Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2

[110000] Información general sobre estados financieros 8

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 10

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 12

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos 13

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto 15

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual 17

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior 21

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera 25

[700002] Datos informativos del estado de resultados 26

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses 27

[800001] Anexo - Desglose de créditos 28

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera 30

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto 31

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados 32

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable 36

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto 40

[800500] Notas - Lista de notas 41

[800600] Notas - Lista de políticas contables 42

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 43

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Estimados inversionistas,
Durante el tercer trimestre de 2026 concluimos la secuencia de operaciones que anunciamos desde el tercer trimestre de 2025 y que tenía un solo objetivo: fortalecer la estructura financiera de la Compañía.

Formalizamos la venta de nuestra participación en Galerías Metepec II y aplicamos los recursos a liquidar en su totalidad nuestras tres emisiones de certificados bursátiles GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19 por Ps. 2,201 millones. Asimismo, liquidamos anticipadamente dos créditos corporativos por Ps. 200 millones y, en el primer semestre, refinanciamos los créditos bancarios de Capital Reforma y Paseo Arcos Bosques. Con estas acciones no tenemos vencimientos hasta 2029, fuera de las amortizaciones programadas. Además, nuestros indicadores de deuda se encuentran en las mejores condiciones de los últimos 10 años.

Al 30 de septiembre de 2026, la deuda consolidada se ubicó en Ps. 19,121 millones, 19% menos que hace un año, y el índice de endeudamiento (LTV) en 25%, 465 pb por debajo del 3T25. Asimismo, mejoraron nuestras calificaciones crediticias: en octubre incorporamos la calificación de Fitch Ratings, que nos asignó A-(mex) con perspectiva estable; en septiembre PCR Verum subió nuestra calificación a BBB/M y en julio S&P a mxBB-, ambas con perspectiva positiva.

Hacia adelante, seguiremos mejorando nuestros indicadores financieros y las condiciones de nuestros financiamientos e impulsando la ocupación, los ingresos y la rentabilidad de nuestras propiedades.

En cuanto a la operación, el ingreso total creció 8%, a Ps. 1,337 millones; el NOI 9%, a Ps. 1,060 millones, y el EBITDA 6%, a Ps. 948 millones. La afluencia fue de 22 millones de visitantes (+4%), las ventas de nuestros arrendatarios crecieron 6%, a Ps. 5,784 millones, y la ocupación cerró en 92%, 238 pb por arriba del 3T25.

A partir de este trimestre, y para contribuir a un mejor entendimiento de nuestra situación operativa y financiera, rediseñamos la presentación de nuestro reporte e incorporamos métricas más detalladas que, estamos seguros, brindarán mejor información a nuestros inversionistas.

Abraham Cababie Daniel
Director General de Grupo GICSA

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

Grupo GICSA es una empresa líder en el desarrollo, la inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y propiedades de uso mixto reconocidos por sus altos estándares de calidad, que transforman y crean nuevos espacios de desarrollo, vida y empleo en México, de acuerdo con su trayectoria histórica y sus proyectos ejecutados.

Al 30 de septiembre de 2026 la Compañía es titular de 17 propiedades generadoras de ingresos, consistentes en once centros comerciales, cinco propiedades de uso mixto —que incluyen cinco centros comerciales, cinco oficinas corporativas y un hotel— y un edificio de oficinas corporativas, con un área bruta rentable total de 959,811 m² y un área bruta rentable proporcional de 819,116 m². GICSA cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra GICSA B desde junio de 2015.

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

Hechos destacados

- Venta de Galerías Metepec II y liquidación total de certificados bursátiles

  En julio de 2026 formalizamos la venta de nuestra participación en Galerías Metepec II y aplicamos los recursos a liquidar las emisiones GICSA 15, 17 y 19 por Ps. 2,201 millones. En el reporte de resultado del tercer trimestre del 2025, se informó la firma de diversos acuerdos para la venta del total de la participación de GICSA en el proyecto Galerías Metepec II. Dicha venta se aprobó en junio y formalizó exitosamente en julio del 2026.

- Calificaciones crediticias

  En octubre de 2026, Fitch Ratings asignó A-(mex) con perspectiva estable. PCR Verum subió la calificación a BBB/M y S&P a mxBB-, ambas con perspectiva positiva.

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

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Estado consolidado de resultados integrales

Total ingresos de operación.

Al 3T26, el saldo fue de Ps 1,367 millones, lo que representa un incremento de 4% comparado con los Ps. 1,320 millones del 3T25.Este crecimiento se explica por la firma de nuevos contratos de arrendamiento y mayores ingresos por servicios de inmuebles propios.

Otros ingresos.

Al 3T26, el saldo fue de Ps 2,821 millones, lo que representa un incremento de 1,009% comparado con los Ps. 254 millones del 3T25. El cual fue generado por el reconocimiento de la venta de Galerías Metepec II.

Utilidad neta consolidada.

Al 3T26, el saldo fue de Ps 1,187 millones, lo que representa un incremento de 51% comparado con los Ps. 786 millones del 3T25. Incluye el efecto de la venta de Galerías Metepec II y el ingreso financiero por la liquidación de los certificados bursátiles, partidas no recurrentes.

Gastos financieros.

Al 3T26, los gastos financieros fueron de Ps. 672 millones, lo que representa un incremento de 12%, comparado con los Ps. 598 millones del 3T25. Esta variación se origina por una mayor carga financiera por intereses provenientes de reestructuras de pasivos.

Ingresos financieros.

Al 3T26, los ingresos financieros fueron de Ps. 581 millones, lo que representa un incremento de 2,742%, comparado con los Ps. 20 millones del 2T25. Esta variación se origina principalmente por el efecto financiero de la aplicación de los pagos para la liquidación de los certificados bursátiles.

Efecto cambiario - neto.

Al 3T26, el efecto cambiario neto representó un ingreso por Ps. -106 millones, lo que representa un decremento de -159% en comparación con la utilidad del 3T25 de Ps. 181 millones. Pérdida cambiaria en el 3T26, frente a una utilidad en el 3T25, Esto se debe principalmente por la depreciación del peso mexicano frente al dólar estadounidense.

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

Estado de posición financiera

Efectivo y equivalentes de efectivo.

Al 3T26, el importe de efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. 299 millones, lo que representa un incremento de 44% comparado con los Ps. 208 millones al cierre del 2025. La variación fue generada principalmente por mejoras en la cobranza y recuperación de cartera frente al cierre de 2025.

