

**[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual**

<b>Reporte Anual:</b>	Anexo N
<b>Oferta pública restringida:</b>	No
<b>Tipo de instrumento:</b>	Deuda LP,Deuda CP
<b>Emisora extranjera:</b>	No
<b>Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:</b>	No
<b>En su caso, detallar la dependencia parcial o total:</b>	No



**INMUEBLES CARSO, S.A. DE C.V.**

**PASEO DE LAS PALMAS No. 781, PISO 6, INTERIOR 602, COL. LOMAS DE CHAPULTEPEC  
III SECCIÓN, ALCALDIA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11000, CIUDAD DE MÉXICO**

**Clave de cotización:**


---

 INCARSO
 

---

**La mención de que los valores de la emisora se encuentran inscritos en el Registro:**


---

 Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores
 

---

**Leyenda artículo 86 de la LMV:**


---

 La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.
 

---

**Leyenda Reporte Anual CUE:**


---

 Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado
 

---

**Periodo que se presenta:**


---

 2025
 

---

Serie [Eje]	serie
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>	
Serie de deuda	INCARSO
Fecha de emisión	2025-08-06
Fecha de vencimiento	2030-08-05
Plazo de la emisión en años	5 años
Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo	El monto, tasa y vencimiento de cada emisión serán determinados libremente por la Emisora, sin exceder del monto autorizado, plazo y vencimiento autorizados.
Lugar, periodicidad y forma de pago de intereses / Redimientos periodicidad en el pago de intereses / rendimientos	El monto, tasa y vencimiento de cada emisión serán determinados libremente por la Emisora, sin exceder del monto autorizado, plazo y vencimiento autorizados.

Serie [Eje]	serie
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>	
Lugar y forma de pago de intereses o rendimientos y principal	El 07 de agosto de 2025 venció el pago de la deuda de los certificados bursátiles INCARSO15
Subordinación de los títulos, en su caso	N/A
Amortización y amortización anticipada / vencimiento anticipado, en su caso	N/A
Garantía, en su caso	N/A
Fiduciario, en su caso	N/A
<b>Calificación de valores [Sinopsis]</b>	
<b>Fitch México S.A. de C.V. [Miembro]</b>	
Calificación	"F1+(mex)"
Significado de la calificación	Indican la capacidad más fuerte de pago puntual de los compromisos financieros en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país. Bajo la escala de calificaciones nacionales de Fitch, esta calificación se asigna al riesgo de incumplimiento más bajo en relación con otros en el mismo país o la misma unión monetaria. Cuando el perfil de liquidez es particularmente fuerte, se agrega un (+) a la calificación asignada.
<b>HR Ratings de México, S.A. de C.V. [Miembro]</b>	
Calificación	"HR+1"
Significado de la calificación	La calificación asignada de HR+1 significa que el emisor o emisión con esta calificación ofrece alta capacidad para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantienen el más bajo riesgo crediticio. Dentro de esta categoría, a los instrumentos con relativa superioridad en las características crediticias se les asignará la calificación HR+1.
<b>Moodys de México S.A. de C.V. [Miembro]</b>	
Calificación	
Significado de la calificación	
<b>Standard and Poors, S.A. de C.V. [Miembro]</b>	
Calificación	
Significado de la calificación	
<b>Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. [Miembro]</b>	
Calificación	
Significado de la calificación	
<b>A.M. Best América Latina, S.A. de C.V. [Miembro]</b>	
Calificación	
Significado de la calificación	
<b>DBRS Ratings México, S.A. de C.V. [Miembro]</b>	
Calificación	
Significado de la calificación	
<b>Otro [Miembro]</b>	
Calificación	
Significado de la calificación	
Nombre	
Representante común	Representante común Value, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero
Depositario	Depositario S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Régimen fiscal	La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en México a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles por inversionistas residentes y no residentes en México para efectos fiscales, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir o disponer de Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones legales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de realizar cualquier inversión en los mismos. La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados se encuentra sujeta a: (i) Para personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 54 y 134 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR") vigente y el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2025, es decir, a la tasa del 0.50% (CERO PUNTO CINCUENTA POR CIENTO) anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; y (ii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la LISR vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses. Cabe mencionar que la Emisora no tiene definida ni establecida política alguna en la toma de decisiones: a) Relativas a cambios de control durante la vigencia de la emisión. b) Respecto de reestructuras corporativas, incluyendo adquisiciones, fusiones y escisiones durante la vigencia de la emisión. c) Sobre venta o construcción de gravámenes sobre activos esenciales.
Observaciones	Con fecha 06 de agosto de 2025 mediante Oficio No. 153/1565/2025 la Comisión Nacional Bancaria y de Valores a través de su Vicepresidencia de Supervisión Bursátil, Dirección General de Emisoras, Dirección General de Asuntos Jurídicos Bursátiles resolvió:

Serie [Eje]	serie
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]	<p><b>Primero.-</b> Otorgar la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores (el RNV), conforme a la modalidad de programa de colocación (el Programa), con el número 3332-4.19-2025-004 a los certificados bursátiles de corto y largo plazo (los Certificados Bursátiles), a ser emitidos por Inmuebles Carso, S.A. de C.V. (la Emisora), con motivo de las resoluciones adoptadas en la sesión del consejo de administración de la Emisora, celebrada el día 21 de julio de 2025, en la que se encontraban presentes el 66.67% (sesenta y seis punto sesenta y siete por ciento) de sus respectivos miembros y en la que se adoptaron por unanimidad de votos, entre otros asuntos: (i) la inscripción preventiva en el RNV de los Certificados Bursátiles conforme a la modalidad de Programa, (ii) el establecimiento del Programa, y (iii) llevar a cabo la oferta pública de los mismos y la realización de las emisiones al amparo del Programa, con sujeción a lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. El monto autorizado del Programa es de hasta \$8,000'000,000.00 (ocho mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en unidades de inversión, tomando como referencia el valor de estas en cada fecha de emisión, con carácter revolvente, sin que el monto conjunto de las emisiones vigentes en cualquier fecha exceda el monto autorizado del Programa.</li> <li>2. El plazo para efectuar emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa será de 5 (cinco) años, contado a partir de la fecha del presente oficio.</li> <li>3. El vencimiento de cada emisión de certificados bursátiles de corto plazo será mínimo de 1 (un) día y máximo de hasta 364 (trescientos sesenta y cuatro) días y el de las emisiones de certificados bursátiles de largo plazo será mayor a 1 (un) año y hasta 40 (cuarenta) años.</li> <li>4. El monto, tasa y vencimiento de cada emisión serán determinados libremente por la Emisora, sin exceder del monto autorizado, plazo y vencimiento, antes señalados en los numerales 1 a 3 respectivamente.</li> </ol> <p>La inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV surtirá efectos legales en el momento en que se lleve a cabo la colocación de mismos. Asimismo, dichos Certificados Bursátiles se tendrán por autorizados para ser objeto de inversión institucional, conforme a lo señalado en el artículo 81, último párrafo, de la LMV.</p> <p><b>Segundo.-</b> Autorizar la oferta pública de suscripción de los Certificados Bursátiles.</p> <p><b>Tercero.-</b> Autorizar la difusión del prospecto de colocación (el Prospecto), en los términos de la última versión del mismo, presentado por la Emisora a través del Sistema de Transferencia de Información sobre Valores (el STIV) el día 06 de agosto de 2025.</p> <p>Lo anterior, sin perjuicio de que el Prospecto con el sello de la Comisión se entregará una vez que se suspendan las medidas administrativas contenidas en el "Acuerdo por el que se establecen las medidas administrativas para la continuidad de las actividades de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en la atención de los asuntos que se tramitan ante esta, durante la contingencia sanitaria provocada por el COVID-19", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de julio de 2020 (el Acuerdo). Lo anterior, de conformidad con la SEGUNDA Disposición Transitoria del Acuerdo.</p> <p>El Prospecto deberá indicar el número de inscripción que se cita en el resolutive Primero anterior, así como el número y la fecha del presente oficio.</p> <p>La Emisora deberá presentar dos ejemplares impresos del Prospecto, rubricados en todas las hojas por sus representantes legales y suscritos, de manera autógrafa y en original por las personas que se indican en los artículos 2, fracción I, inciso m) y 24 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (las Disposiciones), a más tardar dentro de los 5 (cinco) días hábiles posteriores a la suspensión de las medidas administrativas contenidas en el Acuerdo.</p> <p><b>Cuarto.-</b> Autorizar el proyecto de aviso de oferta pública de los certificados bursátiles de corto plazo, en los términos de la última versión del documento, presentado por la Emisora a través del STIV el día 06 de agosto de 2025.</p> <p>Lo anterior, sin perjuicio de que el formato de aviso de oferta pública de los certificados bursátiles de corto plazo, con el sello de la Comisión se entregará una vez que se suspendan las medidas administrativas contenidas en el Acuerdo.</p> <p>El aviso de oferta pública de los certificados bursátiles de corto plazo, que se publique deberá ajustarse a dicho proyecto y deberá contener de manera visible en su texto, así como en el título representativo de cada emisión, el número de inscripción preventiva que se cita en el resolutive Primero anterior, así como el número y la fecha del presente oficio. También deberá transcribirse en el aviso de oferta pública cualquier condicionamiento o consideración en la calificación otorgada durante la vigencia del Programa.</p> <p>Para las emisiones de certificados bursátiles de corto plazo, el número de inscripción será el que se cita en el resolutive Primero anterior, mismo que deberá incluirse de manera visible en el aviso de oferta pública, así como el título representativo de cada emisión.</p> <p><b>Quinto.-</b> La inscripción preventiva y autorizaciones señaladas, no podrán ser consideradas como: (i) certificación sobre la bondad de los Certificados Bursátiles inscritos preventivamente en el RNV o sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de la Emisora, por lo que, el contenido, exactitud, veracidad y oportunidad de las información y documentación presentada corresponden a la exclusiva responsabilidad de las personas que la suscriben, ni como (ii) autorización para que alguna de las partes involucradas en la emisión de los Certificados Bursátiles realice alguna actividad para la que se requiera autorización, permiso o registro conforme a la legislación aplicable, incluyendo de forma enunciativa mas no limitativa, la prestación de servicios de inversión en los términos a LMV.</p> <p><b>Sexto.-</b> Requerir a la Emisora para que informe a la Dirección General de Emisoras de esta Comisión, en su caso, el día hábil previo a la fecha de cada emisión que se realice al amparo del Programa, las características definitivas de la misma. Asimismo, estará obligada a cubrir los derechos por concepto de inscripción en el RNV de los Certificados Bursátiles, de conformidad con lo señalado en la Ley Federal de Derechos vigente; apercibida de que la falta de pago dará lugar a que la inscripción en el RNV de los Certificados Bursátiles correspondientes no se efectúe, con las consecuencias legales que dicha omisión traiga</p>

Serie [Eje]	serie
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]	
	<p>consigo.</p> <p><b>Séptimo.-</b> Requerir a la Emisora para que informe a esta Comisión sobre la amortización de los certificados bursátiles de largo plazo de cada emisión, a más tardar el día hábil siguiente a la fecha de la liquidación, pudiendo para ese efecto emplear medios electrónicos. Una vez efectuada la última amortización de los certificados bursátiles de corto plazo, así como la amortización de los certificados bursátiles de cada emisión de largo plazo, deberá solicitar la cancelación de la inscripción correspondiente dentro de los diez días naturales siguientes, cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 108, fracción III, de la LMV.</p>

### **Política que seguirá la emisora en la toma de decisiones relativas a cambios de control durante la vigencia de la emisión:**

La emisora no cuenta con políticas en la toma de decisiones respecto de estructuras corporativas.

### **Política que seguirá la emisora en la toma de decisiones respecto de estructuras corporativas:**

La Emisora no cuenta con políticas en la toma de decisiones respecto de estructuras corporativas.

### **Política que seguirá la emisora en la toma de decisiones sobre la venta o constitución de gravámenes sobre activos esenciales:**

La Emisora no cuenta con políticas en la toma de decisiones sobre la venta o constitución de gravámenes sobre activos esenciales.

## Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual .....	1
[412000-N] Portada reporte anual.....	2
[413000-N] Información general .....	9
Glosario de términos y definiciones:.....	9
Resumen ejecutivo:.....	13
Factores de riesgo:.....	16
Otros Valores: .....	19
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: .....	20
Destino de los fondos, en su caso:.....	20
Documentos de carácter público:.....	20
[417000-N] La emisora.....	21
Historia y desarrollo de la emisora:.....	21
Descripción del negocio: .....	25
Actividad Principal: .....	25
Canales de distribución: .....	28
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	28
Principales clientes:.....	32
Legislación aplicable y situación tributaria:.....	32
Recursos humanos: .....	33
Desempeño ambiental:.....	33
Información de mercado:.....	34
Estructura corporativa:.....	35
Descripción de los principales activos:.....	36
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: .....	53
Acciones representativas del capital social: .....	53
Dividendos:.....	54

[424000-N] Información financiera .....	55
Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación: .....	56
Informe de créditos relevantes: .....	58
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora: .....	59
Resultados de la operación: .....	59
Situación financiera, liquidez y recursos de capital: .....	60
Control Interno: .....	61
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas: .....	61
[427000-N] Administración .....	63
Auditores externos de la administración: .....	63
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: .....	63
Información adicional administradores y accionistas: .....	63
Estatutos sociales y otros convenios: .....	70
[429000-N] Mercado de capitales.....	72
Estructura accionaria: .....	72
Comportamiento de la acción en el mercado de valores: .....	72
[432000-N] Anexos.....	77

## [413000-N] Información general

### Glosario de términos y definiciones:

A menos que en el texto correspondiente se indique lo contrario, los siguientes términos que se utilizan en este Informe Anual con mayúscula inicial, tendrán el significado que se les atribuye a continuación y podrán ser utilizados indistintamente en singular o plural en el presente Informe.

"7470 Highway"	Significa 7470 Highway 530, LLC.
"Acolman"	Significa Acolman, S.A. de C.V.
"ADRs"	Significa <i>American Depositary Receipts</i> (por sus siglas en inglés), que son títulos cotizados en el mercado "over the counter" cuyos activos subyacentes son acciones representativas del capital social de la Compañía.
"AMX"	Significa América Móvil, S.A.B. de C.V.
"Asociación Pediátrica"	Significa Asociación Pediátrica, S.A. de C.V.
"Atrios de Chapultepec"	Significa Atrios de Chapultepec, S.A. de C.V.
"Bajasur"	Significa Bajasur, S.A. de C.V.
"Banco Inbursa"	Significa Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa.
"Bienes Raíces de Acapulco"	Significa Bienes Raíces de Acapulco, S.A. de C.V.

"BMV" o "Bolsa" Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

"California Cays" Significa California Cays, S. A. de C.V.,

"Castilleja Holdco" Significa Castilleja Holdco Corporation

"Castilleja" Significa Castilleja, S.A. de C.V.

"Central Inmobiliaria" Significa Central Inmobiliaria de México, S.A. de C.V.

"Centro Histórico" Significa Centro Histórico de la Ciudad de México, S.A. de C.V.

"Cetes" Significa los Certificados de la Tesorería de la Federación.

"CICSA" Significa Carso Infraestructura y Construcción, S.A. de C.V.

"Circular Única de Emisoras" Significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones.

"CNBV" Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“Convocatoria”	Significa el aviso (que contenga las principales características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión) conforme al cual se invite a inversionistas potenciales a participar en el proceso de subasta de Certificados Bursátiles y que sea publicado al público inversionista.
“Club de Golf Cuernavaca”	Significa Club de Golf de Cuernavaca, S.A. de C.V.
“Desarrollos Sagesco”	Significa Desarrollos Sagesco, S.A. de C.V.
“Documentos”	Significa: (i) con respecto a los Certificados Bursátiles de Corto Plazo: el Título, la Convocatoria y el Aviso de Colocación; y (ii) con respecto a los Certificados Bursátiles de Largo Plazo: el Título, el Suplemento, el Aviso de Oferta Pública o la Convocatoria (según sea el caso) y el Aviso de Colocación.
“DOF”	Significa el Diario Oficial de la Federación.
“Dólar, Dólares o US\$ ”	Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
“Días Hábiles”	Significa cualquier día en el que las instituciones de banca múltiple en la Ciudad de México lleven a cabo sus operaciones y no estén autorizadas para cerrar.
“Emisora, La Compañía, o INCARSO”	Significa Inmuebles Carso, S.A. de C.V., Subsidiaria de Control.
“Estados Unidos o E.U.A.”	Significa los Estados Unidos de América.
“Grupo Carso”	Significa Grupo Carso, S.A.B. de C.V.
“Grupo Financiero Inbursa”	Significa Grupo Financiero Inbursa, S.A.B. de C.V.
“Grupo Inmobiliario San Feliú”	Significa Grupo Inmobiliario San Feliú, S.A. de C.V.
“Grupo Sanborns”	Significa Grupo Sanborns, S.A.B. de C.V.
“Grupo Star Médica”	Significa Grupo Star Médica, S.A. de C.V. y sus subsidiarias.
“Hipocampo”	Significa Hipocampo, S.A. de C.V.
“Hospital Santa Fe”	Significa Hospital Santa Fe, S.A. de C.V.
“Hotel Geneve”	Significa Hotel Geneve, S.A. de C.V.
“Hotel Roma”	Significa Hotel Roma, S.A. de C.V.
“IDEAL”	Significa Impulsora del Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A.B. de C.V.
“Imsalmar”	Significa Imsalmar, S.A. de C.V.
“Impulsora de Exportaciones”	Significa Impulsora de Empresas y Exportaciones, S.A. de C.V.
“INDEVAL”	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“Inelmec”	Significa Inelmec, S.A. de C.V.
“Inmobiliaria Aluder”	Significa Inmobiliaria Aluder, S.A. de C.V.

“Inmobiliaria Aluminio”	Significa Inmobiliaria Aluminio, S.A. de C.V.
“Inmobiliaria Buenavista”	Significa Inmobiliaria Buenavista, S.A.
“Inmobiliaria Cd. Del Sol”	Significa Inmobiliaria Ciudad del Sol, S.A. de C.V.
“Inmobiliaria Insurgentes Acapulco”	Significa Inmobiliaria Insurgentes Acapulco, S.A. de C.V.
“IDP”	Significa Inmobiliaria para el Desarrollo de Proyectos, S.A. de C.V.
“Inmose”	Significa Inmose, S.A. de C.V.
“Inmuebles Borgru”	Significa Inmuebles Borgru, S.A. de C.V.
“Inmuebles Cantabria”	Significa Inmuebles Cantabria, S.A. de C.V.
“Inmuebles CDX”	Significa Inmuebles Corporativos e Industriales CDX, S.A. de C.V.
“Inmuebles Comerciales”	Significa Inmuebles Comerciales Mexicanos, S.A. de C.V.
“Inmuebles Ductin”	Significa Inmuebles Corporativos Ductin, S.A. de C.V.
“Inmuebles Eclo”	Significa Inmuebles Desarrollados Eclo, S.A. de C.V.
“Inmuebles General”	Significa Inmuebles General, S.A. de C.V.
“Inmuebles Meisac”	Significa Inmuebles Industriales Meisac, S.A. de C.V.
“Inmuebles Riama”	Significa Inmuebles Riama, S.A. de C.V.
“Inmuebles Sercox”	Significa Inmuebles Sercox, S.A. de C.V.
“Inmuebles Servicios Mexicanos”	Significa Inmuebles y Servicios Mexicanos, S.A. de C.V.
“Inmuebles SROM”	Significa Inmuebles SROM, S.A. de C.V.
“Inmuebles TTL”	Significa Inmuebles TTL, S.A. de C.V.
“Internet”	Significa el sistema mundial de conexión de equipos de cómputo a través del cual se prestan servicios de correo electrónico, envío de archivos y acceso a la red mundial de datos (worldwide web).
“Inversora Bursátil”	Significa Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa.
“Control Empresarial de Capitales”	Significa Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V., accionista mayoritario de la Compañía
“ISR”	Significa el Impuesto Sobre la Renta.
“IVA”	Significa el Impuesto al Valor Agregado.
“LGTOC”	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
“LISR”	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta

"LMV"	Significa la Ley del Mercado de Valores.
"México"	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
"Minera Frisco"	Significa Minera Frisco, S.A.B. de C.V
"NIF" Información Financiera.	Significa las Normas de Información Financiera emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación de Normas de Información Financiera.
"NIIF o IFRS"	Normas Internacionales de Información Financiera o "International Financial Reporting Standards" ("IFRS" por sus siglas en inglés) que son emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "International Accounting Standards Board"
"Operaciones e Inversiones"	Significa Operaciones e Inversiones, S.A.
"Pacific inm"	Significa Pacific inm, S. A. de C. V.
"Pesos, M.N.,o \$ "	Significa pesos moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos.
"Plaza Carso II"	Significa Plaza Carso II, S.A. de C.V.
"Primer Programa" 153/107604/2014.	Significa el primer programa de certificados bursátiles de la emisora autorizados por la CNBV mediante oficio No. 153/107604/2014.
"Productos Chase"	Significa Productos Chase, S.A de C.V.
"Programa de ADRs"	Significa el programa de ADRs establecido con Bank of New York-Mellon mediante el cual se han emitido ADRs para su negociación en el mercado "over the counter".
"Promotora Fresno"	Significa Promotora Inmobiliaria Fresno, S.A. de C.V.
"Promotora Inmobiliaria Borgru"	Significa Promotora Inmobiliaria Borgru, S.A. de C.V.
"Proyectos Educativos"	Significa Proyectos Educativos Inmobiliarios, S.A. de C.V.
"PTU"	Significa la participación de los trabajadores en las utilidades.
"Reestructuración Societaria"	Significa la reestructuración societaria de Grupo Carso en términos del artículo 35 de la Circular Única de Emisoras consistente en una serie de actos corporativos que implicaron la escisión de Grupo Carso y de varias de sus subsidiarias, cuyo resultado final fue la constitución de Minera Frisco y de la Compañía.
"Representante Común del Primer Programa"	Significa con respecto a los Tenedores de Certificados Bursátiles de Corto Plazo: Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, o aquella institución que la Compañía designe para cada Emisión y que se dé a conocer en los Documentos.
"RNV"	Significa el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.
"Sanborns Cafés"	Significan las cafeterías y tiendas operadas bajo la marca "Sanborns Café".
"Santepec"	Significa Santepec, S.A. de C.V.
"Sears Operadora"	Significa Sears Operadora México, S.A. de C.V.
"Segundo Programa" No.153/5245/2015.	Significa el primer programa de certificados bursátiles de la Compañía autorizados por la CNBV mediante oficio No.153/5245/2015.
"Sistema Traveler's Plus"	Significa Sistema Traveler's Plus, S.A. de C.V.

