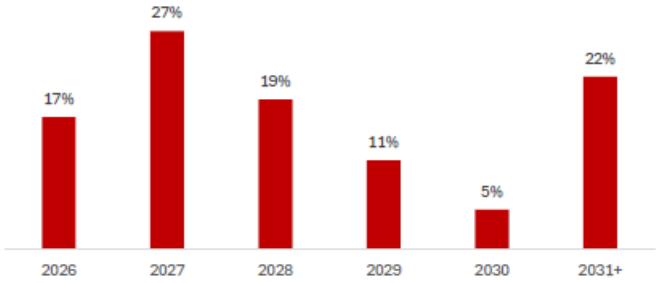
+1,200
Arrendatarios

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




Grupo Walmart representa el 25.49%

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



Bolsa Institucional de Valores BIVA

# Resumen Operativo

## CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Al cierre del Tercer Trimestre de 2026, considerando las 36 propiedades, contamos con más de 2,700 contratos de arrendamiento distribuidos entre más de 1,260 arrendatarios, de los cuales ninguno representa más del 10.0%, con excepción de Grupo Wal-Mart, el cual representa el 25.49% de nuestra ABR.

De los 36 centros comerciales, incluyendo uno administrado, actualmente contamos con 21 centros comerciales anclados por algún formato de Grupo Walmart, seis centros comerciales anclados por algún formato de tienda HEB y cinco centros comerciales anclados por Home Depot. Por otra parte, tenemos complejos Cinemex en 15 de los centros comerciales y complejos Cinépolis en otros 10 centros comerciales. Nuestros arrendatarios de tiendas ancla o sus compañías matrices son arrendatarios con alta calidad crediticia.

Algunas de las características de nuestros contratos de arrendamiento son: (i) el plazo inicial de vigencia para la mayoría de los contratos con tiendas ancla es de cinco a diez años forzosos para ambas partes, prorrogables por al menos un período adicional de la misma duración (en función del plazo máximo permitido por la legislación local), a elección del arrendatario; (ii) el plazo de vigencia para la mayoría de nuestros contratos con tiendas que no son ancla es de entre dos y cinco años.

Al cierre del 3T26, el plazo promedio de arrendamiento restante (ponderado por ABR) para los contratos, propios y administrados, es de 4.6 años; para tiendas que no son ancla es de 2.2 años y para tiendas ancla es de 6.7 años.

Propiedades con participación controladora

| | Propiedad | Estado | Año de construcción | Fecha apertura | Fecha de adquisición | Ingreso por arrendamiento 3T26 (MXN$)(1) | % Sobre el total | NOI 3T26 (MXN$)(2) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Gran Plaza Cancún | Quintana Roo | 2004 | 2006 | oct-13 | 26,732 | 5.84% | 21,167 |
| 2 | Macroplaza del Valle | Baja California | 2008 | 2008 | dic-14 | 27,829 | 6.08% | 20,652 |
| 3 | Plaza Real Reynosa | Tamaulipas | 2005 | 2005 | sep-24 | 26,140 | 5.71% | 20,274 |
| 4 | Urban Village Garza Sada | Nuevo León | 2015 | 2017 | sep-15 | 23,194 | 5.07% | 19,377 |
| 5 | Macroplaza Oaxaca | Oaxaca | 2013 | 2014 | mar-13 | 21,952 | 4.80% | 18,595 |
| 6 | Paseo Reforma | Tamaulipas | 2007 | 2008 | dic-14 | 24,086 | 5.26% | 18,525 |
| 7 | Paseo Santa Catarina | Nuevo León | 2005 | 2006 | nov-12 | 23,710 | 5.18% | 18,291 |
| 8 | Plaza Nogalera | Coahuila | 2006 | 2006 | oct-13 | 21,329 | 4.66% | 17,758 |
| 9 | Plaza Bella Anáhuac | Nuevo León | 2002 | 2003 | sep-24 | 21,201 | 4.63% | 17,377 |
| 10 | Centro Comercial Lago Real | Nayarit | 2008 | 2008 | dic-14 | 20,716 | 4.53% | 16,892 |
| 11 | Urban Village Ciudadela | Jalisco | 2006 | 2010 | dic-14 | 23,256 | 5.08% | 16,781 |
| 12 | Plaza Monumental | Chihuahua | 2007 | 2008 | sep-24 | 16,889 | 3.69% | 14,873 |
| 13 | Plaza Real Saltillo | Coahuila | 1999 | 2000 | sep-24 | 14,180 | 3.10% | 11,896 |

## Resumen Operativo

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 14 | Mall Plaza Lincoln | Nuevo León | 2006 | 2007 | sep-24 | 15,989 | 3.49% | 11,776 |
| 15 | Macroplaza San Luis | San Luis Potosí | 2014 | 2016 | nov-14 | 13,334 | 2.91% | 10,960 |
| 16 | Macroplaza Estadio | Michoacán | 2011 | 2011 | feb-22 | 11,424 | 2.50% | 9,628 |
| 17 | Centro Comercial López Mateos | Chihuahua | 1995 | 1995 | dic-14 | 7,216 | 1.58% | 7,846 |
| 18 | Plaza Universidad | Hidalgo | 2005 | 2006 | oct-13 | 10,023 | 2.19% | 7,713 |
| 19 | Plaza Bella Mexiquense | Estado de México | 2006 | 2007 | sep-24 | 9,134 | 2.00% | 7,099 |
| 20 | Walmart San José del Cabo | Baja California Sur | 2010 | 2010 | jul-14 | 7,190 | 1.57% | 7,032 |
| 21 | Super Plaza Las Haciendas | Estado de México | 2005 | 2006 | sep-24 | 8,811 | 1.93% | 6,584 |
| 22 | Paseo Puebla | Puebla | 2013 | 2013 | sep-24 | 7,530 | 1.65% | 6,381 |
| 23 | Plaza Bella Ramos Arizpe | Coahuila | 2008 | 2008 | sep-16 | 7,939 | 1.73% | 6,020 |
| 24 | Punto San Isidro | Jalisco | 2008 | 2009 | nov-17 | 7,506 | 1.64% | 5,991 |
| 25 | Plaza Palmira | Campeche | 2008 | 2009 | sep-24 | 8,262 | 1.81% | 5,924 |
| 26 | Paseo Alcalde | Jalisco | 2014 | 2016 | ago-14 | 7,616 | 1.66% | 5,850 |
| 27 | Puerta de Hierro | Hidalgo | 2006 | 2006 | dic-14 | 5,219 | 1.14% | 4,696 |
| 28 | Plaza Bella Huinalá | Nuevo León | 2009 | 2009 | oct-13 | 6,773 | 1.48% | 4,103 |
| 29 | Paseo San Juan | Querétaro | 2012 | 2013 | dic-14 | 4,927 | 1.08% | 3,530 |
| 30 | Paseo Hipódromo | Estado de México | 2014 | 2017 | nov-14 | 5,290 | 1.16% | 3,456 |
| 31 | Punto Oriente | Jalisco | 2007 | 2011 | nov-17 | 8,485 | 1.85% | 3,432 |
| 32 | Walmart Ensenada | Baja California | 2012 | 2012 | jul-14 | 3,652 | 0.80% | 3,406 |
| 33 | Plaza Bella Frontera | Coahuila | 2011 | 2011 | feb-22 | 3,545 | 0.77% | 2,727 |
| 34 | Paseo Solidaridad | Sonora | 2015 | 2016 | mar-15 | 3,758 | 0.82% | 1,907 |
| 35 | Plaza Reynosa | Tamaulipas | 1991 | 1995 | dic-14 | 2,810 | 0.61% | 1,530 |
| | Total | | | | | 457,645 | 100.00% | 360,049 |

Propiedades con participación no controladora

| Propiedad | Estado | Año de construcción | Fecha apertura | Fecha de adquisición | Ingreso por arrendamiento 3T26 (MXN$)(1) | % Sobre el total | NOI 3T26 (MXN$)(2) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Macroplaza Insurgentes | Baja California | 2006 | 2007 | jul-12 | 32,396 | 100.00% | 26,152 |

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

CENTROS COMERCIALES PROPIOS DE PLANIGRUPO

| | Plaza | Estado | Año de construcción | Año de apertura | Fecha de adquisición | ABR (m²) | % del portafolio | Tasa de ocupación |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Macroplaza Insurgentes (1) | Baja California | 2006 | 2007 | Jul-00 | 55,082 | 6.95% | 99.8% |
| 2 | Plaza Nogalera | Coahuila | 2006 | 2006 | Oct-13 | 41,989 | 5.30% | 94.1% |
| 3 | Paseo Reforma | Tamaulipas | 2007 | 2008 | Dic-14 | 40,511 | 5.11% | 95.4% |
| 4 | Paseo Santa Catarina | Nuevo León | 2005 | 2006 | Nov-12 | 37,846 | 4.78% | 88.3% |
| 5 | Urban Village Ciudadela | Jalisco | 2006 | 2010 | Dic-14 | 37,655 | 4.75% | 97.1% |
| 6 | Plaza Real Reynosa | Tamaulipas | 2005 | 2005 | May-13 | 35,949 | 4.54% | 99.1% |
| 7 | Macroplaza Del Valle | Baja California | 2008 | 2008 | Dic-14 | 34,553 | 4.36% | 93.8% |
| 8 | Mall Plaza Lincoln | Nuevo León | 2006 | 2007 | May-13 | 30,923 | 3.90% | 88.7% |
| 9 | Urban Village | Nuevo León | 2015 | 2017 | Sep-15 | 29,724 | 3.75% | 93.9% |
| 10 | Plaza Palmira | Campeche | 2008 | 2009 | May-13 | 29,336 | 3.70% | 70.1% |
| 11 | Plaza Bella Anáhuac | Nuevo León | 2002 | 2003 | May-13 | 27,391 | 3.46% | 99.5% |
| 12 | Gran Plaza Cancún | Quintana Roo | 2004 | 2006 | Oct-13 | 26,968 | 3.40% | 99.0% |
| 13 | Centro Comercial Lago Real | Nayarit | 2008 | 2008 | Dic-14 | 26,601 | 3.36% | 99.2% |
| 14 | Macroplaza Oaxaca | Oaxaca | 2013 | 2014 | Mar-13 | 26,416 | 3.33% | 98.0% |
| 15 | Centro Comercial López Mateos | Chihuahua | 1995 | 1995 | Dic-14 | 22,384 | 2.83% | 94.8% |
| 16 | Plaza Bella Mexiquense | Estado de México | 2006 | 2006 | May-13 | 19,378 | 2.45% | 87.3% |
| 17 | Macroplaza San Luis | San Luis Potosí | 2014 | 2016 | Nov-14 | 19,037 | 2.40% | 94.4% |
| 18 | Punto Oriente | Jalisco | 2007 | 2011 | Nov-17 | 18,560 | 2.34% | 98.2% |
| 19 | Plaza Real Saltillo | Coahuila | 1999 | 2000 | May-13 | 17,729 | 2.24% | 88.2% |
| 20 | Macroplaza Estadio | Michoacán | 2011 | 2011 | Feb-22 | 17,561 | 2.22% | 98.8% |
| 21 | Plaza Universidad | Hidalgo | 2005 | 2006 | Oct-13 | 17,428 | 2.20% | 93.6% |
| 22 | Plaza Monumental | Chihuahua | 2007 | 2008 | May-13 | 17,250 | 2.18% | 94.2% |
| 23 | Súper Plaza Las Haciendas | Estado de México | 2005 | 2006 | May-13 | 16,547 | 2.09% | 98.3% |

## Resumen Operativo

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 24 | Puerta De Hierro | Hidalgo | 2006 | 2006 | Dic-14 | 16,331 | 2.06% | 91.9% |
| 25 | Plaza Bella Ramos Arizpe | Coahuila | 2008 | 2008 | Sep-16 | 15,954 | 2.01% | 92.9% |
| 26 | Plaza Bella Huinalá | Nuevo León | 2009 | 2009 | Oct-13 | 15,615 | 1.97% | 94.7% |
| 27 | Paseo Solidaridad | Sonora | 2015 | 2016 | Mar-15 | 13,256 | 1.67% | 52.4% |
| 28 | Paseo Alcalde | Jalisco | 2014 | 2016 | Ago-14 | 12,269 | 1.55% | 94.4% |
| 29 | Paseo Puebla | Puebla | 2013 | 2013 | Mar-13 | 10,747 | 1.36% | 97.9% |
| 30 | Ensenada | Baja California | 2012 | 2012 | Jul-14 | 9,939 | 1.25% | 100.0% |
| 31 | Los Cabos | Baja California Sur | 2010 | 2010 | Jul-14 | 9,891 | 1.25% | 100.0% |
| 32 | Plaza Bella Frontera | Coahuila | 2011 | 2011 | Feb-22 | 9,387 | 1.18% | 91.9% |
| 33 | Plaza Reynosa | Tamaulipas | 1991 | 1995 | Dic-14 | 8,748 | 1.10% | 100.0% |
| 34 | Punto San Isidro | Jalisco | 2008 | 2009 | Nov-17 | 8,371 | 1.06% | 100.0% |
| 35 | Plaza San Juan | Querétaro | 2012 | 2013 | Dic-14 | 7,499 | 0.95% | 90.0% |
| 36 | Paseo Hipódromo | Estado de México | 2014 | 2017 | Nov-14 | 7,311 | 0.92% | 94.0% |
| | **Total** | | | | | **792,137** | **100.00%** | **93.78%** |

Nota: Total redondeado para efectos prácticos
Al cierre del 3T26, el ABR de la plaza administrada fue de 24,686 m², representando el 3% del portafolio total
(1) Propiedades en las que tenemos participación no controladora

### PRINCIPALES TIENDAS ANCLA POR CENTRO COMERCIAL

| | Plaza | Estado | Año de apertura | ABR (m2) | Afluencia 3T26 | Anclas |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Macroplaza Insurgentes (1) | Baja California | 2009 | 55,082 | 3,269,065 | Cinemex, Coppel, Walmart, Sams |
| 2 | Plaza Nogalera | Coahuila | 2006 | 41,989 | 1,265,264 | Cinépolis, Coppel, Del Sol, HEB, Home Depot |
| 3 | Paseo Reforma | Tamaulipas | 2003 | 40,511 | 1,102,668 | Cinépolis, Walmart, Coppel, Del Sol, Home Depot |
| 4 | Urban Village Ciudadela | Jalisco | 2017 | 37,655 | 874,207 | Cinépolis, Parisina, Walmart |
| 5 | Paseo Santa Catarina | Nuevo León | 2006 | 37,846 | 1,549,814 | Cinemex, Del Sol, Ine, Office Depot, Suburbia, Walmart |
| 6 | Plaza Real Reynosa | Tamaulipas | 1995 | 35,949 | 1,175,104 | Cinemex, HEB, Home Depot, Sanborn´s |
| 7 | Macroplaza Del Valle | Baja California | 2009 | 34,553 | 1,110,711 | Cinépolis, Coppel, Walmart |
| 8 | Mall Plaza Lincoln | Nuevo León | 2010 | 30,923 | 1,047,574 | Cinemex, HEB, Suburbia |
| 9 | Urban Village | Nuevo León | 2012 | 29,724 | 1,026,496 | Cinemex, Del Sol, HEB, Parisina |
| 10 | Plaza Palmira | Campeche | 2006 | 29,336 | 529,843 | Chedraui, Office Depot |
| 11 | Plaza Bella Anáhuac | Nuevo León | 2008 | 27,391 | 1,188,865 | Cinemex, Coppel, HEB, Maxi China |

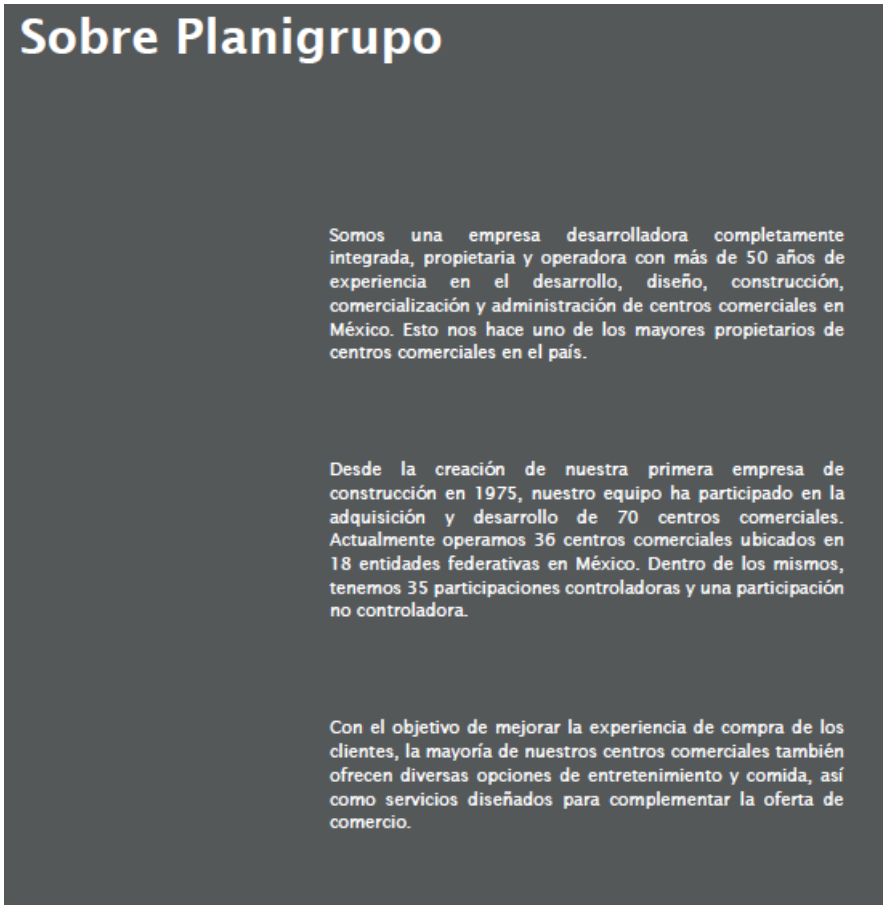
Bolsa Institucional de Valores BIVA

## Resumen Operativo

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | Gran Plaza Cancún | Quintana Roo | 2008 | 26,968 | 1,240,066 | Cinépolis, Del Sol, Sanborn´s, Suburbia |
| 13 | Centro Comercial Lago Real | Nayarit | 2007 | 26,601 | 1,009,432 | Cinépolis, Coppel, Walmart |
| 14 | Macroplaza Oaxaca | Oaxaca | 2010 | 26,416 | 1,203,520 | Cinemex, Walmart, Coppel, Office Depot, Suburbia |
| 15 | Centro Comercial López Mateos | Chihuahua | 2013 | 22,384 | 388,793 | Elektra, Soriana |
| 16 | Macroplaza San Luis | San Luis Potosí | 2009 | 19,037 | 550,364 | Cinépolis, Suburbia, Walmart |
| 17 | Plaza Bella Mexiquense | Estado de México | 2011 | 19,378 | 975,293 | B. Aurrerá, Cinemex, Coppel |
| 18 | Punto Oriente | Jalisco | 2006 | 18,560 | ND (2) | Cinépolis, Coppel, Home Depot |
| 19 | Plaza Real Saltillo | Coahuila | 2017 | 17,729 | 1,103,748 | Cinemex, HEB |
| 20 | Macroplaza Estadio | Michoacán | 2007 | 17,561 | 641,793 | Cinemex, Coppel, Walmart |
| 21 | Plaza Universidad | Hidalgo | 2006 | 17,428 | 836,477 | B. Aurrerá, Coppel, Office Depot |
| 22 | Plaza Monumental | Chihuahua | 2016 | 17,250 | 520,454 | Cinépolis, Parisina, Walmart |
| 23 | Súper Plaza Las Haciendas | Estado de México | 2011 | 16,547 | 590,145 | B. Aurrerá, Elektra, Parisina |
| 24 | Puerta De Hierro | Hidalgo | 2005 | 16,331 | ND (2) | Home Depot, Office Max |
| 25 | Plaza Bella Ramos Arizpe | Coahuila | 2014 | 15,954 | 641,102 | B. Aurrerá, Cinemex, Coppel |
| 26 | Plaza Bella Huinalá | Nuevo León | 2006 | 15,615 | 545,937 | Parisina, Tienda Del Ahorro |
| 27 | Paseo Solidaridad | Sonora | 2008 | 13,256 | 150,169 | Cinemex |
| 28 | Paseo Alcalde | Jalisco | 2016 | 12,269 | 425,495 | Cinemex, Walmart |
| 29 | Paseo Puebla | Puebla | 2013 | 10,747 | 380,822 | Walmart |
| 30 | Ensenada | Baja California | 2011 | 9,939 | ND (2) | Walmart |
| 31 | Los Cabos | Baja California Sur | 1995 | 9,891 | ND (2) | Walmart |
| 32 | Plaza Bella Frontera | Coahuila | 2008 | 9,387 | 0 | B. Aurrerá, Ine |
| 33 | Plaza Reynosa | Tamaulipas | 1995 | 8,748 | 44,448 | B. Aurrerá |
| 34 | Punto San Isidro | Jalisco | 2000 | 8,371 | ND (2) | Walmart |
| 35 | Paseo Hipódromo | Estado de México | 2016 | 7,311 | 60,503 | Anytime Fitness, Cinemex, Petco |
| 36 | Plaza San Juan | Querétaro | 2008 | 7,499 | ND (2) | Cinépolis, Merca Asia |
| | **Total Plazas propias** | | | **792,137** | **25,448,172** | |
| 37 | Plaza Bugambilias (3) | Morelos | 2016 | 24,686 | 1,026,974 | Alboa, Cinemex, Fresko |
| | **Total Cartera** | | | **816,823** | **26,475,146** | |

* Beneficio atribuible a la afluencia de visitantes por la cercanía del ancla
(1) Propiedades en las que tenemos participación no controladora
(2) No Disponible (ND) dada la configuración de la plaza.
(3) Plaza administrada

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



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

### Estrategias de carácter directivo

Nuestro objetivo es convertirnos en el propietario integrador, desarrollador y administrador de centros comerciales líder en México. Esperamos continuar mejorando nuestro portafolio existente mediante propiedades de alta calidad que son identificadas y comercializadas por nosotros, desarrolladas en conjunto con algunos de nuestros arrendatarios clave o incorporadas mediante adquisiciones. Esperamos capitalizar oportunidades que se puedan presentar en el corto o mediano plazo. Lo anterior, crea una oportunidad para incrementar la penetración en propiedades comerciales de alta calidad conforme las tendencias demográficas continúan mejorando.

