Grupo GICSA, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados condensados
(no auditados)
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Contenido **Página**

Estados consolidados condesados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024	3
Estados consolidados condesados de resultados por el año terminado al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente	4
Estados consolidados condesados de cambios en el capital contable por el año terminado al 31 de diciembre de 2025 y 2024	5
Estados consolidados condesados de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre 2025 y 2024	6
Notas a los estados financieros consolidados condensados	7

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados condensados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Miles de pesos)

Activo	Nota	2025 (No auditado)	2024
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	$ 207,798	400,806
Efectivo restringido	7	224,159	115,797
Cuentas y documentos por cobrar, neto	8	1,033,974	923,868
Inventarios inmobiliarios		1,408	614,240
Impuestos por recuperar, principalmente IVA		2,561,519	2,430,877
Pagos anticipados y anticipos para desarrollo de proyectos		305,241	178,542
Partes relacionadas	11	1,067,522	720,212
Activo disponible para su venta		2,735,000	-
Total activo circulante		8,136,621	5,384,342
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	7	267,874	373,732
Propiedades de inversión		64,410,699	66,850,159
Mobiliario, equipos y transporte, neto		343,816	431,532
Inversiones en asociada y negocio conjunto		665,713	663,342
Impuestos a la utilidad diferidos		2,855,910	2,855,910
Derechos de uso de terrenos		697,437	499,559
Pagos anticipados y otros activos		61,263	197,210
Total activo no circulante		69,302,712	71,871,444
Total activo		$ 77,439,333	77,255,786

Pasivo y capital contable	Nota	2025 (No auditado)	2024
Pasivo circulante:			
Porciones circulantes de:			
Porción circulante de préstamos bancarios a largo plazo	9	$ 2,841,024	1,121,849
Porción circulante de certificados bursátiles	10	18,783	12,937
Porción circulante por arrendamiento		72,898	74,034
Porción circulante de depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes		950,881	1,284,053
Proveedores		455,237	542,293
Provisiones		260,713	748,973
Partes relacionadas	11	144,661	129,225
Impuestos por pagar, principalmente IVA		1,929,643	1,848,103
Total del pasivo circulante		6,673,840	5,761,467
Pasivo no circulante:			
Préstamos bancarios a largo plazo	9	17,025,729	20,162,049
Certificados bursátiles a largo plazo	10	2,665,161	3,432,700
Provisión de beneficios a los empleados		64,803	57,789
Pasivos por arrendamientos a largo plazo		998,675	797,951
Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes		764,635	809,363
Impuestos a la utilidad causados a largo plazo		509,208	509,208
Impuestos a la utilidad diferidos		12,205,718	11,483,758
Total del pasivo no circulante		34,233,929	37,252,818
Total del pasivo		40,907,769	43,014,285
Capital contable			
Capital social		636,605	636,605
Recompra de acciones		(282,452)	(282,452)
Prima en subscripción de acciones		9,595,667	9,595,667
Utilidades acumuladas		19,883,830	18,594,056
Capital contable - Participación controladora		29,833,650	28,543,876
Participación no controladora		6,697,914	5,697,625
Total del capital contable		36,531,564	34,241,501
Total del pasivo y capital contable		$ 77,439,333	77,255,786

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados.

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados condensados de resultados

Por el periodo del 01 de octubre al 31 de diciembre 2025 y 2024 y años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Miles de pesos)

	Notas		2025 (No auditado)	2024	2025 (No auditado) Del 01 de octubre al 31 de diciembre 2025	2024 (No auditado) Del 01 de octubre al 31 de diciembre 2024
Ingresos por:						
Arrendamiento y premios, neto		$	4,054,782	3,657,241	1,041,389	948,560
Mantenimiento y publicidad, neto			721,245	656,579	185,054	169,406
Servicios de inmuebles propios e inmobiliarios			590,053	541,855	161,410	140,525
			5,366,080	4,855,675	1,387,853	1,258,491
Ejecución de obra terceros			62,104	71,855	125	4,825
Ingresos por venta de unidades residenciales			555,662	579,694	270,956	243,123
			617,766	651,549	271,081	247,948
Otros ingresos			1,264,511	966,137	949,358	858,426
Total de ingresos			7,248,357	6,473,361	2,608,292	2,364,865
Costos por:						
Obra de terceros	12		(31,712)	(76,737)	(1,041)	(22,841)
Venta de unidades residenciales	12		(614,260)	(538,725)	(329,554)	(215,124)
Total de costos			(645,972)	(615,462)	(330,595)	(237,965)
Gastos por:						
Operación de inmuebles	12		(1,635,375)	(1,277,856)	(579,437)	(381,901)
Servicios administrativos	12		(297,224)	(270,816)	(89,645)	(104,415)
Amortización y Depreciación			(137,824)	(127,848)	(35,767)	(49,609)
Otros gastos	12		(1,871,006)	(450,607)	(1,500,010)	(401,888)
Total de gastos			(3,941,429)	(2,127,127)	(2,204,859)	(937,813)
Total de costos y gastos			(4,587,401)	(2,742,589)	(2,535,454)	(1,175,778)
Utilidad del período antes de valuación de propiedades de inversión y otras partidas			2,660,956	3,730,772	72,838	1,189,087
Variación neta, por ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión			1,662,249	1,616,613	427,473	141,567
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos contabilizados bajo el método de participación			54,308	57,295	20,909	24,155
Utilidad de operación del período			4,377,513	5,404,680	521,220	1,354,809
Ingresos financieros			223,498	112,206	168,246	26,398
Gastos financieros			(1,950,134)	(4,185,379)	(735,762)	(887,098)
Costos financieros, neto			(1,726,636)	(4,073,173)	(567,516)	(860,700)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad			2,650,877	1,331,507	(46,296)	494,109
Impuestos a la utilidad			(721,960)	(356,510)	(363,522)	234,369
Utilidad neta consolidada del período		$	1,928,917	974,997	(409,818)	728,478
Utilidad neta consolidada del período atribuible a:						
Participación controladora		$	1,289,774	795,425	(622,481)	598,569
Participación no controladora			639,143	179,572	212,663	129,910
			1,928,917	974,997	(409,818)	728,479

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados.

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados condensados de cambios en el capital contable

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Miles de pesos)

		Capital social	Recompra acciones	Prima en suscripción acciones	Utilidades acumuladas	Total participación controladora	Participación no controladora	Total capital contable
Saldo al 1o. de enero de 2024	$	636,605	(282,452)	9,595,667	17,798,631	27,748,451	5,231,732	32,980,183
Aportación en fideicomisos		-	-	-	-	-	459,321	459,321
Decreto de dividendos de subsidiarias		-	-	-	-	-	(173,000)	(173,000)
Total de transacciones entre accionistas		636,605	(282,452)	9,595,667	17,798,631	27,748,451	5,518,053	33,266,504
Utilidad neta del año		-	-	-	795,425	795,425	179,572	974,997
Saldo al 31 de diciembre 2024		636,605	(282,452)	9,595,667	18,594,056	28,543,876	5,697,625	34,241,501
Remedición de participación no controladora de obligaciones preferentes							361,146	361,146
Utilidad neta del año (no auditado)		-	-	-	1,289,774	1,289,774	639,143	1,928,917
Saldo al 31 de diciembre 2025	$	636,605	(282,452)	9,595,667	19,883,830	29,833,650	6,697,914	36,531,564

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados.

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados condensados de flujos de efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Miles de pesos)

		2,025 (No auditado)	2024
Flujos de efectivo de actividades de operación			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	$	2,650,877	1,331,507
Ajustes por:			
Pérdida crediticia esperada		41,483	32,177
Nivelación de ingresos por activos de contrato por rentas		11,636	53,597
Ganancia por valuación en propiedades de inversión y derechos de uso		(1,662,249)	(1,616,613)
Remedicion de obligaciones preferentes		173,031	
Depreciación		137,824	74,147
Costo neto del periodo por beneficios a los empleados		7,014	19,343
Participación en los resultados de compañía asociada y negocio conjunto		(54,308)	(57,295)
Utilidad por liquidación y pago anticipado de certificados bursátiles		(145,343)	(265,331)
Pérdida por terminación anticipada de derechos de uso por arrendamiento		-	6,870
Pérdida por venta de mobiliario y equipo		1,363	17,377
Pérdida por venta de propiedad de inversión		443,068	-
Amortización de premios		(22,761)	(5,824)
(Utilidad) pérdida en cambios no realizada		(605,607)	966,062
Intereses ganados		(90,167)	(112,206)
Gastos por intereses		2,495,790	3,133,206
Pérdida por venta de inversión en asociada		118,648	-
Subtotal		3,500,299	3,577,017
Cuentas y documentos por cobrar neto		(151,589)	(255,127)
Impuestos por recuperar		(28,633)	(39,060)
Impuestos por pagar		81,540	59,723
Inventarios inmobiliarios		612,832	(506,143)
Partes relaciondas		2,979	-
Anticipos para desarrollo de proyectos		9,248	160,272
Proveedores		70,911	51,748
Provisiones		(488,260)	748,973
Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes		(355,139)	94,673
Efectivo generado por actividades de operación		3,254,188	3,892,076
Impuestos a la utilidad pagados		(102,009)	(68,466)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		3,152,179	3,823,610
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Préstamos otorgados a partes relacionadas		(361,913)	(109,469)
Préstamos cobrados de partes relacionadas		55,672	23,519
Intereses cobrados		61,555	112,206
Adquisiciones de construcciones en procesos de propiedades de inversión y anticipos para desarrollo de proyectos		(694,539)	(1,519,667)
Adiciones de mobiliario, equipos y transporte		(78,155)	(23,231)
Ingreso por venta de propiedad de inversión		1,175,000	-
Ingresos por ventas de activo fijo		60,350	3,993
Remanentes distribuidos de Fideicomiso		43,289	37,592
Anticipo de seguros		-	(97,014)
Ingreso por venta de inversión en asociada		100,000	-
Aportación en asociada		(10,000)	-
Flujo neto de efectivo utilizado por actividades de inversión		351,259	(1,572,071)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos bancarios		312,947	5,488,470
Pagos de préstamos bancarios y CEBURES		(1,549,208)	(5,440,912)
Intereses pagados de préstamos bancarios		(2,221,553)	(1,989,282)
Intereses y gastos de disposición pagados de CEBURES		(168,708)	(502,743)
Pagos de pasivos por arrendamiento		(51,587)	(51,318)
Efectivo restringido		(2,504)	178,200
Inversión en acciones de partes relacionadas		-	(13,613)
Obtención de préstamos con partes relacionadas		-	2,602
Aportación del interés no controlador		-	71,821
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento		(3,680,613)	(2,256,775)
Disminución de efectivo y equivalentes de efectivo		(177,175)	(5,236)
Fluctuación cambiaria del efectivo y equivalentes de efectivo		(15,833)	12,865
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		400,806	393,177
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	$	207,798	400,806

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados.