“Subsidiarias”	Significa cualquier sociedad respecto de la cual la Compañía sea propietaria de la mayoría de las acciones, partes sociales o participaciones representativas de su capital social o respecto de la cual la Compañía tenga el derecho de designar a la mayoría de los miembros del consejo de administración o a su administrador único.
“Teatro o Teatro Telcel”	Significa el condominio Teatro Telcel integrante del Conjunto Condominal Plaza Carso.
“Telmex”	Significa Teléfonos de México, S.A. de C.V.
“Tenedores”	Significa los tenedores de los Certificados Bursátiles.
“TIIE”	Significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio que publique periódicamente Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o cualquier tasa que la suceda o sustituya.
“Tiendas Sanborns”	Significan los establecimientos con operaciones de restaurante y tienda bajo la marca “Sanborns” operadas por Grupo Sanborns.
“Título”	Significa cualquier título único al portador que documente los Certificados Bursátiles correspondiente a alguna Emisión al amparo del Primer y Segundo Programa.
Fianzas Guardiana Inbursa	Significa Fianzas Guardiana, Inbursa, S.A. Grupo Financiero Inbursa A. en P.
“UDIs o Unidades de Inversión”	Significa las Unidades de Inversión cuyo valor en Pesos se publica por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.
“UNITEC”	Significa la Universidad Tecnológica de México.

---

## Resumen ejecutivo:

---

### **La Compañía**

La Compañía es una sociedad anónima de capital variable debidamente constituida de conformidad con las leyes de México, denominada “Inmuebles Carso, S.A. de C.V.” e identificada comercialmente como “Inmuebles Carso”.

La Compañía se constituyó como consecuencia de la escisión de Grupo Carso, aprobada por la asamblea general extraordinaria de accionistas de dicha sociedad, celebrada el 4 de noviembre de 2010 y protocolizada en la escritura pública número 37,483 de fecha 10 de noviembre de 2010, otorgada ante la fe del licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, titular de la notaría número 201 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México el día 11 de noviembre de 2010 bajo el folio mercantil número 33325.

Desde su constitución, la Compañía no ha participado en eventos corporativos relevantes salvo, (i) su propia constitución que quedó formalizada mediante escritura pública número 37,613 de fecha 25 de noviembre de 2010, otorgada ante el notario antes referido, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México el día 30 de noviembre de 2010 bajo el folio mercantil número 427522-1 y (ii) la Oferta Pública y (iii) la reforma total de estatutos sociales acordada por la asamblea general extraordinaria de accionistas celebrada el 28 de abril de 2016 misma que quedó inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 427522-1 de fecha 11 de julio del 2016.

Las oficinas de la Compañía se encuentran ubicadas en Av. Paseo de las Palmas, No. 781, Piso 6, Interior 602, Col. Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México. El teléfono de la Compañía es el (55) 1103-7300

Grupo Carso, dentro de sus actividades, se ha destacado y especializado en la realización de inversiones y proyectos inmobiliarios en espacios originalmente industriales, reciclando y reconvirtiendo espacios y permitiendo el desarrollo de proyectos comerciales, habitacionales, culturales, de salud, educativos, deportivos y de usos mixtos e identificando oportunidades de negocio para crear nuevos desarrollos en los diversos sectores. Esta escisión fue estructurada como parte de la estrategia del grupo para que Inmuebles Carso continúe desarrollando los activos propios y mantenga la operación de sus inmuebles de manera productiva, lo cual se espera que le permita consolidar su estrategia y continuar la expansión del grupo. El continuo crecimiento de la Compañía desde su constitución proyecta la consolidación del negocio inmobiliario permitiendo maximizar su habilidad para desempeñarse como una unidad de negocio independiente y obtener importantes sinergias de negocio, mejorando la habilidad del equipo directivo para aumentar el crecimiento de dicho negocio.

Consecuentemente se espera que esta estrategia permita:

- (i) la optimización del portafolio de activos traspasados a Inmuebles Carso, al contar con una infraestructura propia y un equipo directivo y administrativo especializado para el aprovechamiento de dichos activos, generando desarrollos inmobiliarios de alto impacto económico y social;
- (ii) la identificación y aprovechamiento de oportunidades de negocio mediante la adquisición de nuevos activos o el reciclamiento o reconversión de activos propios para la creación de desarrollos inmobiliarios en los sectores comercial y de servicios, entretenimiento y cultural, residencial y de vivienda, de salud y de educación y de usos mixtos; y
- (iii) el aprovechamiento de la vasta experiencia adquirida a lo largo de los años en el negocio inmobiliario en México y de la capacidad de innovación que se ha generado en los proyectos desarrollados.

### **Descripción del negocio**

La Compañía, por conducto de sus Subsidiarias, se dedica principalmente, a la adquisición, venta, desarrollo y arrendamiento de bienes inmuebles utilizados como oficinas, establecimientos comerciales y de servicios (incluyendo, sin limitación, tiendas departamentales), hoteles (y su operación), universidades, hospitales, desarrollos inmobiliarios turísticos y residenciales, sitios culturales y de recreo (como Museo Soumaya, Acuario Inbursa, el Teatro Telcel y Parque Acuático Inbursa), clubes campestres y/o de golf.

### **Actividad principal**

A través de sus Subsidiarias inmobiliarias, la Compañía participa en el mercado inmobiliario y en el sector hotelero en México y con un hotel en el extranjero, este último sector a través de Imsalmar y sus subsidiarias.

A continuación, se describe brevemente las actividades desarrolladas por las principales Subsidiarias de Inmuebles Carso. Para mayor información sobre las actividades que realiza cada Subsidiaria, ver la Sección 2 “La Compañía inciso b) – Descripción del Negocio – Actividad Principal” en este Informe.

Inmuebles SROM surge de la división de bienes raíces que permaneció en dicha sociedad al escindirse la operación en Sears Operadora y es responsable del crecimiento, desarrollo, arrendamiento y administración de diversos inmuebles, destacando principalmente aquellos en los cuales actualmente se encuentran en operación 25 tiendas Sears y un centro de distribución. Asimismo, Inmuebles SROM cuenta con diferentes participaciones en la operación de cinco centros comerciales, los cuales son conocidos como Plaza Universidad, Plaza Satélite, Pabellón Polanco, Plaza Insurgentes y Plaza Imagen.

Inmuebles General construyó el desarrollo inmobiliario de usos múltiples denominado como “Plaza Carso” y actualmente es propietario del centro comercial ubicado dentro de dicho complejo y de varias oficinas corporativas. “Plaza Carso” se encuentra ubicada en la zona de Polanco en la Ciudad de México. Este proyecto fue construido con el fin de reconvertir y revitalizar la antigua zona industrial de Polanco con lo cual se dio vida al proyecto inmobiliario más importante de América Latina, con una inversión de más de 800 millones de dólares, en un espacio de 78,000 m2 de terreno y 860,000 m2 construidos. “Plaza Carso” está conformado, entre otros, por espacios corporativos, habitacionales, comerciales, de servicios, un complejo cultural y grandes espacios de áreas verdes.

Plaza Carso II administra diversas propiedades inmobiliarias, destacando aquellas en las cuales están establecidas una tienda departamental Sears, una tienda Dax y una tienda de autoservicio City Market. Además, construyó un desarrollo inmobiliario de usos múltiples denominado como “Plaza Carso II” ubicado en la zona de Polanco en la Ciudad de México y actualmente es propietario del Centro Comercial ubicado dentro de dichos complejos y de varias oficinas corporativas. Durante el año de 2013, el Teatro Telcel inicio operaciones de manera exitosa y en 2014 el Acuario Inbursa inició también sus operaciones, lo cual incrementó el alto volumen de flujo a la plaza. Con la operación de los Museos Soumaya y Jumex y del Teatro Telcel se ha venido consolidando un importante centro cultural al poniente de la Ciudad de México.

IDEP es una compañía tenedora de un grupo de sociedades cuya actividad principal es el arrendamiento de inmuebles. Es propietaria de veintiún inmuebles los cuales son arrendados a largo plazo a diferentes operadores educativos, incluyendo a UNITEC bajo las marcas UNITEC y UVM. En el mercado de servicios de salud IDEP, e Inmuebles Corporativos e Industriales CDX son propietarias de 10 Hospitales en operación y 2 predios Asimismo, en el mercado de servicios de salud, es propietaria de diez hospitales en operación y tres predios destinados para hospitales actualmente en proyecto o en proceso de construcción, los cuales son o serán operados por Grupo Star Médica, uno de los grupos hospitalarios de mayor crecimiento en México, que atiende a un gran número de clientes del sector económico medio a medio alto.

Promotora Inmobiliaria Borgru se dedica al arrendamiento de inmuebles, en específico, a subsidiarias de Grupo Carso para la operación de Tiendas Sanborns, entre otros establecimientos. Asimismo, Promotora Inmobiliaria Borgru actúa como tenedora de acciones de otras compañías subsidiarias que operan en el ramo inmobiliario y cuyos ingresos provienen del arrendamiento de centros comerciales e inmuebles para la operación de tiendas en general. Actualmente, Promotora Inmobiliaria Borgru es propietaria de inmuebles donde se encuentran en operación veintitrés Tiendas Sanborns, once Sanborns Cafés, doce tiendas Sears, nueve tiendas Dax, el Hotel Veracruz Centro Histórico, dos edificios de oficinas rentados a Sears y Grupo Sanborns y, entre otros inmuebles, cuenta con casas habitación, locales comerciales, y diversas reservas territoriales. Adicionalmente, Promotora Inmobiliaria Borgru participa en la operación de diversos centros comerciales (ver la Sección La Compañía inciso b) Descripción del Negocio i) Actividad Principal del presente Informe).

A través de Imsalmar, la Compañía opera y administra inmuebles tanto propios como de terceros, cuya finalidad es la prestación de servicios de hotelería, mismos que se ostentan comercialmente bajo la marca Ostar Grupo Hotelero, dentro de la cual se incluyen los siguientes hoteles: (i) Hotel Geneve Ciudad de México; (ii) Hotel Veracruz Centro Histórico; (iii) Hotel Francia Aguascalientes, (iv) Hotel Racquet Cuernavaca; (v) Hotel Calinda Beach Acapulco; (vi) Hotel Ramada Orlando Kissimmee y (vii) Hotel Yes Inn en Veracruz.

### **Planes de Expansión**

La compañía a través de sus diversas subsidiarias continua su expansión desarrollando obras en segmentos de Hospitales, Oficinas, Comercial y Vivienda; entre los que destacan el Hospital Star Medica en Polanco; el desarrollo mixto Pabellón Polanco y el proyecto de vivienda y oficinas Carso III.

Al 31 de diciembre de 2025, estos desarrollos se ejecutan en diversas subsidiarias. Destacan por su nivel de inversión:

La subsidiaria Plaza Carso II, S.A. de C.V., se encuentra en ejecución del proyecto Carso III que considera la construcción de tres torres de Viviendas, ampliación centro comercial y una torre de oficinas. La inversión en este desarrollo asciende a **\$10,200 millones**. Al 31 de diciembre de 2025 se tiene un avance de obra de 60%, siendo sus principales proveedores y contratistas Operadora CICSA, S. A. de C. V. por \$1,186 millones, Manufacturas Metálicas Ajax, S.A. De C.V. por \$685 millones y Construcciones Bombeos Y Redes Eléctricas De Zacatecas, S.A. de C.V., por \$ 120 millones.

La subsidiaria Inmuebles Srom, S.A. de C.V., esta desarrollando el nuevo proyecto de usos mixtos en la antigua Plaza Pabellón Polanco, La inversión en este desarrollo asciende a \$4,600 millones. Al 31 de diciembre de 2025 se tiene un avance de obra de 41%, siendo sus principales proveedores y contratistas Operadora CICSA, S. A. de C. V. por \$2,148 millones, Ingeniería de Proyecto y Supervisión, S.A. de C.V. por \$103 millones y Construcciones Bombeos y Redes Eléctricas De Zacatecas, S.A. de C.V. por \$69 millones.

La subsidiaria Plaza Carso II, S.A. de C.V., está desarrollando el Hospital Star Médica Polanco, La inversión en este desarrollo asciende a \$2,500 millones y al 31 de diciembre de 2025 se tiene un avance de obra de 90%. Entre sus principales proveedores y contratistas Operadora CICSA, S. A. de C. V. por \$1,421 millones, Ingeniería de Proyecto y Supervisión, S.A. de C.V. por \$145 millones y Calefacción y Ventilación, S.A. de C.V. por \$110 millones.

#### Inmuebles Carso, S.A. de C.V.

#### Información Financiera Seleccionada

(millones de pesos, excepto datos por acción)

Concepto	dic-25	dic-24	dic-23
Ventas	6,536.40	6,392.40	6,840.51
Resultado de operación	3,937.80	3,819.80	3,661.55
Margen de operación	0.60	0.53	0.53
Participacion controladora	4,880.90	4,839.10	4,277.62
Utilidad por accion (últimos 12 meses)	0.25	0.26	0.23
EBITDA	4,017.20	3,882.70	3,725.40
Activo Total	102,253.40	98,568.00	92,396.63
Propiedades de Inversion	86,596.70	79,523.70	75,654.89
Deuda Total	2,437.00	3,998.60	3,996.30
Deuda Neta	-108.5	-2654.9	-753.2
Capital contable consolidado	85,004.20	80,036.50	75,045.21
Capital contable de la participacion controladora	79,527.30	74,637.70	69,689.40
Interese pagados últimos 12 meses entre	259.4	337.1	324.2
EBITDA	4,017.20	3,882.70	3,725.40
Interese pagados (últimos 12 meses)/EBITDA	6.11	8.68	8.7

	variaciones Dic 2025 vs Dic 2024	variaciones Dic 2024 vs Dic 2023
Ventas	2.2%	-7.0%
Resultado de operación	3.0%	4.1%
Margen de operación	11.7%	0.0%
Participacion controladora	0.9%	11.6%
Utilidad por accion (últimos 12 meses)	-4.0%	11.5%
EBITDA	3.3%	4.1%
Activo Total	3.6%	6.3%
Activo Fijo Neto	8.2%	4.9%
Deuda Total	-64.1%	0.1%
Deuda Neta	-2346.9%	71.6%
Capital contable consolidado	5.8%	6.2%
Capital contable de la participacion controladora	6.1%	6.6%
Interese pagados (últimos 12 meses)/EBITDA	-42.1%	-0.2%

LA EMISORA SOLO TIENE TITULOS POR DEUDA EN EL MERCADO DE VALORES

---

## Factores de riesgo:

---

Los siguientes son los principales factores de riesgo que la Compañía considera pueden influir y afectar de forma adversa y significativa su desempeño, rentabilidad y resultados de operación, por lo que deben ser tomados en consideración por el público inversionista. Los factores de riesgo mencionados son enunciativos y no limitativos, toda vez que podrían existir otros riesgos que podrían llegar a afectar sus resultados.

### ***Riesgos relacionados con las operaciones de la Compañía.***

#### **La Compañía podría enfrentar dificultades para financiar sus operaciones e inversiones.**

Por las condiciones del mercado la Compañía y sus Subsidiarias podrían enfrentar dificultades para obtener financiamiento en condiciones favorables para el desarrollo de sus operaciones y el financiamiento de sus inversiones, lo cual podría tener un impacto adverso en la operación y resultados de las Subsidiarias de la Compañía, y consecuentemente en la situación financiera de ésta.

#### **La Compañía es una sociedad controladora pura y sus riesgos están vinculados a los riesgos operativos de sus Subsidiarias.**

Los activos de la Compañía están constituidos sustancialmente por acciones de sus Subsidiarias, lo que representa un factor de riesgo al considerar que los resultados de la Compañía dependerán directamente de los resultados de sus Subsidiarias.

Por lo anterior, cualquier afectación en el desempeño de las Subsidiarias de la Compañía, cualesquiera contingencias derivadas de casos fortuitos o fuerza mayor, incumplimientos contractuales, negativa, cancelación o revocación de permisos, autorizaciones y licencias y en general cualquier afectación que impida o dificulte el adecuado desempeño de las actividades o afecte los resultados de las Subsidiarias, afectarán directamente los resultados de la Compañía.

#### **Una parte importante de los ingresos de la Compañía provienen de Grupo Carso y sus subsidiarias.**

Una parte importante de los inmuebles propiedad de las Subsidiarias de la Compañía es objeto de contratos de arrendamiento conforme a los cuales Grupo Carso y sus subsidiarias son los arrendatarios, por lo que la dependencia económica de la Compañía de un solo cliente es significativa. Cualquier afectación a los ingresos o resultados económicos de Grupo Carso y/o sus subsidiarias, cualquiera que fuere la causa, podría tener un efecto sustancial adverso e inmediato para la Compañía y sus Subsidiarias.

#### **Operaciones con partes relacionadas.**

La Compañía y sus Subsidiarias realizan y/o realizarán operaciones, dentro del curso ordinario de sus negocios, con algunas partes relacionadas como subsidiarias y/o asociadas de AMX, Grupo Financiero Inbursa, CICSA, Telmex, Minera Frisco y Grupo Carso. Asimismo, como se ha señalado, la Compañía actualmente tiene celebrados diversos contratos de arrendamiento con dichas personas relacionadas. Este tipo de operaciones podría generar potenciales conflictos de intereses. No obstante, lo anterior, las operaciones con partes relacionadas se realizan conforme a condiciones de mercado. Ver Sección 4 Administración inciso b) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés en el presente reporte.

#### **Existencia de créditos que obliguen a la Compañía a conservar determinadas proporciones en su estructura financiera**

En los créditos que la Compañía tiene celebrados, algunos tienen restricciones o limitantes con relación a mantener determinada estructura financiera para que estos créditos continúen con sus mismas condiciones. Sin embargo, si la Compañía incumpliere con cualquiera de dichas obligaciones, los pasivos de la Compañía podrían darse por vencidos anticipadamente, caso en el cual es posible que la Compañía no pueda pagar simultáneamente todas sus obligaciones, incluyendo sus obligaciones conforme a los certificados bursátiles (ver inciso d) Otros Valores). En este sentido, existe la posibilidad de que los créditos que la Compañía tenga celebrados y que tengan garantía específica, tengan prelación de pago ante los certificados bursátiles.

#### **Dificultad en la identificación de inmuebles adecuados para el negocio de la Compañía y sus Subsidiarias.**

El negocio de la Compañía y sus Subsidiarias depende de su continua capacidad para adquirir bienes inmuebles (tanto terrenos como terrenos con construcciones) aptos para ser arrendados o desarrollados. En la medida en que los desarrolladores actuales aumenten sus operaciones o aumente el número de dichos desarrolladores, el precio de los terrenos podría aumentar y su disponibilidad podría disminuir a consecuencia del incremento en la demanda. Adicionalmente, si la Compañía no fuere capaz de reflejar el aumento en el precio de adquisición de los inmuebles en el precio de renta o venta de los mismos, las utilidades de la Compañía podrían verse perjudicadas. No podemos garantizar que la Compañía podrá llevar a cabo la adquisición de inmuebles adecuados para el desarrollo de sus negocios, o que logrará rentarlos o venderlos en su totalidad a precios competitivos.

#### **La industria inmobiliaria en México es sumamente competitiva.**

Hoy en día la industria nacional inmobiliaria es sumamente competitiva. La incursión de nuevos competidores, nacionales y extranjeros ha incrementado la competencia en este sector. Éstos competidores pueden presentar ofertas más competitivas que resulten en menores ingresos para la Compañía. El aumento de competidores en el mercado podría afectar negativamente la participación en el mercado y los resultados operativos de la Compañía.

#### **La actividad inmobiliaria en México está sujeta a una amplia regulación federal, estatal y municipal.**

La industria inmobiliaria en México está sujeta a una amplia regulación en materia de construcción, uso de suelo, ambiental, entre otros, misma que está a cargo de diferentes autoridades gubernamentales, tanto federales, estatales y municipales, lo cual puede afectar los proyectos de construcción de desarrollos inmobiliarios o la posibilidad de llevar a cabo la adquisición de inmuebles adecuados para renta o venta en función de su ubicación. La continuidad e incremento de la participación de la Compañía en el sector inmobiliario dependen de su capacidad para la obtención oportuna de los permisos y autorizaciones necesarias para sus proyectos inmobiliarios. El cambio en las regulaciones aplicables al mercado inmobiliario, así como la promulgación y aplicación de nuevas leyes en esta materia podrían tener un efecto sustancial adverso en las actividades, operaciones y situación financiera de la Compañía, y sus subsidiarias, así como en sus proyectos inmobiliarios futuros.

***Los inmuebles de la Compañía y sus Subsidiarias podrían ser expropiados.***

Si las autoridades competentes expropiaran una parte significativa de los inmuebles propiedad de las Subsidiarias de la Compañía, dicha circunstancia podría afectar la situación financiera de la Compañía y sus resultados de operación. A pesar de que el Gobierno Mexicano en caso de una expropiación está obligado a indemnizar al propietario del inmueble respectivo, es posible que dicha indemnización no sea suficiente para cubrir el valor real del mismo, lo que tendría un impacto en los activos consolidados de la Compañía.

***Contingencias de carácter ambiental.***

Algunos proyectos de construcción de la Compañía deben cumplir con requerimientos de carácter ambiental, cuyo incumplimiento puede generar costos significativos y contingencias. Los proyectos de ingeniería y construcción de algunas de las Subsidiarias de la Compañía podrían llegar a generar impactos ambientales, y su remediación o el pago de las sanciones que se llegaren a imponer como resultado de los mismos ocasionarían gastos adicionales que, a su vez, tendrían consecuencias adversas en los resultados de la Compañía.

***Riesgos de falta de pago en arrendamientos.***

En los sectores de educación y salud, el modelo de negocio establecido por las subsidiarias de la Compañía comprende el establecimiento de alianzas estratégicas con operadores de servicios médicos y educativos, quienes usan y explotan las instalaciones adquiridas y/o construidas por la Compañía mediante contratos de arrendamiento a largo plazo. Consecuentemente, dichos operadores quedan obligados al pago de las rentas derivadas de los arrendamientos contratados. Los riesgos operativos de los responsables de la operación de dichos negocios que lleguen a generar un impacto en los flujos de efectivo y/o en los resultados de los arrendatarios pueden llegar a afectar a la Compañía si los arrendatarios incumplen con las obligaciones de pago a su cargo derivadas de los contratos de arrendamiento contratados con las subsidiarias de la Compañía.

***Riesgo de pérdida de los inmuebles en virtud de las leyes en materia de extinción de dominio.***

En virtud de las disposiciones locales y federales en materia de extinción de dominio, la Compañía y sus subsidiarias, pueden verse afectadas por las actividades que realicen sus arrendatarios en los inmuebles de su propiedad. Como consecuencia de lo anterior, la Compañía está implementando medidas de control y supervisión de sus arrendatarios y tiene establecidas políticas de operación en materia de arrendamiento a efecto de evitar, en la medida de lo posible, que sus activos y operaciones se vean comprometidos o afectados por operaciones ilícitas que pudieran llegar a ser realizadas en dichos inmuebles.