Nos esforzamos por convertirnos en el socio de elección de nuestros arrendatarios y esperamos continuar fortaleciendo nuestra relación entregando lo mejor en productos y servicios en su clase.

Planigrupo es una compañía con un modelo de negocio totalmente internalizado, que captura valor a lo largo del ciclo de negocio de desarrollo de los proyectos en centros comerciales y que genera ingresos adicionales, tales como publicidad y otros servicios por parte de terceros. Nuestra estructura de Sociedad Anónima Bursátil y modelo de negocio eliminan la fuga de comisiones, por lo que se maximizan los retornos de los accionistas.

Nuestro portafolio de 36 centros comerciales en operación registró durante el tercer trimestre de 2026 un NOI consolidado de MXN$397.6 millones, derivado de ingresos totales netos por MXN$489.2 millones, con un margen de NOI de 81.3%. Asimismo, el EBITDA consolidado alcanzó MXN$320.8 millones, con un margen de 65.6%, reflejando la solidez operativa del portafolio, el cual incluye las plazas en las que mantenemos participación no controladora.

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

Bolsa Institucional de Valores BIVA

# Comentarios adicionales sobre la situación financiera

## EXPOSICIÓN, RIESGOS Y CONTINGENCIAS

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

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

Al 30 de septiembre de 2026, el 100% de la deuda contratada a tasa variable, está cubierta por instrumentos financieros derivados.

Los instrumentos financieros derivados celebrados por Planigrupo son registrados como un activo o un pasivo dependiendo de su naturaleza. El valor razonable actual es de MXN$3.5 millones, activo.

Planigrupo no ha tenido llamadas de margen al 30 de septiembre de 2026 por los instrumentos financieros contratados y no ha tenido incumplimiento alguno al amparo de dichos instrumentos.

---

## REVELACIONES CUANTITATIVAS Y CUALITATIVAS SOBRE RIESGOS DE MERCADO

*Factores de Riesgo*

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

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

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

Bolsa Institucional de Valores BIVA

## Comentarios adicionales sobre la situación financiera

*Administración de Riesgos*

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

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

*Riesgo de Tasa de Interés*

Tenemos una exposición a riesgo de mercado por cambios en las tasas de interés. Las fluctuaciones en tasas de interés impactan principalmente a los préstamos, en específico sus flujos de efectivo futuros. La Administración no cuenta con una política formal para determinar cuánto de la exposición de Planigrupo deberá ser a tasa fija o variable. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, nuestra administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para nosotros durante el plazo previsto, hasta su vencimiento.

Para protegerse de los riesgos derivados de las fluctuaciones en las tasas de interés, Planigrupo contrata instrumentos financieros derivados. Dichos instrumentos financieros, se encuentran reconocidos como instrumentos de cobertura de acuerdo con la NIIF 9.

*Riesgo de Tipo de Cambio de Divisas*

Al 30 de septiembre de 2026, la posición monetaria de activos y pasivos en dólares era poco significativa, representa menos del 2% del total de nuestros ingresos operativos, mientras que prácticamente la totalidad de nuestros ingresos, costos y gastos de operación se encuentran denominados en pesos.

## Límite de responsabilidad

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

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

## Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

# Situación financiera y resultados de las operaciones.

RESULTADOS DE LAS OPERACIONES.

La siguiente información proviene de los Estados Financieros no auditados al cierre del 30 de septiembre de 2026, por lo que difiere de la presentada en las métricas financieras principalmente por no incluir la consolidación proporcional de la participación de nuestra inversión en Tijuana.

INGRESOS

| Ingresos | Tercer Trimestre | | Variación | |
|---|---|---|---|---|
| (miles de pesos) | 2026 | 2025 | MXN$ | % |
| Rentas, mantenimiento y estacionamientos | $457,645 | $450,428 | $7,217 | 1.6 |
| Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento | 7,286 | 6,960 | 326 | 4.7 |
| Total | $464,931 | $457,388 | $7,543 | 1.6 |

Los ingresos totales del 3T26 alcanzaron MXN$464.9 millones, lo que representa un incremento del 1.6% en comparación con los MXN$457.4 millones del 3T25.

Este avance se atribuye principalmente al incremento de MXN$5.9 millones en rentas fijas, derivado de ajustes inflacionarios y de la incorporación de nuevos clientes.

Lo anterior, estuvo acompañado por un mayor monto de ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento, el cual fue mayor al 3T25 en MXN$0.3 millones (+4.7%), en línea con el incremento en ingresos facturados a Macroplaza Insurgentes.

Los ingresos totales, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora, fueron de MXN$493.3 millones en el 3T26, lo que equivale a un alza de 0.9% respecto al 3T25.

| Ingresos | Enero - Septiembre | | Variación | |
|---|---|---|---|---|
| (miles de pesos) | 2026 | 2025 | MXN$ | % |
| Rentas, mantenimiento y estacionamientos | $1,390,266 | $1,358,715 | $31,551 | 2.3 |
| Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento | 22,018 | 22,471 | (453) | (2.0) |
| Total | $1,412,284 | $1,381,186 | $31,098 | 2.3 |

Bolsa Institucional de Valores BIVA

# Situación financiera y resultados de las operaciones.

Los ingresos totales acumulados a septiembre alcanzaron MXN$1,412.3 millones, lo que representa un incremento de 2.3% en comparación con los MXN$1,381.2 millones reportados en el mismo periodo de 2025.

Este avance obedece mayormente al crecimiento en rentas fijas por ajustes inflacionarios y nuevos clientes, así como a mayores ingresos por mantenimiento y rentas variables, los cuales fueron parcialmente compensados por menores ingresos de estacionamientos. Los ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento disminuyeron MXN$0.5 millones, debido a una menor facturación del honorario de administración de Macroplaza Insurgentes.

## COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN

| Costos y gastos de operación | Tercer Trimestre | | Variación | |
|---|---|---|---|---|
| (miles de pesos) | 2026 | 2025 | MXN$ | % |
| Gastos de administración, mantenimiento y seguridad | $74,504 | $72,059 | $2,445 | 3.4 |
| Estimación para cuentas de cobro dudoso | 3,489 | 4,446 | (957) | (21.5) |
| Sueldos y salarios | 51,305 | 44,572 | 6,733 | 15.1 |
| Depreciación y amortización | 4,596 | 9,843 | (5,247) | (53.3) |
| Gastos generales | 41,269 | 45,951 | (4,682) | (10.2) |
| **Total** | **$175,163** | **$176,871** | **($1,708)** | **(1.0)** |

La disminución en los costos y gastos de operación en el 3T26, respecto al 3T25, se explica principalmente por una reducción de MXN$5.2 millones en la depreciación y amortización, asociado a la conclusión, durante 2025, de la amortización de la inversión en SAP, y por una reducción de MXN$4.7 millones en gastos generales, derivada de ahorros en servicios profesionales y otros. Estos efectos contrarrestaron el incremento de MXN$6.7 millones en sueldos y salarios, debido al ajuste anual y la homologación de prestaciones (fondo de ahorro y vales de despensa), y el aumento de MXN$2.4 millones en gastos de administración, mantenimiento y seguridad, derivado de mayores costos en servicios de vigilancia y limpieza tras el ajuste al salario mínimo y cambios de proveedores.

| Costos y gastos de operación | Enero - Septiembre | | Variación | |
|---|---|---|---|---|
| (miles de pesos) | 2026 | 2025 | MXN$ | % |
| Gastos de administración, mantenimiento y seguridad | $222,148 | $210,442 | $11,706 | 5.6 |
| Estimación para cuentas de cobro dudoso | 11,189 | 20,182 | (8,993) | (44.6) |
| Sueldos y salarios | 144,645 | 124,586 | 20,059 | 16.1 |
| Depreciación y amortización | 12,546 | 27,128 | (14,582) | (53.8) |
| Gastos generales | 137,601 | 149,554 | (11,953) | (8.0) |
| **Total** | **$528,129** | **$531,892** | **($3,763)** | **(0.7)** |

Los costos y gastos acumulados de 2026 muestran una ligera disminución del 0.7% en comparación con el mismo periodo de 2025. Este comportamiento se debe a un incremento de MXN$11.7 millones en los rubros de seguridad y limpieza, sumado a MXN$20.1 millones en sueldos y salarios derivados del ajuste anual y la homologación de prestaciones (fondo de ahorro y vales de despensa).

No obstante, estos incrementos fueron compensados por un ahorro conjunto de MXN$35.5 millones. Esto se logró gracias a un mejor desempeño en la estimación para cuentas de cobro dudoso, a la conclusión de la amortización de la inversión en SAP durante el año anterior y a menores gastos generales por ahorros en servicios profesionales y legales.

OTROS INGRESOS (GASTOS) NETO

| Otros ingresos y gastos, neto | Tercer Trimestre | | Variación | |
|---|---|---|---|---|
| (miles de pesos) | 2026 | 2025 | MXN$ | % |
| Incremento (disminución) en el valor razonable de propiedades de inversión | $27,549 | $141,516 | ($113,967) | (80.5) |
| Otros ingresos, neto | (16,094) | 3,395 | (19,489) | (574.1) |
| **Total** | **$11,455** | **$144,911** | **($133,456)** | **(92.1)** |

Las variaciones de los otros ingresos y gastos operativos del 3T26 comparados con el mismo periodo del año anterior, se deben principalmente a los avalúos practicados a las propiedades de inversión por valuadores independientes. Durante el 3T26, el incremento en las rentas nominales derivado de una mayor inflación en el modelo de valuación compensó el efecto de una mayor tasa de descuento, por lo que el incremento reconocido fue inferior al 3T25. Adicionalmente, el rubro de otros gastos, neto, incluyó la aplicación a resultados de impuestos por recuperar (IVA e ISR) y gastos fiduciarios.

| Otros ingresos y gastos, neto | Enero - Septiembre | | Variación | |
|---|---|---|---|---|
| (miles de pesos) | 2026 | 2025 | MXN$ | % |
| Incremento (disminución) en el valor razonable de propiedades de inversión | $192,076 | $492,629 | ($300,553) | (61.0) |
| Otros ingresos, neto | (22,959) | 8,268 | (31,227) | (377.7) |
| **Total** | **$169,117** | **$500,897** | **($331,780)** | **(66.2)** |

Las variaciones de los otros ingresos y gastos operativos del acumulado a septiembre de 2026, comparados con el mismo periodo del año anterior, se deben principalmente a los avalúos practicados a las propiedades de inversión por valuadores independientes.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

# Situación financiera y resultados de las operaciones

## COSTO FINANCIERO, NETO

| Costo financiero, neto | Tercer Trimestre | | Variación | |
|---|---|---|---|---|
| (miles de pesos) | 2026 | 2025 | MXN$ | % |
| Gasto por intereses | $160,155 | $174,862 | ($14,707) | (8.4) |
| Ingreso por intereses | (8,549) | (13,768) | 5,219 | (37.9) |
| Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados | 2,653 | (5,141) | 7,794 | (151.6) |
| (Utilidad) pérdida en cambios, neta | 60 | (23) | 83 | (360.9) |
| **Total** | **$154,319** | **$155,930** | **($1,611)** | **(1.0)** |

En el 3T26, el costo financiero neto fue ligeramente menor al del 3T25, en línea con la reducción de 8.4% de los intereses a cargo en el 3T26, debido a la disminución de las tasas de interés de referencia y a la liquidación de créditos durante agosto y septiembre. Por su parte, los ingresos por intereses disminuyeron por un menor saldo promedio invertido tras la liberación de fondos de garantía.

| Costo financiero, neto | Enero - Septiembre | | Variación | |
|---|---|---|---|---|
| (miles de pesos) | 2026 | 2025 | MXN$ | % |
| Gasto por intereses | $481,258 | $519,662 | ($38,404) | (7.4) |
| Ingreso por intereses | (44,524) | (27,384) | (17,140) | 62.6 |
| Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados | 3,993 | 2,190 | 1,803 | 82.3 |
| (Utilidad) pérdida en cambios, neta | 359 | (246) | 605 | (245.9) |
| **Total** | **$441,086** | **$494,222** | **($53,136)** | **(10.8)** |

El costo financiero neto acumulado a septiembre de 2026 disminuyó 10.8% en comparación con el mismo periodo de 2025, debido a la reducción de 7.4% de los intereses a cargo, derivado de la disminución de las tasas de interés de referencia ocurrida durante el 2026, así como a un menor saldo insoluto. Por su parte, el incremento de los ingresos por intereses se debe a un mayor saldo en caja.

## UTILIDAD NETA CONSOLIDADA

La utilidad neta consolidada sumó MXN$118.0 millones en el 3T26 y MXN$480.4 millones en el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2026, comparándose contra los MXN$217.3 millones del 3T25 y los MXN$692.9 millones obtenidos en los primeros nueve meses de 2025. Estos decrementos se atribuyen principalmente a un menor ajuste al alza en la valuación de propiedades de inversión, el cual fue parcialmente compensado por un aumento en los ingresos y un costo financiero más bajo.

## CONCILIACIÓN DE INDICADORES FINANCIEROS

| NOI | Tercer Trimestre | | Variación | |
|---|---|---|---|---|
| (miles de pesos) | 2026(1) | 2025(1) | MXN$ | % |
| Ingresos por arrendamiento | $490,041 | $482,184 | $7,857 | 1.6 |
| Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento | 3,282 | 6,960 | (3,678) | (52.8) |
| Estimación para cuentas incobrables | (4,133) | (4,772) | 639 | (13.4) |
| Gastos de administración, mantenimiento y seguridad | (76,004) | (76,844) | 840 | (1.1) |
| Costo de personal operativo | (15,615) | (17,180) | 1,565 | (9.1) |
| Total, NOI | **$397,571** | **$390,348** | **$7,223** | **1.9** |
| Margen de NOI (2) | 81.3% | 80.6% | | 0.7 pp |

(1) Se incluyen en forma proporcional los resultados de las plazas con participación controladora y no controladora, las cuales administramos y operamos.
(2) Margen de NOI se refiere al resultado expresado como el porcentaje resultante de dividir el NOI entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

**Los ingresos y NOI consolidados por el 3T26, incluyendo la plaza en la que tenemos participación no controladora, han incrementado principalmente a consecuencia de nuestras políticas de maximización de ingresos, control de gastos y eficiencia de recursos.**

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

| NOI | Enero - Septiembre | | Variación | |
|---|---|---|---|---|
| (miles de pesos) | 2026(1) | 2025(1) | MXN$ | % |
| Ingresos por arrendamiento | $1,485,802 | $1,457,300 | $28,502 | 2.0 |
| Ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento | 16,321 | 22,471 | (6,150) | (27.4) |
| Estimación para cuentas incobrables | (12,032) | (20,780) | 8,748 | (42.1) |
| Gastos de administración, mantenimiento y seguridad | (233,767) | (230,161) | (3,606) | 1.6 |
| Costo de personal operativo | (46,641) | (49,266) | 2,625 | (5.3) |
| Total NOI | **$1,209,683** | **$1,179,564** | **$30,119** | **2.6** |
| Margen de NOI (2) | 81.2% | 80.8% | | 0.4 pp |

(1) Se incluyen en forma proporcional los resultados de las plazas con participación controladora y no controladora, las cuales administramos y operamos.
(2) Margen de NOI se refiere al resultado expresado como el porcentaje resultante de dividir el NOI entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

# Situación financiera y resultados de las operaciones

En el acumulado del año, el NOI mostró un crecimiento de 2.6%, impulsado por el incremento de 2.0% en los ingresos por arrendamiento, derivado principalmente de ajustes inflacionarios en rentas fijas y de la incorporación de nuevos clientes, así como por una notable disminución en la estimación para cuentas incobrables (-42.1%).

| EBITDA | Tercer Trimestre | | Variación | |
|---|---|---|---|---|
| (miles de pesos) | 2026 | 2025 | MXN$ | % |
| Ingresos totales | $493,323 | $489,144 | $4,179 | 0.9 |
| Costos de operación | (76,004) | (76,793) | 789 | (1.0) |
| Gastos de operación [1] | (85,133) | (107,432) | 22,299 | (20.8) |
| Otros ingresos, neto | 7,089 | 146,893 | (139,804) | (95.2) |
| **Utilidad de operación** | 339,275 | 451,812 | (112,537) | (24.9) |
| Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión | (23,037) | (145,807) | 122,770 | (84.2) |
| Gastos no operativos | - | - | - | - |
| Depreciación y amortización | 4,596 | 9,843 | (5,247) | (53.3) |
| **Total EBITDA** | **$320,834** | **$315,848** | **$4,986** | **1.6** |
| Margen de EBITDA [2] | 65.58% | 65.21% | | 0.4 pp |

(1) Se incluyen en forma proporcional los resultados de las plazas con participación controladora y no controladora, las cuales administramos y operamos.
(2) Margen de EBITDA se refiere al resultado expresado como el porcentaje resultante de dividir el EBITDA entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

El EBITDA alcanzó un nivel de MXN$320.8 millones para el 3T26, lo cual representa un incremento del 1.6%, comparado con el mismo periodo del año anterior.

| EBITDA | Enero - Septiembre | | Variación | |
|---|---|---|---|---|
| (miles de pesos) | 2026 | 2025 | MXN$ | % |
| Ingresos totales | $1,502,123 | $1,479,771 | $22,352 | 1.5 |
| Costos de operación | (233,767) | (230,161) | (3,606) | 1.6 |
| Gastos de operación [1] | (274,299) | (310,958) | 36,659 | (11.8) |
| Otros ingresos, neto | 159,067 | 520,908 | (361,841) | (69.5) |
| **Utilidad de operación** | 1,153,124 | 1,459,560 | (306,436) | (21.0) |
| Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión | (182,027) | (514,873) | 332,846 | (64.6) |
| Depreciación y amortización | 12,546 | 27,128 | (14,582) | (53.8) |
| **Total EBITDA** | **$983,643** | **$971,815** | **$11,828** | **1.2** |
| Margen de EBITDA [2] | 66.01% | 66.61% | | (0.6) pp |

(1) Se incluyen en forma proporcional los resultados de las plazas con participación controladora y no controladora, las cuales administramos y operamos.
(2) Margen de EBITDA se refiere al resultado expresado como el porcentaje resultante de dividir el EBITDA entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

# Situación financiera y resultados de las operaciones

El EBITDA acumulado a septiembre 2026 alcanzó un nivel de MXN$983.6 millones, lo cual representa un incremento de 1.2%, comparado contra el mismo periodo del año anterior.

| FFO & AFFO | Tercer Trimestre | | Variación | |
|---|---|---|---|---|
| (miles de pesos) | 2026 | 2025 | MXN$ | % |
| Utilidad neta | $117,987 | $217,259 | ($99,272) | (45.7) |
| Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión | (23,037) | (145,807) | 122,770 | (84.2) |
| Depreciación y amortización | 4,596 | 9,843 | (5,247) | (53.3) |
| Intereses devengados (1) | 167,868 | 179,672 | (11,804) | (6.6) |
| Intereses pagados | (167,868) | (183,606) | 15,738 | (8.6) |
| Valuación de instrumentos financieros derivados | 2,849 | (5,141) | 7,990 | (155.4) |
| Otros (gastos) ingresos no operativos, neto | - | - | - | - |
| Impuestos a la utilidad diferidos | 7,281 | 40,946 | (33,665) | (82.2) |
| **Total FFO** | **$109,676** | **$113,166** | **(3,490)** | **(3.1)** |
| CAPEX de Mantenimiento | (18,595) | (15,700) | (2,895) | 18.4 |
| FFO ajustado | $91,081 | $97,466 | ($6,385) | (6.6) |

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

El FFO para el 3T26 alcanzó MXN$109.7 millones, mostrando un decremento de 3.1% en comparación con el mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por el reconocimiento de otros gastos no operativos por MXN$15.9 millones, parcialmente compensados por un menor costo financiero.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

## Situación financiera y resultados de las operaciones.

| FFO & AFFO | Enero - Septiembre | | Variación | |
|---|---|---|---|---|
| (miles de pesos) | 2026 | 2025 | MXN$ | % |
| Utilidad neta | $480,429 | $692,949 | ($212,520) | (30.7) |
| Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión | (182,027) | (514,873) | 332,846 | (64.6) |
| Depreciación y amortización | 12,546 | 27,128 | (14,582) | (53.8) |
| Intereses devengados (1) | 503,661 | 534,815 | (31,154) | (5.8) |
| Intereses pagados | (503,661) | (528,913) | 25,252 | (4.8) |
| Valuación de instrumentos financieros derivados | 4,386 | 2,190 | 2,196 | 100.3 |
| Otros (gastos) ingresos no operativos, neto | - | - | - | - |
| Impuestos a la utilidad diferidos | 49,414 | 144,054 | (94,640) | (65.7) |
| **Total FFO** | **$364,748** | **$357,350** | **$7,398** | **2.1** |
| CAPEX de Mantenimiento | (39,198) | (26,238) | (12,960) | 49.4 |
| FFO ajustado | $325,550 | $331,112 | ($5,562) | (1.7) |

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

Al cierre de septiembre de 2026, el FFO acumulado alcanzó $364.7 millones, lo que representa un crecimiento de 2.1% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Este avance se debió principalmente a una reducción en los gastos por intereses, impulsada por tasas más favorables y un menor saldo insoluto. Por otro lado, el FFO ajustado disminuyó 1.7%, ya que este beneficio financiero fue más que compensado por un incremento en las inversiones de capital de mantenimiento (CAPEX).