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V., y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados condensados

1. Información del Grupo y eventos relevantes-

Grupo GICSA, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (GICSA, la Compañía o el Grupo), es una sociedad mexicana con domicilio en Paseo de Tamarindos 90, Torre 1, piso 23, Colonia Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos 05120, Ciudad de México.

El Grupo Cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV"), se dedica a través de sus compañías subsidiarias, asociadas y negocio conjunto al desarrollo de proyectos inmobiliarios, residenciales, adquisición, venta, construcción, comercialización y arrendamiento de centros comerciales, edificios corporativos y servicios de hotelería. La tenencia accionaria está dividida entre diferentes accionistas y acciones colocadas entre el público inversionista. Existe un grupo de accionistas que controla de manera directa a GICSA.

Con el objeto de presentar con mayor claridad las operaciones del Grupo, la Administración ha decidido presentar sus estados de resultados consolidados condensados con una mayor apertura en los conceptos que integran sus ingresos, costos y gastos de operación, dicha presentación se realiza con el objetivo de atender a las necesidades de información requeridas por el público inversionista, analistas y usuarios en general de los estados financieros, logrando con esto una mejor visibilidad para el análisis del negocio.

Eventos relevantes

a) Al 31 de diciembre de 2025 el Grupo realizó o fue afectado por las siguientes operaciones:

i. El 15 de diciembre de 2025 el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslativo de Dominio con Derecho de Reversión No. F/3632. formalizó el convenio modificatorio al contrato de crédito simple con el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. Los principales cambios son:
   - La ampliación del vencimiento del crédito a diciembre 2040.
   - Cambio en el calendario de pagos.
   - Sustitución de la tasa TIIE 91 por una TIIE 28.
   - Eliminación del periodo de gracia para amortización de capital.

ii. El 19 de abril de 2024, Cabi Outlet León, S.A.P.I. de C.V. ("Outlet León"), subsidiaria de GICSA, y Constructora Inmobiliaria Perinorte, S.A. de C.V. ("Perinorte"), subsidiaria de El Puerto de Liverpool, S.A.B. de C.V., celebraron un contrato de fideicomiso irrevocable de actividad empresarial con CIBANCO, Sociedad de Banca Múltiple, en su calidad de fiduciario. Este fideicomiso, identificado con el número CIB/4314, tiene como propósito el desarrollo del proyecto comercial Galerías Cancún, ubicado en el municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.

   En agosto de 2025, Outlet León transfirió a Perinorte sus derechos y obligaciones como fideicomisario dentro del Fideicomiso CIB/4314, por un monto total de $245,000. La operación se realizó en dos partes: (i) la cesión de derechos fideicomisarios por $145,000 y (ii) la venta del proyecto arquitectónico y planos correspondientes por $100,000.

iii. En la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles GICSA 15, 17 y 19 celebrada el 18 de agosto de 2025, se resolvió:

(1) Aprobar la modificación a la tasa de interés que será del 14% anual pagadera de la siguiente forma: (i) el 11% se capitalizara y (ii) el 3% se pagara en efectivo, no obstante, lo anterior, en caso de que la Compañía opten por el pago totalmente en efectivo de los intereses para cualquier periodo de interés, la tasa de interés bruto anual será pagara como sigue:

   a) Del mes 1 al mes 12 será del 5.75%
   b) Del mes 13 al mes 18 será del 7%
   c) Del mes 19 al mes 24 será del 8%

d) Del mes 25 a la fecha de vencimiento será del 10%

(2) Que, en caso de una amortización anticipada, ya sea de manera total o parcial de los Certificados Bursátiles, se aplicaran factores para determinar el pago del principal e interés definitivo.
   a) Del mes 0 al mes 12 será del 0.75
   b) Del mes 13 al mes 18 será del .80
   c) Del mes 18 al mes 24 será del .85
   d) Del mes 25 a la fecha de vencimiento será del 1

(3) Modificar la periodicidad de pago de intereses a 91 días, excepto el último periodo de intereses.

(4) Homologar la fecha de vencimiento de los tres CEBURES al 1 de diciembre de 2027.

(5) Constituir una prenda sobre las acciones de Cabi Riviera Maya, S.A.P.I. de C.V.

(6) En caso de quedar cualquier porción insoluta a partir de la fecha de la asamblea y al finalizar el mes 18, se constituirá, dentro de los 6 meses siguientes a partir de esa fecha, un fideicomiso de garantía al cual se aportarán diversos derechos que la Emisora tenga sobre los Activos Designados.

iv. El 6 de febrero de 2025, la subsidiaria Explanada Culiacán, S.A.P.I. de C.V. llevó a cabo una reestructuración del vencimiento de los saldos pendientes de sus créditos con Banco BanCoppel, S.A., Institución de Banca Múltiple, y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple.

Como resultado de esta reestructuración, la fecha de vencimiento original se extendió un año.

b) Al 31 de diciembre de 2024 el Grupo realizó o fue afectado por las siguientes operaciones:

i. El 7 de octubre de 2024 se llevó a cabo la asamblea de tenedores de los certificados bursátiles con clave de pizarra "GICSA 18U", en la cual se aprobó la amortización anticipada de 3,250,000 títulos en circulación, el 9 de diciembre de 2024 se formalizó un crédito simple con Nacional Financiera Sociedad Nacional de Crédito por $3,000,000, con una tasa de interés fija anual del 11.81% con vencimiento el 30 de noviembre de 2040. Los recursos obtenidos fueron destinados al pago de los certificados por un monto total de $2,765,597, lo que permitió la liberación de las garantías asociadas a la emisión, que consistían en el activo en proceso de terminación del proyecto residencial Cero5Cien.

ii. En virtud de los acuerdos adoptados en la asamblea del 7 de octubre de 2024 con los tenedores de los certificados bursátiles "GICSA 16U", el 18 de diciembre de 2024, D.I. Metropolitano, S.A.P.I. de C.V. ("DIM") y Value, S. A. de C. V., Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero, en su calidad de representante común de los tenedores de los certificados bursátiles "GICSA 18U", acordaron modificar y reexpresar el Contrato de Fideicomiso F/3766 para liberar el pago de los certificados bursátiles a GICSA, a cambio de las 38 unidades disponibles del proyecto residencial Cero5Cien, ubicado en Avenida Loma de la Palma 18, Lomas de Vista Hermosa, Cuajimalpa de Morelos, así como de los bienes y activos relacionados con dicho proyecto.

iii. El 26 de noviembre de 2024 se formalizó el convenio de inversión y asociación del Fideicomiso Irrevocable Traslativo de Dominio y de Actividad Empresarial, con Derecho de Reversión número 4246 ("Fideicomiso"), para la administración y comercialización del Centro Comercial Galerías Metepec II ("Galerías Metepec II"). Este acuerdo fue firmado entre Cabi Metepec, S.A.P.I. de C.V. ("Cabi Metepec"), Constructora e Inmobiliaria Perinorte, S.A. de C.V. ("Liverpool") y Desarrollos Chac Mool, S.A. de C.V. ("Chac Mool"). Como parte de la formalización, se establecieron los siguientes acuerdos:

a) Cabi Metepec actúa como fideicomitente y fideicomisario, lo que significa que tiene el 50% de los derechos sobre el fideicomiso. Además, recibe el 50% de los beneficios provenientes de cualquier

bien, activo, derecho o ingreso que adquiera el Fideicomiso. Esto incluye, por ejemplo, los beneficios obtenidos de la explotación de los inmuebles y el centro comercial, ya sea por su uso, arrendamiento, venta u otras fuentes de ingreso.

b) Liverpool actúa como fideicomitente y fideicomisario, y posee el 16.794% de los derechos fideicomisarios. Esto le otorga una propiedad proporcional sobre los inmuebles y el centro comercial, así como una participación proporcional en los bienes, activos, derechos e ingresos del Fideicomiso. Una vez obtenida la autorización regulatoria, Liverpool adquirirá el 33.206% de los derechos fideicomisarios mediante cesión. De este modo, pasará a ser propietario del 50% de los inmuebles y del centro comercial, y a recibir el 50% de los derechos e ingresos derivados de su explotación.

c) Chac Mool actúa como fideicomitente y fideicomisario, con una participación del 33.206% de los derechos fideicomisarios en una primera etapa. Sin embargo, una vez obtenida la autorización regulatoria y realizada la cesión de derechos fideicomisarios, Chac Mool dejará de formar parte del Fideicomiso.

d) CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuará como Fiduciario y se compromete a cumplir con los fines establecidos en el Fideicomiso, de acuerdo con los términos del convenio.

El Centro Comercial inicio operaciones en diciembre de 2024.

2. Bases de preparación-

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados condensados han sido preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) bajo la NIC 34 y con las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF) aplicables para compañías que reportan bajo NIIF.

b) Moneda funcional y de presentación

Estos estados financieros consolidados condensados se presentan en miles de pesos mexicanos (pesos), que es la moneda funcional del Grupo. Debido al redondeo de los números que se presentan a lo largo de este documento, éstos pueden no coincidir exactamente con los totales proporcionados y los porcentajes pueden no reflejar con precisión las cifras absolutas. Toda la información financiera presentada en pesos se ha redondeado a los miles más cercanos, excepto cuando se indica lo contrario.

c) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados condensados conforme a NIIF requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

d) Medición de valores razonables

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.

El Grupo cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye un equipo de valuación que tiene la responsabilidad general por la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3, y que reporta directamente al

Director General Adjunto de Administración y Finanzas.

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 valorizaciones satisfacen los requerimientos de las Normas NIIF, incluyendo en nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valuaciones.

Los asuntos de valoración significativos son informados al Comité de Auditoría del Grupo.

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: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

- Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, 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 (datos de entrada no observables).

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican 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 período que ocurrió el cambio.

3. Resumen de políticas contables materiales-

Según la NIIF 18, que entrará en vigor el 1 de enero de 2027, el beneficio neto de las empresas no cambiará. Lo que cambiará es la forma en que presentan sus resultados en el estado de resultados y revelan información en las notas a los estados financieros. Esto incluye la divulgación de ciertas medidas "non GAAP" (medidas de desempeño de la gestión) que ahora formarán parte de los estados financieros. Las modificaciones no dieron lugar a ningún cambio en las políticas contables.