***Eventualidades fuera del control de la Compañía.***

Los ingresos de la Compañía pueden verse afectados por diversos factores fuera de su control, incluyendo, retrasos en la obtención de los permisos gubernamentales correspondientes (suministro de agua, uso de suelo, construcción, entre otros) causados por las autoridades competentes, desastres naturales, incumplimientos por contratistas y otros terceros, entre otros, lo que podría incrementar el costo de operación de la Compañía y retrasar el desarrollo de nuevos proyectos. Asimismo, el deterioro en las condiciones económicas de México podría reducir la demanda de propiedades en México, lo cual podría afectar negativamente a la Compañía.

***Los rendimientos provenientes de los proyectos inmobiliarios actuales o que lleve a cabo la Compañía en el futuro están sujetos a diversos riesgos inherentes al sector inmobiliario.***

Los rendimientos relacionados con los diversos proyectos inmobiliarios de la Compañía, ya sean actuales o futuros, están sujetos a diversos factores que podrían tener un efecto negativo adverso en los resultados de operación de la Compañía y sus Subsidiarias, incluyendo sin limitar, (i) las características y ubicación del proyecto inmobiliario; (ii) la sobreoferta de espacio; (iii) la reducción en la demanda de inmuebles; (iv) la competencia relacionada con los precios de venta o renta de los inmuebles; (v) las condiciones económicas de los compradores y arrendatarios de inmuebles; (vi) la calidad y precio de los servicios relacionados con el inmueble, incluyendo su administración, manejo y mantenimiento; (vii) aumentos en los costos de mantenimiento y operación de los inmuebles; (viii) la ciclicidad de las inversiones inmobiliarias; (ix) pérdidas en los inmuebles no asegurados o no cubiertos por los seguros existentes; (x) litigios relacionados con los inmuebles; (xi) disponibilidad de financiamientos y aumento del costo de los mismos; y (xii) caso fortuito y fuerza mayor. Estos riesgos podrían afectar adversamente el rendimiento de los proyectos inmobiliarios de la Compañía.

***El desarrollo de proyectos depende de la disponibilidad de recursos.***

Para la adquisición de nuevos inmuebles y el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios, la Compañía necesita de capital, mismo que puede obtener a través de financiamientos, generación interna de recursos e inversión de sus accionistas. En caso de que la Compañía no pueda obtener dichos recursos y, en el caso de financiamientos, no pueda contratar los mismos bajo condiciones competitivas, el ritmo de crecimiento de la Compañía se vería afectado negativamente, lo cual, a su vez, tendría un impacto adverso en el negocio y los resultados de operación de la Compañía.

***La Compañía no tiene experiencia con operaciones en jurisdicciones fuera de México.***

La administración de la Compañía podría decidir adquirir activos o expandir sus operaciones en jurisdicciones fuera de México. La Compañía no tiene experiencia con operaciones en jurisdicciones distintas a México, y podría no ser capaz de desarrollar las relaciones necesarias con vendedores, autoridades, empleados y/o clientes. Otros factores relevantes para los negocios de la Compañía, como son las leyes y reglamentos aplicables podrían ser significativamente distintos de aquéllos que aplican a sus operaciones en México. Si la Compañía comienza operaciones fuera de México, cualquier demora o imposibilidad de adaptarse y cumplir con el ambiente operativo y regulatorio relevante podría tener un efecto adverso importante sobre los negocios, los resultados de operación y la situación financiera de la Compañía.

***La Compañía puede enfrentar riesgo cambiario si decide realizar operaciones fuera de México.***

Si la administración de la Compañía, en el futuro, decide realizar operaciones inmobiliarias fuera de México, sus proyectos requerirán de financiamiento en otras divisas por lo cual, las fluctuaciones en el tipo de cambio de las mismas podrán impactar positiva o adversamente los resultados en las operaciones de la Compañía.

***Los hoteles que operan las subsidiarias de Imsalmar se encuentran en plazas que han sido impactadas por la desaceleración económica o la inseguridad en México.***

En situaciones económicas adversas o en escenarios de inseguridad, los hoteles que operan las subsidiarias de Imsalmar son susceptibles a la reducción en ingresos de los viajeros de negocios y los turistas. En periodos de dificultad económica o en escenarios de inseguridad los viajeros nacionales y extranjeros, de negocios y placer, reducen sus gastos de viaje o limitan o reducen el número de viajes que realizan. Un entorno económico adverso o altos índices de inseguridad pueden tener efectos negativos en los resultados operativos y financieros de la Compañía.

***Competencia en el sector hotelero.***

El negocio de los hoteles es altamente competitivo. La competencia en el sector hotelero está representada por una variedad de operadores de hoteles tanto internacionales como locales, los cuales son sustancialmente más grandes que Imsalmar y podrían tener mayores recursos mercadológicos y financieros que Imsalmar.

***Riesgos relacionados con las operaciones en México.***

***Las operaciones de la Compañía están sujetas a condiciones económicas y políticas en México.***

Los negocios, los resultados de operación y la situación financiera de la Compañía podrían verse afectados de forma importante y adversa por cambios en las políticas del Gobierno Federal u otros acontecimientos políticos, regulatorios o económicos en México. En el pasado, en diversas ocasiones, el Gobierno Federal ha intervenido en la estructura económica y social de la nación. Entre otras acciones, gobiernos anteriores han impuesto controles sobre precios, tipos de cambio de divisas e inversión nacional y extranjera, así como limitaciones sobre importaciones, y han expropiado activos del sector privado.

***La situación económica en México puede afectar el negocio de la Compañía.***

La Compañía es una empresa mexicana que tiene localizados sustancialmente todos sus activos en territorio nacional. Por lo anterior, la situación económica o financiera, el resultado de operación y proyecciones pueden verse afectados por diversos factores, incluyendo sin limitar, la inflación, depreciación en la moneda, cambio en disposiciones legales, cambios en la vida política, social y/o económica que ocurran en México, sobre los cuales la Compañía no puede tener control alguno.

***La violencia ligada al tráfico de drogas y crimen organizado en diversas regiones del país podría interrumpir los proyectos y prospectos de la Compañía.***

Ciertas regiones en México han experimentado brotes de violencia ligados con el tráfico de drogas y el crimen organizado. Aunque los proyectos de construcción, inmuebles y terrenos propiedad de la Compañía no han sido adversamente afectados por los brotes de violencia mencionados, cualquier incremento en el nivel de violencia, o una concentración de violencia en las áreas donde se ubican los mismos, podría tener un efecto adverso sobre los resultados de operación y situación financiera de la Compañía.

***Dependencia de marcas y avisos comerciales.***

La Compañía, a través de sus subsidiarias actualmente es propietaria de alrededor de 67 marcas y avisos comerciales los cuales se encuentran inscritos o en proceso de inscripción ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial. A pesar de que dichas marcas y avisos comerciales son y serán de importancia para posicionar los servicios inmobiliarios o de hotelería proporcionados por las subsidiarias de la Compañía, se considera que los mismos no son un factor determinante en los resultados de la Compañía.

***Factores de riesgo relacionados con los ataques Cibernéticos.***

Los riesgos asociados a un ataque cibernético externo se limitan a las aplicaciones que están publicadas en Internet, en nuestro caso solo el portal de INCARSO es el que está publicado [www.inmueblescarso.com](http://www.inmueblescarso.com).

Las operaciones que realizan día a día la Compañía y sus empresas subsidiarias conducen y están soportadas por sistemas de cómputo y digitales dedicadas y desarrolladas tanto por la Compañía como por proveedores externos acreditados de software y hardware. La información derivada de la operación se maneja de manera interna y solo se comparte a externos datos de carácter público principalmente en su portal. Estos datos fluyen a través de computadoras personales y teléfonos móviles y otros dispositivos, y mediante el uso de correos electrónicos, plataformas para el comercio electrónico, herramientas de pago, administración de personal, entre otros, tanto en la Internet como en la denominada Intranet y servidores de la Compañía y está regida por las políticas internas en materia de seguridad informática.

Continuamente, las distintas áreas de sistemas y tecnología de la Compañía implementan y monitorean protocolos, políticas, redes y sistemas robustos para reducir y administrar el riesgo inherente a la compartición de información y datos por terceros no autorizados, se cuenta con los registros de acceso a la infraestructura que cada año son auditados por auditores externos. Asimismo, la Compañía observa y se adhiere a la regulación específica sobre el uso de datos personales de terceros, cumpliendo con la normatividad vigente en esta materia. Las iniciativas y prácticas anteriores se complementan con aquellos desarrollados o manejados por sus proveedores y socios y aliados estratégicos, quienes contribuyen a robustecer la estructura de la Compañía. No obstante, es posible que las infraestructuras de la Compañía y la de terceros asociados sean vulneradas conduciendo a posibles afectaciones materiales, tales como el robo o pérdida de información de índole pública, ya que los datos sensibles o estratégicos no están disponibles a externos y solo pueden ser accedidos dentro de la infraestructura de la empresa, esto minimiza el riesgo de estar en un escenario en donde se vean afectadas sus operaciones de manera continua.

***Dependencia de funcionarios clave***

Los empleados de la Compañía se encuentran distribuidos en distintas áreas de la misma y su equipo directivo está integrado por diversos funcionarios altamente calificados, lo cual agiliza la toma de decisiones. No se considera que exista dependencia en personal clave, sin embargo, no se puede asegurar que la falta de alguno de estos funcionarios no afecte la operación de la Compañía.

## Otros Valores:

---

La Emisora cuenta la autorización de un programa de certificados bursátiles y a la fecha del presente informe anual no ha colocado deuda al amparo de dicho programa.

La Compañía no cuenta con valores inscritos en el RNV distintos a los certificados bursátiles, sin embargo, la Compañía se encuentra obligada conforme a la LMV y las Disposiciones aplicables a enviar la siguiente información trimestral y anual:

### Información Anual

a) A más tardar el tercer día hábil siguiente a la celebración de la asamblea general ordinaria anual de accionistas que resuelva acerca de los resultados del ejercicio social anterior:

- 1.- Informes y opinión mencionados en el artículo 28, fracción IV de la Ley del Mercado de Valores, que como Compañía de deuda le corresponden.
- 2.- Estados financieros anuales acompañados del dictamen de auditoría externa, así como los de sus asociadas que contribuyan con más del 10% en sus utilidades o activos totales consolidados.
- 3.- Comunicación suscrita por el secretario del consejo de administración en la que manifieste el estado de actualización que guardan los libros de actas de asambleas de accionistas, de sesiones del consejo de administración, de registro de acciones y del libro de registro de variaciones del capital social.
- 4.- Carta de independencia del Auditor Externo.
- 5.- Manifestación del Auditor Externo sobre el consentimiento para que se incluya en el reporte anual el dictamen sobre los estados financieros.

b) A más tardar el 30 de abril de cada año:

- 1.- Reporte anual correspondiente al ejercicio anual inmediato anterior, elaborado conforme al Anexo N de las Disposiciones.

c) A más tardar el 30 de abril de cada año:

- 1.- Cuestionario de grado de adhesión al código de mejores prácticas corporativas.

### Información Trimestral

a) Dentro de los veinte días hábiles después de concluido cada trimestre:

1.- Primer, segundo y tercer trimestre: Estados Financieros Consolidados, así como la información económica, contable y administrativa que se precise en los formatos electrónicos correspondientes, comparando, cuando menos, las cifras del trimestre respectivo con las del mismo periodo del ejercicio anterior, de conformidad con la normatividad contable aplicable, dichos formatos electrónicos deberán contener una actualización del reporte anual o del prospecto de colocación en caso de que a la fecha de presentación de divulgación de la información financiera antes mencionada, la compañía no contara con la obligación de publicar dicho reporte relativo a los comentarios y análisis de la administración sobre resultados de operación y situación financiera de la compañía.

b) Dentro de los cuarenta días hábiles después de concluido el cuarto trimestre:

1.- Estados financieros consolidados, así como la información económica, contable y administrativa que se precise en los formatos electrónicos correspondientes, comparando cuando menos las cifras del trimestre respectivo con las del mismo periodo del ejercicio anterior, de conformidad con la normatividad contable aplicable, dichos formatos electrónicos deberán contener una actualización del reporte anual o del prospecto de colocación en caso de que a la fecha de presentación de divulgación de la información financiera antes mencionada, la compañía no contará con la obligación de publicar dicho reporte relativo a los comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la compañía.

### Información Jurídica

a) El día de su publicación:

1.- Convocatoria de asamblea de accionistas, y en su caso, asambleas de obligacionistas y tenedores de otros valores, debiéndose especificar de manera clara cada uno de los asuntos a tratarse en el orden del día de dicha asamblea.

b) El día hábil inmediato siguiente a la celebración de la asamblea de que se trate:

1.- Resumen de los acuerdos adoptados en la asamblea de accionistas correspondiente, conforme a lo dispuesto por el artículo 181 de la ley general de sociedades mercantiles, que incluya expresamente la aplicación de utilidades y, en su caso, el dividendo decretado, número del cupón(es) contra los que se pagará, así como lugar y fecha de pago.

2.- Resumen de los acuerdos adoptados en asambleas de obligacionistas y tenedores de otros valores.

c) Dentro de los cinco días hábiles siguientes a la celebración de la asamblea correspondiente:

1.- Copia autenticada por el secretario del consejo de administración o persona facultada para ello de las actas de asamblea de accionistas, acompañada de la lista de asistencia suscrita por los escrutadores, indicando el número de acciones correspondientes a cada socio, así como el total de acciones representadas, anexando además copias de las constancias y, en su caso, listado de titulares a que se refiere el artículo 290 de la ley del mercado de valores.

2.- Copia autenticada por el presidente de la asamblea de las actas de asambleas generales de obligacionistas y tenedores de otros valores, acompañados de la lista de asistencia.

3.- Copia autenticada por el secretario del consejo de administración de los estatutos sociales cuando estos hayan sido modificados.

d) Con cuando menos seis días hábiles previos a que tenga lugar el acto contenido en el aviso respectivo:

- 1.- Aviso a los accionistas para el ejercicio del derecho de preferencia que corresponda, con motivo de aumentos en el capital social.
  - 2.- Aviso de entrega o canje de acciones, obligaciones y otros valores.
  - 3.- Aviso para el pago de dividendos.
  - 4.- Cualquier otro aviso dirigido a accionistas, obligacionistas, titulares de otros valores o público inversionista.
- e) A más tardar el 30 de junio de cada 3 años:

1.- Protocolización de la asamblea general de accionistas en la que se hubiere aprobado la compulsión de estatutos sociales con los datos de inscripción en el registro público de comercio de la Ciudad de México, incluyendo dicha compulsión.

#### Eventos Relevantes

a) Cuando tenga lugar dicho acontecimiento.

Aparte se informa que, la Compañía ha entregado en forma completa y oportuna desde su constitución hasta la fecha del presente, los reportes que las disposiciones legales mexicanas requieren sobre eventos relevantes e información periódica

La Compañía no cuenta con otros valores listados en otros mercados por lo que no envía otro tipo de reportes a otras autoridades regulatorias.

---

## Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

---

El 07 de agosto de 2025 venció el pago de la deuda de los certificados bursátiles INCARSO 15 por la cantidad de \$4,000,000,000.00

El 06 de agosto de 2025 la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorizó a la Emisora un Programa de Certificados Bursátiles de Corto y Largo plazo hasta por \$8,000,000,000.00 con una vigencia de 5 años.

La Compañía no cuenta con acciones inscritas en el RNV.

---

## Destino de los fondos, en su caso:

---

No aplica

---

## Documentos de carácter público:

---

Este informe anual y otra información de la Compañía podrá ser consultada en la Bolsa, ya sea en sus oficinas o en su página electrónica:  
<http://www.bmv.com.mx>.

A solicitud de cualquier inversionista, se proporcionará copia de los documentos mencionados mediante escrito dirigido al C.P. Francisco Ángeles Mayorga en su oficina ubicada en el conjunto denominado "Carso Palmas", con domicilio en Paseo de las Palmas, No. 781, Piso 6, Interior 602, Col. Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México. El teléfono de la Compañía es el (55) 1103-7300, o a la dirección electrónica: [f.angeles@incarso.com](mailto:f.angeles@incarso.com).

La página electrónica de la Compañía se encuentra bajo el siguiente dominio: <http://www.inmueblescarso.com>. La información sobre la Compañía contenida en su página electrónica no es parte ni objeto del presente informe.

---

## [417000-N] La emisora

### Historia y desarrollo de la emisora:

#### Datos Generales

La Compañía es una sociedad anónima de capital variable debidamente constituida de conformidad con las leyes de México, denominada "Inmuebles Carso, S.A. de C.V." e identificada comercialmente como "Inmuebles Carso".

La Compañía se constituyó como consecuencia de la escisión de Grupo Carso, aprobada por la asamblea general extraordinaria de accionistas de dicha sociedad, celebrada el 4 de noviembre de 2010 y protocolizada en la escritura pública número 37,483 de fecha 10 de noviembre de 2010, otorgada ante la fe del licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, titular de la notaría pública número 201 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México el día 11 de noviembre de 2010 bajo el folio mercantil número 33325. Por lo reciente de su constitución, la Compañía no ha participado en eventos corporativos relevantes salvo su propia constitución que quedó formalizada mediante escritura pública número 37,613 de fecha 25 de noviembre de 2010, otorgada ante el notario antes referido, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México el día 30 de noviembre de 2010 bajo el folio mercantil número 427522-1, con una duración de noventa y nueve años contados a partir de la fecha de su constitución.

Las oficinas de la Compañía se encuentran ubicadas en Av. Paseo de las Palmas, No. 781, Piso 3, Col. Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México. El teléfono de la Compañía es el (55) 1103-7300.

Grupo Carso, dentro de sus actividades, se ha destacado y especializado en la realización de inversiones y proyectos inmobiliarios en espacios originalmente industriales, reciclando y reconvirtiendo espacios y permitiendo el desarrollo de proyectos comerciales, habitacionales, culturales, de salud, educativos, deportivos y de usos mixtos e identificando oportunidades de negocio para crear nuevos desarrollos en los diversos sectores. Esta escisión fue estructurada como parte de la estrategia del grupo para que Inmuebles Carso continúe desarrollando los activos propios y mantenga la operación de sus inmuebles de manera productiva, lo cual se espera que le permita consolidar su estrategia y continuar la expansión del grupo. El continuo crecimiento de la Compañía desde su constitución proyecta la consolidación del negocio inmobiliario permitiendo maximizar su habilidad para desempeñarse como una unidad de negocio independiente y obtener importantes sinergias de negocio, mejorando la habilidad del equipo directivo para aumentar el crecimiento de dicho negocio.

Consecuentemente se espera que esta estrategia permita:

- (i) la optimización del portafolio de activos traspasados a la Compañía, al contar con una infraestructura propia y un equipo directivo y administrativo especializado para el aprovechamiento de dichos activos, generando desarrollos inmobiliarios de alto impacto económico y social;
- (ii) la identificación y aprovechamiento de oportunidades de negocio mediante la adquisición de nuevos activos o el reciclamiento o reconversión de activos propios para la creación de desarrollos inmobiliarios en los sectores comercial y de servicios, entretenimiento y cultural, residencial y de vivienda, de salud y de educación y de usos mixtos; y
- (iii) el aprovechamiento de la vasta experiencia adquirida a lo largo de los años en el negocio inmobiliario en México y de la capacidad de innovación que se ha generado en los proyectos desarrollados.

#### La Reestructuración Societaria

La reestructuración societaria de Grupo Carso consistió en la ejecución de una serie de actos corporativos y contractuales que implicaron la escisión de Grupo Carso y de diversas de sus subsidiarias, cuyo resultado final fue la constitución por escisión de (i) Inmuebles Carso, sociedad escindida propietaria, directa o indirectamente, a través de sus Subsidiarias, de diversos inmuebles con destino inmobiliario que anteriormente eran propiedad de Grupo Carso y sus subsidiarias; y (ii) Minera Frisco, sociedad escindida propietaria, directa o indirectamente, a través de sus subsidiarias, de los activos mineros concesionados que anteriormente eran propiedad de Grupo Carso y sus subsidiarias.

Como parte de la reestructuración societaria, Inmuebles CDX se escindió a efecto de transmitir a dos nuevas sociedades escindidas sus activos operativos y mineros y consolidar en Inmuebles CDX como sociedad escidente, los activos inmobiliarios. Inmuebles CDX es propietaria de veintinueve, así como, directa e indirectamente, de la totalidad de las acciones representativas del capital social de las siguientes subsidiarias inmobiliarias (i) Inmuebles Sercox, (ii) Inmobiliaria Aluminio e Inmobiliaria Aluder; (iii) Inmuebles Corporativos Ductin e Inelmec; (iv) Inmuebles Meisac; (v) Inmuebles Desarrollados Eclo; e (vi) Inmuebles Riama.

Por otro lado, la sociedad Inmuebles Cantabria se escindió también a efecto de transmitir a dos nuevas sociedades escindidas los activos operativos y mineros de dicha sociedad y consolidar en Inmuebles Cantabria, como sociedad escidente, los activos inmobiliarios de la misma. Inmuebles Cantabria es propietaria de veintinueve inmuebles, así como, directa e indirectamente, de la mayoría de las acciones representativas del capital social de cada una de las siguientes subsidiarias inmobiliarias: (i) Inmuebles Servicios Mexicanos; y (ii) Club de Golf Cuernavaca.

De igual forma, Grupo Sanborns se escindió, lo cual tuvo como resultado la creación de Inmuebles Borgru sin que Grupo Sanborns se extinguiera. Como parte de la escisión de Grupo Sanborns, dicha sociedad transmitió a Inmuebles Borgru en bloque una parte de su activo, pasivo y capital, incluyendo, entre otros, la propiedad de la totalidad de las acciones representativas del capital social de las siguientes subsidiarias inmobiliarias: (i) Inmuebles SROM; (ii) Plaza Carso II; (iii) Inmuebles General; (iv) Promotora Inmobiliaria Borgru (v) Centro Histórico; (vi) IDP; (vii) Administradora de PCC, de las que era propietaria, y (viii) otras participaciones minoritarias en diversas subsidiarias de las sociedades antes mencionadas.

Una vez aprobadas las escisiones anteriores, la asamblea general extraordinaria de accionistas de Grupo Carso celebrada el día 4 de noviembre de 2010, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones y término, aprobó la escisión de Grupo Carso, la cual, sin extinguirse, dio origen a la Compañía y a Minera Frisco. Como resultado del cumplimiento de las condiciones y término mencionados y de la consecuente constitución por escisión de la Compañía, Grupo Carso aportó a ésta, entre otros, la propiedad de las acciones representativas del capital social de Inmuebles Cantabria, Inmuebles

CDX, Inmuebles Borgru e Imsalmar de las que era propietaria, todas ellas sociedades propietarias de inmuebles y/o tenedoras de sociedades inmobiliarias y, en el caso de Imsalmar, tenedora de sociedades inmobiliarias y operadoras de hoteles.