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

Bolsa Institucional de Valores BIVA

SITUACIÓN FINANCIERA (BALANCE GENERAL)

EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

| Efectivo | 30-sep | 31-dic | Variación | |
|---|---|---|---|---|
| (miles de pesos) | 2026 | 2025 | MXN$ | % |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | $474,359 | $469,386 | $4,973 | 1.1 |
| Efectivo restringido | - | 60,336 | (60,336) | (100.0) |
| Total | $474,359 | $529,722 | ($55,363) | (10.5) |

## Situación financiera y resultados de las operaciones

Al 30 de septiembre de 2026, el saldo de efectivo, incluyendo los equivalentes de efectivo y el efectivo restringido, se redujo 10.5% respecto al cierre de 2025, debido a que el flujo generado por la operación y la recuperación de la totalidad del efectivo restringido, que fue sustituido por cartas de crédito, se destinó principalmente al pago de deuda, incluyendo la liquidación del crédito de MXN$140 millones asociado a Paseo Puebla en el mes de septiembre.

CUENTAS POR COBRAR, NETO

| Cuentas por cobrar | 30-sep | 31-dic | Variación | |
|---|---|---|---|---|
| (miles de pesos) | 2026 | 2025 | MXN$ | % |
| Cuentas por cobrar, neto | $98,201 | $40,734 | $57,467 | 141.1 |

Las cuentas por cobrar al 30 de septiembre de 2026 ascendieron a MXN$98.2 millones, mostrando un incremento de MXN$57.5 millones o de 141.1% respecto al saldo al 31 de diciembre de 2025. La variación se debe principalmente a saldos pendientes de cobro del periodo, los cuales se esperan recuperar en los próximos periodos. Al cierre del 3T26, Planigrupo cuenta con un índice de cobranza promedio del 97%.

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

| Propiedades de inversión | 30-sep | 31-dic | Variación | |
|---|---|---|---|---|
| (miles de pesos) | 2026 | 2025 | MXN$ | % |
| Propiedades de inversión | $15,742,745 | $15,521,925 | $220,820 | 1.4 |

Al 30 de septiembre de 2026, el saldo de propiedades de inversión ascendió a MXN$15,742.7 millones, mostrando un incremento de MXN$220.8 millones o 1.4% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2025 que era de MXN$15,521.9 millones. La variación se debe principalmente a la valuación realizada por valuadores independientes sumado a la inversión de capital (CAPEX) del periodo.

# Situación financiera y resultados de las operaciones

## MOBILIARIO, EQUIPO Y ADAPTACIONES

| Mobiliario, equipo y adaptaciones | 30-sep | 31-dic | | Variación |
|---|---|---|---|---|
| (miles de pesos) | 2026 | 2025 | MXN$ | % |
| Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto | $22,204 | $20,320 | $1,884 | 9.3 |

El mobiliario, equipo y adaptaciones al 30 de septiembre de 2026 ascendió a MXN$22.2 millones, mostrando un incremento por MXN$1.9 millones o 9.3% con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2025. Este incremento se explica por las inversiones realizadas por Planigrupo durante el año, principalmente en mejoras de la plataforma tecnológica (+MXN$14.4 millones), las cuales fueron parcialmente compensadas por las depreciaciones de activos fijos del periodo (-MXN$12.5 millones).

## INVERSIONES EN COMPAÑÍAS Y FIDEICOMISOS ASOCIADOS

| Inversión fideicomiso asociado | 30-sep | 31-dic | | Variación |
|---|---|---|---|---|
| (miles de pesos) | 2026 | 2025 | MXN$ | % |
| Fideicomiso Irrevocable F/1002 "Macroplaza Insurgentes" | $967,352 | $966,555 | $797 | 0.1 |

Las inversiones permanentes al 30 de septiembre de 2026 ascendieron a MXN$967.4 millones, mostrando un incremento de MXN$0.8 millones o del 0.1 % con respecto al saldo al 31 de diciembre de 2025 que era de MXN$966.6 millones. La variación en este rubro corresponde principalmente al reconocimiento del valor razonable de la inversión en el Fideicomiso F/1002 ("Tijuana" o "Macroplaza Insurgentes") al 3T26, por el cual Planigrupo mantiene una inversión sobre el 40% de su patrimonio, neto de las distribuciones recibidas y aportaciones de patrimonio al fideicomiso.

## INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

| Instrumentos financieros derivados | 30-sep | 31-dic | | Variación |
|---|---|---|---|---|
| (miles de pesos) | 2026 | 2025 | MXN$ | % |
| Instrumentos financieros derivados - activos | $14,185 | - | $14,185 | N/A |
| Instrumentos financieros derivados - pasivos | (10,690) | (17,431) | 6,741 | (38.7) |
| Total | $3,495 | ($17,431) | $20,926 | (120.1) |

Bolsa Institucional de Valores BIVA

# Situación financiera y resultados de las operaciones

El saldo activo de los instrumentos financieros derivados al 30 de septiembre de 2026 fue de MXN$14.2 millones y pasivo de MXN$10.7 millones, lo que representa una posición neta activa de MXN$3.5 millones y un incremento de MXN$20.9 millones con respecto al saldo pasivo de MXN$17.4 millones registrado al 31 de diciembre de 2025. La variación en este rubro corresponde principalmente a los efectos de valuación de los instrumentos derivados de cobertura contratados. El valor razonable de los instrumentos financieros derivados fue determinado por valuadores independientes.

Durante el 4T25, Planigrupo terminó anticipadamente los instrumentos financieros derivados de diversas subsidiarias que se mantenían contratados con CIBanco, entidad financiera que entró en proceso de liquidación el 10 de octubre de 2025. Durante el primer trimestre de 2026, iniciamos el proceso para la contratación de instrumentos financieros para cobertura de tasa de interés, de algunos de los créditos de largo plazo, con el objetivo de subsanar el incumplimiento derivado de la cancelación anticipada de instrumentos de cobertura que se mantenían con CIBanco hasta octubre de 2025. La contratación de los derivados se llevó a cabo el 6 de abril y la prima correspondiente a los instrumentos financieros contratados fue pagada el pasado 8 de abril de 2026

PASIVO A CORTO PLAZO

| Pasivo a corto plazo | 30-sep | 31-dic | | Variación |
|---|---|---|---|---|
| (miles de pesos) | 2026 | 2025 | MXN$ | % |
| Porción circulante de préstamos a largo plazo | $1,878,916 | $429,992 | $1,448,924 | 337.0 |
| Proveedores y otras cuentas por pagar | 92,631 | 115,348 | (22,717) | (19.7) |
| Partes relacionadas | 65,152 | 73,963 | (8,811) | (11.9) |
| Impuestos por pagar y gastos acumulados | 213,377 | 318,459 | (105,082) | (33.0) |
| Participación de los trabajadores en la utilidad | 1,068 | 5,478 | (4,410) | (80.5) |
| Impuestos a la utilidad | 138,838 | 76,645 | 62,193 | 81.1 |
| Total | $2,389,982 | $1,019,885 | $1,370,097 | 134.3 |

La variación en los pasivos a corto plazo correspondió principalmente al incremento en la porción circulante de los préstamos a largo plazo (MXN$1,448.9 millones), derivado de la reclasificación de los créditos cuyo vencimiento ocurre en los próximos doce meses, los cuales se encuentran en proceso de refinanciamiento. Este efecto fue parcialmente compensado principalmente por la disminución en los impuestos por pagar y gastos acumulados (MXN$105.1 millones) y en proveedores y otras cuentas por pagar (MXN$22.7 millones).

# Situación financiera y resultados de las operaciones

PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

| Préstamos | 30-sep | 31-dic | | Variación |
|---|---|---|---|---|
| (miles de pesos) | 2026 | 2025 | MXN$ | % |
| Porción circulante | $1,878,916 | $429,992 | $1,448,924 | 337.0 |
| Porción a largo plazo | 4,104,781 | 5,935,737 | (1,830,956) | (30.8) |
| Total | $5,983,697 | $6,365,729 | ($382,032) | (6.0) |

La variación en el saldo de deuda circulante se debe principalmente al pago de principal correspondiente al servicio de deuda pactado con los acreedores financieros de la compañía, incluyendo la liquidación de los créditos de Santander y HSBC a nivel Planigrupo Latam durante agosto y septiembre, acumulando un total de MXN$382.0 millones de amortizaciones a capital en el año. Por su parte, la variación en el saldo de deuda a largo plazo deriva de la reclasificación a corto plazo de los créditos con vencimiento en los próximos doce meses.

Al 31 de diciembre de 2025, Planigrupo liquidó en su totalidad un crédito con Banco Sabadell por un total de MXN$67.2 millones, para lo cual obtuvo un crédito puente por MXN$140 millones. Durante el mes de septiembre de 2026, dicho crédito puente fue liquidado en su totalidad con recursos propios.

PERFIL DE DEUDA

| Institución financiera | Tasa promedio(1) | Moneda | Hasta 1 año | Hasta 2 años | Hasta 3 años | Hasta 4 años | 5 años o más | Deuda total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Metlife | 8.78% | MXN | $1,720,500 | $1,606,295 | - | - | - | 3,326,795 |
| BBVA | 8.86% | MXN | 124,500 | 147,721 | 1,307,842 | - | - | 1,580,063 |
| Santander | 9.94% | MXN | 33,917 | 1,042,922 | - | - | - | 1,076,839 |
| **Deuda consolidada** | **8.97%** | | **$1,878,916** | **$2,796,938** | **$1,307,842** | - | - | **$5,983,697** |
| Citibanamex(2) | 10.64% | MXN | 21,885 | 21,884 | 21,782 | 21,723 | 194,914 | 282,189 |
| **Consolidada + minoritaria** | **9.05%** | | **$1,900,801** | **$2,818,822** | **$1,329,625** | **$21,723** | **$194,914** | **$6,265,885** |

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

Bolsa Institucional de Valores BIVA

## Situación financiera y resultados de las operaciones

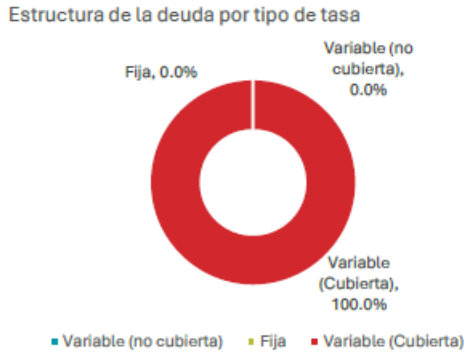
(2) Cifras ajustadas a la participación de Planigrupo en la deuda del Fideicomiso F/1002 Macroplaza Insurgentes, correspondiente al 40.0%

El LTV de Planigrupo al 3T26 fue del 32.2%, sin incluir nuestra propiedad con participación no controladora; y, del 31.3% considerando la propiedad con participación no controladora.

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

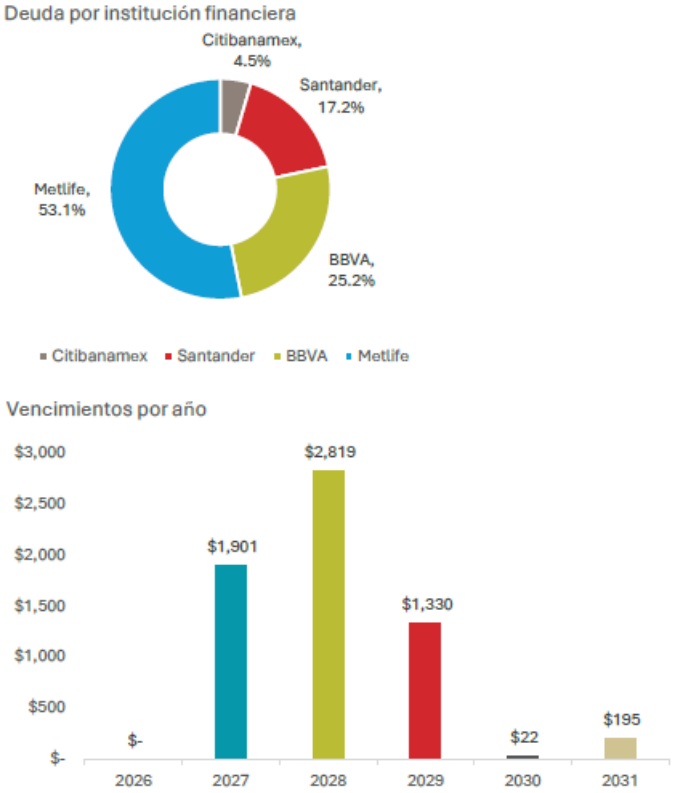
Durante el mes de abril de 2026, y en la búsqueda de mejorar la salud financiera de la compañía, aprovechando la baja de tasas de interés, conseguimos reestructurar el crédito de Metlife que tenía tasa fija de 11.25% para convertirla a tasa variable con un spread de 180 puntos base. Adicionalmente, durante el tercer trimestre iniciamos el análisis para el refinanciamiento de la deuda de la compañía que vence en el corto plazo, con el objetivo de extender el perfil de vencimientos y reducir el costo financiero.

La tasa promedio ponderada consolidada, considerando el efecto de las coberturas proporcionadas por los instrumentos financieros contratados, es del 9.1% al 30 de septiembre de 2026



Bolsa Institucional de Valores BIVA

## Situación financiera y resultados de las operaciones



Bolsa Institucional de Valores BIVA

# Situación financiera y resultados de las operaciones

## CAPITAL SOCIAL

En diciembre de 2024, Planigrupo recibió una aportación para futuros aumentos de capital de MXN$269.6 millones, la cual fue empleada para pagar la segunda parcialidad de la adquisición de los derechos fiduciarios del portafolio K8 + Paseo Puebla. Dicha aportación fue protocolizada en el primer trimestre de 2025

En abril 2025, Planigrupo recibió una nueva aportación para futuros aumentos de capital de MXN$365.1 millones, la cual fue empleada en conjunto con recursos propios para pagar la última parcialidad de la adquisición de los derechos fiduciarios del portafolio K8 + Paseo Puebla. Al 31 de diciembre de 2025 esta aportación ya se encuentra protocolizada y capitalizada.

Al cierre del 3T26, Planigrupo cuenta con 379,002,856 acciones en circulación representativas del capital social, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. Todas las acciones antes mencionadas se encuentran debidamente depositadas en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. mediante títulos definitivos y certificados provisionales, respectivamente.

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

## SITUACIÓN FINANCIERA: LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

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

Al 30 de septiembre de 2026, nuestro activo circulante era de MXN$886.7 millones y se componía de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, así como pagos anticipados lo que representa el 4.9% de nuestros activos totales.

Al 30 de septiembre de 2026, los pasivos circulantes son mayores a los activos circulantes por un monto de MXN$1,503.3 millones, principalmente por la porción circulante del pasivo a largo plazo, que incluye los créditos con vencimiento en los próximos doce meses que se encuentran en proceso de refinanciamiento al largo plazo. Considerando la generación de flujo operativo de la compañía y el avance de dicho proceso, la administración de Planigrupo considera que no existe un riesgo de liquidez en el corto plazo.

# Situación financiera y resultados de las operaciones

## OPERACIONES FUERA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A la fecha de este reporte, Planigrupo no cuenta con saldos u operaciones que no se encuentren registradas en los estados de situación financiera al 30 de septiembre de 2026, los estados de resultado integral o flujos de efectivo por el periodo de tres meses terminado en esa fecha.

## REESTRUCTURA SOCIETARIA

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

Como resultado de esta operación, a partir del 1 de septiembre de 2024, Planigrupo comenzó a consolidar la información financiera y las operaciones de dichos centros comerciales en sus estados financieros consolidados, por lo que la información financiera de los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, no es comparable.

## Nuestro enfoque ASG

Alineados con las mejores prácticas de nuestra industria y en línea con la estrategia corporativa, nuestras metas son las siguientes:

- Cambio climático y cumplimiento ambiental
- Salud, seguridad y mejores prácticas de los colaboradores
- Salud y seguridad de los inquilinos
- Desarrollo comunitario
- Privacidad del cliente y cumplimiento social
- Ética y gobernanza corporativa

En el tercer trimestre de 2026, se concretaron; entre otras, las siguientes actividades:

» Realizamos la Expo Personas Mayores en Plaza Bella Anáhuac y Plaza Bella Huinalá, con 1,252 personas beneficiadas mediante asesoría legal, trámites de agua, bolsa de trabajo y apoyo a emprendedores.

» Llevamos a cabo jornadas de salud en Macroplaza Estadio, Lago Real, Plaza Monumental y La Nogalera, en las que se atendió a 2,188 personas con mediciones de glucosa, presión arterial y frecuencia cardiaca.

» Realizamos eventos culturales en Macroplaza Insurgentes, Urban Village Garza Sada, Plaza Bella Anáhuac y Plaza Bugambilias, incluyendo recitales, círculos de lectura, conciertos y ballets folclóricos, con más de 10,000 asistentes.

» Organizamos 118 actividades deportivas, principalmente activaciones físicas y clases, en Paseo Santa Catarina, Plaza Comercial Palmira y Lago Real.

» En conjunto, durante el trimestre realizamos 394 eventos con una asistencia de 78,872 personas; en el acumulado de enero a septiembre suman 1,695 eventos y 211,889 asistentes.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

# Estrategias de carácter directivo

Nuestro objetivo es convertirnos en el propietario integrador, desarrollador y administrador de centros comerciales líder en México. Esperamos continuar mejorando nuestro portafolio existente mediante propiedades de alta calidad que son identificadas y comercializadas por nosotros, desarrolladas en conjunto con algunos de nuestros arrendatarios clave o incorporadas mediante adquisiciones. Esperamos capitalizar oportunidades que se puedan presentar en el corto o mediano plazo. Lo anterior, crea una oportunidad para incrementar la penetración en propiedades comerciales de alta calidad conforme las tendencias demográficas continúan mejorando.

Nos esforzamos por convertirnos en el socio de elección de nuestros arrendatarios y esperamos continuar fortaleciendo nuestra relación entregando lo mejor en productos y servicios en su clase.

Planigrupo es una compañía con un modelo de negocio totalmente internalizado, que captura valor a lo largo del ciclo de negocio de desarrollo de los proyectos en centros comerciales y que genera ingresos adicionales, tales como publicidad y otros servicios por parte de terceros. Nuestra estructura de Sociedad Anónima Bursátil y modelo de negocio eliminan la fuga de comisiones, por lo que se maximizan los retornos de los accionistas.