(a) **Bases de consolidación-**

i) Subsidiarias-

Una subsidiaria es una entidad controlada por el Grupo. El Grupo controla a otra entidad, cuando se expone a, o tiene derecho a, rendimientos variables procedentes de su involucramiento con la entidad y tiene la capacidad de afectar a los rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Los estados financieros de las subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados condensados desde la fecha en que existe control hasta la fecha en que cesa el control.

ii) Participación no controladora-

Las participaciones no controladoras se miden inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificables de la adquirida 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.

iii) Pérdida de control-

Cuando el Grupo pierde control sobre una subsidiaria, da de baja en cuentas los activos y pasivos de la subsidiaria, cualquier participación no controladora relacionada y otros componentes de patrimonio. Cualquier ganancia o pérdida resultante se reconoce en resultados. Si el Grupo retiene alguna participación en la ex subsidiaria, esta será valorizada a su valor razonable a la fecha en la que se pierda el control.

iv) Participaciones en inversiones contabilizadas bajo el método de la participación (Compañías asociadas)-

Las participaciones del Grupo en las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación incluyen las participaciones en asociadas y en un negocio conjunto.

Una asociada es una entidad sobre la que el Grupo tiene una influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus políticas financieras y de operación. Un negocio conjunto es un acuerdo en el que el Grupo tiene control conjunto, mediante el cual el Grupo tiene derecho a los activos netos del acuerdo y no derechos sobre sus activos y obligaciones por sus pasivos.

Las participaciones en asociadas y en el negocio conjunto se contabilizan usando el método de participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados condensados incluyen la participación del Grupo en los resultados y el resultado de las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación, hasta la fecha en que la influencia significativa o el control conjunto cesan.

v) Combinación de negocios-

El Grupo contabiliza las combinaciones de negocios utilizando el método de la adquisición cuando el conjunto de actividades y activos adquiridos cumple la definición de un negocio y el control se transfiere al Grupo. Al determinar si un determinado conjunto de actividades y activos es un negocio, el Grupo evalúa si el conjunto de activos y actividades adquiridos incluye, como mínimo, un insumo y un proceso sustantivo, y si el conjunto adquirido tiene la capacidad de elaborar productos.

El Grupo tiene la opción de aplicar una 'prueba de concentración' que permite una evaluación simplificada de si un conjunto de actividades y activos adquiridos no es un negocio. La prueba opcional de concentración se cumple si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un solo activo identificable o grupo de activos identificables similares.

La contraprestación transferida en la adquisición generalmente se mide al valor razonable al igual que los activos netos identificables adquiridos. Cualquier plusvalía resultante es sometida a pruebas anuales de deterioro. Cualquier ganancia por compra en condiciones muy ventajosas se reconoce de inmediato en resultados. Los costos de transacción se registran como gasto cuando se incurren, excepto si se relacionan con la emisión de deuda o instrumentos de patrimonio.

La contraprestación transferida no incluye los importes relacionados con la liquidación de relaciones pre–existentes. Dichos importes generalmente se reconocen en resultados.

Cualquier contraprestación contingente es medida al valor razonable a la fecha de adquisición. Si una obligación para pagar la contraprestación contingente que cumple con la definición de instrumentos financieros está clasificada como patrimonio no deberá medirse nuevamente y su liquidación posterior deberá contabilizarse dentro del patrimonio. De no ser así, la otra contraprestación contingente se mide nuevamente al valor razonable en cada fecha de presentación y los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se reconocen en resultados.

Si se requiere intercambiar las concesiones de pago basado en acciones (concesiones de reemplazo) por concesiones

mantenidas por los empleados de la empresa adquirida (concesiones de la empresa adquirida), una parte o todo el monto de las concesiones de reemplazo de la adquiriente se incluyen en la medición de la contraprestación transferida en la combinación de negocios. Esta determinación se basa en el valor basado en el mercado de las concesiones de reemplazo comparado con el valor basado en el mercado de las concesiones de la adquirida y el nivel hasta el que las concesiones de reemplazo se relacionan con el servicio previo a la combinación.

vi) Transacciones eliminadas en la consolidación-

Los saldos y transacciones intercompañías y cualquier ingreso o gasto no realizado que surja de transacciones intercompañía grupales, son eliminados. Las ganancias no realizadas provenientes de transacciones con sociedades cuya inversión es reconocida según el método de la participación son eliminadas de la inversión en proporción de la participación del Grupo en la inversión.

Las pérdidas no realizadas son eliminadas de la misma forma que las ganancias no realizadas, pero solo en la medida que no haya evidencia de deterioro.

***(b)* Moneda extranjera-**

i. Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional respectiva de las entidades del Grupo en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras a la fecha de presentación son reconvertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio de esa fecha. Los activos y pasivos no monetarios que son valorizados al valor razonable en una moneda extranjera son reconvertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias que se midan en términos de costo histórico se convertirán utilizando la tasa de cambio en la fecha de la transacción. Las diferencias en conversión de moneda extranjera generalmente se reconocen en resultados y se presentan dentro de los costos financieros.

***(c)* Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye saldos en caja, depósitos bancarios y otras inversiones de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menor a la fecha de contratación con disposición inmediata y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor.

El efectivo restringido incluye principalmente depósitos destinados a efectuar amortizaciones del principal e intereses, derivado de los contratos de ciertos préstamos de deuda a largo plazo.

Efectivo cuyo fin es dar servicio a ciertos créditos contratados y como garantías para respaldar dicha deuda. Se liberarán al grupo una vez liquidados los créditos relacionados.

***(d)* Instrumentos financieros-**

i. Reconocimiento y medición inicial

Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Grupo se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo

financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), o a valor razonable con cambios en resultados (VRCR).

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Grupo cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y

las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra de dos formas (i) flujos de efectivo contractuales y (ii)vendiendo los activos financieros; y

las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Grupo puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores al valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Grupo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio

El Grupo realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;

- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia del Grupo;

- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;

- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y

- la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo del Grupo de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses:

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El 'interés' se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un período de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Grupo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Grupo considera:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar el cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho del Grupo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados. No obstante, en el caso de los derivados designados como instrumentos de cobertura, en específicos para coberturas de flujo de efectivo, los montos eficaces del derivado se alojan temporalmente en el patrimonio en vez de afectar directamente los resultados del periodo.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
Inversiones de deuda a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.
Inversiones de patrimonio a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifican en resultados.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica a valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación si por su naturaleza se miden a valor razonable con cambios en resultados, como los derivados, o es designados como tal en el reconocimiento inicial, para reducir la asimetría contable, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados.

Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y

no retiene control sobre los activos transferidos.

El Grupo participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

Pasivos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Grupo también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las nuevas condiciones al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

iv. Compensación-

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Grupo tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

v. Instrumentos financieros derivados-

Los instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable; después del reconocimiento inicial, los instrumentos financieros derivados son valorizados al valor razonable, y sus cambios generalmente se reconocen en resultados.

***(e)* Inventarios inmobiliarios-**

Los inventarios inmobiliarios se valúan al menor de su costo de adquisición (en el caso de los terrenos en desarrollo, incluyen los costos incurridos para el desarrollo del proyecto más costos por incurrir) o el valor neto de realización. El valor neto de realización representa el precio estimado de venta de los inventarios menos los gastos directos para su venta.

La administración del Grupo realiza proyecciones mediante las cuales estima el tiempo que se requerirá para completar la construcción y venta de las viviendas; y clasifica como activo circulante el inventario inmobiliario cuya construcción se estima completar y entregar dentro de un plazo de doce meses. El activo cuya construcción estima completar y entregar dentro de un plazo mayor a doce meses se clasifica en el activo no circulante.

El Grupo capitaliza los intereses provenientes de créditos y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción en los inventarios inmobiliarios.

La reserva territorial reconocida representa la porción del terreno por la cual aún no se cuenta con los permisos necesarios para construcción, el costo unitario de dicha reserva está representado por el costo de adquisición, más los costos directamente incurridos en su adquisición; el Grupo pretende desarrollar en el futuro y se presenta como activos no circulantes.

***(f)* Mobiliario, equipos y transporte-**

i. Reconocimiento y medición-

El Mobiliario, equipos y transportes se miden al costo, que incluyen los costos por préstamos capitalizados menos su depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos desarrollados internamente incluye el costo de materiales y mano de obra directa y otros costos directamente atribuibles a poner el activo en condiciones para operar.

Cuando algunas partes de un elemento del equipo del mobiliario, equipos y transporte poseen vidas útiles distintas, son contabilizados como elementos separados (componentes) del Mobiliario, equipos y transporte.

Las ganancias o pérdidas procedentes de la disposición de un elemento del mobiliario, equipos y transporte se reconocen en resultados.

ii. Costo subsecuente-

Los desembolsos posteriores se capitalizan solo si es probable que el Grupo reciba los beneficios económicos futuros asociados con los costos.

iii. Depreciación-

La depreciación se calcula para amortizar el costo del equipo mobiliario, equipos y transporte menos su valor residual estimado utilizando el método de línea recta durante sus vidas útiles estimadas. La depreciación se reconoce en resultados.

Las vidas útiles estimadas del mobiliario, equipos y transporte para el período actual y los comparativos son como se muestra a continuación:

	Vida útilaños
Mobiliario y equipo	10
Equipo de cómputo	3
Maquinaria y equipo	4
Equipo de transporte	4
Equipamiento de centros comerciales	5

Las mejoras a locales arrendados se amortizan durante el período de vida útil de la mejora o el término del contrato, el que sea menor.

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada fecha de reporte y se ajustan si es necesario.

***(g)* Propiedades de inversión-**

Las propiedades de inversión representan inversiones en centros comerciales, oficinas corporativas y usos mixtos que se mantienen con el interés de arrendarlos a terceros, generar plusvalía o ambas.

Las propiedades de inversión son medidas inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción y, cuando es aplicable, los costos financieros.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. En el caso de los terrenos en etapa de desarrollo, éstos son medidos al costo y posteriormente son medidos a valor razonable como parte de las propiedades de inversión. Los desembolsos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo solo cuando es probable que los beneficios económicos asociados con los gastos fluyan al Grupo y el costo del elemento pueda

determinarse de forma confiable. El resto de las reparaciones y los gastos de mantenimiento se cargan a gasto cuando se incurren. Cuando parte de una inversión se sustituye, el valor en libros de la parte reemplazada se da de baja.