Conforme a los acuerdos de la asamblea general extraordinaria de accionistas de Grupo Carso, y con base en los balances proforma de escisión de Grupo Carso y de la Compañía con cifras al 30 de junio de 2010, Grupo Carso transmitió por escisión a la Compañía, y ésta fue constituida con un patrimonio integrado por un activo con valor total de \$16,310'077,000.00 M.N. (dieciséis mil trescientos diez millones setenta y siete mil pesos 00/100 Moneda Nacional) (cifras redondeadas al millar más próximo), y un capital contable por igual importe, y un capital social totalmente suscrito y pagado de \$280,979,488.63 M.N. (doscientos ochenta millones novecientos setenta y nueve mil cuatrocientos ochenta y ocho pesos 63/100 Moneda Nacional).

Por escritura número noventa y siete mil doscientos cinco, de fecha 24 de mayo de 2016, otorgada ante la fe del Licenciado Javier Ceballos Lujambio, Notario Público número Ciento Diez de esta Ciudad, Por asamblea general extraordinaria de accionistas de fecha 9 de agosto de 2021 la Compañía reformó su objeto social por lo que el objeto social principal de la Compañía consiste en servicios de administración, dirección, planeación, diseño, desarrollo coordinación, comisión o representación, asesoría e implementación de estrategias de negocios para empresas y/o corporaciones, así como la elaboración de políticas, normas, procedimientos y controles consecuentes para el desarrollo del trabajo en la organización, pudiendo prestar los servicios mencionados al grupo empresarial al que pertenece la empresa en carácter de servicios compartidos, así como fideicomisos y asociaciones en participación, en los que participen las personas morales que integren el mismo grupo empresarial.

A continuación, se relacionan todas las Subsidiarias de la Compañía a esta fecha:

Subsidiarias	2025	2024	2023	Actividad
Inmuebles Borgru, S. A. de C. V. y Subsidiarias	100.00	99.97	99.97	Sub-holding, arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Imsalmar, S. A. de C. V. y Subsidiarias	99.99	99.99	99.99	Sub-holding, arrendamiento de inmuebles, administración y operación de hoteles.
Inmuebles Corporativos e Industriales CDX, S. A. de C. V. y Subsidiarias (CDX)	100.00	99.99	99.57	Sub-holding, administración y arrendamiento de inmuebles.
Inmuebles Cantabria, S. A. de C. V.	100.00	99.99	99.99	Sub-holding, Arrendamiento de inmuebles y fomento de actividades deportivas, primordialmente campos de golf.
Promotora Inmobiliaria Borgru, S. A. de C. V. y Subsidiarias	100.00	99.96	99.96	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Bienes Raíces Acapulco, S. A. de C. V.	100.00	99.99	99.99	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Inmobiliaria Aluder, S.A. de C.V.	100.00	99.99	99.99	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Centro Comercial Villahermosa	79.89	79.89	79.89	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Inmuebles Industriales Meisac, S.A. de C.V.	100.00	98.51	98.51	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Acolman, S. A. de C. V.	100.00	99.99	99.99	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Inmobiliaria Insurgentes Acapulco, S.A. de C.V.	100.00	100.00	100.00	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Altabrisa F569/2005	57.47	57.47	57.47	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Asociación Pediátrica, S.A. de C.V.	100.00	99.90	99.90	Construcción y/o adquisición de oficinas.
Hospital Santa Fe, S.A. de C.V.	100.00	100.00	100.00	Arrendamiento de inmuebles.

Subsidiarias	2025	2024	2023	Actividad
Inmobiliaria para el Desarrollo de Proyectos, S. A. de C. V.	99.99	99.99	99.99	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Grupo Inmobiliario San Feliu, S.A. de C.V.	85.00	85.00	85.00	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Inmuebles General, S. A. de C. V.	100.00	99.99	99.99	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Inmuebles TTL, S.A. de C.V.	100.00	100.00	100.00	Construcciones de inmuebles.
Plaza Carso II, S. A. de C. V.	100.00	100.00	99.99	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Club de Golf de Cuernavaca, S.A. de C.V.	91.12	91.12	91.12	Clubes deportivos.
Central Inmobiliaria de México, S.A. de C.V.	100.00	100.00	100.00	Arrendamiento de inmuebles.
Inmuebles Srom, S. A. de C. V.	84.94	84.94	84.94	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Impulsora de Empresas y Exportaciones, S.A. de C.V.	100.00	100.00	100.00	Arrendamiento de inmuebles.
Inmose, S. A. de C. V.	100.00	99.99	99.99	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Productos Chase, S.A. de C.V.	100.00	100.00	100.00	Arrendamiento de inmuebles.
Operaciones e Inversiones, S.A. de C.V.	100.00	100.00	100.00	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Inmobiliaria Buenavista, S.A. de C.V.	100.00	100.00	100.00	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Inmobiliaria Ciudad del Sol, S.A. de C.V.	100.00	100.00	100.00	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Santepec, S.A. de C.V.	100.00	98.77	98.77	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Hipocampo, S. A. de C. V.	100.00	99.72	95.11	Administración y operación de hoteles.
Inmuebles Comerciales, S.A. de C.V.	100.00	100.00	100.00	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Desarrollos Sagesco, S.A. de C.V.	100.00	100.00	100.00	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Bajasur, S.A. de C.V.	100.00	100.00	100.00	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Inmuebles y Servicios Mexicanos, S. A. de C. V.	99.99	99.99	99.99	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Promotora Inmobiliaria Fresno, S.A. de C.V.	100.00	100.00	100.00	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Inmuebles Desarrollados Eclo, S. A.	99.99	99.99	99.99	Arrendamiento de inmuebles, y

<b>Subsidiarias</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Actividad</b>
de C. V.				desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Fideicomiso F/00096 Fórum Coatzacoalcos	50.00	50.00	50.00	Servicios Inmobiliarios.
Fideicomiso F/1815 Desarrollo Tlalnepantla	90.05	90.05	90.05	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Fianzas Guardian Inbursa, S. A. de C. V.	50.00	50.00	50.00	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Castilleja, S.A. de C.V.	100.00	100.00	100.00	Sociedades de Inversión de capitales.
Inelmec, S.A. de C.V.	100.00	100.00	100.00	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Hotel Geneve, S.A. de C.V.	100.00	100.00	100.00	Hoteles.
Hotel Roma, S.A. de C.V.	100.00	100.00	100.00	Hoteles.
Inmobiliaria Aluminio, S. A. de C. V.	99.99	99.99	99.99	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Proyectos Educativos Inmobiliarios, S. A. de C. V.	100.00	99.99	99.99	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
7470 Highway	100.00	100.00	100.00	
Castilleja Holdco Corporation	100.00	100.00	100.00	
Inmuebles Corporativos Ductin, S.A. de C.V.	99.96	99.96	99.96	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Parque Acuático Nuevo Veracruz, S.A. de C.V.18.32	18.32	34.45	54.87	
Inmuebles Riama, S.A. de C.V.	100.00	100.00	100.00	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Inmuebles Sercos S.A. de C.V.	100.00	100.00	100.00	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Fideicomiso 1526 Yosef Banco Ve por Más, S. A.	39.7	100.00	100.00	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Fideicomiso 1543 Binyamin Banco Ve por Más, S. A.	29.78			Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios
Revitalizando Puebla Centro, S.A. de C. V.	51.0			Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios
California Cays, S. A. de C.V., y	51.0			Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios
Pacific inm, S. A. de C. V.	51.0			Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios

## Descripción del negocio:

---

Una de las actividades que Grupo Carso ha desarrollado destacadamente desde sus inicios ha sido la realización de inversiones y proyectos inmobiliarios, especialmente en espacios originalmente industriales dentro de zonas urbanas, reciclando y reconvirtiendo dichos espacios y permitiendo el desarrollo de proyectos comerciales, habitacionales, culturales, de salud, educativos, deportivos y de usos mixtos, que además de contribuir al cuidado del medio ambiente, generan más y mejores empleos y acceso a servicios en la comunidad donde se ubican.

Mediante la escisión de Grupo Carso, Inmuebles Carso continúa desarrollando activos inmobiliarios propios con alto potencial e identificando nuevas oportunidades. Asimismo, desde su constitución ha mantenido la operación de sus inmuebles de manera productiva, buscando generar flujos crecientes que le permitan consolidar su estrategia y acelerar la expansión.

Se mantiene el trabajo activo en los proyectos inmobiliarios de alto impacto económico. Entre los principales avances continúan destacando la construcción de hospitales Star Medica en Polanco, León y Tijuana, así como los desarrollos de usos múltiples en la Ciudad de México, incluyendo la antigua Plaza Pabellón Polanco y otros proyectos comerciales, residenciales y de oficinas de gran relevancia, como Plaza Carso III y Palmas 265.

El avance sostenido de estos proyectos nos permite estimar que la mayoría de ellos serán concluidos entre el cierre de 2026 y el primer trimestre de 2027, reafirmando el compromiso de la Compañía con la experiencia, selectividad, innovación y calidad. Esta dinámica y la diversificación de ingresos han logrado que los desarrollos continúen siendo bien recibidos por clientes, locatarios, inquilinos, condóminos, vecinos, autoridades y demás actores participantes.

*Participación de las Subsidiarias en los ingresos de la Compañía.*

La Compañía, por conducto de sus Subsidiarias, se dedica principalmente, a la adquisición, venta, desarrollo y arrendamiento de bienes inmuebles utilizados como oficinas, establecimientos comerciales y de servicios (incluyendo, sin limitación, tiendas departamentales), hoteles (y su operación), universidades, hospitales, desarrollos inmobiliarios turísticos y residenciales, centros culturales y de entretenimiento y clubes campestres y/o de golf.

---

## Actividad Principal:

---

A través de sus Subsidiarias inmobiliarias, la Compañía participa en el mercado inmobiliario en México y en el sector hotelero, en éste último específicamente a través de su Subsidiaria Imsalmar.

A continuación, se describen brevemente las actividades desarrolladas por las principales Subsidiarias de Inmuebles Carso:

### ***Inmuebles SROM, subsidiaria de Inmuebles Borgru***

Inmuebles SROM surge de la división de bienes raíces que permaneció en dicha sociedad al escindirse la operación en Sears Operadora y es responsable del crecimiento, desarrollo, arrendamiento y administración de diversos inmuebles, destacando principalmente aquellos en los cuales actualmente se encuentran en operación 15 tiendas Sears y un centro de distribución. Asimismo, Inmuebles SROM cuenta con diferentes participaciones en la operación de cinco centros comerciales, los cuales son conocidos como Plaza Universidad, Plaza Satélite, Pabellón Polanco, Plaza Insurgentes y Plaza Imagen.

**Plaza Universidad.** Abrió sus puertas en 1969 y fue el primer centro comercial de México. En el año 2005, Plaza Universidad concluyó la remodelación total del inmueble, así como la mejora de las instalaciones de entretenimiento con las que cuenta. Actualmente, Plaza Universidad cuenta con 85 locales y, como resultado de la remodelación antes mencionada, su nivel promedio de ocupación es del 100%. Inmuebles SROM tiene una participación accionaria del 59% en Plaza Universidad y el resto es propiedad de inversionistas privados.

**Plaza Satélite.** Inaugurada en 1971, es el centro comercial más importante ubicado en la zona noroeste del área metropolitana de la Ciudad de México. Este centro comercial está orientado a consumidores de clase media y media-alta, y su clientela, en su mayoría, son personas jóvenes. Plaza Satélite se encuentra entre los centros comerciales más grandes de México, cuenta con 250 locales y aproximadamente 5,700 cajones de estacionamiento. Inmuebles SROM tiene una participación accionaria del 46.87% en Plaza Satélite y, adicionalmente, existe una coinversión con un grupo de inversionistas privados que son propietarios de una participación del 46.875%, mientras que El Puerto de Liverpool, S.A.B. de C.V. es propietaria del 6.25% restante. Dicha plaza actualmente se encuentra en proceso de remodelación para su renovación.

**Pabellón Polanco.** Este centro comercial abrió sus puertas en 1990 y está ubicado en la zona de Polanco, al poniente de la Ciudad de México. Pabellón Polanco está orientado a consumidores jóvenes de la clase alta y media-alta. Es 100% propiedad de Inmuebles SROM. Actualmente este centro comercial se encuentra en proceso de remodelación.

**Plaza Insurgentes.** Inaugurada en abril de 1999, es propiedad 100% de Inmuebles SROM, está ubicada en la zona centro-sur de la Ciudad de México y fue construida como resultado de la remodelación de la tienda Sears, sucursal Insurgentes, que fue la primera tienda Sears en México. Actualmente esta plaza fue remodelada para la actualización de sus instalaciones.

**Plaza Imagen.** Con una participación del 83.4%, este centro comercial abrió sus puertas en el año 1991. Está ubicado en la zona residencial de la Colonia Campestre, en la Ciudad Gómez Palacio, Durango, formando parte de la Comarca Lagunera. Cuenta con 116 locales y una tienda Sears como tienda ancla, los cuales ofrecen bienes y servicios a personas de clase media y media alta. Actualmente, este centro comercial también arrienda espacios a la Universidad Interamericana para el Desarrollo, la cual ofrece educación técnica hasta para 300 alumnos.

Cabe destacar que mediante asamblea general ordinaria de accionistas de fecha 18 de junio de 2020 se resolvió pagarles a los accionistas de Inmuebles SROM un dividendo por la cantidad de \$5,015'000,000.00 (cinco mil quince millones de pesos 00/100 M.N.), a razón de un costo por acción de \$66.86667. Asimismo, mediante asamblea general ordinaria de accionistas de fecha 30 de septiembre de 2020 se resolvió pagarles a los accionistas de Inmuebles SROM un dividendo por la cantidad de \$170,000,000.00 (ciento setenta millones de pesos 00/100 M.N.), a razón de un costo por acción de \$2.26667.

Así mismo en 2022 mediante asamblea general ordinaria de accionistas de fecha 6 de junio de 2022 se resolvió pagarles a los accionistas de Inmuebles SROM un dividendo por la cantidad de \$250,000,000.00 (doscientos cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.), a razón de un costo por acción de \$3.333333.

De igual forma, en 2023, mediante asamblea general ordinaria de accionistas de fecha 22 de marzo de 2023 se resolvió pagar a los accionistas de Inmuebles SROM un dividendo por la cantidad de \$1,032,000,000.00 (Mil treinta y dos millones de pesos 00/100 M.N.).

### **Plaza Carso II**

Plaza Carso II renta diversas propiedades inmobiliarias, destacando aquellas en las cuales están establecidas una tienda departamental Sears, una tienda Dax, Mini City y una tienda de autoservicio City Market. Además, construyó un desarrollo inmobiliario de usos múltiples denominado como "Plaza Carso II" ubicado en la zona de Polanco en la Ciudad de México y actualmente es propietario del Centro Comercial ubicado dentro de dichos complejos y de varias oficinas corporativas. Durante el año de 2013, el Teatro Telcel inicio operaciones de manera exitosa y en 2014 el Acuario Inbursa inició también sus operaciones, lo cual incrementó el alto volumen de flujo a la plaza. Con la operación de los Museos Soumaya y Jumex y del Teatro Telcel se ha venido consolidando un importante centro cultural al poniente de la Ciudad de México. Destacando el inicio de los trabajos para la construcción de un Hospital Star Médica en la ampliación de Plaza Carso II.

### **Inmuebles General**

La división inmobiliaria de Grupo Carso, con anterioridad a la Reestructuración Societaria, se consolidó con el desarrollo denominado como "Plaza Carso", un proyecto que nace de la reconversión y revitalización de la antigua zona industrial de Polanco para darle vida al proyecto inmobiliario más importante de América Latina, con una inversión de más de 800 millones de dólares, en un espacio de 78,000 m2 de terreno y 860,000 m2 construidos, entre espacios corporativos, habitacionales, comerciales, de servicios, un complejo cultural y grandes espacios de áreas verdes que contribuyen al mejoramiento de la calidad del aire en la Ciudad de México reforzando de esa manera su interés por contribuir al desarrollo de proyectos sustentables. Derivado del proceso de comercialización de "Plaza Carso", Inmuebles General es propietaria de:

**Centro Corporativo:** Consiste en tres torres de 18, 19 y 22 niveles, respectivamente, con un total de 150,000 metros cuadrados, un porcentaje de las cuales es propiedad de la Compañía, la cual las mantiene arrendadas. La torre de oficinas "Carso", cuenta con 22 niveles, 3 niveles del centro comercial y 19 niveles de oficinas, 3,240 metros cuadrados por piso. La torre de oficinas "Frisco", cuenta con 19 niveles, 2 niveles de centro comercial y 17 niveles de oficina, con 2,100 metros cuadrados por piso. Por último, la torre de oficinas de América Móvil, cuenta con 18 niveles, 3 niveles de centro comercial y 15 niveles de oficinas y 3,240 metros cuadrados por piso, se encontrará ocupada en un 100% por las oficinas corporativas de América Móvil.

**Centro Comercial:** El centro comercial está enfocado principalmente a personas con un alto nivel de ingreso y cuenta con un total de 46,818 metros cuadrados en tres niveles logrando un diseño innovador. Asimismo, el centro comercial cuenta con boutiques de distinguidas firmas, una selecta gama de reconocidos e innovadores restaurantes, salas de cines, cines "VIP", cafés, gimnasio, lugares de entretenimiento para niños y jóvenes, bancos, boutiques y una Tienda Sanborns que se distingue por su nuevo concepto y dará a conocer su nueva imagen. Contando con una ubicación privilegiada, ofrece cómodos espacios y modernas instalaciones que garantizan a los arrendatarios un flujo constante de visitantes y compradores potenciales. Otra de sus ventajas es que tendrá una demanda natural gracias a la oferta cultural, los espacios corporativos, de vivienda y el flujo turístico derivado de los Museos Soumaya y Jumex, el Acuario Inbursa y el Teatro Telcel que se ubican en el proyecto.

**Estacionamiento:** Cuenta con un área construida de 279,000 metros cuadrados y con capacidad para 9,000 cajones distribuidos entre 5 y 6 niveles subterráneos.

Durante el ejercicio social de 2013 se concluyó la construcción de un *inmueble de uso mixto* que incluye una torre de 70 departamentos de lujo distribuidos en 21 niveles y el Museo Jumex.

La magnitud de esta obra arquitectónica se ve reflejada no sólo en la cantidad y variedad de insumos sino en la calidad y el manejo eficiente que se ha hecho de ellos.

### **IDEP**

Es una compañía tenedora de un grupo de sociedades cuyas actividades primordiales son el arrendamiento de inmuebles, así como la adquisición y enajenación de cualquier título y/o propiedad.

Es propietaria de 21 inmuebles educativos los cuales son arrendados a largo plazo a diferentes operadores educativos, incluyendo al UNITEC bajo las marcas UNITEC y UVM.

Actualmente (i) opera doce hospitales ubicados en los estados de San Luis Potosí, Estado de México, Querétaro, Veracruz, Chihuahua y Ciudad de México, y (ii) dos hospitales se encuentran en etapa de análisis para su desarrollo en los estados de Leon y Tijuana todos ellos operados por Grupo Star Médica, uno de los grupos hospitalarios de mayor crecimiento en México, que atiende a un gran número de personas del sector económico medio a medio alto. IDP mantiene una sinergia con Star Medica mediante la cual el primero construye, equipa y desarrolla los hospitales operados por Grupo Star Médica bajo un esquema de arrendamiento a largo plazo.

IDP también cuenta con diversas reservas territoriales, así como un centro comercial el cual se encuentra ubicado dentro del proyecto Ciudad Jardín Bicentenario en Cd. Nezahualcóyotl, Estado de México, mismo que fue desarrollado en dos lotes sobre 250 hectáreas e incluye el cierre y la limpieza de los vertederos Neza I. En uno de dichos lotes se construyó un complejo mixto de propiedad privada donde se encuentra un centro comercial que inició operaciones a finales de 2008, así como un instituto tecnológico de educación superior, un hospital especializado, consultorios médicos, un centro comunitario y un área de entretenimiento. Entre los beneficios de este proyecto, destaca (i) la eliminación de un foco contaminante, el mejoramiento urbano, creación de empleos y capacitación, enriquecimiento ambiental por la recuperación, la disponibilidad de servicios hasta antes inexistentes, el aumento de la seguridad, (ii) tratamiento de aguas residuales y (iii) la utilización de biogás derivado de los contaminantes que en el

pasado fueron introducidos al subsuelo del inmueble. De esta manera la Compañía refiere su interés por contribuir al desarrollo sustentable de superficies originalmente industriales para proyectos comerciales.

#### **Promotora Inmobiliaria Borgru**

Su actividad principal es el arrendamiento de inmuebles, en específico, a subsidiarias de Grupo Sanborns para la operación de Tiendas Sanborns, entre otros establecimientos. Asimismo, Promotora Inmobiliaria Borgru actúa como tenedora de acciones de otras compañías subsidiarias que operan en el ramo inmobiliario y cuyos ingresos provienen del arrendamiento de centros comerciales e inmuebles para la operación de tiendas en general. Actualmente, Promotora Inmobiliaria Borgru es propietaria de inmuebles donde se encuentran en operación veintitrés Tiendas Sanborns, once Sanborns Cafés, doce tiendas Sears, nueve tiendas Dax, el Hotel Veracruz Centro Histórico, dos edificios de oficinas rentados a Sears y Grupo Sanborns y, entre otros inmuebles, cuenta con casas habitación, locales comerciales, y diversas reservas territoriales. Asimismo, Promotora Inmobiliaria Borgru participa en la operación de los siguientes centros comerciales:

**Plaza Altabrisa.** Ubicada en la zona noreste de la Ciudad de Mérida, Yucatán, en una zona de alta vocación comercial y de servicios conocida como Polígono Altabrisa. Actualmente, la zona se encuentra en un importante proceso de desarrollo respecto a su infraestructura urbana, a tal grado que ya se consolida como un subcentro urbano con servicios que incluyen desde clínicas de especialidades, edificios de oficinas, áreas comerciales y de esparcimiento, entre otros. El área donde se ubica el centro comercial cuenta con una población definida por los estratos medio, medio-alto y alto y tendrá dentro de su radio de influencia a vastas e importantes colonias de este sector de la Ciudad, aunado a todos aquellos desarrollos que se encuentran en proceso al otro lado del anillo periférico en la zona noreste de la Ciudad. Promotora Inmobiliaria Borgru participa en este centro comercial con el 57.47%, cuenta con una superficie rentable de 48,695 metros cuadrados contando con la presencia de una tienda Sears, un Sanborns, salas de cine y otros establecimientos. Asimismo, durante 2011 se vendió la huella y entró en funcionamiento una tienda de autoservicio de la cadena comercialmente identificada como "Soriana". Durante 2013 se realizó una ampliación de este centro comercial para incorporar un fashion mall con restaurantes y boutiques de primer nivel.