Cuentas y documentos por cobrar – neto.

Al 3T26, el saldo fue de Ps. 634 millones, lo que representa un decremento de 39% comparado con los Ps. 1,034 millones al cierre del 2025. Esto se debió principalmente a que en el primer trimestre se efectuó el cobro de la segunda exhibición por la venta de Paseo Coapa.

Impuestos acreditables.

Al 3T26, el saldo fue de Ps. 2,125 millones, lo que representa un decremento de 13% comparado con los Ps. 2,440 millones al cierre del 2025. Principalmente por el aprovechamiento de saldos a favor mediante la aplicación de los recursos provenientes de la formalización de la venta de Galerías Metepec II en el 3T26.

Activo disponible para su venta.

Al 3T26, el saldo fue de Ps. 0 millones, lo que representa un decremento del -100% comparado con los Ps. 2,798 millones al cierre del 2025. La propiedad Galerías Metepec II clasificada como disponible para su venta fue vendida y liquidada en julio de 2026.

Activos por derecho de uso.

Al 3T26, el saldo fue de Ps. 530 millones, lo que representa un decremento de -24% comparado con los Ps. 697 millones al cierre del 2025. Principalmente por la desincorporación de Galerías Metepec II por su venta, concluida en julio de 2026.

Porción circulante de préstamos bancarios

Al 3T26, el saldo fue de Ps. 838 millones, lo que representa un decremento de -71% comparado con los Ps. 2,841 millones al cierre del 2025. Principalmente por el refinanciamiento de Capital Reforma, que amplió su vencimiento a mayo de 2031.

Depósitos, rentas en garantía y anticipos de clientes

Al 3T26, el saldo fue de Ps. 147 millones, lo que representa un decremento de -86% comparado con los Ps. 1,077 millones al cierre del 2025. Principalmente por la devolución del depósito de seriedad, conforme a los compromisos de la venta de Galerías Metepec II, concluida en julio de 2026.

IVA trasladado no cobrado y otros impuestos

Al 3T26, el saldo fue de Ps. 1,749 millones, lo que representa un decremento de -11% comparado con los Ps. 1,966 millones al cierre del 2025. IVA enterado por la venta de Galerías Metepec II, concluida en julio de 2026.

Certificados bursátiles

Al 3T26, el saldo fue de Ps. 0 millones, lo que representa un decremento del -100% comparado con los Ps. 2,665 millones al cierre del 2025. En julio de 2026 se liquidaron en su totalidad las emisiones de certificados bursátiles GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19 con los recursos de la venta de la participación de la Compañía en Galerías Metepec II.

Pasivos por arrendamiento

Al 3T26, el saldo fue de Ps. 925 millones, lo que representa un decremento de -12% comparado con los Ps. 1,052 millones al cierre del 2025. Principalmente por la desincorporación de Galerías Metepec II por su venta, concluida en julio de 2026.

Control interno [bloque de texto]

Los estatutos sociales de Grupo GICSA prevén la existencia del Comité de Auditoría, órgano corporativo intermedio constituido de conformidad con la Legislación Aplicable con el fin de auxiliar al Consejo de Administración en el desempeño de sus funciones. Por medio del citado comité y del Auditor Externo, se otorga la seguridad razonable de que las transacciones y actos efectuados por la Compañía se ejecutan y registran de conformidad con los términos y parámetros establecidos por el consejo de administración, por la Legislación Aplicable y por los diferentes lineamientos generales, criterios y normas de información financiera aplicables (NIIFs).

Asimismo, en cumplimiento con el Artículo 42 de la Ley del Mercado de Valores, a través de su Comité de Auditoría ha establecido un mecanismo de contacto a efecto que cualquier persona que tenga conocimiento del incumplimiento al Código de Ética o lineamientos y políticas de operación, sistema de control y auditoría internos y registro contable, ya sea de la propia Sociedad o de las personas morales que ésta controle, realice una denuncia la cual se garantiza se mantendrá en anonimato. La Línea de Denuncia es operada a través de un tercero.

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

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	GICSA
Periodo cubierto por los estados financieros:	2026-01-01 al 2026-09-30
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2026-09-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	GICSA
Descripción de la moneda de presentación:	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	Miles de pesos
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	3
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

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

Ciudad de México, México, a 22 de octubre de 2026 – GRUPO GICSA, S.A.B. de C.V. ("GICSA" o "la Compañía") (BMV: GICSA), una compañía mexicana líder en el desarrollo, inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y de uso mixto, anuncia el día de hoy los resultados del tercer trimestre ("3T26") y de los nueve meses ("9M26") del periodo concluido el 30 de septiembre de 2026. Todas las cifras han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, "IFRS" por sus siglas en inglés) y se expresan en pesos mexicanos (Ps.) a menos que se indique lo contrario. Los resultados financieros de GICSA que se describen en el presente reporte no han sido auditados, por lo que las cifras mencionadas a lo largo de este reporte podrían presentar ajustes en el futuro.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2026-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2025-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	453,761,000	431,879,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	2,120,951,000	5,204,994,000
Impuestos por recuperar	2,124,767,000	2,439,827,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	4,699,479,000	8,076,700,000
Activos mantenidos para la venta	13,853,000	1,408,000
Total de activos circulantes	4,713,332,000	8,078,108,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	295,745,000	267,874,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	676,549,000	665,713,000
Propiedades, planta y equipo	350,140,000	343,816,000
Propiedades de inversión	65,429,939,000	64,335,886,000
Activos por derechos de uso	530,098,000	697,437,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	74,463,000	61,263,000
Activos por impuestos diferidos	2,793,084,000	2,793,084,000
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	70,150,018,000	69,165,073,000
Total de activos	74,863,350,000	77,243,181,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	947,692,000	1,928,034,000
Impuestos por pagar a corto plazo	1,749,166,000	1,965,749,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	837,698,000	2,859,807,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	73,849,000	72,898,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	3,608,405,000	6,826,488,000