Los cambios en el valor razonable se reconocen en el estado de resultados. Cuando se mantiene una propiedad de inversión con miras a su disposición es reclasificada como parte del inventario inmobiliario.

Las propiedades de inversión se dan de baja en el momento de su disposición o cuando quedan permanentemente retiradas de su uso y no se espera que sigan generando beneficios económicos futuros.

(h) **Anticipos para desarrollos de proyectos inmobiliarios-**

Corresponden principalmente a cantidades otorgadas en efectivo a los proveedores antes de la ejecución o certificación de obras de desarrollo inmobiliario y se incluyen en el estado consolidado condensado de situación financiera como un activo.

La administración del Grupo clasifica como activo circulante los anticipos para desarrollo de proyectos inmobiliarios cuya construcción estima completar dentro de un plazo de doce meses. El activo cuya construcción estima completar dentro de un plazo mayor a doce meses se clasifica en el activo no circulante.

(i) **Pagos anticipados-**

Corresponden principalmente a erogaciones realizadas por seguros, anticipos de obra de proyectos inmobiliarios y servicios pagados por anticipado los cuales se amortizan en el período de su vigencia, se aplican a los resultados del mes en el cual se reciben los servicios o beneficios.

(j) **Otros activos-**

Se integra principalmente por depósitos en garantía, los cuales incluyen las erogaciones en efectivo por la contratación de los servicios de energía eléctrica. Estos desembolsos garantizan los saldos insolutos en caso de incumplimiento de pago, así como por los posibles daños que se llegarán a presentar. Los fondos en garantía de energía eléctrica se pagan cuando hay un nuevo contrato y se utiliza por la Comisión Federal de Electricidad en caso de no haber cubierto un pago bimestral.

Estos depósitos son a largo plazo y son reembolsables una vez que haya finalizado la vigencia del contrato respectivo o si se da de baja el servicio de energía eléctrica.

(k) **Deterioro de valor-**

i. Activos financieros no derivados

Instrumentos financieros y cuentas por cobrar

El Grupo reconoce cambios en el valor para pérdidas crediticias esperadas por:

- Activos financieros medidos al costo amortizado;
- Cuentas por cobrar

El Grupo también reconoce cambios en el valor por las pérdidas crediticias esperadas de los deudores por arrendamientos que se revelan como parte de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

El Grupo mide los cambios en el valor por un importe igual a las pérdidas crediticias y el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide al importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses.

- otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Los cambios en el valor de cuentas por cobrar comerciales y activos del contrato siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Grupo considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Grupo y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

El Grupo asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días.

El Grupo considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo al Grupo, sin recurso por parte del Grupo a acciones como la ejecución de la garantía (si existe alguna); o

- el activo financiero tiene una mora de 90 días o más.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que el Grupo está expuesto al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Grupo espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero. Activos financieros con deterioro crediticio.

En cada fecha de presentación, el Grupo evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;

- una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;

- la reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Grupo en términos que este no consideraría de otra manera;

- se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o

- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de la corrección de valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

En el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la corrección de valor se carga a resultados y se reconoce en otro resultado integral.

Cancelación

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Grupo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes personas físicas, la política del Grupo es castigar el importe en libros bruto cuando el activo financiero tiene una mora de 180 días con base en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. En el caso de los clientes personas morales, el Grupo hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa razonable de recuperación. El Grupo no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a actividades a fin de cumplir con los procedimientos del Grupo para la recuperación de los importes adeudados.

ii. Instrumentos financieros valuados a costo amortizado-

El Grupo considera evidencia de deterioro para los activos financieros medidos a costo amortizado (préstamos y cuentas por cobrar), tanto a nivel específico como colectivo. Todos los activos individualmente significativos son evaluados para medir si existe deterioro. Aquellos que no poseen un deterioro a nivel individual, se evalúan colectivamente para identificar si existe deterioro que no se ha identificado.

Activos que no son individualmente significativos son evaluados en forma colectiva para identificar deterioro comparando activos con características de riesgo similares.

En la evaluación colectiva de deterioro, el Grupo utiliza tendencias históricas de probabilidad de incumplimiento, tiempo de recuperación y monto de las pérdidas incurridas, ajustado por los juicios de la administración en cuanto a si las condiciones económicas y crediticias actuales son tales que las pérdidas reales son probablemente mayores o menores de lo que sugieren las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro respecto de un activo financiero medido a costo amortizado se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de reserva de cuentas incobrables. El activo deteriorado continúa siendo reconocido. Cuando un evento posterior al reconocimiento del deterioro ocasiona que la cantidad de la pérdida por deterioro disminuya, la disminución de la pérdida por deterioro se revierte a través de resultados.

Activos no financieros-

En cada fecha de presentación, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de propiedades de inversión, inventarios y activos por impuestos diferidos) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen

tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. La plusvalía se prueba por deterioro cada año.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo. La plusvalía surgida en una combinación de negocios es distribuida a las UGE o grupos de UGE que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o UGE excede su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados. Estas pérdidas se distribuyen en primer lugar, para reducir el importe en libros de cualquier plusvalía distribuida a la unidad generadora de efectivo y a continuación, para reducir el importe en libros de los demás activos de la unidad, sobre una base de prorrateo.

Una pérdida por deterioro del valor reconocida en la plusvalía no se revertirá. Para los otros activos, una pérdida por deterioro se revierte solo mientras el importe en libros del activo no exceda al importe en libros que podría haberse obtenido, neto de amortización o depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo.

(l) **Activos disponibles para la venta-**

Las propiedades de inversión para su venta se clasifican como disponibles para su venta si su valor en libros será recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de activos disponibles para su venta) está disponible para su venta inmediata en su condición actual. La administración debe estar comprometida con la venta, misma que debe calificar para su reconocimiento como venta finalizada dentro del período de un año a partir de la fecha de clasificación.

(m) **Beneficios a los empleados-**

i. Beneficios definidos-

Los beneficios al término de la relación laboral, como la prima de antigüedad, se proporciona a todos los empleados bajo la Ley Federal del Trabajo.

La Ley establece que las primas de antigüedad son pagaderas, basada en el salario y años de servicio para los empleados que renuncien o sean despedidos después de por lo menos quince años de servicio. Según la Ley, los beneficios también se pagan a los empleados que sean despedidos.

Las obligaciones netas del Grupo respecto a los beneficios definidos se calculan por separado por cada uno, estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los períodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente.

La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Grupo y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado de acuerdo con la NIC 19.

Cuando el cálculo resulta en un beneficio para el Grupo, el activo que se reconoce se limita al valor presente de los

beneficios económicos disponibles, en la forma de reembolsos futuros del plan o reducciones en futuras contribuciones al plan. Para calcular el valor presente de los beneficios económicos, se toman en consideración los requerimientos mínimos de fondeo que se apliquen a cualquier plan del Grupo.

Remediciones del pasivo neto por beneficios definidos, que comprenden las pérdidas y ganancias actuariales y el efecto del techo financiero (si lo hay, excluyendo los intereses), se reconocen inmediatamente en la otra utilidad integral. El Grupo determina el gasto (ingreso) neto por intereses en el pasivo por beneficios definidos neto (activo) para el período de aplicación de la tasa de descuento utilizada para medir la obligación por beneficios definidos al inicio del período anual a la entonces neta obligación por beneficios definidos (activo), teniendo en cuenta los cambios en el pasivo por beneficios definidos neto (activo) durante el período, como resultado de las contribuciones y los pagos de beneficios. Gastos netos por intereses y otros gastos relacionados con los planes de beneficios definidos se reconocen en el resultado del período.

Cuando se cambian los beneficios o cuando se reduce un plan, se reconoce inmediatamente el cambio que produzca un beneficio que se relaciona con los servicios pasados o con la ganancia o pérdida en la reducción. El Grupo reconoce las pérdidas y ganancias relativas a la compensación de un beneficio definido cuando se produce dicha compensación.

ii. Beneficios a los empleados a corto plazo-

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos considerando los sueldos actuales. Los pasivos respectivos se expresan a valor nominal, por ser de corto plazo; incluyen principalmente la Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU) por pagar, ausencias compensadas, vacaciones, prima vacacional e incentivos.

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta dentro de los gastos de operación.

iii. Beneficios por terminación-

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando el Grupo está comprometido de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal, o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario.

Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si el Grupo ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de doce meses después del período de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

***(n)* Estado de flujo de efectivo-**

El Grupo presenta su estado de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses y dividendos pagados se clasifican como flujos de efectivo de actividades de financiamiento.

El Grupo ha escogido clasificar los flujos de efectivo procedentes de intereses cobrados como actividades de inversión.

***(o)* Provisiones -**

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

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación

presente, al final del período sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

Las provisiones se determinan descontando los flujos de efectivo futuros esperados usando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones correspondientes al valor temporal del dinero que el mercado cotice (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material), así como el riesgo específico del pasivo correspondiente. La reversión del descuento se reconoce como costo financiero.

(p) **Arrendamientos -**

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período a cambio de una contraprestación.

i. Como arrendatario

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Grupo distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios independientes relativos. No obstante, en el caso de los arrendamientos de propiedades, el Grupo ha escogido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento como un componente de arrendamiento único.

El Grupo reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento a la fecha de comienzo del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que incluye el importe inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, más cualquier costo directo inicial incurrido y una estimación de los costos a incurrir al desmantelar y eliminar el activo subyacente o el lugar en el que está ubicado, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Posteriormente, el activo por derecho de uso se deprecia usando el método lineal a contar de la fecha de comienzo y hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente al Grupo al final del plazo del arrendamiento o que el costo del activo por derecho de uso refleje que el Grupo va a ejercer una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que la de los terrenos. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por las pérdidas por deterioro del valor, si las hubiere, y se ajusta por ciertas nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en la fecha de comienzo, descontado usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no pudiera determinarse fácilmente, la tasa incremental por préstamos del Grupo. Por lo general, el Grupo usa su tasa incremental por préstamos como tasa de descuento.

El Grupo determina su tasa incremental por préstamos obteniendo tasas de interés de diversas fuentes de financiación externas y realiza ciertos ajustes para reflejar los plazos del arrendamiento y el tipo de activo arrendado.

