

PLANI

Reporte Trimestral 3T26

Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V.

Trimestral

30 de Octubre, 2026

* Invitamos a dar lectura del Disclaimer contenido en la presente ficha

Planigrupo Latam, S.A.B. de C.V.
Reporte Trimestral 3T26

PLANI

Planigrupo es una empresa mexicana desarrolladora, propietaria y operadora de centros comerciales, con más de 50 años de experiencia. Es dueña del 100% de 35 centros comerciales, tiene una participación no controladora del 40% en Macroplaza Insurgentes y administra otro más. Forma parte de Grupo México desde abril de 2023.

BMV · PLANI | 36 centros propios | Ocupación · 93.8%

SECTOR Centros comerciales

Highlights del Trimestre · 3T26 vs 3T25 y 2T26

INGRESOS NETOS
MXN$489.2
▲ +1.0% vs 3T25
+0.4% vs 2T26

3T25	484.4
3T26	489.2

NOI
MXN$397.6
▲ +1.9% vs 3T25
+0.9% vs 2T26 · Margen 81.3%

3T25	390.3
3T26	397.6

FLUJO (EBITDA)
MXN$320.8
▲ +1.6% vs 3T25
+0.2% vs 2T26 · Margen 65.6%

3T25	315.8
3T26	320.8

FFO
MXN$109.7
▼ -3.1% vs 3T25
-9.3% vs 2T26

3T25	113.2
3T26	109.7

FFO AJUSTADO
MXN$91.1
▼ -6.6% vs 3T25
-18.8% vs 2T26

3T25	97.5
3T26	91.1

OCUPACIÓN (36 PLAZAS)
93.8%
▼ -0.8 pp vs 3T25
0.0 pp vs 2T26 · 94.6% en 3T25

3T25	94.6%
3T26	93.8%

UTILIDAD NETA
MXN$118.0
▼ -45.7% vs 3T25
+20.1% vs 2T26

3T25	217.3
3T26	118.0

DEUDA TOTAL Y LTV
MXN$6,265.9
▼ -4.5% vs 3T25
LTV 31.3% · 32.8% en 3T25

3T25	6,561
3T26	6,266

Contexto del Trimestre

Los ingresos netos (+1.0%) y el NOI (+1.9%) crecieron con ocupación estable de 93.8% y renta promedio 3.2% mayor. La utilidad neta bajó porque el ajuste al alza en la valuación de las propiedades fue menor al de 3T25. Planigrupo prepagó con recursos propios el crédito de Paseo Puebla y pasó a corto plazo los créditos que vencen en 12 meses, en proceso de refinanciamiento.

- NOI +1.9% anual
- Margen NOI 81.3%
- LTV 31.3%
- Prepago Paseo Puebla: MXN$140.0

Operación del Portafolio · 3T26

OCUPACIÓN (36 PLAZAS)
93.8%
▼ -0.8 pp vs 3T25
93.8% en 2T26

RENTA PROMEDIO POR M²
MXN$203.2
▲ +3.2% vs 3T25
MXN$196.9 en 3T25 · MXN$201.2 en 2T26

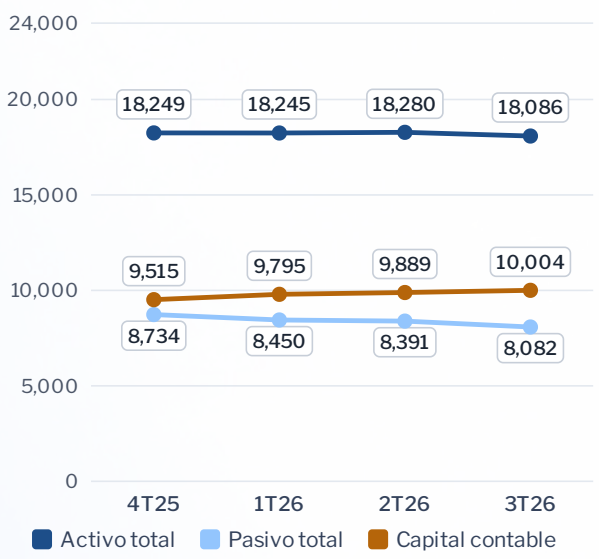
AFLUENCIA
26.5 millones
▲ +0.8% vs 3T25
26.3 millones en 3T25 · 26.2 en 2T26

ÁREA BRUTA RENTABLE
792,137 m²
▲ +0.1% vs 3T25
816,823 m² con la plaza administrada