Nuestro portafolio de 36 centros comerciales en operación registró durante el tercer trimestre de 2026 un NOI consolidado de MXN$397.6 millones, derivado de ingresos totales netos por MXN$489.2 millones, con un margen de NOI de 81.3%. Asimismo, el EBITDA consolidado alcanzó MXN$320.8 millones, con un margen de 65.6%, reflejando la solidez operativa del portafolio, el cual incluye las plazas en las que mantenemos participación no controladora.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

# Glosario

| | |
|---|---|
| ABR | Significa Área Bruta Rentable o GLA por sus siglas en inglés (Cross Leasable Area), que corresponde a la superficie susceptible de ser otorgada en arrendamiento dentro de un inmueble. |
| EBITDA | Por sus siglas en inglés, significa utilidad antes de ingresos y gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización (también es referido como UAFIDA por sus siglas en español), se calcula como el resultado que puede ser utilidad o (pérdida) de operación, menos otros ingresos (gastos) neto, más depreciación y amortización. |
| ESG | Por sus siglas en inglés, se refiere a los criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo, los cuales comprenden aquellos lineamientos que se incorporan a las decisiones y políticas empresariales para lograr una sostenibilidad corporativa. |
| FFO | Por sus siglas en inglés, significa fondos provenientes de operaciones, el cual definimos como: el resultado que puede ser utilidad o (pérdida) neta, más depreciación y amortización, más los intereses devengados no pagados, menos el incremento o (disminución) en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión menos participación en los resultados de compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes, más los gastos relacionados con la compra de activos, más (menos) el efecto en valuación de instrumentos financieros y más (menos) los impuestos a la utilidad diferidos. El "FFO" no debe ser considerado como un sustituto del efectivo proveniente de actividades de operación. |
| FFO AJUSTADO | Lo definimos como FFO menos los gastos recurrentes de capital para el mantenimiento de nuestras propiedades de inversión (gastos de mantenimiento de capital). |
| LTV | Por sus siglas en inglés, significa razón financiera de préstamo-valor ("loan to value") es un término financiero utilizado por las entidades financieras para expresar la ratio de un préstamo con relación al valor de un activo adquirido. El término es comúnmente utilizado por bancos y sociedades hipotecarias para representar el valor que poseemos de una propiedad y lo que se tiene en préstamo. Esta ratio se obtiene dividiendo el monto de la Deuda Neta entre el valor de los activos totales. Para el LTV consolidado Planigrupo excluye del total de activos el valor de la inversión en Macroplaza Insurgentes; por su lado para el LTV consolidado más la minoritaria se incluye el 40% de los activos totales de dicho centro comercial. |
| DEUDA NETA | Se refiere al saldo total de la deuda menos efectivo y equivalentes de efectivo. |
| NOI | Por sus siglas en inglés, significa el ingreso neto de operación, el cual definimos como los ingresos por rentas, e ingresos por administración de plazas y comisiones por arrendamiento, netos de la estimación para cuentas incobrables, menos los gastos de administración, mantenimiento y seguridad, así como los salarios y prestaciones adicionales al salario del personal operativo. El "NOI" no debe ser considerado como un sustituto de la línea de utilidad de operación que se muestra en los estados financieros. El término "Margen de NOI" se refiere al resultado expresado como un porcentaje resultante, de dividir el NOI entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables. |
| MÉTRICAS NO DEFINIDAS BAJO NIIF | NOI, margen de NOI, EBITDA, margen de EBITDA, FFO, FFO Ajustado y LTV, son medidas financieras que no se encuentran definidas bajo las NIIF. Una medida financiera no definida bajo las NIIF generalmente se define como aquella que pretende medir el desempeño financiero histórico o futuro, posición financiera o los flujos de efectivo, pero excluye o incluye cantidades que no se ajustarían en la medida más comparable de las NIIF. NOI, EBITDA, FFO, FFO Ajustado y LTV tienen limitaciones como herramientas analíticas y tales medidas no deben considerarse, ya sea en forma aislada o como un sustituto de otros métodos de análisis de nuestros resultados reportados conforme a las NIIF. Debido a que no todas las compañías utilizan cálculos idénticos, la presentación del NOI, EBITDA, FFO, FFO Ajustado y LTV pueden no ser comparables a otras medidas similares utilizadas por otras compañías. |

Bolsa Institucional de Valores BIVA

# Concepto de los estados de resultados

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

Bolsa Institucional de Valores BIVA

# Estados Financieros Consolidados

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS TRIMESTRALES

| ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS | Tercer Trimestre | | Variación | |
|---|---|---|---|---|
| (miles de pesos) | 2026 | 2025 | MXN | % |
| INGRESOS | | | | |
| Rentas, mantenimiento y estacionamientos | $457,645 | $450,428 | $7,217 | 1.6 |
| Honorario por administración inmobiliaria | - | - | - | - |
| Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento | 7,286 | 6,960 | 326 | 4.7 |
| **Total de ingresos** | **464,931** | **457,388** | **7,543** | **1.6** |
| COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN | | | | |
| Gastos de administración, mantenimiento y seguridad | (74,504) | (72,059) | (2,445) | 3.4 |
| Estimación para cuentas de cobro dudoso | (3,489) | (4,446) | 957 | (21.5) |
| Sueldos y salarios | (51,305) | (44,572) | (6,733) | 15.1 |
| Depreciación y amortización | (4,596) | (9,843) | 5,247 | (53.3) |
| Gastos generales | (41,269) | (45,951) | 4,682 | (10.2) |
| **Total de costos y gastos de operación** | **(175,163)** | **(176,871)** | **1,708** | **(1.0)** |
| OTROS INGRESOS (GASTOS) | | | | |
| Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión | 27,549 | 141,516 | (113,967) | (80.5) |
| Otros ingresos, neto | (16,094) | 3,395 | (19,489) | (574.1) |
| **Total de otros ingresos (gastos), neto** | **11,455** | **144,911** | **(133,456)** | **(92.1)** |
| **Utilidad de operación** | **301,223** | **425,428** | **(124,205)** | **(29.2)** |
| (COSTOS) INGRESOS FINANCIEROS | | | | |
| Gasto por intereses | (160,155) | (174,862) | 14,707 | (8.4) |
| Ingreso por intereses | 8,549 | 13,768 | (5,219) | (37.9) |
| Efecto en valuación de instrumentos financieros | (2,653) | 5,141 | (7,794) | (151.6) |
| Utilidad (pérdida) cambiaria, neta | (60) | 23 | (83) | (360.9) |
| **Costo financiero, neto** | **(154,319)** | **(155,930)** | **1,611** | **(1.0)** |
| Incremento en el valor razonable de inversiones en fideicomiso asociado | 14,170 | 27,102 | (12,932) | (47.7) |
| **Utilidad antes de impuestos a la utilidad** | **161,074** | **296,600** | **(135,526)** | **(45.7)** |

Bolsa Institucional de Valores BIVA

# Estados Financieros Consolidados

| IMPUESTOS A LA UTILIDAD | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Sobre base fiscal | (35,806) | (38,395) | 2,589 | (6.7) |
| Diferidos | (7,281) | (40,946) | 33,665 | (82.2) |
| Total impuestos a la utilidad | (43,087) | (79,341) | 36,254 | (45.7) |
| **Utilidad neta consolidada** | **$117,987** | **$217,259** | **($99,272)** | **(45.7)** |

| UTILIDAD NETA CONSOLIDADA ATRIBUIBLE A: | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Accionistas de la compañía | 117,987 | 217,259 | (99,272) | (45.7) |
| Participación no controladora | - | - | - | - |
| Utilidad neta consolidada | 117,987 | 217,259 | (99,272) | (45.7) |
| Otros resultados integrales por operaciones continuas | (2,840) | (42,242) | 39,402 | (93.3) |
| **Utilidad integral consolidada** | **$115,147** | **$175,017** | **($59,870)** | **(34.2)** |

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS ACUMULADOS

| ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS | Enero - Septiembre | | Variación | |
|---|---|---|---|---|
| **(miles de pesos)** | **2026** | **2025** | **MXN** | **%** |
| INGRESOS | | | | |
| Rentas, mantenimiento y estacionamientos | $1,390,266 | $1,358,715 | $31,551 | 2.3 |
| Honorario por administración inmobiliaria | - | - | - | - |
| Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento | 22,018 | 22,471 | (453) | (2.0) |
| **Total de ingresos** | **1,412,284** | **1,381,186** | **31,098** | **2.3** |
| COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN | | | | |
| Gastos de administración, mantenimiento y seguridad | (222,148) | (210,442) | (11,706) | 5.6 |
| Estimación para cuentas de cobro dudoso | (11,189) | (20,182) | 8,993 | (44.6) |
| Sueldos y salarios | (144,645) | (124,586) | (20,059) | 16.1 |
| Depreciación y amortización | (12,546) | (27,128) | 14,582 | (53.8) |
| Gastos generales | (137,601) | (149,554) | 11,953 | (8.0) |
| **Total de costos y gastos de operación** | **(528,129)** | **(531,892)** | **3,763** | **(0.7)** |

Bolsa Institucional de Valores BIVA

# Estados Financieros Consolidados

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| OTROS INGRESOS (GASTOS) | | | | |
| Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión | 192,076 | 492,629 | (300,553) | (61.0) |
| Otros ingresos, neto | (22,959) | 8,268 | (31,227) | (377.7) |
| **Total de otros ingresos (gastos), neto** | **169,117** | **500,897** | **(331,780)** | **(66.2)** |
| **Utilidad de operación** | **1,053,272** | **1,350,191** | **(296,919)** | **(22.0)** |
| (COSTOS) INGRESOS FINANCIEROS | | | | |
| Gasto por intereses | (481,258) | (519,662) | 38,404 | (7.4) |
| Ingreso por intereses | 44,524 | 27,384 | 17,140 | 62.6 |
| Efecto en valuación de instrumentos financieros | (3,993) | (2,190) | (1,803) | 82.3 |
| Utilidad (pérdida) cambiaria, neta | (359) | 246 | (605) | (245.9) |
| **Costo financiero, neto** | **(441,086)** | **(494,222)** | **53,136** | **(10.8)** |
| Incremento en el valor razonable de inversiones en fideicomiso asociado | 43,690 | 90,036 | (46,346) | (51.5) |
| **Utilidad antes de impuestos a la utilidad** | **655,876** | **946,005** | **(290,129)** | **(30.7)** |
| IMPUESTOS A LA UTILIDAD | | | | |
| Sobre base fiscal | (126,033) | (109,002) | (17,031) | 15.6 |
| Diferidos | (49,414) | (144,054) | 94,640 | (65.7) |
| Total impuestos a la utilidad | (175,447) | (253,056) | 77,609 | (30.7) |
| **Utilidad neta consolidada** | **$480,429** | **$692,949** | **($212,520)** | **(30.7)** |
| UTILIDAD NETA CONSOLIDADA ATRIBUIBLE A: | | | | |
| Accionistas de la compañía | 480,429 | 692,949 | (212,520) | (30.7) |
| Participación no controladora | - | - | - | - |
| **Utilidad neta consolidada** | 480,429 | 692,949 | (212,520) | (30.7) |
| Otros resultados integrales por operaciones continuas | 10,618 | (152,522) | 163,140 | 107.0 |
| **Utilidad integral consolidada** | **$491,047** | **$540,427** | **($49,380)** | **(9.1)** |

Bolsa Institucional de Valores BIVA

# Estados Financieros Consolidados

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

| ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA | 30-sep | 31-dic | Variación | |
|---|---|---|---|---|
| (miles de pesos) | 2026 | 2025 | MXN | % |
| ACTIVO | | | | |
| ACTIVO CIRCULANTE | | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | $474,359 | $469,386 | $4,973 | 1.1 |
| Cuentas por cobrar, neto | 98,201 | 40,734 | 57,467 | 141.1 |
| Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar | 210,364 | 359,796 | (149,432) | (41.5) |
| Pagos anticipados | 103,794 | 283,613 | (179,819) | (63.4) |
| Instrumentos financieros derivados | - | - | - | - |
| **Total de activo circulante** | **886,718** | **1,153,529** | **(266,811)** | **(23.1)** |
| ACTIVO NO CIRCULANTE | | | | |
| Propiedades de inversión | 15,742,745 | 15,521,925 | 220,820 | 1.4 |
| Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto | 22,204 | 20,320 | 1,884 | 9.3 |
| Inversión fideicomiso asociado | 967,352 | 966,555 | 797 | 0.1 |
| Impuestos a la utilidad diferidos | 438,099 | 443,799 | (5,700) | (1.3) |
| Instrumentos financieros derivados largo plazo | 14,185 | - | 14,185 | 100.0 |
| Depósitos en garantía y otros | 14,829 | 13,412 | 1,417 | 10.6 |
| Efectivo restringido | - | 60,336 | (60,336) | (100.0) |
| **Total de activo no circulante** | **17,199,414** | **17,026,347** | **173,067** | **1.0** |
| **Total del activo** | **$18,086,132** | **$18,179,876** | **($93,744)** | **(0.5)** |
| PASIVO Y CAPITAL CONTABLE | | | | |
| PASIVO A CORTO PLAZO | | | | |
| Porción circulante de préstamos a largo plazo | $1,878,916 | $429,992 | $1,448,924 | 337.0 |
| Proveedores y otras cuentas por pagar | 92,631 | 115,348 | (22,717) | (19.7) |
| Partes relacionadas | 65,152 | 73,963 | (8,811) | (11.9) |
| Impuestos por pagar y gastos acumulados | 213,377 | 318,459 | (105,082) | (33.0) |
| Participación de los trabajadores en la utilidad | 1,068 | 5,478 | (4,410) | (80.5) |
| Impuestos a la utilidad | 138,838 | 76,645 | 62,193 | 81.1 |
| **Total de pasivo a corto plazo** | **2,389,982** | **1,019,885** | **1,370,097** | **134.3** |

Bolsa Institucional de Valores BIVA

# Estados Financieros Consolidados

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| PASIVO A LARGO PLAZO | | | | |
| Préstamos a largo plazo | 4,104,781 | 5,935,737 | (1,830,956) | (30.8) |
| Impuestos a la utilidad diferidos | 1,346,774 | 1,516,928 | (170,154) | (11.2) |
| Instrumentos financieros derivados | 10,690 | 17,431 | (6,741) | (38.7) |
| Rentas anticipadas | 18,214 | 57,164 | (38,950) | (68.1) |
| Depósitos en garantía y otros | 199,047 | 104,266 | 94,781 | 90.9 |
| Obligaciones por beneficios al retiro | 12,723 | 15,591 | (2,868) | (18.4) |
| **Total de pasivo a largo plazo** | **5,692,229** | **7,647,117** | **(1,954,888)** | **(25.6)** |
| **Total del pasivo** | **8,082,211** | **8,667,002** | **(584,791)** | **(6.7)** |
| CAPITAL CONTABLE | | | | |
| PARTICIPACIÓN CONTROLADORA | | | | |
| Capital Social | 5,148,537 | 5,148,537 | - | 0.0 |
| Aportaciones para futuros aumentos de capital | - | - | - | - |
| Utilidades acumuladas | 4,391,678 | 3,447,948 | 943,730 | 27.4 |
| Utilidad neta consolidada | 480,429 | 943,730 | (463,301) | (49.1) |
| Otros resultados integrales | (16,723) | (27,341) | 10,618 | (38.8) |
| **Total de la participación controladora** | **10,003,921** | **9,512,874** | **491,047** | **5.2** |
| **Participación no controladora** | - | - | - | - |
| **Total de capital contable** | **10,003,921** | **9,512,874** | **491,047** | **5.2** |
| **Total del pasivo y capital contable** | **$18,086,132** | **$18,179,876** | **($93,744)** | **(0.5)** |

Bolsa Institucional de Valores BIVA

# Estados Financieros Consolidados

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

| ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO | Enero - Septiembre | | Variación | |
|---|---|---|---|---|
| (miles de pesos) | 2026 | 2025 | MXN | % |
| ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | | | | |
| **Utilidad neta consolidada** | **$480,429** | **$692,949** | **($212,520)** | **(30.7)** |
| Ajustes por: | | | | |
| Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión | (192,076) | (492,629) | 300,553 | (61.0) |
| Cambio en el valor razonable de inversión en fideicomiso asociado | (43,690) | (90,036) | 46,346 | (51.5) |
| Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados | 14,611 | 2,190 | 12,421 | 567.2 |
| Depreciación y amortización | 12,546 | 27,128 | (14,582) | (53.8) |
| Deterioro de activos intangibles | - | - | - | - |
| Pagos basados en acciones | - | - | - | - |
| Impuestos a la utilidad | 175,447 | 253,056 | (77,609) | (30.7) |
| Costo (beneficio) neto del período de beneficios a los empleados | - | - | - | - |
| Pérdida (reversión) por deterioro de cuentas por cobrar | - | - | - | - |
| Intereses a favor | (44,524) | (27,384) | (17,140) | 62.6 |
| Intereses a cargo | 481,258 | 519,662 | (38,404) | (7.4) |
| | **884,001** | **884,936** | **(935)** | **(0.1)** |
| Cambios en: | | | | |
| Cuentas por cobrar comerciales | (57,467) | (29,437) | (28,030) | 95.2 |
| Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar, neto | 192,325 | (311,698) | 504,023 | 161.7 |
| Pagos anticipados | 179,819 | 220,315 | (40,496) | (18.4) |
| Otros activos | (26,335) | - | (26,335) | (100.0) |
| Proveedores, otras cuentas por pagar y provisiones | (28,085) | (573,821) | 545,736 | (95.1) |
| Anticipo de rentas | 52,386 | 62,527 | (10,141) | (16.2) |
| Impuestos y gastos acumulados | (324,649) | (9,988) | (314,661) | 3,150.4 |
| Participación de los trabajadores en la utilidad | (4,410) | (4,422) | 12 | (0.3) |
| Beneficio a los empleados | (2,868) | (122) | (2,746) | 2,250.8 |
| Impuestos a la utilidad pagados | (58,140) | (66,790) | 8,650 | (13.0) |
| **Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación** | **806,577** | **171,500** | **635,077** | **370.3** |

Bolsa Institucional de Valores BIVA

## Estados Financieros Consolidados

| ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Inversión en subsidiarias y asociadas | - | (31,300) | 31,300 | (100.0) |
| Inversión en propiedades de inversión | (28,744) | (23,181) | (5,563) | 24.0 |
| Ventas (adquisiciones) de mobiliario, mejoras y adaptaciones | (14,430) | (1,021) | (13,409) | 1,313.3 |
| (Aportaciones a) distribuciones de fideicomiso asociado | - | (9,740) | 9,740 | (100.0) |
| Intereses cobrados | 44,524 | 27,384 | 17,140 | 62.6 |
| **Flujos netos de efectivo generados por actividades de inversión** | **1,350** | **(37,858)** | **39,208** | **103.6** |

| ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Aportaciones de socios y accionistas | - | 365,147 | (365,147) | (100.0) |
| Préstamos obtenidos | - | - | - | - |
| Pagos del principal de préstamos | (382,032) | (61,350) | (320,682) | 522.7 |
| Intereses pagados | (481,258) | (556,828) | 75,570 | (13.6) |
| Pago de arrendamientos | - | - | - | - |
| **Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento** | **(863,290)** | **(253,031)** | **(610,259)** | **241.2** |
| **Incremento neto (disminución neta) de efectivo y equivalentes de efectivo** | **(55,363)** | **(119,389)** | **64,026** | **(53.6)** |

| EFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFECTIVO Y EFECTIVO RESTRINGIDO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Al principio del periodo | 529,722 | 517,810 | 11,912 | 2.3 |
| **Al final del periodo** | **$474,359** | **$398,421** | **$75,938** | **19.1** |

## Control interno [bloque de texto]

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

Bolsa Institucional de Valores BIVA

# Principales indicadores operativos y financieros

| Indicadores Operativos | 3T26 | 3T25 | Var. % |
|---|---|---|---|
| Centros Comerciales Propiedad de Planigrupo | | | |
| Número de propiedades | 36 | 36 | - |
| Área Bruta Rentable (ABR) (1) | 792,137 | 791,107 | 0.1 |
| Tasa de ocupación (2) | 93.8% | 94.6% | (0.8) pp |

(1) No incluye la plaza administrada. Con esta inclusión el ABR propio y administrado es de 816,823 m²
(2) Incluye propiedades en operación, con participación controladora y no controladora y no incluye la plaza administrada

| Métricas financieras | Tercer Trimestre | | Variación | |
|---|---|---|---|---|
| (miles de pesos) | 2026(1)(2) | 2025(1) | MXN$ | % |
| Ingresos totales | $493,323 | $489,144 | $4,179 | 0.9 |
| Estimación para cuentas incobrables | (4,133) | (4,772) | 639 | (13.4) |
| Ingresos totales, neto | 489,190 | 484,372 | 4,818 | 1.0 |
| *NOI* | 397,571 | 390,348 | 7,223 | 1.9 |
| *Margen de NOI (3)* | 81.3% | 80.6% | | 0.7 pp |
| *EBITDA* | 320,834 | 315,848 | 4,986 | 1.6 |
| *Margen de EBITDA (3)* | 65.6% | 65.2% | | 0.4 pp |
| FFO | 109,676 | 113,166 | (3,490) | (3.1) |
| *FFO Ajustado* | 91,081 | 97,466 | (6,385) | (6.6) |
| Deuda total (millones) | 6,266 | 6,561 | (295) | (4.5) |
| LTV | 31.3% | 32.8% | | (1.5) pp |

(1) Se incluyen en forma proporcional los resultados de la plaza con participación controladora y no controladora, las cuales administramos y operamos.
(2) A partir del mes de septiembre 2024, se incluye la información consolidada de las propiedades que conforman el portafolio denominado K8 + Paseo Puebla.
(3) Margen de NOI y EBITDA, se refiere al resultado expresado como un porcentaje resultante de dividir el NOI o EBITDA entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

## Principales indicadores operativos y financieros

| Métricas financieras | Enero - Septiembre | | Variación | |
|---|---|---|---|---|
| (miles de pesos) | 2026(1)(2) | 2025(1) | MXN$ | % |
| Ingresos totales | $1,502,123 | $1,479,771 | $22,352 | 1.5 |
| Estimación para cuentas incobrables | (12,032) | (20,780) | 8,748 | (42.1) |
| Ingresos totales, neto | 1,490,091 | 1,458,991 | 31,100 | 2.1 |
| *NOI* | 1,209,683 | 1,179,564 | 30,119 | 2.6 |
| *Margen de NOI* (3) | 81.2% | 80.8% | | 0.4 pp |
| *EBITDA* | 983,643 | 971,815 | 11,828 | 1.2 |
| *Margen de EBITDA* (3) | 66.0% | 66.6% | | (0.6) pp |
| FFO | 364,748 | 357,350 | 7,398 | 2.1 |
| *FFO Ajustado* | 325,550 | 331,112 | (5,562) | (1.7) |
| Deuda total (millones) | 6,266 | 6,561 | (295) | (4.5) |
| LTV | 31.3% | 32.8% | | (1.5) pp |

(1) Se incluyen en forma proporcional los resultados de la plaza con participación controladora y no controladora, las cuales administramos y operamos.
(2) A partir del mes de septiembre 2024, se incluye la información consolidada de las propiedades que conforman el portafolio denominado K8 + Paseo Puebla.
(3) Margen de NOI y EBITDA, se refiere al resultado expresado como un porcentaje resultante de dividir el NOI o EBITDA entre el total de ingresos netos de la estimación de cuentas incobrables.