Los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento incluyen lo siguiente:

— pagos fijos, incluyendo los pagos en esencia fijos;

— pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo;

— importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual; y

— el precio de ejercicio de una opción de compra si el Grupo está razonablemente seguro de ejercer esa opción, los pagos por arrendamiento en un período de renovación opcional si el Grupo tiene certeza razonable de ejercer una opción de extensión, y pagos por penalizaciones derivadas de la terminación anticipada del arrendamiento a menos que el Grupo tenga certeza razonable de no terminar el arrendamiento anticipadamente.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Se realiza una nueva medición cuando existe un cambio en los pagos por arrendamiento futuros producto de un cambio en un índice o tasa, si existe un cambio en la estimación del Grupo del importe que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si el Grupo cambia su evaluación de si ejercerá o no una opción de compra, ampliación o terminación, o si existe un pago por arrendamiento fijo en esencia que haya sido modificado.

Cuando se realiza una nueva medición del pasivo por arrendamiento de esta manera, se realiza el ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso, o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

El Grupo presenta activos por derecho de uso que no cumplen con la definición de propiedades de inversión en 'Propiedades de inversión derechos de uso' y pasivos por arrendamiento en 'acreedores por contrato de arrendamiento' en el estado de situación financiera.

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

El Grupo ha escogido no reconocer activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento por los arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo, incluyendo el equipo de TI. El Grupo reconoce los pagos por arrendamiento asociados con estos arrendamientos como gasto sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento.

ii. Como arrendador

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Grupo distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios relativos independientes.

Cuando el Grupo actúa como arrendador, determina al comienzo del arrendamiento si cada arrendamiento es un arrendamiento financiero o uno operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, el Grupo realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere o no sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no es así, es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, el Grupo considera ciertos indicadores como por ejemplo si el arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

Si un acuerdo contiene componentes de arrendamiento y que no son de arrendamiento, el Grupo aplica la Norma NIIF 15 para distribuir la contraprestación en el contrato.

El Grupo aplica los requerimientos de baja en cuentas y deterioro del valor de la Norma NIIF 9 a la inversión neta en el arrendamiento. El Grupo además revisa regularmente los valores residuales estimados no garantizados utilizados en el cálculo de la inversión bruta en el arrendamiento.

El Grupo reconoce los pagos por arrendamiento procedentes de los arrendamientos operativos como ingresos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento como parte de los ingresos operativos.

(q) **Anticipos de clientes-**

Los anticipos de clientes corresponden a las cantidades recibidas por conceptos de ventas futuras ya sea por venta de inventario inmobiliario o por el curso normal de sus operaciones de arrendamiento o servicios. Inicialmente los anticipos recibidos de clientes son contabilizados como pasivos a su valor razonable, y de forma subsecuente son medidos al costo. Son reconocidos como ingreso cuando se transfieren el control de los bienes o servicios, ya sea a través del tiempo o en un punto en el tiempo.

(r) **Impuestos a la utilidad-**

Los impuestos a utilidad comprenden el impuesto causado y diferido. El impuesto causado y el impuesto diferido se reconocen en resultados, excepto en la medida en que se relacionan con partidas reconocidas directamente en el capital o en otros resultados.

El Grupo ha determinado que el interés y las multas relacionadas con los impuestos a la utilidad, no cumplen con la definición de impuestos y en consecuencia se contabilizan bajo la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes.

El impuesto causado es el impuesto que se espera pagar o cobrar. Impuesto Sobre la Renta (ISR) causado en el año se determina de conformidad con los requerimientos legales y fiscales para las empresas en México, utilizando las tasas impositivas aprobadas a la fecha de reporte, así como cualquier ajuste de impuestos por pagar con respecto de años anteriores.

El impuesto corriente incluye el impuesto esperado por pagar o por cobrar sobre el ingreso o la pérdida causada del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar o por cobrar relacionado con años anteriores. El importe del impuesto corriente por pagar o por cobrar corresponde a la mejor estimación del importe fiscal que se espera pagar o recibir y que refleja la incertidumbre relacionada con los impuestos a las ganancias, si existe alguna. Se mide usando tasas impositivas que se hayan aprobado, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de presentación. El impuesto corriente también incluye cualquier impuesto surgido de dividendos.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes se compensan solo si se cumplen ciertos criterios.

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos fiscales. Los impuestos diferidos no son reconocidos para:

— las diferencias temporales reconocidas por el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afectó ni a la ganancia o pérdida contable causada;
— las diferencias temporales relacionadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos en la medida que el Grupo pueda controlar el momento de la reversión de las diferencias temporales y probablemente no serán revertidas en el futuro previsible; y
— las diferencias temporales causadas que surgen del reconocimiento inicial de la plusvalía.

Se reconocen activos por impuestos diferidos por las pérdidas fiscales no utilizadas, los créditos tributarios y las diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que existan ganancias fiscales futuras disponibles contra las que pueden ser utilizadas. Las ganancias fiscales futuras se determinan con base en la reversión de las diferencias temporales correspondientes. Si el importe de las diferencias temporales causadas es insuficiente para reconocer un activo por impuesto diferido, entonces se consideran las ganancias fiscales futuras ajustadas por las reversiones de las diferencias temporales causadas, con base en los planes de negocios de las subsidiarias individuales del Grupo. Los activos por impuestos diferidos se revisan en cada fecha de presentación y se reducen en la medida que deja de ser probable que se realice el beneficio fiscal correspondiente; esas reducciones se reversan cuando la probabilidad de ganancias fiscales futuras mejora

Al final de cada período sobre el que se informa, una entidad evaluará nuevamente los activos por impuestos diferidos

no reconocidos y registrará un activo de esta naturaleza, anteriormente no reconocido, siempre que sea probable que las futuras ganancias fiscales permitan la recuperación del activo por impuestos diferidos.

El impuesto diferido debe medirse empleando las tasas fiscales que se espera se apliquen a las diferencias temporales en el período en el que se reviertan usando tasas fiscales aprobadas o prácticamente aprobadas a la fecha de presentación, y refleja la incertidumbre relacionada con los impuestos a las ganancias, si la hubiere.

La medición de los impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que el Grupo espera, a la fecha de presentación, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Para este propósito, se presume que el importe en libros de las propiedades de inversión medidas al valor razonable se recuperará mediante la venta, y el Grupo no ha refutado esta presunción.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan solo si se cumplen ciertos criterios.

(s) **Capital contable-**

i. Capital social

Está representado por acciones ordinarias, comunes y nominativas suscritas y pagadas. Los costos incrementables directamente atribuibles a la emisión de acciones ordinarias se reconocen como una deducción del patrimonio. El impuesto a las ganancias relacionado con los costos de transacción de una transacción de patrimonio se contabiliza de acuerdo con la Norma NIC 12.

ii. Patrimonio con rendimiento preferente

El patrimonio preferente exigible del Grupo (obligaciones por rendimientos preferentes y/o bono Junior) se clasifican como pasivos financieros ya que conllevan dividendos no discrecionales y son exigibles en efectivo por los tenedores. Los dividendos no discrecionales son reconocidos como gasto por intereses en resultados cuando se devengan.

Las obligaciones preferentes no exigibles se clasifican como patrimonio, porque no contienen una obligación de entregar efectivo u otros activos financieros y no requieren liquidación en una cantidad variable de los instrumentos de patrimonio del Grupo. Los dividendos discrecionales se reconocen como distribuciones de patrimonio cuando son aprobados por los accionistas del Grupo.

iii. Reserva de recompra de acciones

Cuando las acciones reconocidas como patrimonio son recompradas, el importe de la contraprestación pagada, incluidos los costos directamente atribuibles se reconoce como una deducción del patrimonio. Las acciones recompradas son clasificadas como acciones en cartera y son presentadas en la reserva de acciones en cartera, cuando las acciones en cartera se venden o reemiten, posteriormente, el monto recibido se reconoce como un incremento en el patrimonio, y el superávit o déficit de la transacción es presentada en la partida primas de emisión.

iv. Prima en suscripción de acciones

La prima en suscripción de acciones representa el sobreprecio pagado para reflejar el valor de mercado de las acciones del Grupo en relación con su valor nominal

(t) **Ingresos por contratos de clientes-**

Los ingresos se miden con base en la contraprestación especificada en un contrato con un cliente. El Grupo reconoce los ingresos cuando transfiere el control sobre un bien o servicio a un cliente.

En la hoja siguiente, se presenta información sobre la naturaleza y la oportunidad de la satisfacción de las obligaciones de desempeño en contratos con clientes, incluyendo términos de pago significativos, y las correspondientes políticas de reconocimiento de ingresos.

Tipo de servicio y/ o bien	Naturaleza y tiempo de satisfacción de las obligaciones de desempeño, incluyendo términos significativos de pago	Política de reconocimiento de ingreso
Ingresos reconocidos sobre el tiempo:		
i. Arrendamiento, concesiones COVID19 a clientes y premios -	a) Los ingresos por arrendamiento de espacios dentro de centros comerciales y oficinas, en donde una porción significativa de los riesgos y beneficios relativos a la propiedad son retenidos por el Grupo, son clasificados como arrendamientos operativos. La cobranza de los ingresos por arrendamiento se efectúa normalmente durante los primeros 15 días del mes de renta corriente.	a) Los ingresos de los arrendamientos operativos se reconocen en forma lineal en función del plazo del arrendamiento.
	b) Los ingresos por rentas variables son porcentajes adicionales que se cobran cuando el arrendador rebasa cierto umbral de ventas. La cobranza de estos ingresos se efectúa normalmente el siguiente mes al que corresponden las ventas reportadas de forma anual según corresponda.	b) Los ingresos por rentas variables se reconocen en el momento en el que el Grupo tiene la certeza de que sus arrendadores han rebasado los umbrales establecidos.
	c) Ingresos por premios, corresponden a cuotas de ingreso a centros comerciales, son cobrados generalmente por única vez al inicio del arrendamiento y se trata de un cobro que se hace a un posible arrendatario para otorgarle permiso de establecer su negocio.	c) Los ingresos por premios se reconocen conforme al método de línea recta con base a la vida de los contratos de arrendamiento.
ii Mantenimiento y publicidad	Los ingresos por mantenimiento y publicidad corresponden a gastos realizados para la operación y promoción del inmueble, y son cobrados cada mes.	Los ingresos relacionados con cuotas de mantenimiento y publicidad se reconocen en el momento en que son prestados los servicios.
iii Ingresos por servicios de inmuebles propios	Corresponde a proporcionar servicios de agua helada y agua potable a algunos contratos de arrendamiento, y son cobrados de manera mensual.	Los ingresos por servicios de inmuebles propios se reconocen en el momento en que se prestan y son aceptados por los clientes.
iv. Ingresos para ejecución de obra terceros	Los ingresos por servicios de obra y desarrollo inmobiliario consisten en la coordinación de las diferentes áreas operativas y empresas para la ejecución y desarrollo de proyectos inmobiliarios de partes no relacionadas, que incluyen, desde la generación de nuevos negocios, diseño e innovación continua, mejoras a proyectos en operación y hasta la construcción a través de terceros. Estos servicios son cobrados de manera mensual.	Estos ingresos se reconocen conforme dichos servicios son prestados.
v. Ventas de unidades residenciales	El Grupo construye y vende unidades residenciales bajo contratos de largo plazo con los clientes en el proyecto denominado Cero5Cien. Estos contratos pueden ser firmados antes de que las propiedades se empiecen a construir. Bajo estos términos, el Grupo tiene prohibido dirigir estas propiedades a otro cliente y tiene el derecho de cobro equivalente al precio de venta pactado en proporción al avance ejecutado en caso de cancelación del contrato. Los contratos establecen el cobro de anticipos de manera periódica que cubren el costo incurrido a la fecha de la estimación más un porcentaje razonable de utilidad.	El ingreso por unidades residenciales se reconoce "a lo largo del tiempo" por el método de entrada (input method), basado en costos incurridos. El costo unitario estimado para cada propiedad es determinado por la suma de los costos acumulados incurridos y los costos estimados por incurrir.
Ingresos reconocidos en un punto en el tiempo:		
vii. Ventas de unidades residenciales	El Grupo reconoce este tipo de ingresos provenientes de venta de unidades residenciales del proyecto Cero5Cien en una menor proporción.	El ingreso por unidades residenciales se reconoce en "en un punto de tiempo", basado en que el Grupo considera que la transferencia del control, los riesgos y beneficios significativos inherentes a