**Fórum Coatzacoalcos.** Promotora Inmobiliaria Borgru tiene una participación del 50% en este centro comercial, el cual se encuentra ubicado en la Ciudad de Coatzacoalcos, Veracruz, cuya privilegiada ubicación le ha otorgado el sobrenombre de "La Llave del Sureste"; tanto por su cercanía con diversos puntos de interés turístico, como por ser paso obligado hacia los estados de la península de Yucatán. Fórum Coatzacoalcos fue planeado para brindar a las ciudades de Minatitlán y Coatzacoalcos un centro comercial y de entretenimiento. Este complejo comercial representa a más de 800,000 habitantes en un radio de distancia de no más de cuarenta minutos en automóvil. El conjunto está desarrollado en sociedad con GICSA y es uno de los más modernos del estado de Veracruz. Fórum Coatzacoalcos está ubicado en la zona de mayor crecimiento residencial de clase media-alta de Coatzacoalcos frente al nuevo centro de convenciones y al auditorio de la Ciudad. Cuenta con una superficie rentable de 32,454 metros cuadrados y 148 locales.

**Centro Comercial San Luis Potosí,** el cual fue inaugurado en noviembre de 2011 y cuenta con un área de construcción comercial de 74,000 metros cuadrados y 58,600 metros cuadrados de área rentable, 130 locales, tiendas ancla de importancia como Sears y Liverpool, un estacionamiento con capacidad para 2,600 autos y se estima que genera aproximadamente 2,000 empleos permanentes.

**Centro Comercial Villahermosa Tabasco,** que inició operaciones en diciembre de 2011 y cuenta con 72,000 metros cuadrados de área rentable y 174 locales, tiendas ancla de importancia como Sears, Liverpool y Palacio de Hierro y genera más de 2,000 empleos permanentes para la zona. Es uno de los centros comerciales más importantes de la región y el único en la zona en reunir tres almacenes de primer nivel en el país.

**Centro Comercial Plaza Q,** adquirida por la Compañía durante 2014, esta plaza cuenta con una superficie de 59,219 metros cuadrados de terreno, 41,357 m2 de área rentable y 124 locales comerciales.

#### **Inmobiliaria Aluminio**

Dentro de sus principales actividades se encuentra la operación de un Centro Comercial en Veracruz el cual fue inaugurado en diciembre de 2013 con un total de 95 locales comerciales, en los cuales se encuentran tiendas anclas y subanclas de importancia como Sears, Sanborns y Chedraui. Asimismo, cuenta con un hotel y un hospital que está ya en operación y está en desarrollo una extensa superficie destinada para vivienda de nivel socioeconómico medio, medio-alto y alto. Como parte de este desarrollo en 2016 fue inaugurada un área de recreación en al cual opera el Parque Acuático Inbursa.

#### **Imsalmar**

A través de Imsalmar, la Compañía opera y administra inmuebles tanto propios como de terceros, cuya finalidad es la prestación de servicios de hotelería, mismos que se ostentan comercialmente bajo la marca *Ostar Grupo Hotelero*, dentro de la cual se incluyen los siguientes hoteles: (i) Hotel Geneve Ciudad de México; (ii) Hotel Veracruz Centro Histórico; (iii) Hotel Francia Aguascalientes, (iv) Hotel Racquet Cuernavaca; (v) Hotel Calinda Beach Acapulco; (vi) Hotel Ramada Orlando Kissimmee y (vii) Hotel Yes Inn.

Asimismo, dichos hoteles proporcionan servicio de alimentos y bebidas, a través de sus diferentes centros de costos restauranteros.

#### **Comportamiento Cíclico o Estacional de los Principales Negocios**

La división inmobiliaria muestra un comportamiento cíclico, siendo el principal trimestre, el cuarto, producto de la temporada de fin de año, ya que la determinación de las rentas cobradas tanto a sus principales clientes: empresas operadoras de Grupo Sanborns, tiendas departamentales Sears, Tiendas Sanborns, Sanborns Cafés, así como establecimientos ubicados dentro de los centros comerciales se calculan en función de un porcentaje de las ventas de las tiendas, ya que la porción de los ingresos del consumidor destinada a la adquisición de bienes y servicios se incrementa durante este periodo.

El sector hotelero se ve favorecido por el segmento de negocios durante los meses de febrero, marzo, mayo, septiembre, octubre y noviembre; mientras que el segmento destinado al placer incrementa su participación en los periodos de Semana Santa, verano, fin de año, carnavales y fines de semana.

#### **Descripción de los riesgos o efectos que el cambio climático pueda tener sobre el negocio de la Compañía.**

Nuestras operaciones podrían verse afectadas por eventos climáticos extremos o desastres naturales, lo cual podría afectar adversamente nuestros negocios y resultados, aun cuando para mitigar dichas afectaciones, contamos con pólizas de seguro dentro de los estándares de la industria que permiten hacer frente a esas contingencias.

## Canales de distribución:

Inmuebles Carso, a través de sus diferentes Subsidiarias, principalmente a través de Inmuebles Borgru y sus subsidiarias, comercializa directamente la venta de departamentos de vivienda, oficinas, consultorios médicos y el arrendamiento de locales comerciales, planteles educativos, oficinas y hospitales.

Dentro de los inmuebles administrados por la Compañía, a través de sus Subsidiarias, a la fecha del presente reporte se encuentran 380 inmuebles y seis fideicomisos en los cuales se encuentran establecidas 42 tiendas Sears, treinta y tres Tiendas Sanborns, once Sanborns Café, trece tiendas Dax y un centro de distribución. Asimismo, cuenta con participación en catorce centros comerciales, tres edificios de oficinas, veintinueve reservas territoriales, cinco casas, tres bodegas, un hotel, veintiún planteles educativos, diez hospitales en operación, dos proyectos de hospitales en proceso de análisis, trece inmuebles diversos.

Adicionalmente, conforme a una sinergia desarrollada con UNITEC se cuentan con contratos de arrendamiento a largo plazo para doce inmuebles destinados a ocho distintos campus para educación media y superior bajo las marcas UNITEC y UVM y este mismo esquema se encuentra establecido con operadores en servicios educativos.

Por lo que respecta a la división hospitalaria se tiene la propiedad de diez hospitales y dos hospitales en etapa de desarrollo, los cuales son o serán operados por Grupo Star Médica. Se tiene establecido un esquema bajo el cual, la Compañía, a través de IDP o sus subsidiarias, construye, equipa, desarrolla y arrienda los inmuebles en los cuales se ubican sus hospitales y Grupo Star Médica opera y administra los mismos. Cabe señalar que los consultorios son vendidos o arrendados a largo plazo a Grupo Star Médica o a los médicos.

Por lo que se refiere a la división hotelera operada por Imsalmar, los servicios de hospedaje son ofrecidos a través de los siguientes canales: (i) medios impresos, como son las publicaciones periódicas como revistas y periódicos, folletos o trípticos, así como los espectaculares impresos; (ii) medios electrónicos, como son internet mediante diversas páginas dedicadas a la promoción de servicios de hospedaje, entre ellas el motor de reservaciones Sybelio, globalizadores a través de Synxis, diferentes agencias On-Line y el E-Commerce; también contempla anuncios por medio de la radio y espectaculares; (iii) intermediarios, entre ellos, agencias de viajes tanto nacionales como extranjeras, ya sea mayoristas o minoristas, operadores y consorcios empresariales; y (iv) "Business to Business" o Negocio Directo, mediante cuentas corporativas, aquellas que se realizan como "Venta de Cupones" entre diversas empresas pertenecientes a Grupo Carso, líneas aéreas, central de reservaciones y cliente directo.

## Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

La Compañía es titular de diversas marcas que identifican algunos de los inmuebles y proyectos inmobiliarios, así como los hoteles de Imsalmar. A continuación, se enlistan las principales marcas de la Compañía y sus Subsidiarias.

### Marcas Registradas

DENOMINACIÓN	TITULAR	CLASE	TIPO DE MARCA	NO. DE EXPEDIENTE	NO. DE REGISTRO	FECHA LEGAL	FECHA DE RENOVACIÓN
<a href="http://www.incarso.com">www.incarso.com</a>	Inmuebles Carso, S.A. de C.V.	37	Nominativa	1155639	1222944	16-feb-11	16-feb-31
<a href="http://www.inmueblescarso.com">www.inmueblescarso.com</a>	Inmuebles Carso, S.A. de C.V.	37	Nominativa	1155644	1222945	16-feb-11	16-feb-21
Incarso	Inmuebles Carso, S.A. de C.V.	37	Nominativa	1155645	1222946	16-feb-11	16-feb-31
Inmuebles Carso	Inmuebles Carso, S.A. de C.V.	35	Nominativa	1155618	1254302	16-feb-11	16-feb-31
Incarso	Inmuebles Carso, S.A. de C.V.	35	Nominativa	1155591	1271277	16-feb-11	16-feb-31
<a href="http://www.inmueblescarso.com">www.inmueblescarso.com</a>	Inmuebles Carso, S.A. de C.V.	36	Nominativa	1155624	1268779	16-feb-11	16-feb-31
Incarso	Inmuebles Carso, S.A. de C.V.	36	Nominativa	1155625	1268780	16-feb-11	16-feb-31
Inmuebles Carso	Inmuebles Carso, S.A. de C.V.	36	Nominativa	1155627	1268781	16-feb-11	16-feb-31

Inmuebles Carso y Diseño	Inmuebles Carso, S.A. de C.V.	36	Mixta	1155637	1268782	16-feb-11	16-feb-31
Inmuebles Carso	Inmuebles Carso, S.A. de C.V.	37	Nominativa	1155647	1268505	16-feb-11	16-feb-31
Inmuebles Carso y Diseño	Inmuebles Carso, S.A. de C.V.	37	Mixta	1155648	1266067	16-feb-11	16-feb-31
Inmuebles Carso y Diseño	Inmuebles Carso, S.A. de C.V.	35	Mixta	1155620	1270825	16-feb-11	16-feb-31
<a href="http://www.incarso.com">www.incarso.com</a>	Inmuebles Carso, S.A. de C.V.	36	Nominativa	1155623	1268778	16-feb-11	16-feb-31
<a href="http://www.inmueblescarso.com">www.inmueblescarso.com</a>	Inmuebles Carso, S.A. de C.V.	35	Nominativa	1155593	1270824	16-feb-11	16-feb-31
Plaza Carso y Diseño	Inmuebles General, S.A. de C.V.	35	Mixta	1173283	1287401	25-abr-11	25-abr-31
Plaza Carso y Diseño	Inmuebles General, S.A. de C.V.	36	Mixta	1173284	1287402	25-abr-11	25-abr-31
MUSEO DEL MAR	Conjunto Cervantes Saavedra, S.A.P.I. de C.V. Actualmente Atrios de Chapultepec, S.A. de C.V.	41	Nominativa	1393588	1402688	17-jul-13	17-jul-33
RESIDENCIAS SEÑORIAL (y diseño)	Centro Historico de la Ciudad de México, S.A. de C.V.	36	Mixta	1393585	1405289	17-jul-13	17-jul-33
HOTEL VIRREYES (y diseño)	Centro Historico de la Ciudad de México, S.A. de C.V.	43	Mixta	1393587	1405290	17-jul-13	17-jul-33
BAMER	Centro Historico de la Ciudad de México, S.A. de C.V.	36	Nominativa	1393589	1402689	17-jul-13	17-jul-33
CARSO ALAMEDA	Centro Historico de la Ciudad de México, S.A. de C.V.	36	Nominativa	1393590	1496682	17-jul-13	17-jul-33
Plaza Nuevo Veracruz y Diseño	Inmobiliaria Aluminio, S.A. de C.V.	35	Mixta	1438205	1453163	04-dic-13	04-dic-33
Centro Comercial Plaza Nuevo Veracruz	Inmobiliaria Aluminio, S.A. de C.V.	35	Nominativa	1438209	1446062	04-dic-13	04-dic-33
CENTRO HISTORICO	Centro Historico de la Ciudad de México, S.A. de C.V.	36	Mixta	635171	830083	18-dic-03	18-dic-33
CENTRO HISTORICO	Centro Historico de la Ciudad de México, S.A. de C.V.	37	Mixta	635172	872604	18-dic-03	18-dic-33
CENTRO HISTORICO	Centro Historico de la Ciudad de México, S.A. de C.V.	45	Mixta	635173	848992	18-dic-03	18-dic-33
PLAZA TLALNEPANTLA	Inmuebles Desarrollados Eclo, S.A. de C.V.	35	Nominativa	1459971	1457451	21-feb-14	21-feb-34

PABELLÓN TLALNEPANTLA	Inmuebles Desarrollados Eclo, S.A. de C.V.	35	Nominativa	1473674	1464365	03-abr-14	03-abr-34
PLAZA TLALNE	Inmuebles Desarrollados Eclo, S.A. de C.V.	35	Nominativa	1473673	1464364	03-abr-14	03-abr-34
C H Y DISEÑO	Centro Historico de la Ciudad de México, S.A. de C.V.	45	Mixta	673007	888510	20-ago-04	20-ago-34
C H Y DISEÑO	Centro Historico de la Ciudad de México, S.A. de C.V.	36	Mixta	673008	910370	20-ago-04	20-ago-34
C H Y DISEÑO	Centro Historico de la Ciudad de México, S.A. de C.V.	37	Mixta	673009	856546	20-ago-04	20-ago-34
HOTEL VIRREYES	Centro Historico de la Ciudad de México, S.A. de C.V.	43	Nominativa	677748	986651	21-sep-04	21-sep-34
CARSO CORPORATIVO MOLIERE	Inmuebles Sercoc, S.A. de C.V.	35	Nominativa	1690757	1643355	10-dic-15	EN TRÁMITE
CARSO CORPORATIVO MOLIERE	Inmuebles Sercoc, S.A. de C.V.	36	Nominativa	1690744	1712488	10-dic-15	EN TRÁMITE
CORPORATIVO CARSO MOLIERE	Inmuebles Sercoc, S.A. de C.V.	35	Nominativa	1690741	1631638	10-dic-15	EN TRÁMITE
CORPORATIVO CARSO MOLIERE	Inmuebles Sercoc, S.A. de C.V.	36	Nominativa	1690750	1712489	10-dic-15	EN TRÁMITE
CARSO MOLIERE	Inmuebles Sercoc, S.A. de C.V.	35	Nominativa	1710228	1650512	05-feb-16	EN TRÁMITE
CARSO MOLIERE	Inmuebles Sercoc, S.A. de C.V.	36	Nominativa	1710227	1712497	05-feb-16	EN TRÁMITE
PALMAS 781	Acolman, S.A. de C.V.	35	Nominativa	1710229	1639711	05-feb-16	EN TRÁMITE
PALMAS 781	Acolman, S.A. de C.V.	36	Nominativa	1710230	1639712	05-feb-16	EN TRÁMITE
CARSO REFORMA	Inmuebles Cantabria, S.A. de C.V.	35	Nominativa	1734129	1662553	08-abr-16	EN TRÁMITE
CARSO REFORMA	Inmuebles Cantabria, S.A. de C.V.	36	Nominativa	1734130	1662554	08-abr-16	EN TRÁMITE
Inmobiliaria Insurgentes Acapulco y Diseño	Inmobiliaria Insurgentes Acapulco, S.A. de C.V.	37	Mixta	791157	967496	28-jun-06	EN TRÁMITE
Inmobiliaria Insurgentes Acapulco y Diseño	Inmobiliaria Insurgentes Acapulco, S.A. de C.V.	36	Mixta	791158	969008	28-jun-06	EN TRÁMITE
CARSO PERIFÉRICO	Inmuebles y Servicios Mexicanos, S.A. de C.V.	35	Nominativa	1858576	1776121	27-feb-17	27-feb-27
CARSO PERIFÉRICO	Inmuebles y Servicios Mexicanos, S.A. de C.V.	36	Nominativa	1858573	1762919	27-feb-17	27-feb-27

CARSO PALMAS	Acolman, S.A. de C.V.	35	Nominativa	1858575	1762920	27-feb-17	27-feb-27
CARSO PALMAS	Acolman, S.A. de C.V.	36	Nominativa	1858572	1762918	27-feb-17	27-feb-27
PLAZA Q	Promotora Inmobiliaria Borgru, S.A. de C.V.	35	Nominativa	894811	1016425	09-nov-07	09-nov-27
CARSO TLALNEPANTLA	Inmuebles Desarrollados Eclo, S.A. de C.V.	35	Nominativa	1987420	1867146	15-dic-17	15-dic-27
CARSO TLALNEPANTLA	Inmuebles Desarrollados Eclo, S.A. de C.V.	36	Nominativa	1987419	1867145	15-dic-17	15-dic-27
CARSO TOREO	Inmuebles y Servicios Mexicanos, S.A. de C.V.	35	Nominativa	2030827	1901878	05-abr-18	05-abr-28
CARSO TOREO	Inmuebles y Servicios Mexicanos, S.A. de C.V.	36	Nominativa	2030830	1901879	05-abr-18	05-abr-28
Plaza Carso	Inmuebles General, S.A. de C.V.	35	Nominativa	947793	1093210	16-jul-08	16-jul-28
Plaza Carso (Diseño)	Inmuebles General, S.A. de C.V.	35	Innominada	1026117	1162626	12-ago-09	12-ago-29
RESIDENCIAL TLALNEPANTLA	Inmuebles Desarrollados Eclo, S.A. de C.V.	35	Nominativa	2250368	2077559	20-ago-19	20-ago-29
RESIDENCIAL TLALNEPANTLA	Inmuebles Desarrollados Eclo, S.A. de C.V.	36	Nominativa	2250369	2077560	20-ago-19	20-ago-29
Plaza Imagen	Inmuebles Srom, S.A. de C.V.	36	Nominativa	2267967	2072760	26-sep-19	26-sep-29
ADMINISTRADORA CONDOMINAL CÉZANNE	Grupo Inmobiliario San Feliu, S.A. de C.V.	35	Nominativa	2267969	2072761	26-sep-19	26-sep-29
RESIDENCIAL PLAZA CARSO MOLIERE	Inmuebles Sercoc, S.A. de C.V.	36	Nominativa	2626388	2339995	03-ene-22	03-ene-32
"Conjunto Condominal Vistas del Bosque"	Inmuebles y Servicios Mexicanos, S.A. de C.V.	35	Nominativa	2337006	2153459	28-feb-20	28-feb-30
"Conjunto Condominal Vistas del Bosque"	Inmuebles y Servicios Mexicanos, S.A. de C.V.	36	Nominativa	2337007	215528	28-feb-20	28-mar-30
CARSO POLANCO	Inmuebles Srom, S.A. de C.V.	35	Nominativa	3568979			
CARSO POLANCO	Inmuebles Srom, S.A. de C.V.	36	Nominativa	3568999			
PABELLÓN CARSO	Inmuebles Srom, S.A. de C.V.	35	Nominativa	3557789			
PABELLÓN CARSO	Inmuebles Srom, S.A. de C.V.	36	Nominativa	3568887			

## Principales clientes:

---

Como se señaló con anterioridad (ver “*Información general – Factores de riesgo*”), a la fecha de este informe anual, los principales clientes de la Compañía son diversas subsidiarias de Grupo Carso, como (i) Grupo Sanborns, a través de sus subsidiarias operadoras de las tiendas departamentales Sears, Tiendas Sanborns y Sanborns Cafés y (ii) Grupo Condomex, quienes representan más del 25% de los ingresos totales de la Compañía. Con otros clientes como la UNITEC, se logró un acuerdo de arrendamiento de veintiún inmuebles para la operación y funcionamiento de diez planteles educativos bajo las marcas UNITEC y UVM.

Por lo que se refiere a Imsalmar, dentro de su cartera de clientes no cuenta con alguno que represente el 10% o más de sus ventas totales individualizadas por propiedad, sin embargo, el segmento que representa el 10% de los ingresos por el total de las propiedades son las cuentas corporativas.

---

## Legislación aplicable y situación tributaria:

---

La Compañía está sujeta al cumplimiento de las leyes, reglamentos y disposiciones aplicables, tales como la LMV, la Circular Única de Compañías, la LGSM, el Código de Comercio y las disposiciones en materia fiscal que le son aplicables.

Las diversas Subsidiarias de la Compañía en el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios están sujetas a diversas regulaciones federales, estatales y municipales tales como: (i) la Ley General de Sociedades Mercantiles; (ii) la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (iii) la Ley General de Asentamientos Humanos, que rige el desarrollo urbano, la planeación y la zonificación y delega a los gobiernos estatales la responsabilidad de promulgar leyes de desarrollo urbano en sus áreas de competencia; (iv) los Reglamentos de Construcción del Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y de los diferentes estados del país, que rigen los diversos tipos de construcción, incluyendo los permisos y las licencias correspondientes, así como sus respectivas normas complementarias; (v) los planes de desarrollo urbano estatales o municipales que determinan la zonificación local y los requerimientos del uso de suelo; (vi) la Ley Federal de Protección al Consumidor; y (vii) leyes en materia de establecimientos mercantiles, así como diversas disposiciones en materia de protección civil.

Para el desarrollo de los diversos proyectos inmobiliarios de las Subsidiarias de la Compañía se requieren aprobaciones de los gobiernos estatales y municipales para casi todas las etapas de los desarrollos. En general, un desarrollo requiere (i) aprobación del proyecto preliminar, que incluye autorización de los aspectos generales del proyecto, uso de suelo y un compromiso preliminar de la Comisión Nacional del Agua y las dependencias municipales para proporcionar energía eléctrica, agua y drenaje al proyecto, (ii) permisos de urbanización e infraestructura, (iii) permisos de fraccionamiento y subdivisión de terrenos, y (iv) licencias de construcción. La Compañía obtiene todos los permisos y aprobaciones necesarias antes de iniciar la construcción de un proyecto.

Además, las operaciones de las Subsidiarias que participan en el desarrollo de proyectos inmobiliarios están sujetas a la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente y a los reglamentos de la misma, así como a otras leyes, reglamentos y ordenamientos de naturaleza ambiental, por lo que resulta necesario apegarnos a lo establecido en los ordenamientos y normas oficiales aplicables en este ámbito.

Durante el desarrollo de los proyectos inmobiliarios de las Subsidiarias de la Compañía, el área jurídica de la Compañía realiza gestiones ante diversas dependencias públicas con el objeto de mantenerse dentro de los ordenamientos legales aplicables, evitando así la imposición de multas y sanciones que pudieran afectar el correcto desarrollo de las operaciones de los proyectos inmobiliarios.