# [110000] Información general sobre estados financieros

| | |
|---|---|
| **Clave de cotización:** | PLANI |
| **Periodo cubierto por los estados financieros:** | DEL 1 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE 2026 |
| **Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :** | 2026-09-30 |
| **Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:** | PLANIGRUPO LATAM, S.A.B DE C.V. |
| **Descripción de la moneda de presentación :** | MXN |
| **Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:** | MILES DE PESOS |
| **Consolidado:** | Sí |
| **Número De Trimestre:** | 3 |
| **Tipo de emisora:** | ICS |
| **Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:** | |
| **Descripción de la naturaleza de los estados financieros:** | |

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

## Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2026-09-30 | Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31 |
|---|---|---|
| **Estado de situación financiera [sinopsis]** | | |
| **Activos [sinopsis]** | | |
| **Activos circulantes[sinopsis]** | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 474,359,000 | 469,386,000 |
| Clientes y otras cuentas por cobrar | 201,995,000 | 324,347,000 |
| Impuestos por recuperar | 210,364,000 | 359,796,000 |
| Otros activos financieros | 0 | 0 |
| Inventarios | 0 | 0 |
| Activos biológicos | 0 | 0 |
| Otros activos no financieros | 0 | 0 |
| Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta | 886,718,000 | 1,153,529,000 |
| Activos mantenidos para la venta | 0 | 0 |
| Total de activos circulantes | 886,718,000 | 1,153,529,000 |
| **Activos no circulantes [sinopsis]** | | |
| Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes | 29,014,000 | 72,210,000 |
| Impuestos por recuperar no circulantes | 0 | 0 |
| Inventarios no circulantes | 0 | 0 |
| Activos biológicos no circulantes | 0 | 0 |
| Otros activos financieros no circulantes | 0 | 0 |
| Inversiones registradas por método de participación | 0 | 0 |
| Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas | 967,352,000 | 966,555,000 |
| Propiedades, planta y equipo | 22,204,000 | 20,320,000 |
| Propiedades de inversión | 15,742,745,000 | 15,521,925,000 |
| Activos por derechos de uso | 0 | 0 |
| Crédito mercantil | 0 | 0 |
| Activos intangibles distintos al crédito mercantil | 0 | 1,538,000 |
| Activos por impuestos diferidos | 438,099,000 | 443,799,000 |
| Otros activos no financieros no circulantes | 0 | 0 |
| Total de activos no circulantes | 17,199,414,000 | 17,026,347,000 |
| Total de activos | 18,086,132,000 | 18,179,876,000 |
| **Capital Contable y Pasivos [sinopsis]** | | |
| **Pasivos [sinopsis]** | | |
| **Pasivos Circulantes [sinopsis]** | | |
| Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo | 158,851,000 | 194,789,000 |
| Impuestos por pagar a corto plazo | 352,215,000 | 395,104,000 |

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2026-09-30 | Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31 |
|---|---|---|
| Otros pasivos financieros a corto plazo | 1,878,916,000 | 429,992,000 |
| Pasivos por arrendamientos a corto plazo | 0 | 0 |
| Otros pasivos no financieros a corto plazo | 0 | 0 |
| **Provisiones circulantes [sinopsis]** | | |
| Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo | 0 | 0 |
| Otras provisiones a corto plazo | 0 | 0 |
| Total provisiones circulantes | 0 | 0 |
| Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta | 2,389,982,000 | 1,019,885,000 |
| Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta | 0 | 0 |
| Total de pasivos circulantes | 2,389,982,000 | 1,019,885,000 |
| **Pasivos a largo plazo [sinopsis]** | | |
| Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo | 217,261,000 | 161,430,000 |
| Impuestos por pagar a largo plazo | 0 | 0 |
| Otros pasivos financieros a largo plazo | 4,104,781,000 | 5,935,737,000 |
| Pasivos por arrendamientos a largo plazo | 0 | 0 |
| Otros pasivos no financieros a largo plazo | 0 | 0 |
| **Provisiones a largo plazo [sinopsis]** | | |
| Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo | 12,723,000 | 15,591,000 |
| Otras provisiones a largo plazo | 10,690,000 | 17,431,000 |
| Total provisiones a largo plazo | 23,413,000 | 33,022,000 |
| Pasivo por impuestos diferidos | 1,346,774,000 | 1,516,928,000 |
| Total de pasivos a Largo plazo | 5,692,229,000 | 7,647,117,000 |
| Total pasivos | 8,082,211,000 | 8,667,002,000 |
| **Capital Contable [sinopsis]** | | |
| Capital social | 5,148,537,000 | 5,148,537,000 |
| Prima en emisión de acciones | 0 | 0 |
| Acciones en tesorería | 0 | 0 |
| Utilidades acumuladas | 4,872,107,000 | 4,391,678,000 |
| Otros resultados integrales acumulados | (16,723,000) | (27,341,000) |
| Total de la participación controladora | 10,003,921,000 | 9,512,874,000 |
| Participación no controladora | 0 | 0 |
| Total de capital contable | 10,003,921,000 | 9,512,874,000 |
| Total de capital contable y pasivos | 18,086,132,000 | 18,179,876,000 |

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

| Concepto | Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30 | Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30 | Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30 | Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30 |
|---|---|---|---|---|
| **Resultado de periodo [sinopsis]** | | | | |
| **Utilidad (pérdida) [sinopsis]** | | | | |
| Ingresos | 1,412,284,000 | 1,381,186,000 | 464,931,000 | 457,388,000 |
| Costo de ventas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad bruta | 1,412,284,000 | 1,381,186,000 | 464,931,000 | 457,388,000 |
| Gastos de venta | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gastos de administración | 528,129,000 | 531,891,000 | 175,163,000 | 176,871,000 |
| Otros ingresos | 169,117,000 | 500,897,000 | 11,455,000 | 144,911,000 |
| Otros gastos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad (pérdida) de operación | 1,053,272,000 | 1,350,192,000 | 301,223,000 | 425,428,000 |
| Ingresos financieros | 44,524,000 | 27,630,000 | 8,549,000 | 18,932,000 |
| Gastos financieros | 485,610,000 | 521,852,000 | 162,868,000 | 174,862,000 |
| Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos | 43,690,000 | 90,036,000 | 14,170,000 | 27,102,000 |
| Utilidad (pérdida) antes de impuestos | 655,876,000 | 946,006,000 | 161,074,000 | 296,600,000 |
| Impuestos a la utilidad | 175,447,000 | 253,057,000 | 43,087,000 | 79,341,000 |
| Utilidad (pérdida) de operaciones continuas | 480,429,000 | 692,949,000 | 117,987,000 | 217,259,000 |
| Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad (pérdida) neta | 480,429,000 | 692,949,000 | 117,987,000 | 217,259,000 |
| **Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora | 480,429,000 | 692,949,000 | 117,987,000 | 217,259,000 |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad por acción [bloque de texto] | 1.27 | 1.83 | 0.31 | 0.57 |
| **Utilidad por acción [sinopsis]** | | | | |
| **Utilidad por acción [partidas]** | | | | |
| **Utilidad por acción básica [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas | 1.27 | 1.83 | 0.31 | 0.57 |
| Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total utilidad (pérdida) básica por acción | 1.27 | 1.83 | 0.31 | 0.57 |
| **Utilidad por acción diluida [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas | 1.27 | 1.83 | 0.31 | 0.57 |
| Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida | 1.27 | 1.83 | 0.31 | 0.57 |

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

| Concepto | Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30 | Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30 | Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30 | Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30 |
|---|---|---|---|---|
| **Estado del resultado integral [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 480,429,000 | 692,949,000 | 117,987,000 | 217,259,000 |
| **Otro resultado integral [sinopsis]** | | | | |
| **Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]** | | | | |
| Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]** | | | | |
| **Efecto por conversión [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Efecto por conversión, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Concepto | Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30 | Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30 | Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30 | Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30 |
|---|---|---|---|---|
| mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos | | | | |
| Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos | 10,618,000 | (152,522,000) | (2,840,000) | (42,242,000) |
| Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI | 10,618,000 | (152,522,000) | (2,840,000) | (42,242,000) |
| Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos | 10,618,000 | (152,522,000) | (2,840,000) | (42,242,000) |
| Total otro resultado integral | 10,618,000 | (152,522,000) | (2,840,000) | (42,242,000) |
| Resultado integral total | 491,047,000 | 540,427,000 | 115,147,000 | 175,017,000 |
| **Resultado integral atribuible a [sinopsis]** | | | | |
| Resultado integral atribuible a la participación controladora | 491,047,000 | 540,427,000 | 115,147,000 | 175,017,000 |

| Concepto | Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30 | Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30 | Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30 | Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30 |
|---|---|---|---|---|
| Resultado integral atribuible a la participación no controladora | 0 | 0 | 0 | 0 |

# [520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

| Concepto | Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30 | Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30 |
|---|---|---|
| **Estado de flujos de efectivo [sinopsis]** | | |
| **Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]** | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 480,429,000 | 692,949,000 |
| **Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]** | | |
| + Operaciones discontinuas | 0 | 0 |
| + Impuestos a la utilidad | 175,447,000 | 253,057,000 |
| + (-) Ingresos y gastos financieros, neto | 0 | 0 |
| + Gastos de depreciación y amortización | 12,546,000 | 27,128,000 |
| + Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo | 0 | 0 |
| + Provisiones | 0 | 0 |
| + (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas | 0 | 0 |
| + Pagos basados en acciones | 0 | 0 |
| + (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable | 0 | 0 |
| - Utilidades no distribuidas de asociadas | 0 | 0 |
| + (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes | 0 | 0 |
| + Participación en asociadas y negocios conjuntos | (43,690,000) | (90,036,000) |
| + (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios | 0 | 0 |
| + (-) Disminución (incremento) de clientes | (57,467,000) | (29,437,000) |
| + (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación | 345,809,000 | (91,383,000) |
| + (-) Incremento (disminución) de proveedores | (28,085,000) | (573,821,000) |
| + (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación | (219,204,000) | 47,995,000 |
| + Otras partidas distintas al efectivo | 0 | 0 |
| + Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento | 0 | 0 |
| + Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos | 0 | 0 |
| + Amortización de comisiones por arrendamiento | 0 | 0 |
| + Ajuste por valor de las propiedades | (192,076,000) | (492,629,000) |
| + (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) | 14,610,000 | (62,000) |
| + (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) | 7,890,000 | (949,188,000) |
| Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones | 488,319,000 | (256,239,000) |
| - Dividendos pagados | 0 | 0 |
| + Dividendos recibidos | 0 | 0 |
| - Intereses pagados | 44,524,000 | 27,384,000 |
| + Intereses recibidos | 481,258,000 | 519,662,000 |
| + (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados) | 58,140,000 | 66,790,000 |
| + (-) Otras entradas (salidas) de efectivo | 0 | 0 |

| Concepto | Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30 | Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30 |
|---|---|---|
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación | 866,913,000 | 169,249,000 |
| **Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]** | | |
| + Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios | 0 | 0 |
| - Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios | 0 | 0 |
| + Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades | 0 | 0 |
| - Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades | 0 | 0 |
| + Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos | 0 | 0 |
| - Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos | 0 | 0 |
| + Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo | 0 | 0 |
| - Compras de propiedades, planta y equipo | 43,174,000 | 24,202,000 |
| + Importes procedentes de ventas de activos intangibles | 0 | 0 |
| - Compras de activos intangibles | 0 | 0 |
| + Recursos por ventas de otros activos a largo plazo | 0 | 0 |
| - Compras de otros activos a largo plazo | 0 | 0 |
| + Importes procedentes de subvenciones del gobierno | 0 | 0 |
| - Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros | 0 | 0 |
| + Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros | 0 | 0 |
| - Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera | 0 | 0 |
| + Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera | 0 | 0 |
| + Dividendos recibidos | 0 | 0 |
| - Intereses pagados | 0 | 0 |
| + Intereses cobrados | 44,524,000 | 27,384,000 |
| + (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados) | 0 | 0 |
| + (-) Otras entradas (salidas) de efectivo | 0 | (41,040,000) |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión | 1,350,000 | (37,858,000) |
| **Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]** | | |
| + Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control | 0 | 0 |
| - Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control | 0 | 0 |
| + Importes procedentes de la emisión de acciones | 0 | 365,147,000 |
| + Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital | 0 | 0 |
| - Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad | 0 | 0 |
| - Pagos por otras aportaciones en el capital | 0 | 0 |
| + Importes procedentes de préstamos | (382,032,000) | (61,350,000) |
| - Reembolsos de préstamos | 0 | 0 |
| - Pagos de pasivos por arrendamientos financieros | 0 | 0 |
| - Pagos de pasivos por arrendamientos | 0 | 0 |
| + Importes procedentes de subvenciones del gobierno | 0 | 0 |
| - Dividendos pagados | 0 | 0 |
| - Intereses pagados | 481,258,000 | 556,828,000 |

| Concepto | Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30 | Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30 |
|---|---|---|
| + (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados) | 0 | 0 |
| + (-) Otras entradas (salidas) de efectivo | 0 | 0 |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento | (863,290,000) | (253,031,000) |
| Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio | 4,973,000 | (121,640,000) |
| **Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]** | | |
| Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo | 0 | 0 |
| Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo | 4,973,000 | (121,640,000) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo | 469,386,000 | 414,213,000 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo | 474,359,000 | 292,573,000 |

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

| | Componentes del capital contable [eje] | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Hoja 1 de 3** | **Capital social [miembro]** | **Prima en emisión de acciones [miembro]** | **Acciones en tesorería [miembro]** | **Utilidades acumuladas [miembro]** | **Superávit de revaluación [miembro]** | **Efecto por conversión [miembro]** | **Coberturas de flujos de efectivo [miembro]** | **Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]** | **Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]** |
| **Estado de cambios en el capital contable [partidas]** | | | | | | | | | |
| Capital contable al comienzo del periodo | 5,148,537,000 | 0 | 0 | 4,391,678,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Cambios en el capital contable [sinopsis]** | | | | | | | | | |
| **Resultado integral [sinopsis]** | | | | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 0 | 0 | 0 | 480,429,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 0 | 480,429,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aumento de capital social | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos decretados | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos por otras aportaciones de los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disminución por otras distribuciones a los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por otros cambios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Total incremento (disminución) en el capital contable | 0 | 0 | 0 | 480,429,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Capital contable al final del periodo | 5,148,537,000 | 0 | 0 | 4,872,107,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total incremento (disminución) en el capital contable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Capital contable al final del periodo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | Componentes del capital contable [eje] | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Hoja 3 de 3** | **Reserva para catástrofes [miembro]** | **Reserva para estabilización [miembro]** | **Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]** | **Otros resultados integrales [miembro]** | **Otros resultados integrales acumulados [miembro]** | **Capital contable de la participación controladora [miembro]** | **Participación no controladora [miembro]** | **Capital contable [miembro]** |
| **Estado de cambios en el capital contable [partidas]** | | | | | | | | |
| Capital contable al comienzo del periodo | 0 | 0 | 0 | (27,341,000) | (27,341,000) | 9,512,874,000 | 0 | 9,512,874,000 |
| **Cambios en el capital contable [sinopsis]** | | | | | | | | |
| **Resultado integral [sinopsis]** | | | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 480,429,000 | 0 | 480,429,000 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 10,618,000 | 10,618,000 | 10,618,000 | 0 | 10,618,000 |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 0 | 10,618,000 | 10,618,000 | 491,047,000 | 0 | 491,047,000 |
| Aumento de capital social | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos decretados | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos por otras aportaciones de los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disminución por otras distribuciones a los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por otros cambios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total incremento (disminución) en el capital contable | 0 | 0 | 0 | 10,618,000 | 10,618,000 | 491,047,000 | 0 | 491,047,000 |
| Capital contable al final del periodo | 0 | 0 | 0 | (16,723,000) | (16,723,000) | 10,003,921,000 | 0 | 10,003,921,000 |

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

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Total incremento (disminución) en el capital contable | 634,737,000 | (269,590,000) | 0 | 692,949,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Capital contable al final del periodo | 5,148,537,000 | 0 | 0 | 4,140,897,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total incremento (disminución) en el capital contable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Capital contable al final del periodo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

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

# [700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2026-09-30 | Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31 |
|---|---|---|
| **Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]** | | |
| Capital social nominal | 4,253,417,271 | 4,253,417,271 |
| Capital social por actualización | 0 | 0 |
| Fondos para pensiones y prima de antigüedad | 0 | 0 |
| Numero de funcionarios | 6 | 5 |
| Numero de empleados | 295 | 293 |
| Numero de obreros | 0 | 0 |
| Numero de acciones en circulación | 379,002,856 | 379,002,856 |
| Numero de acciones recompradas | 0 | 0 |
| Efectivo restringido | 0 | 60,336,000 |
| Deuda de asociadas garantizada | 0 | 0 |

# [700002] Datos informativos del estado de resultados

| Concepto | Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30 | Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30 | Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30 | Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30 |
|---|---|---|---|---|
| **Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]** | | | | |
| Depreciación y amortización operativa | 12,546,000 | 27,128,000 | 4,596,000 | 9,843,000 |

# [700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

| Concepto | Año Actual 2025-10-01 - 2026-09-30 | Año Anterior 2024-10-01 - 2025-09-30 |
|---|---|---|
| **Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]** | | |
| Ingresos | 1,867,889,000 | 1,829,048,000 |
| Utilidad (pérdida) de operación | 1,609,031,000 | 2,980,029,000 |
| Utilidad (pérdida) neta | 728,511,000 | 1,756,753,000 |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora | 728,511,000 | 1,726,527,000 |
| Depreciación y amortización operativa | 19,876,000 | 30,575,000 |