Los ingresos por enajenación de unidades residenciales del proyecto Cero5cien se reconocen cuando el Grupo ha finalizado la construcción de la unidad y se cumplen los siguientes criterios: i) La unidad está concluida y ii) el cliente ha aceptado el activo. la propiedad del bien ha sido transferido al cliente, en el momento que el cliente puede hacer uso de la unidad.

***(u)* Ingreso (gastos) financieros-**

Los ingresos financieros y costos financieros del Grupo incluyen lo siguiente:

— ingreso por intereses;
— gasto por intereses;
— gasto por dividendo por acciones preferentes emitidas clasificadas como pasivos financieros;
— ganancia o pérdida en moneda extranjera por activos y pasivos financieros;
— ineficacia de cóbertura reconocida en resultados.

Ingreso o gasto por intereses reconocido usando el método del interés efectivo.

La tasa de interés efectiva' es la tasa que descuenta exactamente los pagos o cobros de efectivo futuros estimados durante la vida esperada del instrumento financiero a:

— el importe en libros bruto de un activo financiero; o
— el costo amortizado de un pasivo financiero.

Al calcular el ingreso y el gasto por intereses, se aplica la tasa de interés efectiva al importe en libros bruto del activo (cuando el activo no tiene deterioro crediticio) o al costo amortizado del pasivo. No obstante, para los activos financieros con deterioro crediticio posterior al reconocimiento inicial, el ingreso por intereses se calcula aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si el activo deja de tener deterioro, el cálculo del ingreso por intereses vuelve a la base bruta.

***(v)* Utilidad de operación-**

La utilidad de operación es el resultado generado por las actividades continuas principales que producen ingresos del Grupo, así como también por otros ingresos y gastos relacionados con las actividades operacionales. El resultado operacional excluye los costos financieros netos, la participación en el resultado de inversiones contabilizadas bajo el método de la participación y los impuestos a las ganancias.

***(w)* Utilidad básica y diluida-**

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo 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. La utilidad básica es igual a la utilidad diluida debido a que no existen transacciones que pudieran potencialmente diluir la utilidad.

***(x)* Nuevas normas e interpretaciones-**

A continuación, se presenta una lista de las normas nuevas y modificadas que han sido emitidas por el IASB y que son aplicables para períodos anuales que inicien a partir del 1o. de enero 2025 y períodos subsecuentes. No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Grupo.

- Ausencia de Convertibilidad (Enmiendas a la NIC 21)
- Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Enmiendas a la NIIF 9 y la NIIF 7)
- NIIF 18 "Presentación e Información a Revelar en los Estados Financiero"

– NIIF 19 "Subsidiarias sin Obligación de Rendir Cuentas: Información a Revelar"

No se espera que estas modificaciones tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados en el periodo de su aplicación inicial, por lo tanto, no se han realizado revelaciones sobre las mismas

4. Lista de subsidiarias-

Las principales subsidiarias consolidadas en GICSA, todas estas constituidas y operando en México, son:

	Tenencia accionaria directa e indir		
	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024	
Subsidiaria	(%)	(%)	Actividad
Bundeva Controladora, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Acapulco, Guerrero y Pachuca, Hidalgo.
Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Coatzacoalcos, Veracruz.
Corpokig, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de espacios de oficinas corporativas en la Ciudad de México.
Cabi Servicios, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
Desarrolladora 2054, S.A..P.I. de C.V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y servicios administrativos, operación y mantenimiento, así como desarrollo y ejecución de nuevos proyectos.
Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Arrendamiento de locales comerciales en la Ciudad de México.
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslativo de Dominio Número 17075-3 (Paseo Palmas).	74	74	Desarrollo, arrendamiento y/o venta de oficinas corporativas
Fideicomiso Irrevocable Traslativo de Dominio y de Actividad Empresarial, con Derecho de Reversión número 4246 ("Galerías Metepec II").	83	-	Arrendamiento de centro comercial en Metepec, Estado de México.

5. Administración de riesgos

Factores de riesgo financiero. Las actividades del Grupo lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo por tipos de cambio y riesgo en la tasa de interés de los flujos de efectivo), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Administración del Grupo se concentra principalmente en minimizar los efectos potencialmente adversos en el desempeño financiero.

La Administración de riesgos financieros del Grupo está a cargo del área de financiamiento, en conjunto con el Comité Ejecutivo, quienes actúan de conformidad con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Grupo identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con sus unidades operativas. El área de financiamiento sigue lineamientos generales relativos a la administración de riesgos financieros, así como procedimientos sobre riesgos específicos, como: el riesgo cambiario, el riesgo de las tasas de interés, el riesgo crediticio, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de excedentes de efectivo. El área de financiamiento realiza revisiones semanales sobre las necesidades generales de efectivo, exposición a riesgos cambiarios, tasas de interés, riesgo crediticio y necesidades de uso de ciertas coberturas.

Clasificación de derivados

Los derivados sólo se utilizan con fines de cobertura económica y no como inversiones especulativas. Sin embargo, cuando los derivados no cumplen con los criterios de contabilidad de cobertura, se clasifican como 'mantenidos para negociar' para fines contables y se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados. Se presentan como activos o pasivos circulantes en la medida en que se espera que se liquiden dentro de los 12 meses posteriores al final del periodo de reporte.

Riesgo cambiario

El Grupo está expuesto a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición principalmente con respecto del dólar estadounidense. El riesgo por tipo de cambio surge principalmente de los financiamientos contratados en dicha moneda.

El Grupo tiene establecidos procedimientos para administrar el riesgo por tipo de cambio del peso mexicano frente al dólar estadounidense. El área encargada de cubrir la exposición al riesgo de tipo de cambio es el área de financiamiento quien se encarga de administrar el riesgo por tipo de cambio que surge de transacciones comerciales futuras, y por activos y pasivos reconocidos; para hacer frente a la exposición por tipo de cambio el Grupo se asegura que los financiamientos contratados en dólares estadounidenses estén cubiertos con flujos de efectivo generados en la misma moneda asociándolos a proyectos que garanticen la entrada de flujos en dólares. Para el caso de proyectos donde los flujos serán recibidos en pesos mexicanos, los financiamientos son contratados en esta moneda.

Por lo anterior, el Grupo cuenta con una cobertura natural frente al riesgo de tipo de cambio, el cual se deriva principalmente por sus financiamientos en dólares cuyos flujos están cubiertos por las rentas fijadas en la misma moneda, los contratos de arrendamiento cubren sustancialmente el periodo de duración de los financiamientos.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, flujos de efectivo contractuales de inversiones de deuda al costo amortizado, a valor razonable con cambios en resultados (VR-resultados), instrumentos financieros derivados favorables y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como también créditos a clientes, incluyendo cuentas por cobrar pendientes. Las cuentas por cobrar con partes relacionadas y con el sector corporativo de los clientes se consideran de bajo riesgo de crédito, ya que, en el pasado, no se ha tenido problemas de incobrabilidad con las mismas, la probabilidad de incumplimiento se considera baja y se consideran entidades altamente solventes. La política de cancelaciones de cuentas por cobrar para el grupo aplica a los 180 días de vencimiento para el caso de clientes no corporativos.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo no sea capaz de satisfacer sus requerimientos de fondos. La Administración del Grupo ha establecido políticas, procedimientos y límites de autoridad que rigen la función de Tesorería. La Tesorería prepara semanalmente un flujo de efectivo con el fin de mantener disponible el nivel de efectivo necesario y planificar la inversión de los excedentes. La Tesorería del Grupo tiene la responsabilidad de asegurar la liquidez y de administrar el capital de trabajo con el fin de garantizar los pagos a proveedores y pagos de financiamientos. La mayoría de las inversiones se efectúan en pesos y una mínima parte en dólares estadounidenses.

El Grupo financia sus operaciones a través de la combinación de: 1) la reinversión de una parte significativa de sus utilidades, y 2) la contratación de financiamientos externos. La compañía no tiene bonos cotizados con calificación crediticia.

La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo e instrumentos negociables,

y la disponibilidad de financiamiento a través de una cantidad adecuada de facilidades de crédito para cumplir obligaciones al vencimiento y liquidar posiciones de mercado. Debido a la naturaleza dinámica de los negocios subyacentes, la tesorería del Grupo mantiene la flexibilidad en el financiamiento manteniendo la disponibilidad bajo líneas de crédito comprometidas.

La Administración monitorea el movimiento de los pronósticos de la reserva de liquidez del Grupo (que comprende las líneas de crédito no utilizadas) y el efectivo y equivalentes de efectivo sobre la base de los flujos de efectivo esperados. Esto se lleva a cabo generalmente a nivel local en las empresas operativas del Grupo de acuerdo con la práctica y los límites establecidos por el Grupo. Estos límites varían según la ubicación para tener en cuenta la liquidez del mercado en el que la entidad opera. Además, la política de administración de liquidez del Grupo implica proyectar los flujos de efectivo en las principales monedas y considerar el nivel de activos líquidos necesarios para satisfacerlos, monitorear los coeficientes de liquidez del estado de situación financiera con los requerimientos regulatorios internos y externos y mantener los planes de financiamiento de deuda.