La Compañía y sus Subsidiarias son sociedades mercantiles, constituidas de conformidad con las leyes de México estando obligadas al pago de todos los impuestos federales y locales correspondientes, de acuerdo con las diversas disposiciones fiscales aplicables, tales como LISR y el IVA, entre otros. La Compañía y sus Subsidiarias no gozan de subsidio gubernamental alguno, ni exención fiscal especial. Cabe destacar que la Compañía aún no cuenta con ningún tipo de beneficio fiscal ni se encuentra sujeto a algún impuesto especial, sin embargo, es importante mencionar que la Compañía en obligaciones subsecuentes llevará a cabo las gestiones necesarias para la obtención de algún beneficio respecto a este tema.

Adicionalmente, las siguientes son las principales disposiciones legales, reglamentarias y administrativas que rigen las actividades que llevan a cabo las Subsidiarias de la Compañía.

- Ley Federal del Trabajo;
- Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente;
- Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental;
- Códigos Civiles de las entidades federativas en las que se encuentran ubicados los bienes inmuebles propiedad de la Compañía y sus Subsidiarias;
- Códigos Financieros o sus equivalentes de las entidades federativas en las que se encuentran ubicados los bienes inmuebles propiedad de la Compañía y sus Subsidiarias;
- Leyes en materia de condominios de las entidades federativas en las que se encuentran ubicados los diversos inmuebles propiedad de las Subsidiarias de la Compañía;
- Leyes en materia de desarrollo urbano y construcción de las entidades federativas en las que la Compañía tenga desarrollos;

- Ley Federal de Derechos;
- Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita;
- Ley del Impuesto sobre la Renta;
- Ley del Impuesto al Valor Agregado;
- Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores;
- Ley del Seguro Social;
- Legislación estatal y normatividad municipal en materia ambiental, de uso de suelo, de licencias de construcción, de establecimientos mercantiles y de inmuebles destinados a la actividad hotelera;
- Normas Oficiales Mexicanas; y
- Títulos de las concesiones otorgadas por el Gobierno Federal a las Subsidiarias de la Compañía para el uso, aprovechamiento o explotación de superficies de playa y/o zona federal marítimo terrestre y/o terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito natural de aguas marinas.

Asimismo, la Subsidiaria de la Compañía 7470 Highway está sujeta a las leyes societarias y fiscales del Estado de Delaware, a las leyes fiscales y en materia de inmuebles del Estado de Florida, y a las leyes federales fiscales de los Estados Unidos de América.

Adicionalmente, la Compañía y sus Subsidiarias en el curso ordinario de sus negocios, pueden estar sujetas a disposiciones en diversas materias, entre las cuales se encuentran las disposiciones en materia de competencia económica, siendo aplicables la Ley Federal de Competencia Económica y su Reglamento, las disposiciones de protección al consumidor como la Ley Federal de Protección al Consumidor, las leyes en materia de propiedad intelectual como la Ley Federal del Derecho de Autor, la Ley de Propiedad Industrial y sus respectivos reglamentos y cualesquiera otras disposiciones legales aplicables a las actividades realizadas en el curso ordinario o extraordinario de sus negocios.

## Recursos humanos:

La Compañía tiene 167 empleados; sin embargo, a través de sus Subsidiarias se cuenta con 900 empleados, al día 31 de diciembre de 2025 cuenta con 1,067 empleados, de los cuales, (i) el 0.1% son funcionarios; (ii) el 99.9% son empleados, de los cuales el 16.14% son sindicalizados.

	<u>De confianza</u>	<u>Sindicalizados</u>	<u>Total</u>
<u>Funcionarios</u>	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>1</u>
<u>Empleados</u>	<u>896</u>	<u>170</u>	<u>1,066</u>
<u>Total</u>	<u>897</u>	<u>170</u>	<u>1,067</u>

El nombre del sindicato es Unión Nacional de Trabajadores de la Industria Alimenticia, Refresquera, Turística, Hotelera, Gastronómica, Similares y Conexos, Sección 9 (CROC), cuyo Secretario General es el Sr. Isaías González Cuevas.

Es un sindicato activo con representatividad con todos los trabajadores.

No existen trabajadores eventuales

## Desempeño ambiental:

La Compañía y Subsidiarias se encuentran en cumplimiento de las normas ambientales que le son aplicables, por lo que en cada uno de los inmuebles que se encuentran en operación o bien se encuentran en desarrollo, cuentan con las autorizaciones gubernamentales correspondientes y cumplen con los requisitos establecidos en las leyes aplicables, principalmente en materia de control y registro de aguas residuales, emisiones a la atmósfera, manejo y disposición final de residuos sólidos y materiales peligrosos cuando por necesidades del negocio se manejan o se generan. Para tales efectos, normalmente se contratan los servicios de empresas debidamente autorizadas por las autoridades ambientales o sanitarias

respectivas. Adicionalmente, tanto la Compañía como sus Subsidiarias cuentan con órganos internos de control que supervisan los estudios y reportes realizados por los proveedores sobre el impacto ambiental de cada proyecto.

De manera adicional a lo establecido por la legislación mexicana, la Compañía como sus Subsidiarias buscan a través de programas internos, que el desarrollo de sus proyectos se lleve a cabo en pro del equilibrio ecológico.

La construcción del complejo de usos mixtos denominado "Plaza Carso" dio como resultado la revitalización urbana de una zona que se encontraba dedicada al uso industrial, y que en los últimos años había entrado en un proceso de decadencia, convirtiéndose en uno de los principales polos de mayor desarrollo urbano de la Ciudad de México. "Plaza Carso", en sus propias instalaciones incorpora los últimos adelantos tecnológicos con respecto a sustentabilidad ecológica: reducción de consumo de energía, sus taludes jardinados alrededor de todo el perímetro del conjunto y azoteas jardineras en los estacionamientos y en el área del centro comercial. Por otra parte, el agua de lluvia que se precipite sobre el predio será recolectada y enviada a tanques de tormentas subterráneos. Adicionalmente, el complejo cuenta con un pozo de abastecimiento de agua potable, que satisfará aproximadamente el 40% del total de la demanda del lugar.

Con el desarrollo de Ciudad Jardín Bicentenario en Ciudad Nezahualcóyotl, en el Estado de México, donde se encuentra ubicado un centro comercial propiedad de la Compañía, se realizó un proyecto de reconversión y recuperación de un pasivo ambiental en un activo económico y social, en el cual 93,000 toneladas de CO2 dejaron de emitirse a la atmósfera por año, se logró la disminución de partículas suspendidas y bacterias contaminantes, fueron sembrados en los alrededores 350,000 m2 de pasto y se podrán generar hasta 4MW con el uso del biogas que genera el sistema.

La Compañía conjuntamente con el Gobierno de la Ciudad de México, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la Autoridad del Espacio Público y la Alcaldía Miguel Hidalgo desarrolló el "Corredor Vial Ferrocarril de Cuernavaca", mismo que cuenta con un parque lineal y un ciclo-vía que fue construida con materiales de bajo impacto ambiental. Asimismo, en 2014 la Compañía de manera coordinada con la Autoridad del Espacio Público dio inicio a las mejoras de las instalaciones eléctricas públicas aledañas a Plaza Carso, proyecto que permite mejorar el desempeño ambiental de la zona.

Por lo que respecta a Imsalmar, división hotelera de la Compañía, no representa ni se espera que represente un riesgo ambiental considerable. Lo anterior, debido a que el ramo hotelero se enfoca principalmente al ramo de prestación de servicios de hospedaje, y en su caso, de alimentos y bebidas. Por otro lado, los materiales que se llegan a usar en las remodelaciones de los hoteles por desgaste natural no resultan peligrosos, ni causan riesgo al medio ambiente, ya que en el uso de los mismos se cumple con la normatividad necesaria.

---

## Información de mercado:

---

En el sector inmobiliario existe un amplio número de participantes, así como intermediarios financieros que proporcionan financiamiento y administración a este sector. La industria del desarrollo inmobiliario para fines comerciales se encuentra sumamente fragmentada en México. Aunque existen otras empresas, incluyendo tiendas departamentales que desarrollan centros comerciales y existe un gran número de inmuebles desarrollados por personas físicas, la Compañía considera que en los próximos años se enfrentará a una mayor competencia en los mercados de adquisición y desarrollo de centros comerciales, vivienda y oficinas incluyendo la competencia de empresas internacionales. Algunos de los principales competidores directos para la Compañía en el sector inmobiliario comercial son, incluyendo sin limitar, los que se mencionan a continuación:

- GICSA
- Acosta Verde
- Gigante Grupo Inmobiliario
- México Retail Properties Fund I, S. de R.L. de C.V.
- Grupo Liverpool
- México Retail Advisors
- Grupo Hines
- Grupo ACBC
- Abilia
- E Group y Fibra Uno
- Grupo Danhos
- Grupo Lar
- Grupo Sordo Madaleno Arquitectos
- Hines
- ICA
- IOS Offices
- Parque Reforma
- Pulso Inmobiliario

Los factores que más afectan a la Compañía y sus Subsidiarias son la fluctuación en los precios de los inmuebles y en el tipo de cambio del peso respecto de otras divisas, así como aquellos eventos que se traducen en una desaceleración de la economía mundial.

Por lo que refiere al sector hotelero, los principales competidores directos con los hoteles propiedad de la Compañía son:

- Hotel Geneve Ciudad de México compite principalmente con Fiesta Inn Reforma, Galería Plaza, Melia, NH Mexico City, Royal Zona Rosa y Holiday Inn Express.
- Hotel Veracruz Centro Histórico compite principalmente con Hotel Diligencias, Fiesta Inn Centro Histórico y Holiday Inn Emporio.
- Hotel Francia Aguascalientes compite principalmente con Fiesta Inn, Hotel las Trojes y Hacienda la Noria.
- Hotel Racquet Cuernavaca compite principalmente con Villa Bejar, las Quintas, Fiesta Inn y Misión del Sol.
- Hotel Calinda Beach Acapulco compite principalmente con El Cano, Casa Inn, Copacabana, Playa Suites, Fiesta Inn y Avalon.
- Hotel Ramada Orlando Kissimmee compite principalmente con Ramada Maingate West, Holiday Inn Maingate, Clarion Hotel Maingate, Ramada Celebration, Best Western, Lakeside, Champions W. Resorts, Seralago Hotel.
- Yes Inn en Nuevo Veracruz compite principalmente con City Express, Hotel One.

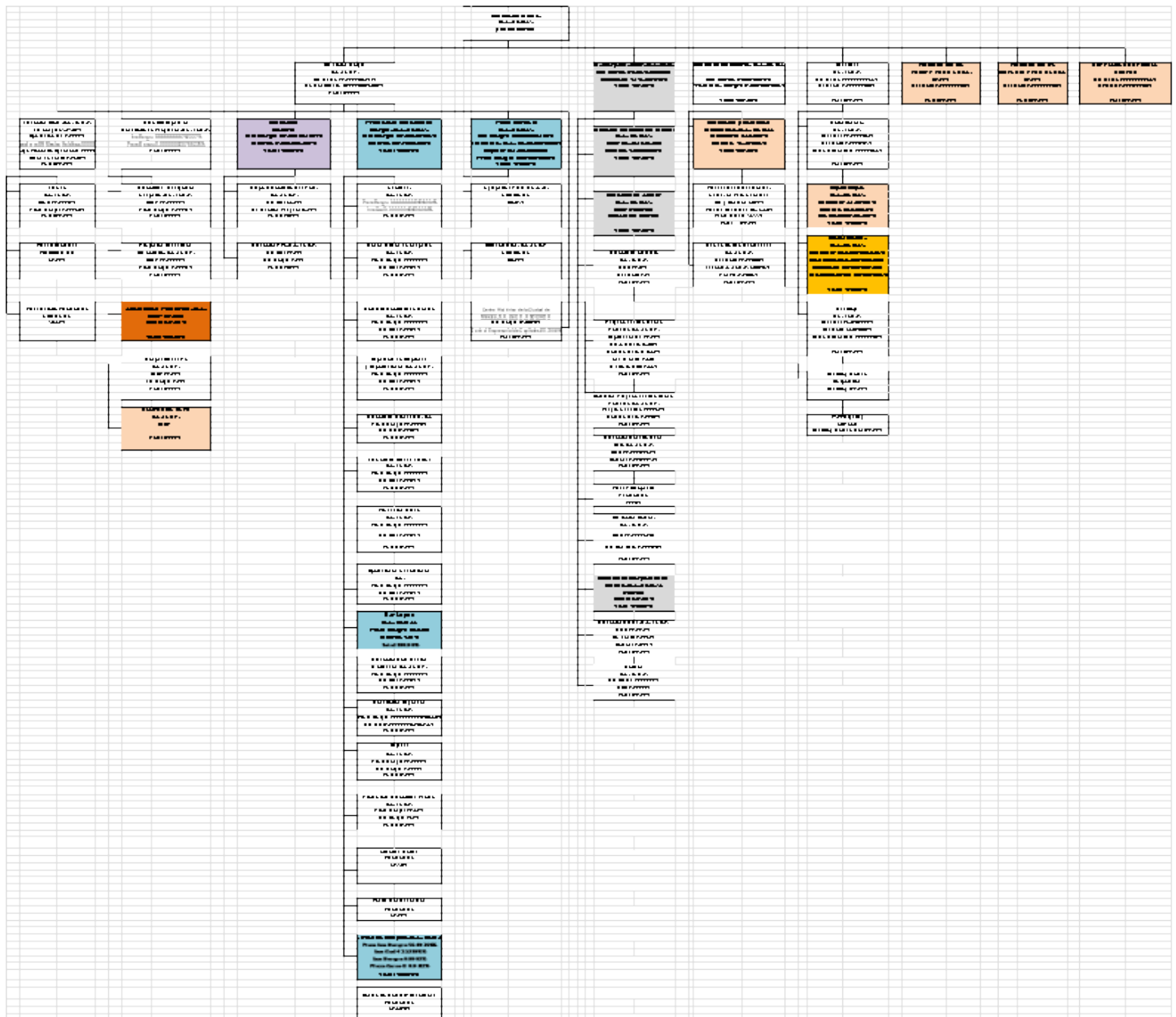
Imsalmar, como cualquier empresa en el sector hotelero, presenta factores positivos y negativos que influyen en su desempeño comercial. Dentro de los factores positivos se encuentran (i) la identidad propia de los hoteles ya que cada uno de los hoteles integra detalles únicos en su arquitectura, decoración, historia y servicios, además de contar con ubicaciones privilegiadas; (ii) los hoteles se enfocan en garantizar altos estándares de calidad y calidez, atributos de alta valoración por huéspedes y visitantes; (iii) los más de 30 años de experiencia que Imsalmar tiene en el ramo hotelero y su compromiso en la realización de esta actividad al mantener la inversión de grandes cantidades de dinero en remodelaciones, renovaciones, nuevos servicios en los hoteles y en la capacitación de su capital humano; (iv) los hoteles cuentan con facilidades para viajes de negocios y de placer, así como para eventos especiales; (v) los hoteles ubicados en lugares principalmente turísticos cuentan con instalaciones que permiten al visitante realizar diversas actividades dentro del hotel; y (vi) la calidad de los alimentos en los restaurantes dentro de los hoteles son un atractivo especial y en muchos casos típico.

Asimismo, dentro de los factores negativos, se encuentran: (i) cada vez existen más hoteles que compiten con los de Imsalmar y consecuentemente la demanda es similar y en muchos casos menor; (ii) la inseguridad en nuestro país ha creado que la demanda hotelera disminuya; y (iii) el cambio climático, los desastres naturales y las afectaciones en la economía del país y del extranjero, afectan a empresas y familias, lo cual refleja una reducción en los viajes de placer y de negocios y una baja en tarifas y promociones.

---

## Estructura corporativa:

---



### Descripción de los principales activos:

**INMUEBLES CARSO, S.A. DE C.V.**  
**INMUEBLES**  
 DEL 1 DE ENERO AL 31  
 DE DICIEMBRE DE 2025

EMPRESA	NOMBRE DEL INMUEBLE	SECTOR DEL INMUEBLE	M2 de terreno	M2 de construcción
---------	---------------------	---------------------	---------------	--------------------

ACOLMAN SA DE CV	PALMAS CENTRO COMERCIAL QUERÉTARO (TIENDA SANBORS)	Plaza Carso	3,327	53,655	1
	SANBORNS CENTRO LUCERNA (OFICINAS)	Centros comerciales	4,432	0	1
	GUADALAJARA PLAZA BONITA	Centros comerciales	272	0	1
	MONTEVIDEO (TIENDA SANBORNS CAFÉ)	Centros comerciales	1,757	2,446	1
	ANTONIO CASO (TIENDA SANBORNS)	Centros comerciales	1,435	0	1
			1,115	0	1
	TOTAL		12,338	56,101	6
ASOCIACION PEDIATRICA SA DE CV	HOSPITAL INFANTIL PRIVADO	Salud	5,570	21,349	1
ATRIOS DE CHAPULTEPEC SA DE CV	TORRE RENOIR (LOCAL MERCEDES)	Plaza carso	234	5,239	1
	Museo del mar	Plaza Carso	1,025	0	1
	TOTAL		1,259	5,239	2
BAJASUR SA DE CV	BODEGA LA PAZ (OTROS INMUEBLES)	Centros comerciales	3,000	2,100	1
	SEARS ENSENADA (TIENDA SEARS)	Centros comerciales	1,773	7,676	1
	DAX PLAYAS	Centros comerciales	850	1,616	1
	DAX MISION	Centros comerciales	1,275	1,314	1
	DAX LA PAZ	Centros comerciales	1,025	2,323	1
	SEARS LA PAZ (TIENDA SEARS)	Centros comerciales	2,492	10,779	1
	AV. CUAUHEMOC 242 (tienda Sanborns)	Centros comerciales	3,918	0	1
	CONDOMINIO MASARIK MODATELAS (OTROS INMUEBLES)	Centros comerciales	217	263	1
	DAX TERCERA	Centros comerciales	1,036	3,584	1
	DAX TERCERA	Centros comerciales	1,308	2,683	1
	SEARS MEXICALI	Centros comerciales	3,280	5,005	1
	SEARS CACHANILLA (TIENDA SEARS)	Centros comerciales	8,500	15,061	1
	DAX CACHANILLA	Centros comerciales	2,210	2,193	1
	SEARS CARROUSEL	Centros comerciales	14,548	9,451	1
DAX CARROUSEL	Centros	1,374	523	1	

	SEARS OTAY (TIENDA DORIAN'S)	comerciales Centros	12,175	8,663	1
	SEARS OTAY (TIENDA DORIAN'S)	comerciales Centros	12,175	8,663	1
	BODEGA VALLEJO DORIMEX	comerciales Centros	5,989	12,600	1
	SEARS SAN LUIS (TIENDA SEARS)	comerciales Centros	6,300	7,913	3
	FONDEPORT LA PAZ (NO OP)	comerciales Centros	5,495	0	1
	PARCELA 162 ENSENADA	comerciales Centros	1,488,279	0	1
	PARCELA 164 ENSENADA SOLO UN PRECIO PLAYAS (REVISAR NOMBRE)	comerciales Centros	2,222,749	0	1
	DAX ALTAMIRANO	comerciales Centros	1,280	1,617	1
	CONDominio SUDERMAN 322	comerciales Centros	1,003	2,715	1
	CASA MEXICALI	comerciales Centros	306	313	1
	BODEGA MEXICALI	comerciales Centros	349	176	1
	TERRENO ROSARITO (NO OP) PARCELA 133Z-10P21	comerciales Centros	3,000	0	1
	CONFEDERACION NACIONAL CAMPESINA	comerciales Centros	12,252	0	1
	PARCELA 1 Z-1 P-1 EJIDO TIERRA Y LIBERTAD	comerciales Centros	1,486,058	0	1
	PARCELA 6 Z-1 P-1 EJIDO TIERRA Y LIBERTAD	comerciales Centros	8,214,721	0	1
	PARCELA 4Z-1 P-1	comerciales Centros	14,809,878	0	1
	PARCELA 2Z-1 P-1	comerciales Centros	212,690	0	1
	PARCELA 3Z-1 P-1	comerciales Centros	223,300	0	1
	PARCELA 5Z-1 P-1	comerciales Centros	195,083	0	1
	PARCELA 7Z-1 P-1	comerciales Centros	831,131	0	1
	PARCELA 8Z-1 P-1	comerciales Centros	234,154	0	1
	PARCELA 9Z-1 P-1	comerciales Centros	210,526	0	1
		comerciales	220,067	0	1

	PARCELA 10Z-1 P-1	Centros comerciales	218,879	0	1
	PARCELA 11Z-1 P-1	Centros comerciales	249,757	0	1
	PARCELA 12Z-1 P-1	Centros comerciales	204,061	0	1
	PARCELA 13Z-1 P-1	Centros comerciales	209,297	0	1
	PARCELA 14Z-1 P-1	Centros comerciales	187,231	0	1
	PARCELA 15Z-1 P-1	Centros comerciales	203,040	0	1
	PARCELA 16Z-1 P-1	Centros comerciales	236,666	0	1
	PARCELA 17Z-1 P-1	Centros comerciales	385,219	0	1
	PARCELA 197 LAS ANIMAS TIERRA Y LIBERTAD	Centros comerciales	1,043,540	0	1
	PARCELA 233 LAS ANIMAS TIERRA Y LIBERTAD	Centros comerciales	0	0	1
	PARCELA 234 LAS ANIMAS TIERRA Y LIBERTAD	Centros comerciales	32,059	0	1
	PARCELA 276 LAS ANIMAS TIERRA Y LIBERTAD	Centros comerciales	160,949	0	1
	PARCELA 277 LAS ANIMAS TIERRA Y LIBERTAD	Centros comerciales	122,730	0	1
	<b>TOTAL</b>		<b>33,709,197</b>	<b>107,230</b>	<b>53</b>
<b>BIENES RAICES DE ACAPULCO SA DE CV</b>	SANBORNS CAFE ACAPULCO COSTERA	Centros comerciales	2,876	800	1
	SANBORNS ACAPULCO CENTRO	Centros comerciales	1,316	2,879	1
	SANBORNS TIJUANA REVOLUCION	Centros comerciales	3,523	0	1
	SANBORNS CD.JUAREZ	Centros comerciales	8,881	0	1
	SANBORNS TIJUANA RIO	Centros comerciales	3,004	0	1
	SANBORNS CAFE DIVISION DEL NORTE	Centros comerciales	1,345	1,545	1
	SANBORNS CAFE PABELLON GUADALAJARA	Centros comerciales	765	765	1
	SEARS MONTECITO 38 (WTC) CENTRO COMERCIAL	Centros comerciales	16,785	19,913	1
	AGUASCALIENTES ALTARIA SEARS	Centros comerciales	1,102	0	1
	SANBORNS LOS REYES LA PAZ	Centros comerciales	7,404	0	1