# [800001] Anexo - Desglose de créditos

| Institución [eje] | Institución Extranjera (Si/No) | Fecha de firma/contrato | Fecha de vencimiento | Tasa de interés y/o sobretasa | Denominación [eje] | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Moneda nacional [miembro] | | | | | | Moneda extranjera [miembro] | | | | | |
| | | | | | Intervalo de tiempo [eje] | | | | | | Intervalo de tiempo [eje] | | | | | |
| | | | | | Año actual [miembro] | Hasta 1 año [miembro] | Hasta 2 años [miembro] | Hasta 3 años [miembro] | Hasta 4 años [miembro] | Hasta 5 años o más [miembro] | Año actual [miembro] | Hasta 1 año [miembro] | Hasta 2 años [miembro] | Hasta 3 años [miembro] | Hasta 4 años [miembro] | Hasta 5 años o más [miembro] |
| **Bancarios [sinopsis]** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Comercio exterior (bancarios)** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Con garantía (bancarios)** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Plaza Real Diamante Reynosa Metlife | NO | 2023-06-01 | 2028-06-01 | TIIE 28 DIAS +2.25% | 0 | 1,270,000 | 330,784,000 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| Plaza Bella Anahuac Metlife | NO | 2023-06-01 | 2028-06-01 | TIIE 28 DIAS +2.25% | 0 | 1,177,000 | 306,655,000 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| Plaza Real Saltillo Metlife | NO | 2023-06-01 | 2028-06-01 | TIIE 28 DIAS +2.25% | 0 | 888,000 | 231,253,000 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| Plaza Palmira Metlife | NO | 2023-06-01 | 2028-06-01 | TIIE 28 DIAS +2.25% | 0 | 425,000 | 110,597,000 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| Mall Plaza Lincoln Metlife | NO | 2023-06-01 | 2028-06-01 | TIIE 28 DIAS +2.25% | 0 | 714,000 | 186,001,000 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| Monumental Juarez Metlife | NO | 2023-06-01 | 2028-06-01 | TIIE 28 DIAS +2.25% | 0 | 810,000 | 210,831,000 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| Super Plaza Las Haciendas Metlife | NO | 2023-06-01 | 2028-06-01 | TIIE 28 DIAS +2.25% | 0 | 528,000 | 137,417,000 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| Plaza Bella Mexiquense Metlife | NO | 2023-06-01 | 2028-06-01 | TIIE 28 DIAS +2.25% | 0 | 356,000 | 92,758,000 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| Plaza Universidad Metlife | NO | 2022-06-23 | 2027-07-01 | TIIE 28 DIAS +1.80% | 0 | 128,480,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| Plaza Bella Huinala Metlife | NO | 2022-06-23 | 2027-07-01 | TIIE 28 DIAS +1.80% | 0 | 63,318,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| La Nogalera Metlife | NO | 2022-06-23 | 2027-07-01 | TIIE 28 DIAS +1.80% | 0 | 302,417,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| Gran Plaza Cancun Metlife | NO | 2022-06-23 | 2027-07-01 | TIIE 28 DIAS +1.80% | 0 | 293,358,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| Macroplaza Oaxaca BBVA | NO | 2022-04-27 | 2029-04-30 | TIIE 28 DIAS +2.1 % | 0 | 23,115,000 | 28,160,000 | 247,460,000 | 0 | 0 | | | | | | |
| Paseo Alcalde (Batan) BBVA | NO | 2022-04-27 | 2029-04-30 | TIIE 28 DIAS +2.1 % | 0 | 8,799,000 | 10,720,000 | 94,204,000 | 0 | 0 | | | | | | |
| Paseo Hipodromo BBVA | NO | 2022-04-27 | 2029-04-30 | TIIE 28 DIAS +2.1 % | 0 | 7,552,000 | 9,200,000 | 80,846,000 | 0 | 0 | | | | | | |
| Garza Sada BBVA | NO | 2022-04-27 | 2029-04-30 | TIIE 28 DIAS +2.1 % | 0 | 23,180,000 | 28,240,000 | 248,163,000 | 0 | 0 | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ensenada BBVA | NO | 2022-04-27 | 2029-04-30 | TIIE 28 DIAS +2.1 % | 0 | 4,257,000 | 5,198,000 | 46,558,000 | 0 | 0 | | | | | | |
| San Jose Los Cabos BBVA | NO | 2022-04-27 | 2029-04-30 | TIIE 28 DIAS +2.1 % | 0 | 8,340,000 | 10,160,000 | 89,283,000 | 0 | 0 | | | | | | |
| San Luis BBVA | NO | 2022-04-27 | 2029-04-30 | TIIE 28 DIAS +2.1 % | 0 | 14,644,000 | 17,840,000 | 156,777,000 | 0 | 0 | | | | | | |
| Hermosillo BBVA | NO | 2022-04-27 | 2029-04-30 | TIIE 28 DIAS +2.1 % | 0 | 6,961,000 | 8,480,000 | 74,519,000 | 0 | 0 | | | | | | |
| Galerias del Valle Metlife | NO | 2022-06-23 | 2027-07-01 | TIIE 28 DIAS +1.80% | 0 | 414,798,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| Lago Real Metlife | NO | 2022-06-23 | 2027-07-01 | TIIE 28 DIAS +1.80% | 0 | 213,535,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| Paseo Reforma Metlife | NO | 2022-06-23 | 2027-07-01 | TIIE 28 DIAS +1.80% | 0 | 298,426,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| San Isidro BBVA | NO | 2022-04-19 | 2029-04-30 | TIIE 28 DIAS +2.10 % | 0 | 6,125,000 | 6,580,000 | 72,178,000 | 0 | 0 | | | | | | |
| Oriente BBVA | NO | 2022-04-19 | 2029-04-30 | TIIE 28 DIAS +2.10 % | 0 | 7,920,000 | 8,516,000 | 92,698,000 | 0 | 0 | | | | | | |
| Morelia y Frontera BBVA | NO | 2022-02-25 | 2029-02-28 | TIIE 28 DIAS +2.10 % | 0 | 1,804,000 | 1,941,000 | 14,259,000 | 0 | 0 | | | | | | |
| Real Estate BBVA | NO | 2022-02-25 | 2029-02-28 | TIIE 28 DIAS +2.10 % | 0 | 11,803,000 | 12,687,000 | 90,896,000 | 0 | 0 | | | | | | |
| Planigrupo LATAM Santander | NO | 2024-09-01 | 2029-08-01 | TIIE 28 DIAS +1.85% | 0 | 33,916,000 | 1,042,922,000 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 1,878,916,000 | 2,796,940,000 | 1,307,841,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Banca comercial** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Otros bancarios** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Total bancarios** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 1,878,916,000 | 2,796,940,000 | 1,307,841,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Colocaciones privadas (quirografarios)** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Colocaciones privadas (con garantía)** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Proveedores [sinopsis]** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Proveedores** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Proveedores corto plazo | | | | | 92,631,000 | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 92,631,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Total proveedores** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 92,631,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Total de créditos** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 92,631,000 | 1,878,916,000 | 2,796,940,000 | 1,307,841,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

# [800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

| | Monedas [eje] | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Dólares [miembro] | Dólares contravalor pesos [miembro] | Otras monedas contravalor dólares [miembro] | Otras monedas contravalor pesos [miembro] | Total de pesos [miembro] |
| **Posición en moneda extranjera [sinopsis]** | | | | | |
| **Activo monetario [sinopsis]** | | | | | |
| Activo monetario circulante | 453,000 | 7,921,000 | 0 | 0 | 7,921,000 |
| Activo monetario no circulante | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total activo monetario | 453,000 | 7,921,000 | 0 | 0 | 7,921,000 |
| **Pasivo monetario [sinopsis]** | | | | | |
| Pasivo monetario circulante | 1,033,000 | 18,040,000 | 0 | 0 | 18,040,000 |
| Pasivo monetario no circulante | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total pasivo monetario | 1,033,000 | 18,040,000 | 0 | 0 | 18,040,000 |
| Monetario activo (pasivo) neto | (580,000) | (10,119,000) | 0 | 0 | (10,119,000) |

# [800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

| | Tipo de ingresos [eje] | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Ingresos nacionales [miembro] | Ingresos por exportación [miembro] | Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro] | Ingresos totales [miembro] |
| **INGRESOS** | | | | |
| Contratos de administración de plazas y comisiones por arrendamiento | 22,018,000 | 0 | 0 | 22,018,000 |
| Rentas | 1,390,266,000 | 0 | 0 | 1,390,266,000 |
| TOTAL | 1,412,284,000 | 0 | 0 | 1,412,284,000 |

# [800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

**Planigrupo LATAM, S.A.B. de C.V.**
**Análisis de Instrumentos Financieros Derivados**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A continuación, se presenta un resumen de las características de los CAPS que mantiene vigentes Planigrupo al 30 de septiembre de 2026:

**Sensibilidad**

| No. | Entidad | Contraparte | Instrumento | Strike Cap | Strike Floor | MtM MXN | MtM CVA MXN | Cupon Corriente | Fecha de cupón | Fecha de fin | Devengamiento | Nocional |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | Ramos + Santa Catarina | Santander | COLLAR | 12.00% | 8.09% | -$10,789,523 | -$10,689,876 | $0 | 30/09/2026 | 30/10/2026 | $0 | $1,087,166,667 |

| No. | Entidad | Contraparte | Instrumento | Tipo | Strike Cap | MtM MXN | MtM CVA MXN | Cupon Corriente | Fecha de cupón | Fecha de fin | Devengamiento | Nocional |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | WALPG | Santander | OPTION (Cap) | Compra | 9.50% | $622,616 | $620,711 | $0 | 30/09/2026 | 03/11/2026 | $0 | $102,339,688 |
| 4 | K8 | Santander | OPTION (Cap) | Compra | 9.50% | $4,813,954 | $4,800,824 | $0 | 01/09/2026 | 01/10/2026 | $0 | $1,604,911,423 |
| 5 | BBVA | Santander | OPTION (Cap) | Compra | 9.50% | $7,608,837 | $7,585,018 | $0 | 30/09/2026 | 03/11/2026 | $0 | $941,595,750 |
| 6 | O2 | Santander | OPTION (Cap) | Compra | 9.50% | $1,182,101 | $1,178,413 | $0 | 30/09/2026 | 03/11/2026 | $0 | $145,845,000 |

## 3. Instrumentos utilizados y estrategias de cobertura o negociación implementadas

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

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

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

## 4. Mercados de negociación permitidos y contrapartes elegibles

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

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

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2026 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que las operaciones realizadas presentan un valor de mercado positivo para la Compañía.

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2026 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que los CAPS no generan llamadas de margen y la prima pagada por los mismos es el costo máximo para la compañía.

Renegociación de deuda / posición primaria
En cuanto a las partidas cubiertas, al 30 de septiembre de 2026, no se han tenido renegociaciones en alguna de las deudas y los pagos de principal e intereses se han realizado de forma periódica y constante de acuerdo a las tablas de amortización establecidas contractualmente.

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

La administración de la exposición a los riesgos de crédito, mercado, liquidez y operacional se realiza a través de la Dirección de Finanzas. Dicha Dirección se encarga de monitorear, identificar y definir los riesgos que requieren administrarse a fin de establecer y ejecutar la estrategia conveniente para Planigrupo, informando de ello a la Dirección General y al área de Tesorería para que se administren las operaciones conforme los contratos formalizados. Todas las operaciones que

Planigrupo realiza con IFDs son sujetas de auditoría interna y externa para asegurar que el control interno establecido y la valuación y tratamiento contable de ese tipo de instrumentos operan correctamente.

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

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

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

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

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

---

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

---

***B. Descripción de las políticas y técnicas de valuación***

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

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

Para el cálculo del valor razonable de los CAPS, se utilizan métodos de valuación estándar y variables de mercado ampliamente aceptados y avalados internacionalmente. El valor razonable de una opción se determina utilizando la

metodología Black & Scholes utilizada para valuar opciones de tasa, en estilo de opción europea. Como medida de control, la Compañía verifica trimestralmente el valor razonable de dichos instrumentos, con el apoyo de expertos independientes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***C. Información de riesgos por el uso de derivados***

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

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

Las fuentes internas de liquidez cubren este tipo de requerimientos a través de la posición que se mantiene en caja y bancos. Al 30 de septiembre de 2026 la Compañía tiene un saldo de efectivo de $474,359,000 para enfrentar cualquier necesidad de liquidez.

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

Al 30 de septiembre de 2026 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que los CAPS no generan llamadas de margen y la prima pagada por los mismos es el costo máximo para la compañía.

Renegociación de deuda / posición primaria
En cuanto a las partidas cubiertas, al 30 de septiembre de 2026, no se han tenido renegociaciones en alguna de las deudas y los pagos de principal e intereses se han realizado de forma periódica y constante de acuerdo con las tablas de amortización establecidas contractualmente.

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

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2026, el impacto en los resultados del ejercicio por cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados asciende a (3,993,000), y el efecto reconocido en Resultado Integral que ascendió a $ 10,618,000.

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

Al 30 de septiembre 2026 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que los CAPS no generan llamadas de margen y la prima pagada por los mismos es el costo máximo para la compañía.

Renegociación de deuda / posición primaria
En cuanto a las partidas cubiertas, al 30 de septiembre de 2026, no se han tenido renegociaciones en alguna de las deudas y los pagos de principal e intereses, se han realizado de forma periódica y constante de acuerdo a las tablas de amortización establecidas contractualmente.

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

Al 30 de septiembre de 2026 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que los CAPS no generan llamadas de margen y la prima pagada por los mismos es el costo máximo para la compañía.

Renegociación de deuda / posición primaria
En cuanto a las partidas cubiertas, al 30 de septiembre de 2026, no se han tenido renegociaciones en alguna de las deudas y los pagos de principal e intereses se han realizado de forma periódica y constante de acuerdo a las tablas de amortización establecidas contractualmente.

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

Al 30 de septiembre de 2026 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que los CAPS no generan llamadas de margen y la prima pagada por los mismos es el costo máximo para la compañía.

Renegociación de deuda / posición primaria
En cuanto a las partidas cubiertas, al 30 de septiembre de 2026, no se han tenido renegociaciones en alguna de las deudas y los pagos de principal e intereses se han realizado de forma periódica y constante de acuerdo a las tablas de amortización establecidas contractualmente.

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

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

**a) Identificación de los riesgos que pueden generar pérdidas en la emisora por operaciones con derivados.**

**b) Identificación de los instrumentos que originarían dichas pérdidas.**

Planigrupo mantiene instrumentos financieros derivados exclusivamente de cobertura. Todos los contratos que la Compañía maneja tienen una finalidad muy clara de acotar el riesgo para el cual se contrataron. Los instrumentos financieros derivados de cobertura que mantiene en posición Planigrupo, no pierden su efectividad de cobertura en ningún nivel de variación; en

ese sentido cualquier cambio en el valor razonable del instrumento contratado no repercute en modificaciones en su naturaleza, uso o nivel de efectividad, dado que se contrataron como la posición opuesta al riesgo a cubrir.

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

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

| Sensibilidad | | | | | | | Escenario de verificación de la tasa de interes (miles de pesos) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Probable | | Posible | | Remoto | |
| No. | Entidad | Contraparte | Instrumento | Corto Plazo | Largo Plazo | Escenario Base | +100 | -100 | +200 | -200 | +300 | -300 |
| 2 | Ramos + Santa Catarina | Santander | COLLAR | -$ 11,116,446.36 | $ 426,569.98 | -$10,689,876 | $4,924,708 | -$29,117,794 | $16,988,461 | -$49,647,401 | $27,038,790 | -$71,796,147 |

| No. | Entidad | Contraparte | Instrumento | Corto Plazo | Largo Plazo | Escenario Base | +100 | -100 | +200 | -200 | +300 | -300 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | WALPG | Santander | OPTION (Cap) | $ 39,881.75 | $ 580,829.24 | $620,711 | $1,021,669 | $350,733 | $1,594,820 | $179,340 | $2,390,615 | $79,696 |
| 4 | K8 | Santander | OPTION (Cap) | $ 657,464.60 | $ 4,143,359.45 | $4,800,824 | $9,251,611 | $2,202,676 | $16,307,851 | $849,988 | $26,892,348 | $255,111 |
| 5 | BBVA | Santander | OPTION (Cap) | $ 532,365.43 | $ 7,052,652.18 | $7,585,018 | $11,957,787 | $4,522,163 | $17,993,758 | $2,477,720 | $25,978,646 | $1,207,840 |
| 6 | O2 | Santander | OPTION (Cap) | $ 82,682.07 | $ 1,095,730.81 | $1,178,413 | $1,860,588 | $700,805 | $2,801,942 | $382,446 | $4,046,380 | $185,267 |

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

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

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

| Sensibilidad | | | | | | | Escenario de verificación de la tasa de interes (miles de pesos) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Probable | | Posible | | Remoto | |
| No. | Entidad | Contraparte | Instrumento | Corto Plazo | Largo Plazo | Escenario Base | +100 | -100 | +200 | -200 | +300 | -300 |
| 2 | Ramos + Santa Catarina | Santander | COLLAR | -$ 11,116,446.36 | $ 426,569.98 | -$10,689,876 | $4,924,708 | -$29,117,794 | $16,988,461 | -$49,647,401 | $27,038,790 | -$71,796,147 |

| No. | Entidad | Contraparte | Instrumento | Corto Plazo | Largo Plazo | Escenario Base | +100 | -100 | +200 | -200 | +300 | -300 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | WALPG | Santander | OPTION (Cap) | $ 39,881.75 | $ 580,829.24 | $620,711 | $1,021,669 | $350,733 | $1,594,820 | $179,340 | $2,390,615 | $79,696 |
| 4 | K8 | Santander | OPTION (Cap) | $ 657,464.60 | $ 4,143,359.45 | $4,800,824 | $9,251,611 | $2,202,676 | $16,307,851 | $849,988 | $26,892,348 | $255,111 |
| 5 | BBVA | Santander | OPTION (Cap) | $ 532,365.43 | $ 7,052,652.18 | $7,585,018 | $11,957,787 | $4,522,163 | $17,993,758 | $2,477,720 | $25,978,646 | $1,207,840 |
| 6 | O2 | Santander | OPTION (Cap) | $ 82,682.07 | $ 1,095,730.81 | $1,178,413 | $1,860,588 | $700,805 | $2,801,942 | $382,446 | $4,046,380 | $185,267 |

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

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

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

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

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

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

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

## Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

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

Al 30 de septiembre de 2026, los instrumentos financieros derivados son registrados como un activo, con un valor razonable de $14,185,000 y un pasivo de valor razonable por $10,690,000.

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

**Se anexa información en la Tabla**

**Sensibilidad**

| No. | Entidad | Contraparte | Instrumento | Strike Cap | Strike Floor | MtM MXN | MtM CVA MXN | Cupon Corriente | Fecha de cupón | Fecha de fin | Devengamiento | Nocional |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | Ramos + Santa Catarina | Santander | COLLAR | 12.00% | 8.09% | -$10,789,523 | -$10,689,876 | $0 | 30/09/2026 | 30/10/2026 | $0 | $1,087,166,667 |

| No. | Entidad | Contraparte | Instrumento | Tipo | Strike Cap | MtM MXN | MtM CVA MXN | Cupon Corriente | Fecha de cupón | Fecha de fin | Devengamiento | Nocional |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | WALPG | Santander | OPTION (Cap) | Compra | 9.50% | $622,616 | $620,711 | $0 | 30/09/2026 | 03/11/2026 | $0 | $102,339,688 |
| 4 | K8 | Santander | OPTION (Cap) | Compra | 9.50% | $4,813,954 | $4,800,824 | $0 | 01/09/2026 | 01/10/2026 | $0 | $1,604,911,423 |
| 5 | BBVA | Santander | OPTION (Cap) | Compra | 9.50% | $7,608,837 | $7,585,018 | $0 | 30/09/2026 | 03/11/2026 | $0 | $941,595,750 |
| 6 | O2 | Santander | OPTION (Cap) | Compra | 9.50% | $1,182,101 | $1,178,413 | $0 | 30/09/2026 | 03/11/2026 | $0 | $145,845,000 |

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

A continuación, se presenta un resumen de las características de los CAPS que mantiene vigentes Planigrupo al 30 de septiembre de 2026.

**Sensibilidad**

| No. | Entidad | Contraparte | Instrumento | Strike Cap | Strike Floor | MtM MXN | MtM CVA MXN | Cupon Corriente | Fecha de cupón | Fecha de fin | Devengamiento | Nocional |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | Ramos + Santa Catarina | Santander | COLLAR | 12.00% | 8.09% | -$10,789,523 | -$10,689,876 | $0 | 30/09/2026 | 30/10/2026 | $0 | $1,087,166,667 |

| No. | Entidad | Contraparte | Instrumento | Tipo | Strike Cap | MtM MXN | MtM CVA MXN | Cupon Corriente | Fecha de cupón | Fecha de fin | Devengamiento | Nocional |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | WALPG | Santander | OPTION (Cap) | Compra | 9.50% | $622,616 | $620,711 | $0 | 30/09/2026 | 03/11/2026 | $0 | $102,339,688 |
| 4 | K8 | Santander | OPTION (Cap) | Compra | 9.50% | $4,813,954 | $4,800,824 | $0 | 01/09/2026 | 01/10/2026 | $0 | $1,604,911,423 |
| 5 | BBVA | Santander | OPTION (Cap) | Compra | 9.50% | $7,608,837 | $7,585,018 | $0 | 30/09/2026 | 03/11/2026 | $0 | $941,595,750 |
| 6 | O2 | Santander | OPTION (Cap) | Compra | 9.50% | $1,182,101 | $1,178,413 | $0 | 30/09/2026 | 03/11/2026 | $0 | $145,845,000 |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2026 no existe ningún incumplimiento presentado en los contratos de IFD, ni se tienen especificadas llamadas de margen ni colaterales en los contratos, dado que los CAPS no generan llamadas de margen y la prima pagada por los mismos es el costo máximo para la compañía.

Renegociación de deuda / posición primaria
En cuanto a las partidas cubiertas, al 30 de septiembre de 2026, no se han tenido renegociaciones en alguna de las deudas y los pagos de principal e intereses se han realizado de forma periódica y constante de acuerdo a las tablas de amortización establecidas contractualmente.