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2026-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2025-12-31
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	3,608,405,000	6,826,488,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	543,065,000	638,220,000
Impuestos por pagar a largo plazo	509,208,000	509,208,000
Otros pasivos financieros a largo plazo	18,236,794,000	19,554,343,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	850,878,000	978,786,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	59,728,000	64,803,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	59,728,000	64,803,000
Pasivo por impuestos diferidos	12,408,694,000	12,039,426,000
Total de pasivos a Largo plazo	32,608,367,000	33,784,786,000
Total pasivos	36,216,772,000	40,611,274,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	636,605,000	636,605,000
Prima en emisión de acciones	9,595,667,000	9,595,667,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	21,873,419,000	19,766,851,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	32,105,691,000	29,999,123,000
Participación no controladora	6,540,887,000	6,632,784,000
Total de capital contable	38,646,578,000	36,631,907,000
Total de capital contable y pasivos	74,863,350,000	77,243,181,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	4,234,501,000	4,324,912,000	1,367,083,000	1,503,278,000
Costo de ventas	5,152,000	315,377,000	3,156,000	180,778,000
Utilidad bruta	4,229,349,000	4,009,535,000	1,363,927,000	1,322,500,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	1,445,610,000	1,365,574,000	483,800,000	473,080,000
Otros ingresos	3,627,721,000	1,505,447,000	3,086,000,000	632,603,000
Otros gastos	2,419,053,000	326,514,000	2,382,560,000	297,559,000
Utilidad (pérdida) de operación	3,992,407,000	3,822,894,000	1,583,567,000	1,184,464,000
Ingresos financieros	775,710,000	648,768,000	580,899,000	201,236,000
Gastos financieros	1,934,697,000	1,807,888,000	777,853,000	597,989,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	40,823,000	33,399,000	12,502,000	13,721,000
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	2,874,243,000	2,697,173,000	1,399,115,000	801,432,000
Impuestos a la utilidad	369,268,000	358,438,000	211,962,000	15,329,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	2,504,975,000	2,338,735,000	1,187,153,000	786,103,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	2,504,975,000	2,338,735,000	1,187,153,000	786,103,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	2,106,568,000	1,912,255,000	1,114,383,000	624,977,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	398,407,000	426,480,000	72,770,000	161,126,000
Utilidad por acción [bloque de texto]	0	0	0	0
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	1.0	1.0	1.0	1.0
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.0	1.0	1.0	1.0
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	1.0	1.0	1.0	1.0
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	1.0	1.0	1.0	1.0

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2025-07-01 - 2025-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	2,504,975,000	2,338,735,000	1,187,153,000	786,103,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2025-07-01 - 2025-09-30
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	2,504,975,000	2,338,735,000	1,187,153,000	786,103,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	2,106,568,000	1,912,255,000	1,114,383,000	624,977,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	398,407,000	426,480,000	72,770,000	161,126,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2025-01-01 - 2025-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	2,504,975,000	2,338,735,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	369,268,000	358,438,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	607,148,000	1,879,540,000
+ Gastos de depreciación y amortización	99,116,000	61,835,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	(5,075,000)	7,119,000
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	572,940,000	(823,728,000)
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	(40,823,000)	(33,399,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(12,445,000)	271,519,000
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	406,587,000	(79,080,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(97,124,000)	60,085,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(16,928,000)	(7,249,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(1,082,032,000)	(518,480,000)
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	(769,910,000)	(1,234,776,000)
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(373,451,000)	83,440,000
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(342,729,000)	25,264,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	2,162,246,000	2,363,999,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	(199,329,000)	79,188,000
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	2,361,575,000	2,284,811,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	(28,499,000)	4,463,000

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2025-01-01 - 2025-09-30
- Compras de propiedades, planta y equipo	362,034,000	277,499,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	82,985,000	55,252,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	2,503,019,000	14,256,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	2,195,471,000	(203,528,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	4,771,973,000	130,000,000
- Reembolsos de préstamos	8,015,677,000	626,351,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	1,291,879,000	1,629,129,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(60,887,000)	(177,989,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(4,596,470,000)	(2,303,469,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(39,424,000)	(222,186,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	61,306,000	(7,749,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	21,882,000	(229,935,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	431,879,000	516,603,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	453,761,000	286,668,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	19,766,851,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	2,106,568,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	2,106,568,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	2,106,568,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	21,873,419,000	0	0	0	0	0

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

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	29,999,123,000	6,632,784,000	36,631,907,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	2,106,568,000	398,407,000	2,504,975,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	2,106,568,000	398,407,000	2,504,975,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	106,000,000	106,000,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	2,000,000	2,000,000
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	(386,304,000)	(386,304,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	2,106,568,000	(91,897,000)	2,014,671,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	32,105,691,000	6,540,887,000	38,646,578,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	18,594,056,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	1,912,255,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	1,912,255,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	1,912,255,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	636,605,000	9,595,667,000	0	20,506,311,000	0	0	0	0	0