	INSURGENTES (TIENDA SANBORNS)	Centros comerciales	456	2,007	1
	SANBORNS LUNA PARC (LOS LIRIOS)	Centros comerciales	479	5,817	1
	SANBORNS MERIDA GRAN PLAZA	Centros comerciales	2,566	5,702	1
	PERALVILLO (TIENDA SANBORNS)	Centros comerciales	6,262	0	1
	Sanborns Morelia Altozano	Centros comerciales	2,496	2,495	1
	CENTRO COMERCIAL SAN LUIS POTOSI	Centros comerciales	139,444	62,660	1
	SC CANCUN MAY FAIR	Centros comerciales	3,925	1,810	1
	MAZATLAN TERRENO	Centros comerciales	1,665	0	1
	CRUZ BLANCA CUAJIMALPA	Centros comerciales	10,313	0	1
	CASA HAB. CANCUN II	Centros comerciales	161	135	1
	CASA HAB. CANCUN III	Centros comerciales	171	164	1
	<b>TOTAL</b>		<b>214,938</b>	<b>106,692</b>	<b>21</b>
<b>CENTRAL INMOBILIARIA DE MEXICO SA DE CV</b>	Ensenada B. C. (Terreno)	Otros inmuebles sin ingresos	704,348	0	1
<b>CENTRO COMERCIAL VILLAHERMOSA</b>	VILLAHERMOSA (FIDEICOMISO)	Centros comerciales	182,228	76,729	1
<b>DESARROLLOS SAGESCO SA DE CV</b>	SEARS TEPIC FORUM (FIDEICOMISO)	Centros comerciales	6,000	0	1
	CENTRAL DE CRÉDITO AV. V CARRANZA NO. 25, C CENTR	Centros comerciales	1,118	6,850	1
	SEARS LUNA PARC	Centros comerciales	2,496	18,338	1
	SEARS VILLAHERMOSA	Centros comerciales	116,160	0	1
	SEARS INTERLOMAS				
	FIDEICOMISO AV VIALIDAD DE LA BAR	Centros comerciales	12,765	6,362	1
	SEARS SANTA FE AV. VAZCO DE QUIROGA NO. 3850 CP 05	Centros comerciales	7,997	0	1
	SEARS PASEO ALTOZANO				
	FIDEICOMOSO AV. PERIFERICO SU	Centros comerciales	6,510	6,000	1
	<b>TOTAL</b>		<b>153,046</b>	<b>37,550</b>	<b>7</b>
<b>DESARROLLO TLALNEPANTLA</b>	CENTRO COMERCIAL TLALNEPANTLA	Centros comerciales	24,862	197,831	1
	HOSPITAL STAR MEDICA	Centros	9,392	74,734	1

		comerciales			
	TOTAL		34,254	272,566	2
FIDEICOMISO ALTABRISA	CENTRO COMERCIAL ALTABRISA	Centros comerciales	109,177	133,483	1
GRUPO INMOBILIARIO SAN FELIU SA DE CV	LAGO ANDROMACO	Plaza Carso	135	1,894	1
HOSPITAL SANTA FE SA DE CV	HOSPITAL STAR MEDICA SANTA FE	Salud	5,626	16,711	1
IMPULSORA DE EMPRESAS Y EXPORTACIONES SA DE CV	SAN ANTONIO (TIENDA SANBORNS)	Centros comerciales	4,346	0	1
	CUERNAVACA CENTRO (TIENDA SANBORNS)	Centros comerciales	6,389	0	1
	MINERVA (SANBORNS CAFE)	Centros comerciales	3,244	1,979	1
	HERSELL (ANEXO MARIANO ESCOBEDO No. 402)	Centros comerciales	809	1,980	1
	TABASCO (TIENDA SANBORNS)	Centros comerciales	956	1,709	1
	TOTAL		15,744	5,668	5
INELMEC SA DE CV	CALZADA VALLEJO	Otros inmuebles con ingreso	30,560	11,416	1
	RANCHO DE ORO AJIJC	Otros inmuebles sin ingresos	2,384	0	1
	TOTAL		32,944	11,416	2
INMOBILIARIA ALUDER SA DE CV	TERRENO VERACRUZ	Nuevo veracruz	367,483	0	1
	RESIDENCIAL CEDROS	Nuevo veracruz	190,135	0	1
	TOTAL		557,617	0	2
INMOBILIARIA ALUMINIO SA DE CV	CENTRO COMERCIAL NVO. VERACRUZ	Nuevo veracruz	824,724	51,820	1
	NUEVO VERACRUZ TERRENO	Nuevo veracruz	2,797,452	0	1
	HOTEL YESS IN	Nuevo veracruz	7,656	6,933	1
	STARMEDICA VERACRUZ	Nuevo veracruz	3,970	16,161	1
	RESIDENCIAL CEDROS	Nuevo veracruz	19,542	0	1
	PROLONG. AV. PASEO DEL PUERTO (COLEGIO CALASANCIO)	Nuevo veracruz	6,008	1,902	1
	TOTAL		3,659,351	76,816	6
INMOBILIARIA BUENAVISTA SA	BUENAVISTA (TIENDA SANBORNS)	Centros comerciales	3,575	0	1
	BALDERAS (SANBORNS CAFE)	Centros comerciales	4,346	856	1

	LOCAL INSURGENTES Y SONORA BURGER KING	Centros comerciales	495	0	1
	TOTAL		8,416	856	3
INMOBILIARIA CIUDAD DEL SOL SA DE CV	PLAZA SOL (TIENDA SANBORNS)	Centros comerciales	3,489	0	1
	PERINORTE (SANBORNS CAFÉ)	Centros comerciales	11,400	921	1
	TOTAL		14,889	921	2
INMOBILIARIA INSURGENTES ACAPULCO SA DE CV	HOSPITAL INFANTIL PRIVADO	Salud	1,289	1,125	1
INMOBILIARIA PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS SA DE CV	CENTRO COM. JARDIN BICENTENARIO(NEZA)	Centros comerciales	177,251	66,832	1
	Centro Com. Jardín Bicentenario (Neza)	Centros comerciales	93,272	0	1
	INSTITUTO HISPANO MEXICANO	Educación	12,806	7,768	1
	UNIV. 3ER MILENIO CAMPESTRE CHURUBUSCO	Educación	2,579	2,656	1
	GRUPO SOL, SOR JUANA 251, LOTES 29,30 Y 31 COL. AGRICULTURA	Educación	1,359	4,520	1
	GRUPO SOL, AV. CUAUHEMOC 42	Educación	742	158	1
	GRUPO SOL, AV. CUAUHEMOC 54	Educación	231	70	1
	GRUPO SOL, AV. CUAUHEMOC 56	Educación	233	239	1
	GRUPO SOL, AV. CUAUHEMOC 60	Educación	762	4,730	1
	GRUPO SOL, DR.CARMONA Y VALLE 59	Educación	326	459	1
	GRUPO SOL, DR.CARMONA Y VALLE 47	Educación	437	333	1
	HOSPITAL STAR MÉDICA SLP ARISTA 735	Salud	1,680	6,188	1
	HOSPITAL STAR MÉDICA RANCHO HOLANDA	Salud	15,316	13,372	1
	HOSPITAL STAR MÉDICA SLP	Salud	2,750	3,696	1
	HOSPITAL STAR MÉDICA SLP		867	0	1
	HOSPITAL STAR MÉDICA CD. JARDIN	Salud	1,465	7,281	1
	HOSPITAL STAR MÉDICA LUNA PARC	Salud	15,526	12,290	1
	HOSPITAL STAR MÉDICA CHIHUAHUA	Salud	21,048	23,912	1
	HOSPITAL STAR MÉDICA	Salud	5,013	0	1

x	LEÓN GTO. EL JUNCAL HOSPITAL STAR MÉDICA TIJUANA, B.C.	Salud	6,739	0	1
	TERRRENO MUNICIPIO LERMA DE VILLADA HOSPITAL STAR MÉDICA LOMAS VERDES	Otros inmuebles sin ingresos	5,030	0	1
	Estacionamiento AV. CUAUHTEMOC 48	Salud	1,971	26,347	1
	TERRRENO SIN NOMBRE COL SAN PABLO JILOTEPEC	Educación	567	163	1
	23 parcelas de EJIDOS SAN JOSE DEL LLANITO EN LERMA EDO MEX	Otros inmuebles sin ingresos	511,674	0	1
	Terreno El Rosario	Otros inmuebles sin ingresos	945,416	0	23
	Terrreno Mpio. Villa de Tezontepec 1	Otros inmuebles sin ingresos	75,501	0	1
	Terrreno Mpio. Villa de Tezontepec 2	Otros inmuebles sin ingresos	1,200,000	0	1
	Terreno El Gran Chaparral, Mpio. Tezon, Hgo.	Otros inmuebles sin ingresos	108,057	0	1
	Terreno Tezontepec Villa Seca	Otros inmuebles sin ingresos	200,000	0	1
	Terreno Ejido San Fco. Xonacatlán	Otros inmuebles sin ingresos	209,389	0	1
	Terreno Parador de Toluca	Otros inmuebles sin ingresos	10,460	0	1
	TERRENO CULTURA GRIEGA	Otros inmuebles sin ingresos	14,219	0	1
	SANCTORUM, TLAXCALA	Otros inmuebles con ingreso	66,989	0	1
	VILLA SECA BORDO DE XOCHIACA	Otros inmuebles sin ingresos	22,943	0	1
	POLIGONO IV A2-1C, A-1C, A- 1C-1	Otros inmuebles sin ingresos	64,410	0	1
	TERRENO CD. VALLES 900 m2 PARCELA 177 Z -6P-1	Otros inmuebles sin ingresos	21,400	0	1
	EJIDO TIERRA Y LIBERTAD ENSENADA BC	Otros inmuebles sin ingresos	150,000	0	1
			900	0	1
		<b>TOTAL</b>		<b>3,969,328</b>	<b>181,014</b>
INMOSE SA DE CV	SEARS PLAZA ANGELOPOLIS PUEBLA	Centros comerciales	5,732	11,493	1
	SEARS COATZACOALCOS	Centros comerciales	5,714	11,880	1
	SEARS CULIACÁN FORUM	Centros comerciales	5,220	10,405	1

	SEARS PLAZA TORREÓN	Centros comerciales	5,500	11,025	1
	SEARS MONTERREY GALERIAS	Centros comerciales	18,417	12,920	1
	SEARS XALAPA PLAZA	Centros comerciales	6,516	12,355	1
	SEARS CIUDAD JUÁREZ	Centros comerciales	5,644	11,013	1
	SEARS GRAN PLAZA MERIDA	Centros comerciales	3,558	8,871	1
	SEARS PLAZA DEL SOL CHIHUAHUA	Centros comerciales	5,219	11,243	1
	SEARS TEZONTLE QUERÉTARO II SEARS GALERIAS QUERETARO	Centros comerciales	2,417	0	1
	23.68%	Centros comerciales	11,316	11,482	1
	<b>TOTAL</b>		<b>75,253</b>	<b>112,687</b>	<b>11</b>
<b>INMUEBLES CANTABRIA, S.A. DE C.V.</b>	<b>LA GOLETA</b>	Otros inmuebles con ingreso	55,130,000	0	1
	<b>SAN ANTONIO ABAD AV MORELOS SUR NO. 197 CUERNAVACA, (CASA DEL ARTI</b>	Otros inmuebles con ingreso	12,400	24,260	1
	<b>AV MORELOS SUR NO.203 CUERNAVACA, (DISCO</b>	Otros inmuebles sin ingresos	1,017	0	1
	<b>PLUTARCO ELIAS CALLES 29 (ANTES 21) CUERNAVACA, (VIVEROS)</b>	Otros inmuebles sin ingresos	1,014	0	1
	<b>PLUTARCO ELIAS CALLES NO. 33 CUERNAVACA</b>	Otros inmuebles sin ingresos	2,013	441	1
	<b>PLUTARCO ELIAS CALLES 27 COL. LAS PALMAS, CUERNAVA</b>	Otros inmuebles sin ingresos	1,590	413	1
	<b>AV. MORELOS 205</b>	Otros inmuebles sin ingresos	785	0	1
	<b>PASEO DE LA REFORMA NO. 292</b>	Otros inmuebles sin ingresos	2,021	0	1
	<b>PASEO DE LAS PALMAS NO. 265</b>	Otros inmuebles sin ingresos	1,268	0	1
	<b>ISABEL LA CATOLICA NO. 300</b>	Otros inmuebles con ingreso	2,625	0	1
	<b>EJIDO DE XOCHIMILCO S/N, MANZANA NO. 8, LOTEE 22</b>	Otros inmuebles sin ingresos	360	1,138	1
	<b>MANZANA NO. 8, LOTE 7, (UNION Y PROGRESO)</b>	Otros inmuebles sin ingresos	242	0	1
		Otros inmuebles sin ingresos	225	0	1

	<b>HUAMANTL</b>				
	<b>IXTAPA LOTE ZONA CONTRAMAR</b>	Otros inmuebles sin ingresos	30,865	0	1
	<b>AV. MORELOS 209 ANTES 706</b>	Otros inmuebles sin ingresos	1,498	0	1
	<b>Av. Morelos No 199 Cuern.Mor. ANTES 716</b>	Otros inmuebles sin ingresos	1,975	0	1
	<b>AV MOR 211 CUERNA MORELOS</b>	Otros inmuebles sin ingresos	1,143	546	1
	<b>SIERRA MOJADA 325</b>	Otros inmuebles sin ingresos	595	0	1
	<b>SIERRA MOJADA 315</b>	Otros inmuebles sin ingresos	581	0	1
	<b>MONTE IRAZU No. 180</b>	Otros inmuebles con ingreso	448	0	1
	<b>GENOVA # 17</b>	Otros inmuebles sin ingresos	838	0	1
	<b>AV MORELOS SUR 201</b>	Otros inmuebles sin ingresos	1,113	0	1
	<b>AV MORELOS SUR 213</b>	Otros inmuebles sin ingresos	632	546	1
	<b>AV. DE LA ALBORADA AV MORELOS SUR 722 CLUB DE GOLF CUERNAVACA MORELOS</b>	Otros inmuebles sin ingresos	2,334	0	1
	<b>TOTAL</b>		<b>55,199,678</b>	<b>28,020</b>	<b>25</b>
<b>INMUEBLES COMERCIALES MEXICANOS SA DE CV</b>	<b>DEL VALLE (TIENDA SANBORNS) TIJUANA CARRUSEL (SANBORNS CAFE)</b>	Centros comerciales Centros comerciales	2,968 1,040	0 1,000	1 1
	<b>TOTAL</b>		<b>4,008</b>	<b>1,000</b>	<b>2</b>
<b>INMUEBLES CORPORATIVOS DUCTIN, S.A. DE C.V.</b>	<b>HERMOSILLO, SONORA</b>	Otros inmuebles sin ingresos	10,000	0	1
	<b>SAN JUAN DEL RÍO</b>	Otros inmuebles con ingreso	9,000	8,967	1
	<b>MISIÓN LA PAZ, MTY.</b>	Otros inmuebles sin ingresos	216	0	1
	<b>BENITO JUÁREZ, TAMPICO</b>	Otros inmuebles sin ingresos	391	831	1
	<b>COATZACOALCOS</b>	Otros inmuebles sin ingresos	1,528	0	1

	VALLE DE ORO, SAN JUAN DEL RÍO	Otros inmuebles con ingreso	57,660	36,857	1
	AV. INDUSTRIAS, S.L.P.	Otros inmuebles con ingreso	228,420	34,924	1
	JUAN ESCUTIA, QUERÉTARO	Otros inmuebles con ingreso	300	275	1
	SIERRA DEL COBRE, S.L.P	Otros inmuebles con ingreso	252	316	1
	HORTENSAS	Otros inmuebles sin ingresos	200	454	1
	LUIS ECHEVERRÍA, MORELOS	Otros inmuebles sin ingresos	900	224	1
	<b>TOTAL</b>		<b>308,867</b>	<b>82,848</b>	<b>11</b>
INMUEBLES CORPORATIVOS E INDUSTRIALES CDX, S.A. DE C.V.	CUMPAS SONORA	Otros inmuebles sin ingresos	17,755	0	1
	SAN JOSÉ DEL VIDRIO	Otros inmuebles sin ingresos	141,462	0	1
	FRAY SERVANDO	Otros inmuebles sin ingresos	391	0	1
	IRAPUATO	Otros inmuebles con ingreso	2,320	0	1
	VILLAGRÁN	Otros inmuebles sin ingresos	86,060	0	1
	SAN JOSÉ EL GRANDE	Otros inmuebles sin ingresos	19,516	0	1
	SAN PABLO XALPA	Otros inmuebles con ingreso	5,260	4,111	1
	LA VILLA, AZCAPOTZALCO	Otros inmuebles con ingreso	11,018	7,070	1
	SAN JERÓNIMO, MONTERREY	Otros inmuebles con ingreso	2,021	2,705	1
	NUEVA YORK, GUADALAJARA	Otros inmuebles con ingreso	1,802	2,042	1
	BALVANERA I	Otros inmuebles con ingreso	10,800	2,184	1
	BALVANERA II	Otros inmuebles con ingreso	9,200	1,598	1
	SALTILLO	Otros inmuebles sin ingresos	49,995	9,380	1
	RANCHO DEL POTRERO / ACAPULCO	Otros inmuebles con ingreso	10,600	1,000	1
	CALZ. AZCAPOTZALCO, LA VILLA 705, FRACC. INDUSTRIAL VALLEJO	Otros inmuebles con ingreso	12,541	14,274	1
	<b>TOTAL</b>		<b>380,740</b>	<b>44,363</b>	<b>15</b>

INMUEBLES DESARROLLADOS ECLO, S.A. DE C.V.	SAN JOSE DE LA ESCALERA	Otros inmuebles con ingreso	15,217	12,916	1
	VALLEJO	Otros inmuebles con ingreso	18,865	12,544	1
	SOR JUANA INES DE LA CRUZ No. 232, TLANEPANTLA, ED	Otros inmuebles con ingreso	0	8,086	1
	EL EJIDO CNC PARCELA 156 Z- 10 P1/2	Otros inmuebles sin ingresos	3,918,446	0	1
	LOTE 4 KM 11.5 MEXICO PACHUCA EDO DE MEX EL RISCO	Otros inmuebles sin ingresos	53,196	0	1
	EL SALTO	Otros inmuebles con ingreso	32,131	3,811	1
	CANCUN	Otros inmuebles con ingreso	1,020	918	1
	MÉRIDA	Otros inmuebles sin ingresos	1,527	1,452	1
	PARCELA #150 SAN RAFAEL/ CNC	Otros inmuebles sin ingresos	0	0	1
		<b>TOTAL</b>		<b>4,040,402</b>	<b>39,727</b>
INMUEBLES GENERAL, S.A. DE C.V.	CENTRO COMERCIAL PLAZA CARSO	Plaza carso	4,102	59,807	1
	EDIFICIO ZURICH	Plaza carso	625	4,554	1
	EDIFICIO PRESA FALCON	Plaza carso	2,895	30,694	1
	FERROCARRIL DE CUERNAVACA (ESQUINA LAGO NEUCHANTEL)	Plaza carso	152	2,594	1
	DOCTOR LICEAGA # 12 CARRETERA	Plaza carso	1,433	4,238	1
	CIRCUNVALACION	Plaza carso	76,699	30,208	1
	PARCELA 281 Z-Z P-1	Plaza carso	4,108,491	0	1
	CAMPO NUEVO Y LLANO PASCAL, VILLA DE AYALA, MORELO	Plaza carso	506,380	0	1
	PLINIO NUM 340	Plaza carso	60	225	1
	Terreno Córdoba	Plaza carso	61,887	0	1
	TRIANGULITO	Plaza carso	60	908	1
	DR. IGNACIO BARAJAS LOZANO	Plaza carso	3,482	0	1
	DR ANDRADE #60	Plaza carso	5,870	10,789	1
	DR NAVARRO #25	Plaza carso	4,975	7,737	1
	DR ANDRADE #48	Plaza carso	515	515	1
	PARCELA 883 Z7P1-2	Plaza carso	100,000	0	1
	PARCELA 884 Z7P1-2	Plaza carso	100,423	0	1

	PARCELA 219 Z-5P-1	Plaza carso	65,161,908	0	1
	PARCELA 278 Z-8 P-1	Plaza carso	151,237	0	1
	EDIFICIO BAYER	Plaza carso	12,540	42,203	1
	<b>TOTAL</b>		<b>70,303,734</b>	<b>194,472</b>	<b>20</b>
<b>INMUEBLES INDUSTRIALES MEISAC SA DE CV</b>	<b>VIA GUSTAVO BAZ N. 340</b>	<b>Otros inmuebles con ingreso</b>	<b>162,953</b>	<b>65,725</b>	<b>1</b>
	<b>TOTAL</b>		<b>162,953</b>	<b>65,725</b>	<b>1</b>
<b>INMUEBLES RIAMA SA DE CV</b>	<b>RIO BRAVO</b>	<b>Otros inmuebles con ingreso</b>	<b>39,252</b>	<b>8,967</b>	<b>1</b>
	<b>MANUEL MARIA CONTRERAS No. 21 Y No. 23</b>	<b>Otros inmuebles sin ingresos</b>	<b>1,981</b>	<b>2,442</b>	<b>1</b>
	<b>ALFONSO HERRERA</b>	<b>Otros inmuebles con ingreso</b>	<b>730</b>	<b>1,116</b>	<b>1</b>
	<b>JIUTEPEC</b>	<b>Otros inmuebles sin ingresos</b>	<b>590</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
	<b>TOTAL</b>		<b>42,553</b>	<b>12,525</b>	<b>4</b>
<b>INMUEBLES SERCOX, S.A. DE C.V.</b>	<b>PARQUE INDUSTRIAL JURICA (CIDEC)</b>	<b>Otros inmuebles con ingreso</b>	<b>24,702</b>	<b>12,127</b>	<b>1</b>
	<b>CORPORATIVO CONDUMEX</b>	<b>Plaza carso</b>	<b>180</b>	<b>2,054</b>	<b>1</b>
	<b>EJIDO TIERRA Y LIBERTAD</b>	<b>Otros inmuebles sin ingresos</b>	<b>87,730,280</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>x</b>	<b>PARCELA 57Z-4P1/2</b>	<b>Otros inmuebles sin ingresos</b>	<b>50,000</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
	<b>PARCELA 73Z-5P1/2</b>	<b>Otros inmuebles sin ingresos</b>	<b>49,931</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
	<b>PARCELA 80Z-6P1/2</b>	<b>Otros inmuebles sin ingresos</b>	<b>49,900</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
	<b>PARCELA 82Z-6P1/2</b>	<b>Otros inmuebles sin ingresos</b>	<b>49,918</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
	<b>PARCELA 83Z-6P1/2</b>	<b>Otros inmuebles sin ingresos</b>	<b>50,068</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
	<b>PARCELA 88Z-3P1/2</b>	<b>Otros inmuebles sin ingresos</b>	<b>50,108</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
	<b>PARCELA 90Z-3P1/2</b>	<b>Otros inmuebles sin ingresos</b>	<b>50,068</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
	<b>PARCELA 59Z-4P1/2</b>	<b>Otros inmuebles sin ingresos</b>	<b>50,208</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
	<b>PARCELA 63Z-4P1/2</b>	<b>Otros inmuebles sin ingresos</b>	<b>50,000</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
	<b>PARCELA 87Z-3P1/2</b>	<b>Otros inmuebles sin ingresos</b>	<b>50,099</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
	<b>PARCELA 69Z-4P1/2</b>	<b>Otros inmuebles sin ingresos</b>	<b>50,203</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