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

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

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

| Sensibilidad | | | | | | | Escenario de verificación de la tasa de interes (miles de pesos) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Probable | | Posible | | Remoto | |
| No. | Entidad | Contraparte | Instrumento | Corto Plazo | Largo Plazo | Escenario Base | +100 | -100 | +200 | -200 | +300 | -300 |
| 2 | Ramos + Santa Catarina | Santander | COLLAR | -$ 11,116,446.36 | $ 426,569.98 | -$10,689,876 | $4,924,708 | -$29,117,794 | $16,988,461 | -$49,647,401 | $27,038,790 | -$71,796,147 |

| No. | Entidad | Contraparte | Instrumento | Corto Plazo | Largo Plazo | Escenario Base | +100 | -100 | +200 | -200 | +300 | -300 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | WALPG | Santander | OPTION (Cap) | $ 39,881.75 | $ 580,829.24 | $620,711 | $1,021,669 | $350,733 | $1,594,820 | $179,340 | $2,390,615 | $79,696 |
| 4 | K8 | Santander | OPTION (Cap) | $ 657,464.60 | $ 4,143,359.45 | $4,800,824 | $9,251,611 | $2,202,676 | $16,307,851 | $849,988 | $26,892,348 | $255,111 |
| 5 | BBVA | Santander | OPTION (Cap) | $ 532,365.43 | $ 7,052,652.18 | $7,585,018 | $11,957,787 | $4,522,163 | $17,993,758 | $2,477,720 | $25,978,646 | $1,207,840 |
| 6 | O2 | Santander | OPTION (Cap) | $ 82,682.07 | $ 1,095,730.81 | $1,178,413 | $1,860,588 | $700,805 | $2,801,942 | $382,446 | $4,046,380 | $185,267 |

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

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

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

| Sensibilidad | | | | | | | Escenario de verificación de la tasa de interes (miles de pesos) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Probable | | Posible | | Remoto | |
| No. | Entidad | Contraparte | Instrumento | Corto Plazo | Largo Plazo | Escenario Base | +100 | -100 | +200 | -200 | +300 | -300 |
| 2 | Ramos + Santa Catarina | Santander | COLLAR | -$ 11,116,446.36 | $ 426,569.98 | -$10,689,876 | $4,924,708 | -$29,117,794 | $16,988,461 | -$49,647,401 | $27,038,790 | -$71,796,147 |

| No. | Entidad | Contraparte | Instrumento | Corto Plazo | Largo Plazo | Escenario Base | +100 | -100 | +200 | -200 | +300 | -300 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | WALPG | Santander | OPTION (Cap) | $ 39,881.75 | $ 580,829.24 | $620,711 | $1,021,669 | $350,733 | $1,594,820 | $179,340 | $2,390,615 | $79,696 |
| 4 | K8 | Santander | OPTION (Cap) | $ 657,464.60 | $ 4,143,359.45 | $4,800,824 | $9,251,611 | $2,202,676 | $16,307,851 | $849,988 | $26,892,348 | $255,111 |
| 5 | BBVA | Santander | OPTION (Cap) | $ 532,365.43 | $ 7,052,652.18 | $7,585,018 | $11,957,787 | $4,522,163 | $17,993,758 | $2,477,720 | $25,978,646 | $1,207,840 |
| 6 | O2 | Santander | OPTION (Cap) | $ 82,682.07 | $ 1,095,730.81 | $1,178,413 | $1,860,588 | $700,805 | $2,801,942 | $382,446 | $4,046,380 | $185,267 |

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

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

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

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

| Sensibilidad | | | | | | | Escenario de verificación de la tasa de interes (miles de pesos) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Probable | | Posible | | Remoto | |
| No. | Entidad | Contraparte | Instrumento | Corto Plazo | Largo Plazo | Escenario Base | +100 | -100 | +200 | -200 | +300 | -300 |
| 2 | Ramos + Santa Catarina | Santander | COLLAR | -$ 11,116,446.36 | $ 426,569.98 | -$10,689,876 | $4,924,708 | -$29,117,794 | $16,988,461 | -$49,647,401 | $27,038,790 | -$71,796,147 |

| No. | Entidad | Contraparte | Instrumento | Corto Plazo | Largo Plazo | Escenario Base | +100 | -100 | +200 | -200 | +300 | -300 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | WALPG | Santander | OPTION (Cap) | $ 39,881.75 | $ 580,829.24 | $620,711 | $1,021,669 | $350,733 | $1,594,820 | $179,340 | $2,390,615 | $79,696 |
| 4 | K8 | Santander | OPTION (Cap) | $ 657,464.60 | $ 4,143,359.45 | $4,800,824 | $9,251,611 | $2,202,676 | $16,307,851 | $849,988 | $26,892,348 | $255,111 |
| 5 | BBVA | Santander | OPTION (Cap) | $ 532,365.43 | $ 7,052,652.18 | $7,585,018 | $11,957,787 | $4,522,163 | $17,993,758 | $2,477,720 | $25,978,646 | $1,207,840 |
| 6 | O2 | Santander | OPTION (Cap) | $ 82,682.07 | $ 1,095,730.81 | $1,178,413 | $1,860,588 | $700,805 | $2,801,942 | $382,446 | $4,046,380 | $185,267 |

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

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

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

| Sensibilidad | | | | | | | Escenario de verificación de la tasa de interes (miles de pesos) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Probable | | Posible | | Remoto | |
| No. | Entidad | Contraparte | Instrumento | Corto Plazo | Largo Plazo | Escenario Base | +100 | -100 | +200 | -200 | +300 | -300 |
| 2 | Ramos + Santa Catarina | Santander | COLLAR | -$ 11,116,446.36 | $ 426,569.98 | -$10,689,876 | $4,924,708 | -$29,117,794 | $16,988,461 | -$49,647,401 | $27,038,790 | -$71,796,147 |

| No. | Entidad | Contraparte | Instrumento | Corto Plazo | Largo Plazo | Escenario Base | +100 | -100 | +200 | -200 | +300 | -300 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | WALPG | Santander | OPTION (Cap) | $ 39,881.75 | $ 580,829.24 | $620,711 | $1,021,669 | $350,733 | $1,594,820 | $179,340 | $2,390,615 | $79,696 |
| 4 | K8 | Santander | OPTION (Cap) | $ 657,464.60 | $ 4,143,359.45 | $4,800,824 | $9,251,611 | $2,202,676 | $16,307,851 | $849,988 | $26,892,348 | $255,111 |
| 5 | BBVA | Santander | OPTION (Cap) | $ 532,365.43 | $ 7,052,652.18 | $7,585,018 | $11,957,787 | $4,522,163 | $17,993,758 | $2,477,720 | $25,978,646 | $1,207,840 |
| 6 | O2 | Santander | OPTION (Cap) | $ 82,682.07 | $ 1,095,730.81 | $1,178,413 | $1,860,588 | $700,805 | $2,801,942 | $382,446 | $4,046,380 | $185,267 |

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

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

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

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2026-09-30 | Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31 |
|---|---|---|
| **Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]** | | |
| **Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]** | | |
| **Efectivo [sinopsis]** | | |
| Efectivo en caja | 0 | 0 |
| Saldos en bancos | 459,366,000 | 464,389,000 |
| Total efectivo | 459,366,000 | 464,389,000 |
| **Equivalentes de efectivo [sinopsis]** | | |
| Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo | 0 | 0 |
| Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo | 14,993,000 | 4,997,000 |
| Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo | 0 | 0 |
| Total equivalentes de efectivo | 14,993,000 | 4,997,000 |
| Otro efectivo y equivalentes de efectivo | 0 | 0 |
| Total de efectivo y equivalentes de efectivo | 474,359,000 | 469,386,000 |
| **Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]** | | |
| Clientes | 98,201,000 | 40,734,000 |
| Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas | 0 | 0 |
| **Anticipos circulantes [sinopsis]** | | |
| Anticipos circulantes a proveedores | 0 | 0 |
| Gastos anticipados circulantes | 103,794,000 | 283,613,000 |
| Total anticipos circulantes | 103,794,000 | 283,613,000 |
| Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias | 0 | 0 |
| Impuesto al valor agregado por cobrar circulante | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades | 0 | 0 |
| Otras cuentas por cobrar circulantes | 0 | 0 |
| Total de clientes y otras cuentas por cobrar | 201,995,000 | 324,347,000 |
| **Clases de inventarios circulantes [sinopsis]** | | |
| **Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]** | | |
| Materias primas | 0 | 0 |
| Suministros de producción circulantes | 0 | 0 |
| Total de las materias primas y suministros de producción | 0 | 0 |
| Mercancía circulante | 0 | 0 |
| Trabajo en curso circulante | 0 | 0 |
| Productos terminados circulantes | 0 | 0 |
| Piezas de repuesto circulantes | 0 | 0 |
| Propiedad para venta en curso ordinario de negocio | 0 | 0 |

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2026-09-30 | Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31 |
|---|---|---|
| Otros inventarios circulantes | 0 | 0 |
| Total inventarios circulantes | 0 | 0 |
| **Activos mantenidos para la venta [sinopsis]** | | |
| Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta | 0 | 0 |
| Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios | 0 | 0 |
| Total de activos mantenidos para la venta | 0 | 0 |
| **Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]** | | |
| Clientes no circulantes | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas | 0 | 0 |
| Anticipos de pagos no circulantes | 29,014,000 | 11,874,000 |
| Anticipos de arrendamientos no circulantes | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias | 0 | 0 |
| Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades | 0 | 0 |
| Rentas por facturar | 0 | 0 |
| Otras cuentas por cobrar no circulantes | 0 | 60,336,000 |
| Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes | 29,014,000 | 72,210,000 |
| **Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]** | | |
| Inversiones en subsidiarias | 0 | 0 |
| Inversiones en negocios conjuntos | 0 | 0 |
| Inversiones en asociadas | 967,352,000 | 966,555,000 |
| Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas | 967,352,000 | 966,555,000 |
| **Propiedades, planta y equipo [sinopsis]** | | |
| **Terrenos y construcciones [sinopsis]** | | |
| Terrenos | 0 | 0 |
| Edificios | 0 | 0 |
| Total terrenos y edificios | 0 | 0 |
| Maquinaria | 0 | 0 |
| **Vehículos [sinopsis]** | | |
| Buques | 0 | 0 |
| Aeronave | 0 | 0 |
| Equipos de Transporte | 1,647,000 | 1,827,000 |
| Total vehículos | 1,647,000 | 1,827,000 |
| Enseres y accesorios | 0 | 0 |
| Equipo de oficina | 17,655,000 | 18,163,000 |
| Activos tangibles para exploración y evaluación | 0 | 0 |
| Activos de minería | 0 | 0 |
| Activos de petróleo y gas | 0 | 0 |

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2026-09-30 | Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31 |
|---|---|---|
| Construcciones en proceso | 0 | 0 |
| Anticipos para construcciones | 0 | 0 |
| Otras propiedades, planta y equipo | 2,902,000 | 330,000 |
| Total de propiedades, planta y equipo | 22,204,000 | 20,320,000 |
| **Propiedades de inversión [sinopsis]** | | |
| Propiedades de inversión | 15,742,745,000 | 15,521,925,000 |
| Propiedades de inversión en construcción o desarrollo | 0 | 0 |
| Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión | 0 | 0 |
| Total de Propiedades de inversión | 15,742,745,000 | 15,521,925,000 |
| **Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]** | | |
| **Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]** | | |
| Marcas comerciales | 0 | 1,538,000 |
| Activos intangibles para exploración y evaluación | 0 | 0 |
| Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones | 0 | 0 |
| Programas de computador | 0 | 0 |
| Licencias y franquicias | 0 | 0 |
| Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación | 0 | 0 |
| Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos | 0 | 0 |
| Activos intangibles en desarrollo | 0 | 0 |
| Otros activos intangibles | 0 | 0 |
| Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil | 0 | 1,538,000 |
| Crédito mercantil | 0 | 0 |
| Total activos intangibles y crédito mercantil | 0 | 1,538,000 |
| **Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]** | | |
| Proveedores circulantes | 92,631,000 | 115,348,000 |
| Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas | 65,152,000 | 0 |
| **Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]** | | |
| Ingresos diferidos clasificados como circulantes | 0 | 0 |
| Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante | 0 | 0 |
| Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes | 0 | 0 |
| Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados) | 0 | 0 |
| Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes | 0 | 0 |
| Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias | 0 | 0 |
| Impuesto al valor agregado por pagar circulante | 0 | 0 |
| Retenciones por pagar circulantes | 0 | 0 |
| Otras cuentas por pagar circulantes | 1,068,000 | 79,441,000 |
| Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo | 158,851,000 | 194,789,000 |
| **Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]** | | |
| Créditos Bancarios a corto plazo | 1,878,916,000 | 429,992,000 |
| Créditos Bursátiles a corto plazo | 0 | 0 |

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2026-09-30 | Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31 |
|---|---|---|
| Otros créditos con costo a corto plazo | 0 | 0 |
| Otros créditos sin costo a corto plazo | 0 | 0 |
| Otros pasivos financieros a corto plazo | 0 | 0 |
| Total de otros pasivos financieros a corto plazo | 1,878,916,000 | 429,992,000 |
| **Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]** | | |
| Proveedores no circulantes | 0 | 0 |
| Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas | 0 | 0 |
| **Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]** | | |
| Ingresos diferidos clasificados como no circulantes | 18,214,000 | 57,164,000 |
| Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante | 0 | 0 |
| Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes | 0 | 0 |
| Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes | 18,214,000 | 57,164,000 |
| Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias | 0 | 0 |
| Impuesto al valor agregado por pagar no circulante | 0 | 0 |
| Retenciones por pagar no circulantes | 0 | 0 |
| Otras cuentas por pagar no circulantes | 199,047,000 | 104,266,000 |
| Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo | 217,261,000 | 161,430,000 |
| **Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]** | | |
| Créditos Bancarios a largo plazo | 4,104,781,000 | 5,935,737,000 |
| Créditos Bursátiles a largo plazo | 0 | 0 |
| Otros créditos con costo a largo plazo | 0 | 0 |
| Otros créditos sin costo a largo plazo | 0 | 0 |
| Otros pasivos financieros a largo plazo | 0 | 0 |
| Total de otros pasivos financieros a largo plazo | 4,104,781,000 | 5,935,737,000 |
| **Otras provisiones [sinopsis]** | | |
| Otras provisiones a largo plazo | 10,690,000 | 17,431,000 |
| Otras provisiones a corto plazo | 0 | 0 |
| Total de otras provisiones | 10,690,000 | 17,431,000 |
| **Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]** | | |
| Superávit de revaluación | 0 | 0 |
| Reserva de diferencias de cambio por conversión | 0 | 0 |
| Reserva de coberturas del flujo de efectivo | 0 | 0 |
| Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta | 0 | 0 |
| Reserva de la variación del valor temporal de las opciones | 0 | 0 |
| Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro | 0 | 0 |
| Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera | 0 | 0 |
| Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI | 0 | 0 |
| Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta | 0 | 0 |
| Reserva de pagos basados en acciones | 0 | 0 |
| Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos | 0 | 0 |

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2026-09-30 | Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31 |
|---|---|---|
| Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta | 0 | 0 |
| Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital | 0 | 0 |
| Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo | 0 | 0 |
| Reserva para catástrofes | 0 | 0 |
| Reserva para estabilización | 0 | 0 |
| Reserva de componentes de participación discrecional | 0 | 0 |
| Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles | 0 | 0 |
| Reservas para reembolsos de capital | 0 | 0 |
| Reserva de fusiones | 0 | 0 |
| Reserva legal | 0 | 0 |
| Otros resultados integrales | (16,723,000) | (27,341,000) |
| Total otros resultados integrales acumulados | (16,723,000) | (27,341,000) |
| **Activos (pasivos) netos [sinopsis]** | | |
| Activos | 18,086,132,000 | 18,179,876,000 |
| Pasivos | 8,082,211,000 | 8,667,002,000 |
| Activos (pasivos) netos | 10,003,921,000 | 9,512,874,000 |
| **Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]** | | |
| Activos circulantes | 886,718,000 | 1,153,529,000 |
| Pasivos circulantes | 2,389,982,000 | 1,019,885,000 |
| Activos (pasivos) circulantes netos | (1,503,264,000) | 133,644,000 |

# [800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

| Concepto | Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30 | Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30 | Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30 | Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30 |
|---|---|---|---|---|
| **Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]** | | | | |
| **Ingresos [sinopsis]** | | | | |
| Servicios | 22,018,000 | 22,471,000 | 7,286,000 | 6,960,000 |
| Venta de bienes | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Intereses | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Regalías | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Arrendamiento | 1,390,266,000 | 1,358,715,000 | 457,645,000 | 450,428,000 |
| Construcción | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros ingresos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de ingresos | 1,412,284,000 | 1,381,186,000 | 464,931,000 | 457,388,000 |
| **Ingresos financieros [sinopsis]** | | | | |
| Intereses ganados | 44,524,000 | 27,384,000 | 8,549,000 | 13,768,000 |
| Utilidad por fluctuación cambiaria | 0 | 246,000 | 0 | 23,000 |
| Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros | 0 | 0 | 0 | 5,141,000 |
| Otros ingresos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de ingresos financieros | 44,524,000 | 27,630,000 | 8,549,000 | 18,932,000 |
| **Gastos financieros [sinopsis]** | | | | |
| Intereses devengados a cargo | 481,258,000 | 519,662,000 | 160,155,000 | 174,862,000 |
| Pérdida por fluctuación cambiaria | 359,000 | 0 | 60,000 | 0 |
| Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros | 3,993,000 | 2,190,000 | 2,653,000 | 0 |
| Otros gastos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de gastos financieros | 485,610,000 | 521,852,000 | 162,868,000 | 174,862,000 |
| **Impuestos a la utilidad [sinopsis]** | | | | |
| Impuesto causado | 126,033,000 | 109,003,000 | 35,806,000 | 38,395,000 |
| Impuesto diferido | 49,414,000 | 144,054,000 | 7,281,000 | 40,946,000 |
| Total de Impuestos a la utilidad | 175,447,000 | 253,057,000 | 43,087,000 | 79,341,000 |

# [800500] Notas - Lista de notas

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

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

## Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

## Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

## Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

## Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre 2025, la inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes se integran como se muestran a continuación:

| | 2026 | 2025 |
|---|---|---|
| Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable F/1002 | $ 967,352 | $ 966,555 |

## Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

## Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

## Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

## Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

## Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

## Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

## Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

## Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

## Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

## Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

## Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

## Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

## Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

## Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

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

Al 30 de septiembre de 2026, nuestra deuda insoluta total era de Ps. 5,983.6 millones. De ese monto, Ps. 1,878.9 millones son deuda a corto plazo y 4,104.7 millones deuda a largo plazo. Al 31 de diciembre de 2025, nuestra deuda insoluta total era de Ps. 6,365.7 millones. De ese monto, Ps. 429.9 millones son deuda a corto plazo y 5,935.7 millones deuda a largo plazo.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

**Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]**

**Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]**

**Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]**

**Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]**

**Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]**

**Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]**

## Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

## Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

## Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

## Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

## Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

## Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

**Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]**

**Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]**

**Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]**

**Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]**

**Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]**

**Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]**

Bolsa Institucional de Valores BIVA

## Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

## Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

## Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

## Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

## Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

## Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

## Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

## Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

## Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

## Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

## Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

## Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

## Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

## Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

## Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

## Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

## Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2026, la Sociedad cuenta con la siguiente estructura en su capital social, la cual es resultado de todos y cada uno de los aumentos y disminuciones registrados en los libros de actas o aquél correspondiente a variaciones de capital:

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

## Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

## Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

## Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

## Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

## Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

## Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

## Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

## Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

## Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

## Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

## Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

## Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

## Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

## Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

## Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

## Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

## Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

## Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

## Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

## Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

## Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

## Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

## Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

## Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

## Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

## Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

## Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

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

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

## Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

## Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

## Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

## Información a revelar sobre ingresos (gastos) comerciales [bloque de texto]

## Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

# [800600] Notas - Lista de políticas contables

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

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

## Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

**Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para activos y pasivos contingentes [bloque de texto]**

Bolsa Institucional de Valores BIVA

## Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para los programas de lealtad a los consumidores [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

**Descripción de la política contable para descuentos y reembolsos [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable de los derechos de emisiones [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]**

## Descripción de la política contable para partidas excepcionales [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

## Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

## Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

## Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para las cuotas de franquicia [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

## Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

## Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

**Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]**

**Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]**

## Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

## Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

**Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]**

**Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]**

Bolsa Institucional de Valores BIVA

**Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para los activos de programación [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]**

Bolsa Institucional de Valores BIVA

**Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]**

**Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]**

**Descripción de las políticas contables para las cuentas diferidas de actividades reguladas [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]**

Bolsa Institucional de Valores BIVA

**Descripción de la política contable para reparación y mantenimiento [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para los acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]**

Bolsa Institucional de Valores BIVA

**Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para los impuestos distintos del impuesto sobre la renta [bloque de texto]**

**Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]**

Bolsa Institucional de Valores BIVA

**Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]**

## Descripción de la política contable para los títulos opcionales [bloque de texto]

## Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

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

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

### 1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

**Información general y actividades**

Planigrupo Latam, S. A. B. de C. V. (“Planigrupo Latam” o “la Entidad”) es una entidad controladora y junto con sus subsidiarias (“el Grupo”) tiene como principal actividad adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como el desarrollo, diseño, construcción, comercialización, administración, renta, compra, venta y mantenimiento de centros comerciales, así como de invertir en otras sociedades y entidades de inversión.

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.

**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 | *Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros* |
| NIIF 19 | *Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Divulgaciones* |
| NIIF S1 | *Requisitos generales para la Revelación de Información Financiera Relacionada con la Sostenibilidad* |
| NIIF S2 | *Revelaciones relacionadas con el Clima* |
| Enmienda a NIIF 9 y NIIF 7 | *Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros* |
| Mejoras anuales a las normas NIIF de Contabilidad – Volumen 11 | *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* |
| *Enmiendas a NIIF 9 e NIIF 7* | *Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza* |
| *NIIF 18* | *Presentación e información a revelar en los estados financieros* |
| *NIIF 19* | *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 Entidad en períodos 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 30 de septiembre 2026 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. 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.

- Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

- 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.

c. ***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.

d. 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.

e. Mediciones de valor razonable

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

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

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

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

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

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

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

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

Las siguientes notas incluyen información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables:
- Nota 9 - Instrumentos financieros derivados;
- Nota 12 - Propiedades de inversión;

**4. Políticas contables materiales**

a. Bases de consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los de Planigrupo Latam, S. A.B. de C. V. y los de sus subsidiarias sobre las que ejerce control y que obtienen ingresos por el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración y arrendamiento de locales en centros comerciales. Al 30 de septiembre de 2026, la consolidación se efectuó con base en los estados financieros de las subsidiarias, los que se prepararon de acuerdo con las NIIF.

i. *Subsidiarias*-

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

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

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

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

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

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

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

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

La participación accionaria en su capital social al 30 de septiembre 2026 y 31 de diciembre de 2025, se muestra a continuación:

| | Participación | | Actividad |
|---|---|---|---|
| **Entidad** | **2026** | **2025** | |
| Diseño PG, S. de R.L. de C. V. | 100% | 100% | Servicios de administración |
| Alta Dirección PG S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Servicios de administración |
| Administración Plazas PG, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Servicios de administración |
| Servicios de Asistencia PG, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Servicios de administración |
| Proyectos y Desarrollo Velintonia, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Construcción de centros comerciales e inmuebles |
| Operaciones Planigrupo, S.A. de CV | 100% | 100% | Administración de centros comerciales |
| Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Inversión y administración de vehículos de proyecto, inmobiliaria y otros |
| Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Inversión en vehículos de proyectos, inmobiliaria y otros |
| Operadora de Estacionamientos del Norte, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Servicio de administración y operación de estacionamientos |
| Glider Saltillo, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Cancún, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Monterrey, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Pachuca, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Paseo Reforma, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Guadalajara, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Glider Reynosa, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Mexicali, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Ciudad Juárez, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Nuevo Vallarta, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider San Juan del Río, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Hidalgo, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |

| | Participación | | Actividad |
|---|---|---|---|
| Entidad | 2026 | 2025 | |
| AP Planigrupo Ramos Arizpe, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Fideicomiso Maestro PG CIB/2805 | 100% | 100% | Inversión y administración de vehículos de inversión inmobiliaria y otros |
| PG CIB/2854 | 100% | 100% | Adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CIB/2855 | 100% | 100% | Adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |

b. Inversiones en certificados de Vehículos de Proyecto

a. La participación en su patrimonio al 30 de septiembre 2026 y 31 de diciembre de 2025, se muestra a continuación:

| | Participación | | |
|---|---|---|---|
| **Entidad** | **2026** | **2025** | **Actividad** |
| PG CKD A F/00927 | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD C F/00929 | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD D F/00930 | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD E F/00936 | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD N F/00979 | 100% | 100% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CKD P F/00981 | 100% | 100% | En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales |
| PG CKD Q F/1067 | 100% | 100% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |

| | | | |
|---|---|---|---|
| PG CKD R F/1068 | 100% | 100% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CKD S F/1069 | 100% | 100% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CIB/2100 | 100% | 100% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CIB/2101 | 100% | 100% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CKD F/00928 | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD F/00937 | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD F/00972 | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD F/00973 | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD F/00974 | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD F/00975 | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD F/00976 | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD F/00977 | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD F/00978 | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| WalPG Mex I | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CIB/2013 PUEBLA | 100% | 70% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |

i.*Adquisiciones de participaciones no controladoras*-

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

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

ii.*Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación*-

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

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

*c. Efectivo y equivalente de efectivo*

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

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

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

*e. Combinación de negocios*

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

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

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

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

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

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

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

*f. Adquisición de activos y pasivos individuales*

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

i. El número de propiedades de terreno y edificios adquiridos.

ii. La medida en la cual procesos relevantes han sido adquiridos y en particular el alcance de servicios complementarios prestados por el ente adquirido (entre otros, administración estratégica de procesos, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo, pero no limitados a, actividades tales como administración financiera en relación con la propiedad, administración significativa sobre inversiones de capital asociadas con los inmuebles, manejo del tipo de contratos celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendamientos).

iii. El grado en que el ente adquirido haya incorporado su propio personal para administrar las propiedades y/o para implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo como en el caso de facturación, cobranzas, generación de información para los dueños en relación con la administración o respecto a los inquilinos).

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

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

*g. Instrumentos financieros*

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

*Activos financieros*

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

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

*Clasificación de activos financieros*

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

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

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

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

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

*Costo amortizado y método de interés efectivo*

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

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

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

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

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

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

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

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

Activos financieros a valor razonable a través de resultados

- Las inversiones en instrumentos de capital se clasifican a valor razonable a través de resultados, a menos que se designe una inversión de capital que no se mantiene para negociar ni una contraprestación contingente que surja de una combinación de negocios a valor razonable a través de otros resultados integrales en el reconocimiento inicial.

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

Ganancias y pérdidas cambiarias

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

Deterioro de activos financieros

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

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

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

i. *Incremento significativo en el riesgo de crédito*

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

similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales de La Entidad.

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

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

- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condicionas 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 subscribe el contrato del derivado y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del periodo que se informa. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

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

*Designación de contabilidad de coberturas*

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

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

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

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

*Coberturas de valor razonable*

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

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

integrales, la ganancia o pérdida de cobertura permanece en otro resultado integral para que coincida con la del instrumento de cobertura.

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

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

*Coberturas de flujo de efectivo*

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

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

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

*i. Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto*

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

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

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

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

| | |
|---|---|
| Equipo de cómputo | 30% |

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

*j. Propiedades de inversión*

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

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

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

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

*k. Otros activos*

1. *Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios*

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

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

2. *Baja de activos intangibles*

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

*l. Deterioro activos tangibles e intangibles*

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

la Entidad más pequeña de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

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

*m. Costos por préstamos*

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

*n. Obligaciones por beneficios*

*i. Beneficios a corto plazo-*

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

*ii. Planes de beneficios definidos-*

La obligación neta del Grupo correspondiente a los planes de beneficios definidos por prima de antigüedad, se calcula estimando el monto de los beneficios futuros que los empleados han ganado en el ejercicio actual y en ejercicios anteriores, descontando dicho monto.
El cálculo de las obligaciones por los planes de beneficios definidos se realiza anualmente por actuarios certificados en pasivos laborales contingentes, utilizando el método de crédito unitario proyectado.

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

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

*iii. Otros beneficios a empleados de largo plazo-*

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

*iv. Beneficios por terminación-*

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

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

*v. Acuerdos de pagos basados en acciones-*

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

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

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

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

*p. Provisiones*

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

*q. Depósitos de los arrendatarios*

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

*r. Ingresos por arrendamiento*

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios el control inherente a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo son incluidas en el rubro de propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera. Al 30 de septiembre de 2026 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 rembolsos 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 período 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 período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

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

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

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

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

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

*u. Moneda extranjera*

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

*v. Estados de flujos de efectivo*

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

*w. Instrumentos financieros derivados*

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

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

*x. Contingencias*

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

*y. Capital social-*

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

*z. Utilidad por acción –*

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

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

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

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

a. Juicios críticos en la aplicación de políticas contables

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

*Clasificación de arrendamientos*

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que el control inherente a la propiedad del bien objeto del contrato, recae con la Entidad o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. La Entidad ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente el control inherente a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

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

*Valuación de propiedades de inversión*

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, la Administración con la ayuda de peritos independientes, elige las técnicas de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de

inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención entre otros, de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transacciones recientes, así como costo de reposición. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

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

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

*Reconocimiento y medición de provisiones y contingencias*
Se utilizan estimaciones para determinar los supuestos clave sobre la probabilidad y magnitud de una salida de recursos económicos.

*Reconocimiento de activos por impuestos diferidos*
Se estima la disponibilidad de futuras utilidades imponibles contra las que pueden utilizarse las diferencias temporarias deducibles y las perdidas compensadas obtenidas en periodos anteriores.

## 6. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, se integran como sigue:

| | 2026 | 2025 |
|---|---|---|
| Efectivo y equivalentes de efectivo circulante | $474,359 | 469,386 |
| Efectivo restringido (1) | - | 60,336 |
| Total de efectivo y equivalentes de efectivo | $474,359 | $ 529,722 |

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

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

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la inversión en compañías y fideicomisos asociados y otras inversiones permanentes se integran como se muestran a continuación:

| | 2026 | 2025 |
|---|---|---|
| Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable F/01002 | $ 967,352 | $ 966,555 |
| | $ 967,352 | $ 966,555 |

## 8. Propiedades de inversión

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

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

Al 30 de septiembre de 2026, las propiedades de inversión se integran como se indica a continuación:

| | |
|---|---|
| Saldo inicial | $ 15,521,925 |
| Inversiones en propiedades | - |
| Capex | 28,744 |
| Cambio en valor razonable de las propiedades de inversión | 192,076 |
| Total de propiedades de inversión | $ 15,742,745 |

## 9. Deuda a largo plazo

El movimiento de la deuda a largo plazo al 30 de septiembre de 2026 fue como se muestra a continuación:

| | **Valor en libros** |
|---|---|
| Saldo total de la deuda al 1º de enero de 2026 | $6,365,729 |
| Refinanciamiento Santander | - |
| Adquisición de deuda | - |
| Pagos efectuados | (382,032) |
| Saldo total de la deuda al 30 de septiembre de 2026 | 5,983,697 |
| Menos vencimientos circulantes | (1,878,916) |
| Deuda a largo plazo | $4,104,781 |

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

Crédito simple con garantía hipotecaria por hasta $2,850,000, dividido en dos tramos (Tamo A por $1,100,000 dispuesto el 28 de agosto de 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”.

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.

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.

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.

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.

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; cumplimento 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. 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

**10. Capital Contable**

Al 30 de septiembre 2026, el capital social se encuentra integrado por 379,002,856 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor, las cuales se dividen en 366,460,092 acciones Serie Única, que corresponden a la parte mayoritaria, y 12,515,169 acciones Serie Única, que corresponden a la parte minoritaria, y 27,595 acciones correspondiente al público en general.

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

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

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

## Descripción de sucesos y transacciones significativas

# PLANIGRUPO Resultados Consolidados del Segundo Trimestre de 2026

**Ciudad de México, a 20 de julio de 2026** – Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias (BMV: PLANI) (“PLANIGRUPO” o la “Sociedad”); empresa desarrolladora, constructora, operadora y propietaria de centros comerciales, con más de 49 años de experiencia en este sector, en México; anuncia sus resultados correspondientes al Segundo Trimestre de 2026 (“2T26”); y por el periodo terminado el 30 de junio de 2026 (2026).

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

HECHOS OPERATIVOS DESTACADOS

- La afluencia del portafolio, considerando los 36 centros comerciales propios y el activo administrado, alcanzó 26.2 millones de visitantes durante el segundo trimestre de 2026, el cual compara con 25.8 millones registrados en el mismo periodo de 2025, lo que representa un crecimiento del 1.6%.

En cuanto a ingresos:

- Durante este trimestre, en Paseo Solidaridad ubicada en Hermosillo, Sonora, tuvimos una salida de nuestra tienda ancla, y en Palmira tuvimos una salida de una sub-ancla. Adicionalmente, como respuesta, hemos implementado una estrategia de precios que nos permita privilegiar la ocupación. Sin embargo, esto no representa riesgo alguno a nuestros financiamientos.
- La renta promedio del portafolio, considerando 36 centros comerciales propios y excluyendo el activo administrado, se incrementó de $196.1 pesos en el segundo trimestre de 2025 a $201.2 pesos en el segundo trimestre de 2026, lo que representa un crecimiento de 2.6%. Excluyendo las salidas antes mencionadas y el tipo de cambio que impacta nuestros ingresos en nuestros centros comerciales de Tijuana y Mexicali, el crecimiento de la renta del portafolio habría sido superior a la inflación.
- Derivado de regulaciones locales, se realizaron ajustes en el esquema de cobro de estacionamientos en nuestros centros comerciales en Baja California (Tijuana y Mexicali). Las rentas variables registraron una disminución, explicada por menores ingresos en algunos de nuestros arrendatarios, principalmente en el segmento de cines.
- La ocupación de los 36 centros comerciales cerró el trimestre en 93.8% lo que representa una contracción de 50 puntos base al compararlo con el 2T25 que fue del 94.3%. Sin embargo, el ABR (área bruta rentable) creció por la remodelación y reconfiguración que se ha venido realizando en diversos centros comerciales. En ese sentido, de manera bruta, el ABR rentado creció aproximadamente 1,000 metros cuadrados.

HECHOS FINANCIEROS DESTACADOS

- Los ingresos netos consolidados correspondientes al 2T26 alcanzaron MXN$487.4 millones, lo que resulta en un incremento del 1.5%, al compararse con el mismo periodo del año anterior, esto como resultado de la inflación aplicada a la mayor parte de los contratos de arrendamiento en su aniversario, aunado a incrementos en rentas variables provocadas por el incremento en los ingresos de algunas de nuestros clientes. Todo lo anterior aunado a la entrada y salida de algunos

inquilinos en ciertas plazas, permitieron más que compensar el impacto provocado por cambios en las regulaciones para el cobro de estacionamiento en el estado de Baja California.

- El NOI consolidado para el 2T26 alcanzó MXN $393.8 millones, lo que resulta en un incremento del 3.0% al compararse con el mismo periodo del año anterior. Este incremento es mayor al mostrado en ingresos de operación, principalmente debido a una reducción en la reserva de incobrables, provocada por una mejor gestión de nuestra cartera de clientes, lo que permitió mitigar los aumentos en los costos operativos derivados del incremento del salario mínimo, especialmente en temas de seguridad y limpieza. Actualmente estamos implementando algunas estrategias que nos permitirán mitigar estos efectos en los próximos periodos.

- El EBITDA alcanzó un nivel de MXN$320.1 millones para el 2T26, lo cual representa un incremento del 0.2%, comparado con el mismo periodo del año anterior. El beneficio generado por el NOI en comparación al mismo periodo del año anterior, se compensa en gran parte por el incremento en gastos no recurrentes, generados principalmente por la sustitución inmobiliaria.

- Los Fondos de Operación (FFO) consolidados correspondientes al 2T26 ascendieron a MXN$120.9 millones manteniendo prácticamente el mismo comportamiento respecto al mismo periodo del año anterior, lo que refleja una disminución en los intereses pagados, provocados en mayor medida por la disminución de las tasas de interés aunado a la mejora en condiciones de algunos de los refinanciamientos llevados a cabo durante la segunda mitad del año anterior.

- La deuda financiera consolidada** asciende a MXN$6,198.4 millones; y, considerando la plaza con participación no controladora, el total de deuda financiera alcanzo los MXN$6,482.0 millones. Estamos analizando alternativas de refinanciamiento para portafolios con vencimientos hacia 2027, como parte de nuestra estrategia de gestión prudente de la deuda.

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

**SOBRE PLANIGRUPO**

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

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

LIMITE DE RESPONSABILIDAD

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

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

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

**Políticas contables materiales**

a. Bases de consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los de Planigrupo Latam, S. A.B. de C. V. y los de sus subsidiarias sobre las que ejerce control y que obtienen ingresos por el desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración y arrendamiento de locales en centros comerciales. Al 30 de septiembre de 2026, la consolidación se efectuó con base en los estados financieros de las subsidiarias, los que se prepararon de acuerdo con las NIIF.

i. *Subsidiarias*-

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

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

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

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

•El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;

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

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

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

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

La participación accionaria en su capital social al 30 de septiembre 2026 y 31 de diciembre de 2025, se muestra a continuación:

| | Participación | | Actividad |
|---|---|---|---|
| **Entidad** | **2026** | **2025** | |
| Diseño PG, S. de R.L. de C. V. | 100% | 100% | Servicios de administración |
| Alta Dirección PG S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Servicios de administración |
| Administración Plazas PG, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Servicios de administración |
| Servicios de Asistencia PG, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Servicios de administración |
| Proyectos y Desarrollo Velintonia, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Construcción de centros comerciales e inmuebles |
| Operaciones Planigrupo, S.A. de CV | 100% | 100% | Administración de centros comerciales |
| Planigrupo Management, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Inversión y administración de vehículos de proyecto, inmobiliaria y otros |
| Planigrupo Real Estate, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Inversión en vehículos de proyectos, inmobiliaria y otros |
| Operadora de Estacionamientos del Norte, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Servicio de administración y operación de estacionamientos |
| Glider Saltillo, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Cancún, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Monterrey, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Glider Pachuca, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Paseo Reforma, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Guadalajara, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Reynosa, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Mexicali, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Ciudad Juárez, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Nuevo Vallarta, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider San Juan del Río, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Glider Hidalgo, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |

| | Participación | | Actividad |
|---|---|---|---|
| Entidad | 2026 | 2025 | |
| AP Planigrupo Ramos Arizpe, S. de R. L. de C. V. | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| Fideicomiso Maestro PG CIB/2805 | 100% | 100% | Inversión y administración de vehículos de inversión inmobiliaria y otros |
| PG CIB/2854 | 100% | 100% | Adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CIB/2855 | 100% | 100% | Adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |

b. Inversiones en certificados de Vehículos de Proyecto

a. La participación en su patrimonio al 30 de septiembre 2026 y 31 de diciembre de 2025, se muestra a continuación:

| | Participación | | |
|---|---|---|---|
| **Entidad** | **2026** | **2025** | **Actividad** |
| PG CKD A F/00927 | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD C F/00929 | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD D F/00930 | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD E F/00936 | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |

| | | | |
|---|---|---|---|
| PG CKD N F/00979 | 100% | 100% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CKD P F/00981 | 100% | 100% | En construcción de centro comercial para arrendamiento de locales |
| PG CKD Q F/1067 | 100% | 100% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CKD R F/1068 | 100% | 100% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CKD S F/1069 | 100% | 100% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CIB/2100 | 100% | 100% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CIB/2101 | 100% | 100% | Adquirir y/o construir bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento |
| PG CKD F/00928 | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD F/00937 | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD F/00972 | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD F/00973 | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD F/00974 | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD F/00975 | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD F/00976 | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD F/00977 | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CKD F/00978 | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| WalPG Mex I | 100% | 100% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |
| PG CIB/2013 PUEBLA | 100% | 70% | Arrendamiento de locales en centros comerciales |

i.*Adquisiciones de participaciones no controladoras*-

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

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

ii.*Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación*-

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

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

*c. Efectivo y equivalente de efectivo*

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

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

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

*e. Combinación de negocios*

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

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

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

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

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

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

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

*f. Adquisición de activos y pasivos individuales*

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

i. El número de propiedades de terreno y edificios adquiridos.

ii. La medida en la cual procesos relevantes han sido adquiridos y en particular el alcance de servicios complementarios prestados por el ente adquirido (entre otros, administración estratégica de procesos, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo, pero no limitados a, actividades tales como administración financiera en relación con la propiedad, administración significativa sobre inversiones de capital asociadas con los inmuebles, manejo del tipo de contratos celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendamientos).

iii. El grado en que el ente adquirido haya incorporado su propio personal para administrar las propiedades y/o para implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo como en el caso de facturación, cobranzas, generación de información para los dueños en relación con la administración o respecto a los inquilinos).

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

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

*g. Instrumentos financieros*

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

*Activos financieros*

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

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

*Clasificación de activos financieros*

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

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

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

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

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

*Costo amortizado y método de interés efectivo*

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

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

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

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

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

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

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

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

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

Activos financieros a valor razonable a través de resultados

- Las inversiones en instrumentos de capital se clasifican a valor razonable a través de resultados, a menos que se designe una inversión de capital que no se mantiene para negociar ni una contraprestación contingente que surja de una combinación de negocios a valor razonable a través de otros resultados integrales en el reconocimiento inicial.

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

Ganancias y pérdidas cambiarias

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

Deterioro de activos financieros

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

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

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

i. *Incremento significativo en el riesgo de crédito*

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

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

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

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

- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condicionas 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 subscribe el contrato del derivado y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del periodo que se informa. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

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

*Designación de contabilidad de coberturas*

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

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

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

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

*Coberturas de valor razonable*

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

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

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

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

*Coberturas de flujo de efectivo*

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

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

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

*i. Mobiliario, equipo, mejoras y adaptaciones, neto*

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

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

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

Tasas

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

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

*j. Propiedades de inversión*

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

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

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

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

*k. Otros activos*

1. *Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios*

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

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

2. *Baja de activos intangibles*

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

*l. Deterioro activos tangibles e intangibles*

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

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

*m. Costos por préstamos*

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

*n. Obligaciones por beneficios*

*i. Beneficios a corto plazo-*

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

*ii. Planes de beneficios definidos-*

La obligación neta del Grupo correspondiente a los planes de beneficios definidos por prima de antigüedad, se calcula estimando el monto de los beneficios futuros que los empleados han ganado en el ejercicio actual y en ejercicios anteriores, descontando dicho monto.
El cálculo de las obligaciones por los planes de beneficios definidos se realiza anualmente por actuarios certificados en pasivos laborales contingentes, utilizando el método de crédito unitario proyectado.

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

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

*iii. Otros beneficios a empleados de largo plazo-*

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

*iv. Beneficios por terminación-*

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

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

*v. Acuerdos de pagos basados en acciones-*

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

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

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

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

*p. Provisiones*

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

*q. Depósitos de los arrendatarios*

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

*r. Ingresos por arrendamiento*

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios el control inherente a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo son incluidas en el rubro de propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera. Al 30 de septiembre de 2026 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 rembolsos 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 período 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 período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

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

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

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

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

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

*u. Moneda extranjera*

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

*v. Estados de flujos de efectivo*

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

*w. Instrumentos financieros derivados*

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

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se subscribe 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.

## Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

## Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

## Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

## Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

| | |
|---|---|
| **Dividendos pagados, acciones ordinarias:** | 0 |
| **Dividendos pagados, otras acciones:** | 0 |
| **Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:** | 0 |
| **Dividendos pagados, otras acciones por acción:** | 0 |

## Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

## Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

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

Los estados financieros intermedios consolidados están preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad NIC 34 "Información Financiera Intermedia", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Estos estados financieros intermedios consolidados no incluyen toda la información requerida para la emisión completa de los estados financieros consolidados anuales. Por lo tanto, estos estados financieros deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2025. En la preparación de los estados financieros intermedios consolidados, la Compañía ha aplicado las NIIF y sus interpretaciones actuales, los cuales pueden sufrir modificaciones emitidas por el IASB. Por consiguiente, hasta que la Compañía prepare su juego completo de estados

financieros consolidados bajo NIIF al 31 de diciembre de 2026, existe la posibilidad de que los estados financieros consolidados comparativos requieran ser modificados para reflejar los cambios en las NIIF.

## Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final