Administración de capital

Los objetivos del Grupo al administrar el capital son salvaguardar la capacidad de continuar como negocio en marcha y generar dividendos a sus accionistas, beneficios a otros Grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima que le permita mostrar su solidez, además de reducir el costo del capital.

Para mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo puede ajustar el importe de los dividendos pagados a los accionistas, devolver capital a los accionistas, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir su deuda. Las decisiones sobre el uso del capital de la Compañía son tomadas por el Consejo de Administración a través del Comité Ejecutivo.

La necesidad de inversión de los accionistas o a través de financiamientos de terceros y/o asociaciones surgen en el momento en que el Grupo analiza la posibilidad de inversión para algún nuevo desarrollo, el análisis y la decisión sobre la conveniencia de la inversión es realizada por el Comité Ejecutivo, que tiene facultades para decidir sobre la posible inversión. En términos generales los proyectos son financiados por capital de instituciones financieras y/o participación de terceros en asociación y a través de inversión de accionistas del Grupo.
Como resultado del análisis de eficiencia de sus fuentes de su financiamiento y la mejora continua en la administración del capital de trabajo, a pesar del incremento en la deuda derivada de las adquisiciones realizadas en los últimos años, el Grupo ha mejorado su liquidez a corto y mediano plazo. El presupuesto y las proyecciones del Grupo, considerando variaciones razonables en el desempeño comercial, muestran que el Grupo puede continuar operando con el nivel actual de financiamiento.

Después de realizar las investigaciones pertinentes, los directores consideran que existe una expectativa razonable de que el Grupo generará los recursos suficientes para continuar operando como negocio en marcha en el futuro previsible. En consecuencia, el Grupo preparó sus estados financieros consolidados condensados sobre la base de negocio en marcha.

6. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones:

i. Valor razonable de propiedades de inversión

La valoración se determina utilizando principalmente proyecciones de flujos de efectivo descontados basadas en estimaciones de los flujos futuros de efectivo, las cuales están soportadas en los términos de cualquier contrato existente y por la evidencia externa: como rentas actuales de mercado para propiedades similares en la misma localidad y condiciones, además del uso de las tasas de descuento que reflejen el mercado actual, así como evaluaciones de la incertidumbre en la cantidad y oportunidad de los flujos de efectivo.

ii. Activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos

El Grupo está sujeto al pago de impuestos. Se requiere del juicio profesional para determinar la provisión del impuesto a la utilidad. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final del impuesto es incierta.

Para efectos de determinar el impuesto a la utilidad diferido, las compañías del Grupo deben realizar proyecciones fiscales para determinar si las compañías serán causantes de ISR, y así considerar el impuesto causado como base en la determinación de los impuestos diferidos. En el caso en el que el resultado fiscal final difiera de la estimación o proyección efectuada, se tendrá que reconocer un incremento o disminución en sus pasivos por ISR por pagar, en el periodo que haya ocurrido este hecho.

El Grupo ha determinado su resultado fiscal con base en ciertos criterios fiscales para la acumulación y deducción de partidas específicas; sin embargo, la interpretación de las autoridades fiscales puede diferir de la del Grupo, en cuyo caso podrían generar impactos económicos.

iii. Presentación de la participación en la utilidad de asociada y negocio conjunto

El Grupo participa activamente en la gestión del Centro Comercial Fórum Coatzacoalcos (Fórum Coatzacoalcos F/00096) en la parte operativa y de promoción del Centro Comercial. Para este negocio mantiene celebrada una alianza con socios estratégicos que le permiten exponenciar su crecimiento.

Como medida de negocio, el Grupo considera como un indicador relevante para evaluar su desempeño, el resultado de la participación en la utilidad de asociadas, ya que mide el rendimiento de esta inversión a través de este resultado. La participación en la utilidad de asociadas normalmente se presenta, en el estado de resultados, después de gastos financieros. Sin embargo, el Grupo ha evaluado y concluido que la inversión en el negocio conjunto de Fórum Coatzacoalcos representa un vehículo esencial en las operaciones del Grupo y en el cumplimiento de su estrategia de posicionamiento en el mercado, por lo que considera más apropiado incluir la participación dentro de los resultados operativos.

7. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo en los estados financieros consolidados condensados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integra como sigue:

a) El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

		2025	2024
		(No auditado)	
Efectivo y equivalentes de efectivo	$	14,686	324,397
Inversiones a corto plazo		193,112	76,409
	$	207,798	400,806

b) El efectivo restringido se integra como sigue:

		2025	2024
		(No auditado)	
Fondos de reserva destinados a garantizar el pago de intereses de ciertos créditos, en caso de que los flujos de efectivo de la operación sean insuficientes.	$	492,033	489,529
Efectivo restringido de largo plazo		(267,874)	(373,732)
Efectivo restringido a corto plazo	$	224,159	115,797

8. Cuentas y documentos por cobrar

a) Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integran como sigue:

		2025	**2024**
		(No auditado)	
Cuentas por cobrar a clientes	$	1,383,447	1,216,408
Documentos por cobrar		33,691	49,141
		1,417,138	1,265,549
Estimación para cuentas de cobro dudoso		(383,164)	(341,681)
	$	**1,033,974**	**923,868**

b) Estimación para cuentas de cobro dudoso:

		2025	**2024**
		(No auditado)	
Saldo inicial	$	341,681	309,504
Efecto de (disminuciones) incrementos		41,483	32,177
Saldo final	**$**	**383,164**	**341,681**

Las cuentas por cobrar son montos adeudados por los clientes. Generalmente se deben liquidar en un plazo de 30 días y, por lo tanto, se clasifican como circulantes. Las cuentas por cobrar se valúan inicialmente al precio de la transacción con base en los contratos con clientes y posteriormente al precio de la transacción pendiente de cobro menos los descuentos y la estimación para pérdidas crediticias, en caso de corresponder. El Grupo mantiene las cuentas por cobrar con el objetivo de recolectar los flujos de efectivo contractuales y, por lo tanto, los mide posteriormente a costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

a. Deterioro y exposición de riesgos

Información sobre el deterioro de clientes y cuentas por cobrar y la exposición del Grupo al riesgo de crédito, riesgo de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés se pueden encontrar en la Nota 5.

9. Préstamos bancarios

Los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integran como sigue:

Préstamos bancarios y obligaciones con:		2025 (No auditado)	2024
Emisión de instrumentos de deuda en los Estados Unidos de Norteamérica, a adquirentes institucionales mediante la Regla 144a de la Ley de Emisiones (Securities Act of 1933) y fuera de los Estados Unidos de acuerdo con la regulación "S" de la misma Regla Senior A-1 por $7,200,000 a una tasa anual de 9.5%, A-2 por $600,000, a una tasa anual de 9.9% y A-1USD por $100 millones de dólares americanos a una tasa anual de 4.80%., con fecha de vencimiento diciembre 2034.	$	8,096,422	8,637,856
Crédito simple por pagar a Nacional Financiera Sociedad Nacional de Crédito por $3,000,000 que devenga intereses mensuales a una tasa fija de 11.81% anual con vencimiento en noviembre 2040.		2,852,398	2,924,301
Crédito simple por pagar a MetLife Co. por $150 millones de dólares que devenga intereses a SOFR 1M más 3.46%, con vencimiento en diciembre 2027.		2,594,854	2,976,330
Crédito simple por pagar a MetLife Co. por $115 millones de dólares que devenga intereses a tasa SOFR 1M más 2.46%, con vencimiento en junio 2026.		1,758,378	2,042,548
Crédito simple por pagar a MetLife México, S.A. de C.V. por $1,930 millones de pesos que devenga intereses a tasa TIIE 28 días más 2.25%, con vencimientos en febrero 2029.		1,937,345	1,944,239
Crédito simple por pagar al Banco Nacional de Comercio Exterior S.N.C. Institución de banca de desarrollo por $1,283,990 que devenga intereses a TIIE 28 días más 3%, con vencimiento en diciembre 2040		1,171,483	1,208,998
Instrumento con características de pasivo y capital denominado (bono con rendimientos preferentes), con un rendimiento del 15% por los primeros 3.5 años posterior a este se disminuye hasta llegar a 13.90% anual al término del plazo, con vencimiento en mayo 2028.		631,948	585,381
Crédito simple por pagar a BanCoppel, S.A., Institución de Banca Múltiple con una línea de crédito de $300,000 en varias disposiciones que devenga intereses actualmente a TIIE 28 días más 4 %, con vencimiento en julio 2029.		217,233	221,121
Crédito simple por pagar a Banco Actinver S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver con una línea de crédito de $300,000 en varias disposiciones que devenga intereses actualmente a TIIE 28 días más 4%, con vencimiento en julio 2029.		217,233	221,121
Arrendamiento financiero por pagar a Value Arrendadora, S.A. de C.V. SOFOM, ER por $269,828 que devenga intereses mensuales a TIIE 28 días más 7% con vencimiento en diciembre 2026		120,067	222,097
Crédito simple por pagar a Ficein Unión de Crédito, S.A. de C.V., por una línea de crédito de $100 millones de pesos que devenga intereses mensuales a una tasa de TIIE 28 días anual más 7.25%, con vencimiento en marzo 2026.		70,636	100,695
Crédito simple por pagar a Sofoplus, S.A.P.I. de C.V. por una línea de crédito de $100 millones de pesos que devengan intereses mensuales a una tasa fija de 18.5% anual, con vencimiento en agosto 2027.		100,000	-
Crédito simple por pagar a Sofoplus, S.A.P.I. de C.V. por una línea de crédito de $100 millones de pesos que devengan intereses mensuales a una tasa fija de 18.5% anual, con vencimiento en agosto 2025.		-	99,902
Crédito simple por pagar a Sofoplus, S.A.P.I. de C.V., por una línea de crédito de $100 millones de pesos que devenga intereses mensuales a una tasa fija de 19% anual, con vencimiento en junio 2026.		98,756	99,309
Total de préstamos bancarios y obligaciones:	$	19,866,753	21,283,898
Menos: porción circulante, de préstamos bancarios y obligaciones a largo plazo		(2,841,024)	(1,121,849)
Deuda a largo plazo	$	17,025,729	20,162,049

10. Certificados bursátiles

- El 28 de marzo de 2019 se realizó la colocación de Certificados Bursátiles con clave de pizarra "GICSA 19" en la BMV a un plazo de 3 años por un monto de $2,500 millones de pesos, los recursos obtenidos se utilizaron para cubrir el vencimiento por el mismo monto de la emisión GICSA 15-2, con una vigencia de 3 años y una tasa TIIE 28 + 305 puntos base.