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

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	28,826,328,000	5,697,625,000	34,523,953,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	1,912,255,000	426,480,000	2,338,735,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	1,912,255,000	426,480,000	2,338,735,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	462,706,000	462,706,000
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	1,912,255,000	889,186,000	2,801,441,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	30,738,583,000	6,586,811,000	37,325,394,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2026-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2025-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	636,605,000	636,605,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	801	773
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	1,500,123,094	1,500,123,094
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	450,970,000	492,033,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2025-07-01 - 2025-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	99,116,000	102,057,000	30,491,000	31,871,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual MXN 2025-10-01 - 2026-09-30	Año Anterior MXN 2024-10-01 - 2025-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Ingresos	9,745,086,000	6,960,448,000
Utilidad (pérdida) de operación	3,284,289,000	3,777,205,000
Utilidad (pérdida) neta	2,093,940,000	3,067,213,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	1,649,560,000	2,510,823,000
Depreciación y amortización operativa	144,702,000	151,666,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)																
Santander A	NO	2026-03-31	2033-03-25	SOFR 1M + 2.90%	0	0	0	0	0	0	0	67,220,000	64,297,000	79,016,000	139,899,000	2,279,335,000
Goldman Sachs & Co. LLC 3	SI	2019-12-18	2034-12-24	TASA FIJA 4.8%	0						0	100,486,000	110,398,000	115,973,000	257,588,000	901,934,000
ACTINVER	NO	2017-11-17	2029-07-10	TIIE 28 DIAS + 3.25%	0	15,811,000	194,977,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
METLIFE R	NO	2019-05-30	2026-06-01	SOFR 1M + 2.46448%	0	0	0	0	0	0	0	9,144,000	0	0	0	1,775,345,000
Nacional Financiera	NO	2024-12-09	2040-11-30	TASA FIJA 11.81%	0	28,096,000	102,547,000	76,323,000	99,723,000	2,534,030,000	0					
Goldman Sachs & Co. LLC 1	SI	2019-12-18	2028-05-05	TASA FIJA 19%	0	118,740,000		376,661,000	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCOMEXT	NO	2021-06-18	2036-06-18	TIIE 91 DIAS+ 3%	0	20,522,000	294,608,000	399,496,000	457,598,000	0	0	0	0	0	0	0
Goldman Sachs & Co. LLC 4	SI	2019-11-18	2034-12-24	TASA FIJA 9.5%	0	388,056,000	910,696,000	1,031,118,000	1,220,118,000	2,384,707,000	0	0	0	0	0	0
Goldman Sachs & Co. LLC 2	SI	2019-12-18	2034-12-25	TASA FIJA 9.9%	0	23,074,000	51,132,000	60,287,000	71,547,000	138,447,000	0	0	0	0	0	0
BANCOPPEL	NO	2017-11-17	2029-07-10	TIIE 28 DIAS + 3.25%	0	15,811,000	194,977,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
METLIFE I	NO	2024-01-24	2029-01-01	TIIE 28 DIAS + 2.25%	0	18,662,000	1,914,017,000	0	0	0	0					
Value Arrendadora	NO	2024-12-06	2026-12-15	TIIE 28 DIAS + 7%	0	32,076,000										
TOTAL					0	660,848,000	3,662,954,000	1,943,885,000	1,848,986,000	5,057,184,000	0	176,850,000	174,695,000	194,989,000	397,487,000	4,956,614,000
Banca comercial																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios																
TOTAL					0	660,848,000	3,662,954,000	1,943,885,000	1,848,986,000	5,057,184,000	0	176,850,000	174,695,000	194,989,000	397,487,000	4,956,614,000
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
Saturnino Hernandez Angeles	NO	2026-01-01	2026-12-31		0	6,353,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Recal Estructuras	NO	2026-01-01	2026-12-31		0	10,274,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Axa Seguros	NO	2026-01-01	2026-12-31		0	40,290,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Elevadores Schindler	NO	2026-01-01	2026-12-31		0	11,440,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Segovia Llc	NO	2026-01-01	2026-12-31		0	11,336,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ba Litigio	NO	2026-01-01	2026-12-31		0	6,435,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bexadata	NO	2026-01-01	2026-12-31		0	8,962,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores Otros	NO	2026-01-01	2026-12-31		0	487,471,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Si Ocean Service	NO	2026-01-01	2026-12-31		0	19,565,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aerophile Sas	NO	2026-01-01	2026-12-31		0	6,425,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Chubb Seguros Mexico	NO	2026-01-01	2026-12-31		0	51,347,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kone Mexico	NO	2026-01-01	2026-12-31		0	7,103,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	667,001,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																
TOTAL					0	667,001,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
Instrumentos financieros derivados	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL					0	1,327,849,000	3,662,954,000	1,943,885,000	1,848,986,000	5,057,184,000	0	176,850,000	174,695,000	194,989,000	397,487,000	4,956,614,000

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

Información a revelar sobre posición monetaria en moneda extranjera [bloque de texto]

	Monedas [eje]				
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	Total de pesos [miembro]
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	22,573,000	402,732,000	0	0	402,732,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	22,573,000	402,732,000	0	0	402,732,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	19,996,000	356,755,000	0	0	356,755,000
Pasivo monetario no circulante	314,796,000	5,616,370,000	0	0	5,616,370,000
Total pasivo monetario	334,792,000	5,973,125,000	0	0	5,973,125,000
Monetario activo (pasivo) neto	(312,219,000)	(5,570,393,000)	0	0	(5,570,393,000)

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

Principales productos o línea de productos [partidas]		Tipo de ingresos [eje]			
Principales marcas [eje]	Principales productos o linea de productos [eje]	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
SERV, HOSP Y CONSTRUCCION	SERV, HOSP Y CONSTRUCCION	545,485,000	0	0	545,485,000
MANTENIMIENTO	MANTENIMIENTO	482,201,000	0	0	482,201,000
VENTA DE PROPIEDADES	VENTA DE PROPIEDADES	0	0	0	0
ARRENDAMIENTO	ARRENDAMIENTO	3,206,815,000	0	0	3,206,815,000
TODAS	TODOS	4,234,501,000	0	0	4,234,501,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

Dado que resulta de particular importancia proporcionar a los inversionistas información que les permita conocer e identificar plenamente la exposición de las Emisoras a riesgos de mercado, de crédito y liquidez asociados a instrumentos financieros derivados, así como los principales riesgos de pérdida por cambios en las condiciones de mercado asociados a los mencionados instrumentos, a continuación, sírvanse encontrar información al respecto.

La Compañía está expuesta a riesgos de tasa de interés y de tipo de cambio en operaciones financieras, todas ellas relacionadas con el negocio y previamente aprobadas por el Consejo de Administración.
El objetivo general de realizar operaciones de cobertura de tasas de interés y riesgo cambiario es reducir la exposición de la posición primaria ante movimientos adversos de mercado en las tasas de interés y tipos de cambio que le afecten; para lo cual el Grupo a través de la Dirección de Tesorería Corporativa, coordina el acceso a los mercados financieros nacionales e internacionales, supervisando y administrando los riesgos financieros relacionados con las operaciones de la Entidad utilizando los informes internos de riesgo, los cuales analizan las exposiciones por grado y la magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario y riesgo en las tasas de interés a valor razonable).
Asimismo, la Entidad busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los derivados financieros se rige por las políticas de la Entidad aprobadas por el Consejo de Administración, las cuales proveen principios escritos sobre el riesgo cambiario y riesgo de las tasas de interés, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados, así como la inversión de exceso de liquidez. Se revisa periódicamente el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. La Entidad no subscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluyen instrumentos financieros derivados para fines especulativos. El Consejo de Administración establece y vigila las políticas y procedimientos para medir y administrar estos riesgos, los cuales se mencionan a continuación:

Administración del riesgo de capital.- La Entidad administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. La estructura del capital de la Entidad no está expuesta a ningún tipo de requerimiento de capital.
La administración de la Entidad revisa mensualmente la deuda neta y los costos por préstamos y su relación con el UAFIDA (Utilidad antes de Financiamiento, Impuestos, Depreciación y Amortización), al presentar sus proyecciones financieras como parte del plan de negocio al Consejo de Administración y Accionistas de la Entidad.