Fuente: Reporte Trimestral 3T26

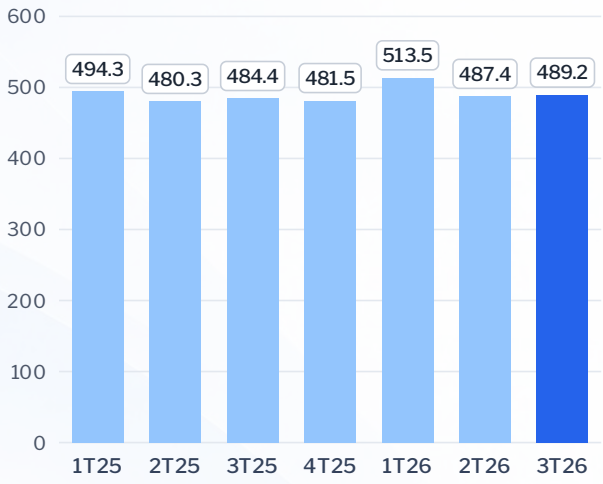
Activo, Pasivo y Capital Contable

Millones de pesos · 31-dic-25 a 3T26



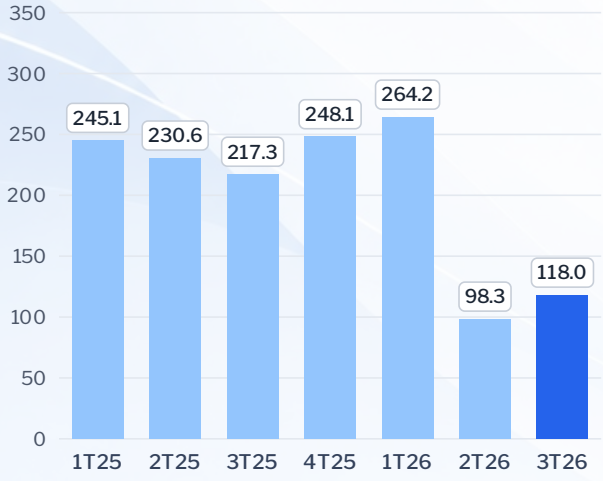
Ingresos Netos

Millones de pesos · 1T25 a 3T26



Utilidad Neta Consolidada

Millones de pesos · 1T25 a 3T26



Indicadores Trimestrales

Ingresos Netos

+1.0% anual

MXN$489.2 · +1.0% anual · +0.4% trimestral

Los ingresos consolidados fueron de MXN$464.9 (+1.6%), por ajustes inflacionarios en rentas fijas y nuevos clientes. Los ingresos incluyendo Macroplaza Insurgentes fueron de MXN$493.3 (+0.9%).

Costos y Gastos de Operación

-1.0% anual

MXN$175.2 · -1.0% anual

Bajó la depreciación y amortización (MXN$5.2 menos, por el fin de la amortización del SAP) y los gastos generales (MXN$4.7 menos). Subieron sueldos (MXN$6.7) y servicios de vigilancia y limpieza (MXN$2.4).

Flujo (EBITDA)

+1.6% anual

MXN$320.8 · +1.6% anual · margen 65.6% (65.2% en 3T25)

Crece por el mayor NOI y menores gastos de operación, ya que no incluye el cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión.

Utilidad Neta

-45.7% anual

MXN$118.0 · vs MXN$217.3 en 3T25

Menor ajuste al alza en la valuación de propiedades de inversión (MXN$27.5 vs MXN$141.5), compensado en parte por mayores ingresos y menor costo financiero (MXN$154.3, -1.0%).