  En la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles celebrada el 23 de marzo de 2022, se resolvió aprobar el cambio de vencimiento de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra "GICSA 19", aumentando el plazo por 5 años, quedando como nueva fecha de vencimiento el 24 de noviembre de 2027. Así mismo aprobó la modificación a tasa fija, la capitalización de intereses y el otorgamiento de garantías como fuentes de pago con venta de activos no estratégicos.

  La nueva tasa de interés a pagar es del 8% anual. Adicionalmente, se otorgará a los tenedores un monto equivalente a 50 puntos base sobre el saldo insoluto de la emisión al 28 de febrero de 2022, el cual fue capitalizado en tres exhibiciones: 5 puntos base el día 28 de febrero de 2022; 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2022 y 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2023. A partir del 24 de marzo de 2025 se inició el pago de intereses.

- El 20 de octubre de 2017, el Grupo llevó a cabo una emisión de CEBURES por $1,000,000 al amparo del programa establecido de CEBURES a largo plazo inicialmente contratado el 10 de diciembre de 2015 hasta por un monto total autorizado de $9,000,000.

  La emisión fue por un valor nominal de $1,000,000 variable a una TIIE + 2.85 con una vigencia de 5 años a partir de la fecha de emisión amortizados a su valor nominal en un solo pago a la fecha de vencimiento. El valor nominal de cada certificado es de $100.00 y fueron emitidos diez millones de títulos.

  En Asamblea General de Tenedores de los Certificados bursátiles celebrada el 25 de marzo de 2021, se aprobó modificar la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles para quedar el día 08 de diciembre de 2023.

  En la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles celebrada el 23 de marzo de 2022, se resolvió aprobar el cambio de vencimiento de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra "GICSA 17", aumentando el plazo por 6 años, quedando como nueva fecha de vencimiento el 8 de diciembre de 2028. Así mismo aprobó la modificación a tasa fija, la capitalización de intereses y el otorgamiento de garantías como fuentes de pago con venta de activos no estratégicos.

  La nueva tasa de interés aplicable será del 9% anual, la cual se reducirá al 8% una vez que se hayan realizado amortizaciones de principales equivalentes al 50% del saldo insoluto. Asimismo, se establece que la totalidad de los intereses devengados entre el 23 de marzo de 2022 y el 23 de marzo de 2025 será capitalizada. El pago de intereses comenzó a efectuarse a partir del 24 de marzo de 2025.

- El 10 de diciembre de 2015, el Grupo llevó a cabo una emisión con valor nominal $500,000 a una tasa fija de 9.08% anual con un plazo de vencimiento de 7 años de la fecha de emisión amortizados a su valor nominal en un solo pago a la fecha de vencimiento. El valor nominal de cada certificado es de $100.00.

  En la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles celebrada el 23 de marzo de 2022, se resolvió aprobar el cambio de vencimiento de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra "GICSA 15", aumentando el plazo por 5 años, quedando como nueva fecha de vencimiento el 1o. de diciembre de 2027. Así mismo aprobó la modificación a tasa fija, la capitalización de intereses y el otorgamiento de garantías como fuentes de pago con venta de activos no estratégicos.

  La nueva tasa de interés a pagar será de 9% anual, tomando en cuenta que la totalidad de los intereses devengados en el período del 23 de marzo de 2022 al 23 de marzo de 2025 se capitalizarán. A partir del 24 de marzo de 2025 se inició el pago de intereses.

Adicionalmente, se concederá a los tenedores un monto equivalente a 50 puntos base sobre el saldo insoluto de la emisión al 28 de febrero de 2022, el cual será capitalizado en tres exhibiciones: 5 puntos base el día 28 de febrero de 2022; 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2022 y 22.5 puntos base el 23 de marzo de 2023. El pago de intereses inició partir del 24 de marzo de 2025.

En la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles GICSA 15, 17 y 19 celebrada el 18 de agosto de 2025, se resolvió:

(1) Aprobar la modificación a la tasa de interés que será del 14% anual pagadera de la siguiente forma: (i) el 11% se capitalizara y (ii) el 3% se pagara en efectivo, no obstante, lo anterior, en caso de que la Compañía opten por el pago totalmente en efectivo de los intereses para cualquier periodo de interés, la tasa de interés bruto anual será pagara como sigue:

a) Del mes 1 al mes 12 será del 5.75%
b) Del mes 13 al mes 18 será del 7%
c) Del mes 19 al mes 24 será del 8%
d) Del mes 25 a la fecha de vencimiento será del 10%

(2) Que, en caso de una amortización anticipada, ya sea de manera total o parcial de los Certificados Bursátiles, se aplicaran factores para determinar el pago del principal e interés definitivo.

a) Del mes 0 al mes 12 será del 0.75
b) Del mes 13 al mes 18 será del .80
c) Del mes 18 al mes 24 será del .85
d) Del mes 25 a la fecha de vencimiento será del 1

(3) Modificar la periodicidad de pago de intereses a 91 días, excepto el último periodo de intereses.

(4) Homologar la fecha de vencimiento de los tres CEBURES al 1 de diciembre de 2027.

(5) Constituir una prenda sobre las acciones de Cabi Riviera Maya, S.A.P.I. de C.V.

(6) En caso de quedar cualquier porción insoluta al finalizar el mes 18 a partir de fecha de la asamblea, se constituirá, dentro de los 6 meses siguientes a partir de esa fecha, un fideicomiso de garantía al cual se aportarán diversos derechos que la Emisora tenga sobre los Activos Designados.

En el marco de los acuerdos de reestructura financiera celebrados con los tenedores de los Certificados Bursátiles "GICSA 15", "GICSA 17" y "GICSA 19", se aprobaron modificaciones a los principales covenants establecidos en dichos instrumentos. Las modificaciones se describen a continuación:

a) Se eliminaron las siguientes obligaciones de hacer y no hacer:

i) Obligaciones de hacer

- Mantener las calificaciones crediticias asignadas al momento de emisión

ii) Obligaciones de no hacer

- Razón de cobertura de intereses consolidada.
- Limitaciones en el nivel de endeudamiento
- Nuevas emisiones de certificados bursátiles
- Limitaciones respecto de la deuda garantizada

b) Se adicionaron obligaciones de hacer, entre las cuales las más relevantes son las siguientes:

i) En el caso de que el Grupo o sus subsidiarias enajenen los activos conocidos como Paseo Coapa, Cabi

Metepec, Cabi Tasqueña (Cancún), Cabi Aguascalientes y la Isla Acapulco (Activos Designados), y como contraprestación reciba efectivo o equivalentes de efectivo, se deberá llevar a cabo una amortización del adeudo de los certificados bursátiles.

ii) No pagar, ni decretar dividendos o cualquier distribución a sus accionistas durante un plazo de cinco años contados a partir del 23 de marzo de 2022, siempre que los certificados bursátiles no hayan sido amortizados en su totalidad.

iii) No disminuir el capital social en más del 10%

iv) GICSA se obliga a no asumir o permitir que exista, y se obliga a que ninguna de sus subsidiarias constituya, asuma o permita que exista, Deuda adicional, con excepción de:

- Deuda entre el Grupo y sus subsidiarias o entre éstas
- Deuda de GICSA contratada para financiar el capital de trabajo y otras necesidades operativas de la Compañía, por un monto total que, en cualquier momento y de manera agregada, no exceda de $20 millones de dólares.
- Deuda a cargo de cualquiera de las subsidiarias de GICSA (salvo aquellas propietarias de los Activos Designados) que en ningún caso esté garantizada directa o indirectamente por el Grupo.
- Obligaciones de cobertura y derivados contratados por GICSA y sus subsidiarias, siempre que sean dentro del curso ordinario de los negocios y no con fines especulativos.

Durante el 2025 se realizaron $708 millones de amortizaciones anticipadas de GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19 asociados a la venta de activos designados.

11. Partes relacionadas

Los principales saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integran como sigue:

		2025	2024
		(No auditado)	
Por cobrar:			
Azkig Macrocontroladora, S. A. P. I de C. V. (2)	$	325,031	255,895
Accionistas		211,703	162,563
Controladora de Desarrollos Tultitlán, S. A. de C. V.		208,811	-
León Kamhagi Cababie		173,810	161,232
Conjuntos Residenciales, S. A. de C. V.		55,726	55,726
Cabi Administradora, S.a. de C.V.		50,058	42,202
Azkig Oficinas Corporativas, S. A. P. I. de C. V.		40,594	40,594
Otros		1,789	1,910
	$	**1,067,522**	**720,212**
Por pagar:			
E Group Holding S.A de C. V.	$	131,777	128,901
Adconins S.A. de C.V.		12,749	-
Controladora de Desarrollos Tultitlán, S. A. de C. V. (1)		-	189
Accionistas		68	68
Otros		67	67
	$	**144,661**	**129,225**

(1) Préstamo cuenta corriente otorgado por Inmobiliaria Arcos Bosques S. A. de C. V. y Paseo Inter S. A. de C. V.
(2) Préstamo de cuenta corriente.

12. Costos, gastos de operación, venta y administración, por naturaleza

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se integra como sigue

		2025	2024
		(No auditado)	
Obra de terceros	$	31,712	76,737
Venta de unidades residenciales		614,260	538,725
Total de costos	**$**	**645,972**	**615,462**
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos		391,265	343,330
Electricidad		231,317	216,574
Pérdida crediticia		207.131	32,177
Hotel		186,381	165,674
Predial		166,239	131,306
Mantenimiento		136,465	117,478
Seguridad		78,542	74,793
Seguros		77,273	63,743
Limpieza		61,065	50,525
Comisiones		44,671	32,689
Agua		30,996	31,642
Publicidad		24,030	17,925
Total de gastos de operación de inmuebles propios		1,635,375	1,277,856

		2025	2024
		(No auditado)	
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos		295,845	269,864
Mantenimiento		795	365
Limpieza		398	376
Seguridad		186	211
Total de gastos de Servicios administrativos		297,224	270,816
Amortización y depreciaciones		137,824	127,848
Total Amortización y depreciaciones		137,824	127,848
Costo por venta de propiedades de inversión		1,755,390	-
Otros gastos		115,616	450,607
Total otros gastos		1,871,006	450,607
Total de gastos	**$**	**3,941,429**	**2,127,127**
Total de costos y gastos	**$**	**4,587,401**	**2,742,589**