Administración del riesgo de tasas de interés.- La Entidad se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que tiene deuda contratada a tasas variables. El riesgo es manejado con el uso de contratos swap de tasa de interés, las actividades de cobertura se evalúan regularmente para que se alineen con las tasas de interés y su riesgo relacionado, asegurando que se apliquen las estrategias de cobertura más rentables.

Las exposiciones de la Entidad por riesgo de tasas de interés se encuentran principalmente en tasas de interés TIIE y SOFR sobre los pasivos financieros. El análisis de sensibilidad que determina la Entidad se prepara con base en la exposición a las tasas de interés de su deuda financiera total no cubierta sostenida en tasas variables, se prepara un análisis asumiendo que el importe del pasivo pendiente al final del período sobre el que se informa ha sido el pasivo pendiente para todo el año.

La Entidad informa internamente al Consejo de Administración sobre el riesgo en las tasas de interés.

La Entidad establece como requisito fundamental para que un instrumento financiero derivado sea considerado como un instrumento de cobertura, que la designación de la cobertura quede formalmente documentada y los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo del instrumento financiero derivado, mantengan una alta efectividad en la compensación de los cambios, en el valor razonable o flujos de efectivo de la posición primaria, tanto al inicio como a través de la cobertura designada.

El Consejo de Administración establece y vigila las políticas y procedimientos para medir y administrar estos riesgos, los cuales se mencionan a continuación:

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. 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.

Riesgo de tasa de interés - Riesgo del valor razonable y del flujo de efectivo asociado con la tasa de interés. El riesgo de tasa de interés para el Grupo surge de sus préstamos a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen al Grupo al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo y en su mayoría, los créditos están contratados con tasas variables, lo cual ha sido una estrategia del Grupo, ya que, de acuerdo con el análisis realizado por el área encargada de financiamiento, se ha considerado que el mercado actual ofrece tasas competitivas. Dicha área es la encargada de negociar montos, tasas y plazos competitivos con las instituciones financieras. Como procedimiento del área, se ofrece el proyecto a varias instituciones financieras (por lo general tres), y después de analizar las propuestas se toma la mejor opción para el Grupo.

Al 30 de septiembre de 2026, el Grupo no tenía contratos de opciones y forwards de moneda extranjera para los próximos 12 meses.

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

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 período de reporte.

El Grupo mantiene instrumentos financieros derivados que le permitan mitigar la volatilidad de riesgos de tasa de interés y de tipo de cambio en operaciones financieras, todas ellas relacionadas con el negocio y previamente aprobadas por el Consejo de Administración.
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.
La contabilización de coberturas se discontinúa cuando la Entidad revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas.
El ajuste a valor razonable del valor en libros de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto se amortiza contra resultados a partir de esa fecha.

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

El Grupo espera cumplir sus obligaciones con los flujos de efectivo de las operaciones y recursos que se reciben del vencimiento de activos financieros.
La administración de la Entidad es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, quien ha establecido las políticas apropiadas para el control de ésta, a través del seguimiento del capital de trabajo, lo que permite que la gerencia pueda administrar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo de la Entidad, manteniendo reservas de efectivo, disposición de líneas de crédito, monitoreando continuamente los flujos de efectivo, proyectados y reales, conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

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

El Grupo se encuentra expuesto a riesgos en la tasa de interés debido a que tiene deuda contratada a tasas variables.
El riesgo es manejado por la Compañía con el uso de contratos swap de tasas de interés. Las actividades de cobertura se evalúan regularmente para que se alineen con las tasas de interés y su riesgo relacionado, asegurando que se apliquen las estrategias de cobertura más rentables.

Las exposiciones de la Entidad por riesgo de tasas de interés se encuentran principalmente en tasas de interés TIIE y SOFR sobre los pasivos financieros. El análisis de sensibilidad que determina la Entidad se prepara con base en la exposición a las tasas de interés de su deuda financiera total no cubierta sostenida en tasas variables, se prepara un análisis asumiendo que el importe del pasivo pendiente al final del período sobre el que se informa ha sido el pasivo pendiente para todo el año. La Administración del Grupo analiza internamente sobre el riesgo en las tasas de interés.
Al 30 de septiembre de 2026, el Grupo no tiene contratos de swap de tasas de interés para los próximos 12 meses.

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

N/A

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2026-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2025-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	82,955,000	14,608,000
Total efectivo	82,955,000	14,608,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	215,581,000	193,112,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	155,225,000	224,159,000
Total equivalentes de efectivo	370,806,000	417,271,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	453,761,000	431,879,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	474,073,000	1,000,283,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	1,185,913,000	1,067,522,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	160,747,000	173,574,000
Gastos anticipados circulantes	140,766,000	131,667,000
Total anticipos circulantes	301,513,000	305,241,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	2,124,767,000	2,439,827,000
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	2,798,257,000
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	159,452,000	33,691,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	2,120,951,000	5,204,994,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	13,853,000	1,408,000
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	13,853,000	1,408,000
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2026-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2025-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	676,549,000	665,713,000
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	676,549,000	665,713,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	8,020,000	7,747,000
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	5,187,000	5,554,000
Total vehículos	5,187,000	5,554,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	34,582,000	28,359,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	302,351,000	302,156,000
Total de propiedades, planta y equipo	350,140,000	343,816,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	65,429,939,000	64,335,886,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	65,429,939,000	64,335,886,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de	0	0

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2026-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2025-12-31
explotación		
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	74,463,000	61,263,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	74,463,000	61,263,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	74,463,000	61,263,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	667,001,000	706,076,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	133,622,000	144,661,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	147,069,000	1,077,297,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	947,692,000	1,928,034,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	837,698,000	2,841,024,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	18,783,000
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	837,698,000	2,859,807,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	543,065,000	638,220,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	543,065,000	638,220,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	18,236,794,000	16,889,182,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	2,665,161,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	18,236,794,000	19,554,343,000