Deuda y LTV

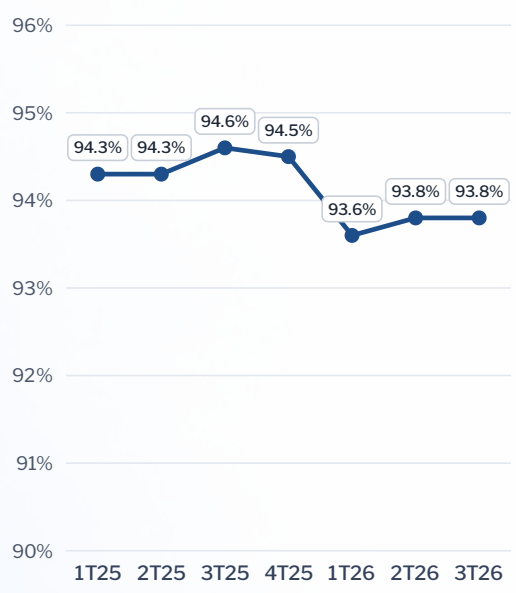
-4.5% anual

MXN$6,265.9 con minoritaria · LTV 31.3%

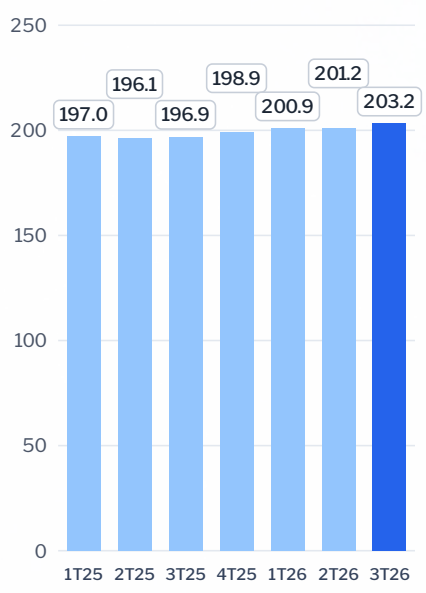
La deuda consolidada es de MXN$5,983.7. Se prepagó el crédito de Paseo Puebla (MXN$140.0) y se liquidó una línea revolvente de corto plazo (MXN$40.0). El LTV bajó 1.5 pp.

Fuente: Reporte Trimestral 3T26

Ocupación de las 36 Plazas
% · 1T25 a 3T26

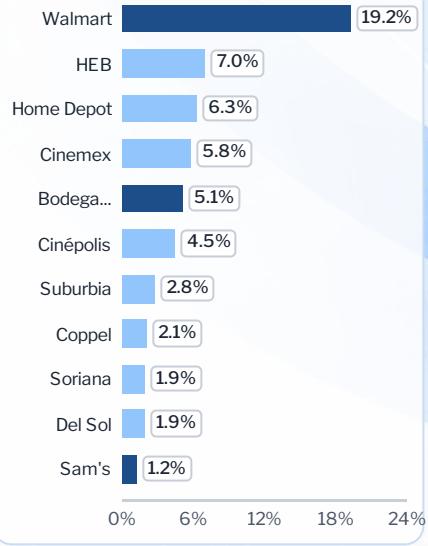


Renta Promedio por m² al Mes
Pesos · 1T25 a 3T26



Grupo Walmart (25.49% del ABR)
Otros

Principales Arrendatarios
% del ABR · propias y administrada



Apalancamiento y Estructura de Deuda · 3T26

LTV
31.3%
▼ -1.5 pp vs 3T25
32.2% sin la plaza con participación no controladora · 32.0% en 2T26

DEUDA TOTAL
MXN$6,265.9
▼ -4.5% vs 3T25
-3.3% vs 2T26

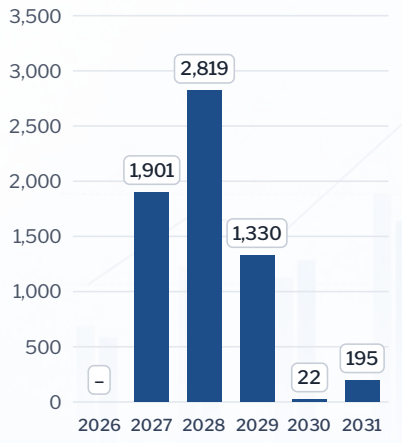
TASA PROMEDIO PONDERADA
9.1%
Incluye el efecto de las coberturas

DEUDA A TASA VARIABLE CUBIERTA
100%
Valor razonable neto de derivados: MXN$3.5 (activo)

Deuda Financiera · Perfil por Institución

INSTITUCIÓN	TASA PROM.	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	5 AÑOS O MÁS	DEUDA TOTAL
Metlife	8.78%	1,720.5	1,606.3	-	-	-	3,326.8
BBVA	8.86%	124.5	147.7	1,307.8	-	-	1,580.1
Santander	9.94%	33.9	1,042.9	-	-	-	1,076.8
Deuda Consolidada	**8.97%**	**1,878.9**	**2,796.9**	**1,307.8**	**-**	**-**	**5,983.7**
Citibanamex (40% de participación)	10.64%	21.9	21.9	21.8	21.7	194.9	282.2
Consolidada + Minoritaria	**9.05%**	**1,900.8**	**2,818.8**	**1,329.6**	**21.7**	**194.9**	**6,265.9**

Vencimientos de Deuda por Año
Millones de pesos (consolidada + minoritaria)



Fuente: Reporte Trimestral 3T26

Accionistas

ACCIONES EN CIRCULACIÓN
379.0
Millones de acciones al 3T26

CAPITAL CONTABLE
MXN$10,003.9
MXN$9,515.2 al 31-dic-25

VALOR EN LIBROS POR ACCIÓN
Ps. 26.395
Ps. 26.092 en 2T26

UTILIDAD POR ACCIÓN 3T26
Ps. 0.311
Ps. 0.573 en 3T25

Disclaimer

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", “cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V. , no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.