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2026-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2025-12-31
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	74,863,350,000	77,243,181,000
Pasivos	36,216,772,000	40,611,274,000
Activos (pasivos) netos	38,646,578,000	36,631,907,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	4,713,332,000	8,078,108,000
Pasivos circulantes	3,608,405,000	6,826,488,000
Activos (pasivos) circulantes netos	1,104,927,000	1,251,620,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2025-07-01 - 2025-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	1,025,121,000	964,834,000	321,027,000	319,766,000
Venta de bienes	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	3,206,815,000	3,013,393,000	1,045,862,000	1,000,642,000
Construcción	2,565,000	346,685,000	194,000	182,870,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	4,234,501,000	4,324,912,000	1,367,083,000	1,503,278,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	766,679,000	55,252,000	580,899,000	20,441,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	9,031,000	593,516,000	0	180,795,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	775,710,000	648,768,000	580,899,000	201,236,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	1,700,447,000	1,660,551,000	558,909,000	554,999,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0	106,327,000	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	234,250,000	147,337,000	112,617,000	42,990,000
Total de gastos financieros	1,934,697,000	1,807,888,000	777,853,000	597,989,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	369,268,000	358,438,000	211,962,000	15,329,000
Total de Impuestos a la utilidad	369,268,000	358,438,000	211,962,000	15,329,000

[800500] Notas - Lista de notas

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

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Las normas comprenden diversas disposiciones conocidas como IFRS, IAS, IFRIC y SIC. Ver sección 813000 Notas de Información Financiera Intermedia de conformidad con la NIC 34.

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

Ciudad de México, México, a 22 de octubre de 2026 – GRUPO GICSA, S.A.B. de C.V. ("GICSA" o "la Compañía") (BMV: GICSA), una compañía mexicana líder en el desarrollo, inversión, comercialización y operación de centros comerciales, oficinas corporativas y de uso mixto, anuncia el día de hoy los resultados del tercer trimestre ("3T26") y de los nueve meses ("9M26") del periodo concluido el 30 de septiembre de 2026. Todas las cifras han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, "IFRS" por sus siglas en inglés) y se expresan en pesos mexicanos (Ps.) a menos que se indique lo contrario. Los resultados financieros de GICSA que se describen en el presente reporte no han sido auditados, por lo que las cifras mencionadas a lo largo de este reporte podrían presentar ajustes en el futuro.

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

Las principales políticas contables se ven en la descripción de las mismas en los estados financieros intermedios.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Las principales políticas contables se ven en la descripción de las mismas en los estados financieros intermedios.

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

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

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 los 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-

Las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros consolidados que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por el Grupo.

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 auditados.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:

a) 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

b) 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:

a) 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

b) 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, a menos que sean designados formalmente en relación de cobertura contable de flujo de efectivo.

(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
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 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. 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. 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.	a) Los ingresos de los arrendamientos operativos se reconocen en forma lineal en función del plazo del arrendamiento. 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) 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.

***(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 cobertura 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.

4. Lista de subsidiarias-

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

Tenencia accionaria directa e indirecta

Subsidiaria	30 de septiembre 2026 (%)	31 de diciembre 2025 (%)	Actividad
Grupo Inmobiliario Osuna, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Acapulco, Guerrero y Pachuca, Hidalgo.
Cabi Servicios, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones y arrendamiento de locales comerciales ubicados principalmente en Coatzacoalcos, Veracruz.
Cabi Centros Comerciales, S. A. de C. V. y subsidiarias	100	100	Tenedora de acciones, arrendamiento y venta de espacios de oficinas corporativas en la Ciudad de México.
Desarrolladora 2054, S.A.P.I. de C.V. y subsidiarias	100	100	Servicios administrativos, de corretaje y tenedora de acciones.
Fórum Buenavista, S. A. P. I. de C. V.	100	100	Tenedora de acciones y servicios administrativos, operación y mantenimiento, así como desarrollo y ejecución de nuevos proyectos.
Corpokig, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	100	100	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, adquisición, venta y comercialización de departamentos residenciales.
Bundeva Controladora, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias	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 Metepec II, en Metepec, Estado de México.

5. Administración de riesgos

Gestión de riesgo financiero. Las actividades del Grupo lo exponen a una variedad de riesgos financieros:

— Riesgo de mercado
— Riesgo de crédito;
— Riesgo de liquidez; y

La Administración del Grupo se concentra principalmente en minimizar los efectos potencialmente adversos en el desempeño financiero.

Marco de gestión de riesgos:

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.

Riesgo Financiero

En el curso normal del negocio, Grupo GICSA entra en acuerdos de préstamos con ciertos prestamistas para financiar sus operaciones de inversión inmobiliaria. Condiciones económicas desfavorables podrían incrementar sus costos de financiamiento relacionados, limitar su acceso a los mercados de capitales o de deuda y evitar que Grupo GICSA obtenga crédito.

No hay garantía de que los acuerdos de préstamo o capacidad de obtener financiamiento seguirán estando disponibles, o de estar disponibles, lo estarán en términos y condiciones que sean aceptables para Grupo GICSA.

Una disminución en el valor de mercado de los activos de Grupo GICSA también puede tener consecuencias adversas en determinados casos en los que Grupo GICSA obtenga préstamos basados en el valor de mercado de determinados activos. Una disminución en el valor de mercado de dichos activos puede dar lugar a un acreedor a requerir que Grupo GICSA proporcione una garantía colateral al pago de sus préstamos.

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 (nota 5) 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. El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo en los estados financieros consolidados condensados de situación financiera al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 se integra como sigue:

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

		2026	2025
		(No auditado)	
Efectivo y equivalentes de efectivo	**$**	**82,955**	**14,608**
Inversiones a corto plazo		**215,581**	**193,112**
	$	**298,536**	**207,720**

b) El efectivo restringido se integra como sigue:

		2026	2025
		(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.	**$**	**450,970**	**492,033**
Efectivo restringido de largo plazo		**(295,745)**	**(267,874)**
Efectivo restringido a corto plazo	**$**	**155,225**	**224,159**

7. y documentos por cobrar

a) Las cuentas por cobrar al **30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 se integran como sigue:**

		2026	2025
		(No auditado)	
Cuentas por cobrar a clientes	**$**	**687,585**	**1,383,447**
Documentos por cobrar		**159,452**	**33,691**
		847,037	**1,417,138**
Estimación para cuentas de cobro dudoso		**(213,511)**	**(383,164)**
	$	**633,526**	**1,033,974**

b) Estimación para cuentas de cobro dudoso:

		2026	2025
		(No auditado)	
Saldo inicial	**$**	**383,164**	**341,681**
Efecto de incrementos		**-**	**207,131**
Efecto de disminuciones		**(169,653)**	**(165,648)**
Saldo final	**$**	**213,511**	**383,164**

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.

c) 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 4.

8. Préstamos bancarios

Los préstamos bancarios al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 se integran como sigue:

Préstamos bancarios y obligaciones con:		2026 (No auditado)	2025
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.	$	7,765,560	8,096,422
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.		2,840,719	2,852,398
Crédito simple por pagar a Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, por $150 millones de dólares que devenga intereses a SOFR 1M más 2.90%, con vencimiento en marzo 2033.		2,629,767	-
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
Crédito simple por pagar a MetLife Co. por $100 millones de dólares que devenga intereses a tasa SOFR 1M más 2.46%, con vencimiento en junio 2031.	1,784,489	-	
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
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 vencimiento en febrero 2029.		1,932,679	1,937,345
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.		1,172,225	1,171,483
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 13.90% anual al término del plazo, con vencimiento en mayo 2028.		495,401	495,401
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.		210,788	217,233
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.		210,788	217,233
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.		32,076	120,067

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**
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 $100 millones de pesos que devenga intereses mensuales a una tasa fija de 19% anual, con vencimiento en junio 2026.		**-**	**98,756**
Total de préstamos bancarios y obligaciones:	**$**	**19,074,492**	**19,730,206**
Menos: porción circulante, de préstamos bancarios y acreedores hipotecarios a largo plazo		**(837,698)**	**(2,841,024)**
Deuda a largo plazo	**$**	**18,236,794**	**16,889,182**

9. Certificados bursátiles

1) 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 será de 9% anual, la cual llegara al 8% una vez que se realicen amortizaciones de principal por un monto que represente el 50% del saldo insoluto, 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, todos los intereses devengados se pagarán en efectivo.

Adicionalmente, se pagará a los tenedores un monto equivalente a 50 puntos base sobre el saldo insoluto de la emisión al 28 de febrero de 2022, que se capitalizará en 3 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 23 de marzo de 2024 inició el pago de intereses.

2) 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 a pagar será de 9% anual, la cual llegara al 8% una vez que se realicen amortizaciones de principal por un monto que represente el 50% del saldo insoluto, 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, todos los intereses devengados se pagarán en efectivo.

3) 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 8% 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, todos los intereses devengados se pagarán en efectivo.

Adicionalmente, se pagará a los tenedores un monto equivalente a 50 puntos base sobre el saldo insoluto de la emisión al 28 de febrero de 2022, que se capitalizará en 3 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.
Como consecuencia de los acuerdos de reestructura financiera celebrados con los Tenedores de los Certificados Bursátiles de GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19, se aprobaron modificaciones relacionadas con los principales covenants, las cuales se mencionan 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) 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

El Grupo ha cumplido con estos compromisos.

Los pasivos se muestran en el estado de situación Financiera a su costo amortizado, la tasa efectiva utilizada para los CEBURES colocados en 2019 es de 11.41%, para los colocados en 2017 de 8.85% y por los colocados en 2015 por 9.48%.

El valor razonable de los CEBURES al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es de $1,243,248 y $2,531,883, respectivamente. El nivel de jerarquía para el valor razonable es Nivel 1.

El valor a costo amortizado de los CEBURES al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es de $2,683,944 y $3,445,637, respectivamente.

Los intereses pagados de los CEBURES al 31 de diciembre de 2025 y 2024, ascendieron a $168,708 y $502,743, respectivamente.

Los intereses devengados al 31 de diciembre 2025 y 2024 ascienden a $181,029 y $863,462, respectivamente, los cuales fueron capitalizados como costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición y construcción de propiedades de inversión y desarrollos inmobiliarios.

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

i) 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%

ii) 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

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

iv) Homologar la fecha de vencimiento de los tres certificados bursátiles al 1 de diciembre de 2027.

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

vi) 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.

Durante el 2025 se realizaron $707 millones de amortizaciones anticipadas de GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19 asociados a la venta de activos designados.

5) El 7 de octubre de 2024 se llevó a cabo la asamblea de tenedores de los certificados bursátiles conclave 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.**

6) El 7 de octubre de 2024 se celebró la asamblea de tenedores de los certificados bursátiles identificados **con la clave de pizarra "GICSA 16U", en la que se acordó que, sujeto al pago anticipado del saldo insoluto de los certificados "GICSA 18U" y a la consecuente liberación de sus garantías, la única fuente de pago de "GICSA 16U" serían las 38 unidades disponibles del proyecto Cero5Cien, así como los recursos generados por su venta.**

Liquidación anticipada de emisiones GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19.

Durante el mes de julio de 2026 se realizó la liquidación anticipada de las emisiones, GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19, los cuales tenían un vencimiento en diciembre de 2027, el pasivo liquidado ascendía a $2,735 millones, adicionalmente se realizó la cancelación de sus respectivos gastos de emisión. El origen de los recursos para ejecutar esta amortización anticipada provino de la transacción por la venta de la totalidad de los derechos de copropiedad que detentaba en el Fideicomiso Irrevocable Traslativo de Dominio y de Actividad Empresarial, con Derecho de Reversión número 4246 (Galerías Metepec II).

10. Partes relacionadas

Los saldos con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 se integran como se muestra a continuación:

		2026 (No auditado)	2025
Por cobrar:			
Azkig Macrocontroladora, S. A. P. I de C. V. (1)	**$**	**282,422**	**325,030**
Accionistas		**263,403**	**211,703**
Controladora de Desarrollos Tultitlán, S. A. de C. V.		**319,560**	**208,811**
León Kamhagi Cababie		**170,664**	**173,810**
Conjuntos Residenciales, S. A. de C. V.		**55,940**	**55,726**
Azkig Oficinas Corporativas, S.A.P.I. de C.V.		**40,593**	**40,594**
Cabi Administradora S.A. de C.V.		**51,541**	**50,059**

Otros		**1,789**	**1,789**
	$	**1,185,912**	**1,067,522**
Por pagar:			
E Group Holding S.A. de C.V.	**$**	**133,487**	**131,777**
Adconins S.A. de C.V.		**-**	**12,749**
Controladora de Desarrollos Tultitlán, S.A. de C.V.		**-**	**-**
ADA Controladora SAPI de CV		**68**	**68**
Otros		**67**	**67**
	$	**133,622**	**144,661**

(1) Préstamo **de cuenta corriente.**

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

Por el periodo de nueve meses al 30 de septiembre de 2026 y 2025 respectivamente, se integra como sigue.

	Por el periodo de nueve meses al 30 de septiembre de 2026	Por el periodo de nueve meses al 30 de septiembre de 2025 (No auditado)	(No auditado)
Obra de terceros	**$**	**5,152**	**30,671**
Venta de unidades residenciales	**-**	**284,706**	
Total de costos	**5,152**	**315,377**	
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos		**321,505**	**294,162**
Electricidad		**156,026**	**172,215**
Gastos Hotel		**153,192**	**131,064**
Predial		**98,682**	**123,092**
Mantenimiento		**90,297**	**89,321**
Seguridad		**69,233**	**63,638**
Seguros		**62,669**	**55,485**
Limpieza		**52,451**	**45,111**
Publicidad		**40,730**	**21,587**
Agua		**35,284**	**22,454**
Comisiones		**27,821**	**37,809**
Total de gastos de operación de inmuebles propios		**1,107,890**	**1,055,938**
Sueldos cargas sociales y servicios administrativos		**238,015**	**206,344**
Mantenimiento		**210**	**770**
Limpieza		**203**	**299**
Seguridad		**176**	**166**
Total de gastos de Servicios administrativos		**238,604**	**207,579**
Depreciaciones		**69,037**	**61,835**
Amortizaciones		**30,079**	**40,222**
Total depreciaciones y amortizaciones		**99,116**	**102,057**
Costo por venta de proyecto Galerías Metepec		**2,346,943**	**-**

		Por el periodo de nueve meses al 30 de septiembre de 2026	Por el periodo de nueve meses al 30 de septiembre de 2025
		(No auditado)	(No auditado)
Costo por venta de derechos fideicomisarios		**6,564**	**-**
Costo por venta de proyecto más derechos fideicomisarios Galerías Cancún		**-**	**283,950**
Otros ingresos / gastos		**65,546**	**42,564**
Total otros gastos		**2,419,053**	**326,514**
Total de gastos	**$**	**3,864,663**	**1,692,088**
Total de costos y gastos	**$**	**3,869,815**	**2,007,465**

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Eventos relevantes

a) Por el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026 el Grupo realizó o fue afectado por las siguientes operaciones:

- En j ulio de 2026 la Compañía finalizó la transacción por la venta de su inversión en el Fideicomiso Irrevocable Traslativo de Dominio y de Actividad Empresarial, con Derecho de Reversión número 4246 (Galerías Metepec II), por un monto de $1,734 millones neto de compromisos acordados a la firma de escritura (pago de depósito de seriedad) más impuestos aplicables.

- En julio de 2026 se realizó la liquidación anticipada de principal a las emisiones GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19.

- En abril de 2026, la Compañía refinancio exitosamente el crédito bancario de Paseo Arcos Bosques por USD 150 millones, extendiendo su vencimiento a 2033, mejorando el perfil de amortización y reduciendo el costo financiero.

- En marzo de 2026 la Compañía refinancio exitosamente el crédito bancario con Metlife de Desarrollo Capital Reforma 250 por USD 100 millones , extendiendo su vencimiento a mayo de 2031.

- En marzo de 2026 el pleno de la Comisión Nacional Antimonopolio emitió una resolución a Grupo GICSA. A la fecha la Compañía est á analizando las acciones de defensa a seguir.

- En marzo de 2026 fue recibido el pago por $400 millones de pesos por los derechos fideicomisarios provenientes del acuerdo al contrato de compraventa firmado con fecha 03 de octubre de 2025 para adquirir la totalidad con reserva de titularidad de derechos del contrato de Fideicomiso de administración y traslativo de dominio con derecho de reversión F/2198 respecto del “Condominio Centro Comercial Paseo Coapa”, con esto la Compradora adquiere todo cuanto de hecho y por derecho corresponde a los derechos adquiridos, incluyendo el derecho de reversión respecto del patrimonio del Fideicomiso. Con el recurso recibido se realizaron amortizaciones parciales anti c ipadas de principal a las emisiones GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19.

- En abril de 2026, la Compañía realizó amortizaciones parciales anticipadas de principal a las emisiones GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19, con recursos provenientes de la segunda exhibición recibida por la venta de Paseo Coapa. Con dicho pago, se perfeccionó la desinversión del activo.

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

- 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.

- En septiembre 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 compuso de dos partes: (i) la cesión de derechos fideicomisarios por $145,000 y (ii) la venta del proyecto arquitectónico y planos correspondientes por $100,000.

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 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 certificados bursátiles 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.

-

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 quedando en 2029.

- El 03 de octubre 2025 se celebró la compraventa para adquirir la totalidad con reserva de titularidad de derechos del contrato de Fideicomiso de administración y traslativo de dominio con derecho de reversión F/2198 respecto del “Condominio Centro Comercial Paseo Coapa”, mediante el cual la Compañía recibirá una contraprestación de $800 millones, pagadera en dos exhibiciones durante los siguientes meses. Una vez que la compradora termine de pagar el precio por la compraventa de los derechos adquiridos entonces la Compradora adquirirá todo cuanto de hecho y por derecho corresponde a los derechos adquiridos, incluyendo el derecho de reversión respecto del patrimonio del Fideicomiso.

- El 24 de octubre de 2025 se celebró un contrato de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva para vender los derechos de copropiedad del proyecto Paseo Metepec II mediante el cual la Compañía recibirá una contraprestación de $1,938 millones neta de costos y gastos. La condición suspensiva se extingue una vez que se obtenga la autorización de la Comisión Nacional Antimonopolio respecto de las operaciones del contrato.

- El 24 de octubre de 2025 se celebró la compraventa de la unidad condominal del terreno residencial 01 en Cancún, mediante el cual la Compañía recibió una contraprestación de $130 millones.

- Conforme a los acuerdos adoptados por las asambleas de tenedores de los certificados bursátiles del 23 de marzo de 2022, se permite a la compañía vender ciertos activos designados que se describen en los incisos v, vi y vii , los recursos netos de las ventas se destinaran para la liquidación anticipada de los certificados bursátiles GICSA 15, GICSA 17 y GICSA 19.

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

Los estados financieros condensados consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros que se valúan a cantidades revaluadas o a sus valores razonables al cierre de cada período. Las políticas contables aplicadas por la Entidad a los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados son las mismas que las aplicadas por la Entidad en sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, considerando la adopción de las nuevas IFRS que se describen a en la sección de bases de presentación.

Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0.0

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0.0