	PARCELA 74Z-5P1/2	Otros inmuebles sin ingresos	49,961	0	1
	PARCELA 84Z-P1/2	Otros inmuebles sin ingresos	50,702	0	1
	PARCELA 122Z-10P2/1	Otros inmuebles sin ingresos	195,364,935	0	1
	PARCELA 124Z-10P1/2	Otros inmuebles sin ingresos	2,433,625	0	1
	PARCELA 127Z-10P1/2	Otros inmuebles sin ingresos	1,706,450	0	1
	PARCELA 129Z-10P1/2	Otros inmuebles sin ingresos	2,299,114	0	1
	ENSENADA, B.C. PARCELA 71 SAN RAFAEL CNC	Otros inmuebles sin ingresos	50,110	0	1
	ENSENADA, B.C. PARCELA 84 SAN QUINTIN CNC	Otros inmuebles sin ingresos	49,961	0	1
	<b>TOTAL</b>		<b>290,310,524</b>	<b>14,181</b>	<b>22</b>
<b>INMUEBLES SROM, S.A. DE C.V.</b>	<b>SEARS GUADALAJARA CENTRO</b>	Centros comerciales	6,226	10,247	1
	<b>CENTRO DE DISTRIBUCIÓN VALLEJO (NORTE 45)</b>	Centros comerciales	33,224	39,807	1
	<b>SEARS SANTA FE (saks)</b>	Centros comerciales	24,299	46,177	1
	<b>SEARS CENTRO HISTÓRICO</b>	Centros comerciales	1,998	7,121	1
	<b>SEARS GALERÍAS COAPA</b>	Centros comerciales	4,263	12,771	1
	<b>SEARS PLAZA GALERÍAS METEPEC</b>	Centros comerciales	5,500	11,462	1
	<b>SEARS GALERIAS SAN MIGUEL</b>	Centros comerciales	5,997	7,668	1
	<b>PLAZA LINDAVISTA</b>	Centros comerciales	3,565	13,413	1
<b>x</b>	<b>PABELLON POLANCO</b>	Centros comerciales	17,822	34,023	1
<b>x</b>	<b>SEARS PERISUR</b>	Centros comerciales	6,000	17,797	1
<b>x</b>	<b>PLAZA IMAGEN GÓMEZ PALACIO</b>	Centros comerciales	18,069	10,046	1
	<b>CENTRO COMERCIAL INSURGENTES</b>	Centros comerciales	14,318	61,874	1
	<b>SEARS GRAN PLAZA OAXACA</b>	Centros comerciales	3,977	3,963	1
	<b>SEARS PLAZA SATÉLITE</b>	Centros comerciales	10,947	16,091	1
	<b>SEARS TANGAMANGA S.L.P.</b>	Centros comerciales	5,945	5,923	1

x	SEARS PLAZA UNIVERSIDAD TERRENO TAMPICO,	Centros comerciales	10,947	20,019	1
x	TAMAULIPAS MONTERREY, MATAMOROS PTE 120 Y 122	Centros comerciales	12,004	0	1
	BANAMEX PABELLÓN POLANCO	Centros comerciales	457	0	1
		Otros inmuebles sin ingresos	445	0	1
	<b>TOTAL</b>		<b>186,003</b>	<b>318,402</b>	<b>19</b>
INMUEBLES TTL, S.A. DE C.V.	HACIENDA DE LECHERIA NO. 4	Plaza carso	11,232	3,474	1
	HACIENDA DE LECHERIA NO. 3	Plaza carso	17,714	3,529	1
	HACIENDA DE LECHERIA NO. 1	Plaza carso	19,483	0	1
	<b>TOTAL</b>		<b>48,429</b>	<b>7,003</b>	<b>3</b>
INMUEBLES Y SERVICIOS MEXICANOS SA DE CV	LAGO XOCHIMILCO 252	Otros inmuebles con ingreso	5,833	4,689	1
	LAGO ISEO 300, O ALBERTO 342	Otros inmuebles con ingreso	11,058	11,058	1
	BOSQUES DE CIRUELOS 130	Otros inmuebles con ingreso	1,149	1,234	1
	LA PRESA	Otros inmuebles con ingreso	178,316	51,943	1
	CALLE 8, NAUCALPAN	Otros inmuebles con ingreso	10,110	12,648	1
	AV. 8 DE JULIO, GUADALAJARA	Otros inmuebles con ingreso	4,797	4,580	1
	ALFONSO REYES	Otros inmuebles con ingreso	10,000	6,712	1
	MANUEL M. CONTRERAS No. 25	Otros inmuebles con ingreso	1,981	2,145	1
	LAGO MURITZ	Otros inmuebles con ingreso	2,125	2,982	1
	LAGO MAYOR	Otros inmuebles con ingreso	789	1,029	1
	SANTA CLARA, ECATEPEC	Otros inmuebles sin ingresos	18,380	0	1
	PRIVADA LOS TREVIÑO	Otros inmuebles con ingreso	66,197	23,140	1
	SAN RAFAEL OILÓN	Otros inmuebles sin ingresos	6,522	0	1
	RANCHO SANTA TERESA (PUEBLA)	Otros inmuebles sin ingresos	730,000	0	1
	CAMINO AL AGUAJE, S.L.P.	Otros inmuebles sin ingresos	83,682	3,341	2

	RIO DE LA PLATA #39	Otros inmuebles con ingreso	2,234	17,968	1
	RIO DE LA PLATA #48	Otros inmuebles con ingreso	1,995	28,142	1
	RIO DE LA PLATA #56	Otros inmuebles sin ingresos	501	596	1
	RIO DE LA PLATA #56 BIS	Otros inmuebles sin ingresos	437	0	1
	RIO DE LA PLATA NO. 54	Otros inmuebles sin ingresos	402	485	1
	<b>TOTAL</b>		<b>1,136,508</b>	<b>172,692</b>	<b>21</b>
<b>OPERACIONES E INVERSIONES SA</b>	SANBORNS RIVERA	Centros comerciales	3,000	0	1
	SANBORNS TOLUCA	Centros comerciales	4,483	0	1
	TERRENO PLAN DE AYALA	Centros comerciales	1,725	0	1
	<b>TOTAL</b>		<b>9,208</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
<b>PLAZA CARSO II, S.A. DE C.V.</b>	TERRENO POLANCO	Plaza carso	37,100	0	2
	SEARS RIO	Plaza carso	4,749	6,057	1
	SUPER DAX RIO	Plaza carso	2,848	18,434	1
	TEATRO CERVANTES	Plaza carso	1,238	13,650	1
	OFICINAS GENERALES DORIAN	Plaza carso	5,500	4,625	1
	TERRENO HERMOSILLO	Plaza carso	5,200	0	1
	PARCELA #140 SAN RAFAEL/ CNC	Plaza carso	0	0	1
	TERRENO BAJA CALIFORNIA	Plaza carso	213,335,776	0	2
	PARCELA #186 SAN RAFAEL/ CNC	Plaza carso	0	0	1
	PLAZA CARSO II	Plaza carso	1,569	19,043	1
	OFICINAS PLAZA CARSO II	Plaza carso	5,266	73,719	1
	<b>TOTAL</b>		<b>213,399,246</b>	<b>135,529</b>	<b>13</b>
<b>PRODUCTOS CHASE SA DE CV</b>	MASARIK (TIENDA SANBORNS)	Centros comerciales	1,337	0	1
	CAFÉ MIRAMONTES ( SANBORNS CAFE)	Centros comerciales	560	546	1
	<b>TOTAL</b>		<b>1,897</b>	<b>546</b>	<b>2</b>
<b>PROMOTORA INMOBILIARIA BORGRU SA DE CV</b>	CANCUN LT No 16	Centros comerciales	350	0	1
	HOTEL CALINDA	Centros comerciales	4,022	15,411	1
	PLAZA Q	Centros comerciales	34,809	28,298	1

	CANCUN LT No 1	Centros comerciales	5,621	0	1
	CANCUN LT No 2-6	Centros comerciales	2,100	0	1
	PARCELA 152 Z-10 P1/2	Centros comerciales	2,291,022	0	1
	PARCELA 159 Z-10 P1/2	Centros comerciales	2,008,937	0	1
	PARCELA 197 Z-10 P1/2		5,003,533	0	1
	<b>TOTAL</b>		<b>9,350,394</b>	<b>43,709</b>	<b>8</b>
<b>PROMOTORA INMOBILIARIA FRESNO, S.A. DE C.V.</b>	<b>DEPARTAMENTO CERVANTES 303</b>	<b>Plaza carso</b>	<b>47</b>	<b>220</b>	<b>1</b>
<b>PROYECTOS EDUCATIVOS INMOBILIARIOS SA DE CV</b>	<b>UNITEC ATIZAPÁN</b>	<b>Educación</b>	<b>198,313</b>	<b>77,216</b>	<b>1</b>
	<b>UNITEC ECATEPEC</b>	<b>Educación</b>	<b>26,400</b>	<b>68,720</b>	<b>1</b>
	<b>UNITEC MARINA NACIONAL 162</b>	<b>Educación</b>	<b>8,988</b>	<b>16,637</b>	<b>1</b>
	<b>UNITEC MARINA NACIONAL 500</b>	<b>Educación</b>	<b>4,598</b>	<b>7,669</b>	<b>1</b>
	<b>UNITEC CUITLAHUAC</b>	<b>Educación</b>	<b>19,025</b>	<b>42,436</b>	<b>1</b>
	<b>UNITEC IZTAPALAPA</b>	<b>Educación</b>	<b>29,370</b>	<b>66,327</b>	<b>1</b>
	<b>UNITEC TLALPAN 3016</b>	<b>Educación</b>	<b>37,000</b>	<b>26,900</b>	<b>1</b>
	<b>UNITEC TLALPAN 3058</b>	<b>Educación</b>	<b>39,151</b>	<b>33,922</b>	<b>1</b>
	<b>UNITEC CUMBRES</b>	<b>Educación</b>	<b>121,966</b>	<b>34,579</b>	<b>1</b>
	<b>TOTAL</b>		<b>484,811</b>	<b>374,406</b>	<b>9</b>
<b>SANTEPEC SA DE CV</b>	<b>ANGEL URRAZA ( SANBORNS CAFE)</b>	<b>Centros comerciales</b>	<b>1,240</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
	<b>MONTERREY CENTRO (TIENDA SANBORNS)</b>	<b>Centros comerciales</b>	<b>1,391</b>	<b>1,821</b>	<b>2</b>
	<b>TOTAL</b>		<b>2,631</b>	<b>1,821</b>	<b>3</b>
<b>CLUB DE GOLF DE CUERNAVACA, S. A. DE C. V.</b>	<b>CLUB DE GOLF</b>	<b>Otros inmuebles con ingreso</b>	<b>164,728</b>	<b>2,845</b>	<b>1</b>
<b>PLAZA UNIVERSIDAD</b>	<b>PLAZA UNIVERSIDAD</b>	<b>Centros comerciales</b>	<b>25,441</b>	<b>77,414</b>	<b>1</b>
<b>FIANZAS GUARDIANA INBURSA, S.A.</b>	<b>NASSA</b>	<b>Plaza carso</b>	<b>960</b>	<b>25,940</b>	<b>1</b>
<b>TOTAL</b>			<b>689,030,709</b>	<b>2,869,432</b>	<b>1</b>
					<b>383</b>

<b>GRUPO OSTAR</b>	<b>Hotel Geneve</b>	<b>Hoteles</b>	<b>4,679</b>	<b>19,662</b>	<b>1</b>
	<b>Hotel Francia - Aguascalientes</b>	<b>Hoteles</b>	<b>1,864</b>	<b>5,060</b>	<b>1</b>

	Hotel Calinda Beach	Hoteles	5,220	19,641	1
	Hotel Racquet Cuernavaca	Hoteles	34,669	6,472	1
	Hotel Ramada	Hoteles	100,996	76,301	1
	CALLE ACANCEH X AV. KINIK Y COMACALCO No. 20 COL. LONDRES # 118 COLONIA JUAREZ D.F. ALCALDIA	Hoteles	3,250	0	1
	CUAUHTEMOC CDMX	Hoteles	720	0	1
	Terrenos Ensenada	Hoteles	687,104,846	0	1
	<b>TOTAL</b>		<b>687,256,244</b>	<b>127,136</b>	<b>8</b>

FIDEICOMISO PLAZA SATÉLITE	PLAZA SATÉLITE	Centros comerciales	80,000	138,649	1
-------------------------------	----------------	------------------------	--------	---------	---

**1,376,366,953      3,135,217      392**

## Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

La Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE), hoy Comisión Nacional Antimonopolio llevó a cabo una investigación por posibles prácticas monopólicas en el mercado de arrendamiento de espacios inmobiliarios. La COFECE requirió a la Entidad documentación, la cual fue atendida en tiempo y forma.

El 22 de enero de 2024, la COFECE hoy Comisión Nacional Antimonopolio, notificó un dictamen de probable responsabilidad a la Entidad en relación con la investigación antes referida de la cual se presentó un escrito de respuesta. Con fecha 27 de marzo del 2025 la Entidad recibió un oficio de solicitud de aclaración de las pruebas ofrecidas previamente.

En marzo de 2026, la Entidad obtuvo una resolución definitiva mediante la cual se concluyó que no existía acción imputable en su contra. En consecuencia, a la fecha de los estados financieros, la investigación se encuentra concluida.

La compañía no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles ni pudiera declararse ni ha sido declarada en concurso.

## Acciones representativas del capital social:

	2025	2025
	Número de acciones	Importe
Serie B1	2,745,000,000	\$ 333,529
Serie B 2	24,690,615,831	3,000,153
Acciones recompradas en tesorería	(486,723,469)	(59,139)

	26,948,892,362	\$ 3,274,543
--	----------------	--------------

	2 0 2 4	2 0 2 4
	Número de acciones	Importe
Serie B1	2,745,000,000	\$ 333,529
Serie B 2	24,690,615,831	3,000,153
Acciones recompradas en tesorería	(486,723,469)	(59,139)
	26,948,892,362	\$ 3,274,543

	2 0 2 3	2 0 2 3
	Número de acciones	Importe
Serie B1	2,745,000,000	\$ 333,529
Serie B 2	24,690,615,831	3,000,153
Acciones recompradas en tesorería	(486,723,469)	(59,139)
	26,948,892,362	\$ 3,274,543

## Dividendos:

En la asamblea anual ordinaria de accionistas, el Consejo de Administración presenta para consideración de los accionistas los estados financieros consolidados de la Compañía por el ejercicio fiscal previo, junto con un reporte sobre los mismos. Los accionistas, una vez que han aprobado los estados financieros consolidados, determinan la distribución de las utilidades netas de la Compañía correspondientes al ejercicio anterior. Se requiere por ley que se separe el 5% de dichas utilidades netas para la constitución de una reserva legal, la cual no estará disponible para distribución hasta que la cantidad de dicha reserva legal sea igual al 20% del capital social nominal de la Compañía (antes de dar efecto a la reexpresión de los mismos en Pesos constantes). Las cantidades en exceso de aquellas destinadas al fondo de reserva legal podrán distribuirse a los demás fondos de reserva que los accionistas determinen. El remanente de las utilidades netas, si hubiere, está disponible para distribución en forma de dividendos según lo determine la asamblea de accionistas o el Consejo de Administración de la Compañía.

Los accionistas de la Serie "B-1", tienen iguales derechos por acción, a percibir dividendos y otras distribuciones, incluyendo cualesquiera distribuciones al momento de liquidación de la Compañía. Las acciones pagadas parcialmente participan en cualquier distribución en la medida en que dichas acciones hayan sido pagadas al momento de la distribución o, si no han sido pagadas, únicamente respecto a la proporción pagada.

La Compañía no ha decretado el pago de dividendos durante los últimos seis ejercicios sociales debido a sus compromisos de inversión de pago y servicio de pasivos. Por otra parte, cabe señalar que el Consejo de Administración no tiene una política expresa para decretar el pago de dividendos o para hacer la propuesta correspondiente a la asamblea de accionistas de la Compañía, en caso de llegar a existir utilidades en el transcurso de algún ejercicio social.

**[424000-N] Información financiera**

Concepto	Periodo Anual Actual	Periodo Anual Anterior	Periodo Anual Previo Anterior
	MXN 2025-01-01 - 2025-12-31	MXN 2024-01-01 - 2024-12-31	MXN 2023-01-01 - 2023-12-31
Ingresos	6,536,417,000.0	6,392,469,000.0	6,840,514,000.0
Utilidad (pérdida) bruta	4,760,203,000.0	4,597,355,000.0	4,439,144,000.0
Utilidad (pérdida) de operación	3,937,866,000.0	3,819,875.0	3,661,558,000.0
Utilidad (pérdida) neta	5,342,326,000.0	5,282,992,000.0	4,679,488,000.0
Utilidad (pérdida) por acción básica	0.26	0.26	0.23
Adquisición de propiedades y equipo	2,326,176,000.0	233,164,000.0	699,060,000.0
Depreciación y amortización operativa	68,743,000.0	62,825,000.0	63,884,000.0
Total de activos	102,253,459,000.0	98,568,910,000.0	92,396,637,000.0
Total de pasivos de largo plazo	13,203,275,000.0	12,382,238,000.0	15,638,986,000.0
Rotación de cuentas por cobrar	33.32	34.2	33.88
Rotación de cuentas por pagar	29.8	29.3	28.0
Rotación de inventarios	0	0	0
Total de Capital contable	85,004,238,000.0	80,036,615,000.0	75,045,216,000.0
Dividendos en efectivo decretados por acción	0	0	0

**Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada:****Inmuebles Carso, S.A.. de C.V.****Información Financiera Seleccionada**

(millones de pesos, excepto datos por acción)

Concepto	dic-25	dic-24	dic-23
Ventas	6,536.40	6,392.40	6,840.51
Resultado de operación	3,937.80	3,819.80	3,661.55
Margen de operación	0.60	0.53	0.53
Participacion controladora	4,880.90	4,839.10	4,277.62
Utilidad por accion (últimos 12 meses)	0.25	0.26	0.23
EBITDA	4,017.20	3,882.70	3,725.40
Activo Total	102,253.40	98,568.00	92,396.63
Propiedades de Inversion	86,596.70	79,523.70	75,654.89
Deuda Total	2,437.00	3,998.60	3,996.30
Deuda Neta	-108.5	-2654.9	-753.2
Capital contable consolidado	85,004.20	80,036.50	75,045.21
Capital contable de la participacion controladora	79,527.30	74,637.70	69,689.40
Interese pagados últimos 12 meses entre	259.4	337.1	324.2
EBITDA	4,017.20	3,882.70	3,725.40
Interese pagados (últimos 12 meses)/EBITDA	6.11	8.68	8.7

variaciones

variaciones

	Dic 2025 vs Dic 2024	Dic 2024 vs Dic 2023
Ventas	2.2%	-7.0%
Resultado de operación	3.0%	4.1%
Margen de operación	11.7%	0.0%
Participación controladora	0.9%	11.6%
Utilidad por acción (últimos 12 meses)	-4.0%	11.5%
EBITDA	3.3%	4.1%
Activo Total	3.6%	6.3%
Activo Fijo Neto	8.2%	4.9%
Deuda Total	-64.1%	0.1%
Deuda Neta	-2346.9%	71.6%
Capital contable consolidado	5.8%	6.2%
Capital contable de la participación controladora	6.1%	6.6%
Interese pagados (últimos 12 meses)/EBITDA	-42.1%	-0.2%

LA EMISORA SOLO TIENE TITULOS POR DEUDA EN EL MERCADO DE VALORES

## Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:

La información financiera referente más significativa por segmento de negocio en 2025 es como sigue:

	Arrendamiento	Venta de inmuebles	Hoteles	Total
Ingresos	\$ 5,269,826	\$ 654,518	\$ 612,073	\$ 6,536,417
Costo de operación	\$ 925,778	\$ -	\$ 431,770	\$ 1,357,548
Costo de ventas de inmuebles	\$ -	\$ 418,665	\$ -	\$ 418,665
Gastos de operación	\$ 597,150	\$ 37,160	\$ 188,027	\$ 822,337
Depreciación	\$ 37,987	\$ -	\$ 30,756	\$ 68,743
Utilidad de operación	\$ 3,746,898	\$ 198,693	\$ (7,724)	\$ 3,937,867
Ganancia en valuación de propiedades de inversión	\$ 2,265,407	\$ -	\$ -	\$ 2,265,407
Utilidad en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	\$ 539,830	\$ -	\$ -	\$ 539,830
Ingresos por intereses	\$ 527,302	\$ -	\$ -	\$ 527,302
Gastos por intereses	\$ 259,400	\$ -	\$ -	\$ 259,400
Otros gastos	\$ 60,727	\$ -	\$ -	\$ 60,727
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 6,743,486	\$ 198,693	\$ (7,725)	\$ 6,934,454
Impuestos a la utilidad	\$ 1,598,896	\$ -	\$ (6,768)	\$ 1,592,128
Utilidad neta	\$ 5,154,714	\$ 198,693	\$ (11,081)	\$ 5,342,326
Cuentas y documentos por cobrar e impuestos por recuperar	\$ 2,242,208	\$ -	\$ -	\$ 2,242,208
Inventarios inmobiliarios	\$ -	\$ 388,120	\$ -	\$ 388,120
Inmuebles, maquinaria y	\$ 560,827	\$ -	\$ 2,345,512	\$ 2,906,339

equipo

Propiedades de inversión	\$ 86,596,748	\$ -	\$ -	\$ 86,596,748
Pasivos totales	\$ 16,977,117	\$ -	\$ 272,104	\$ 17,249,221

La información financiera referente más significativa por segmento de negocio en 2024 es como sigue:

	Arrendamiento	Venta de inmuebles	Hoteles	Total
Ingresos	\$ 4,971,880	\$ 902,293	\$ 518,296	\$ 6,392,469
Costo de operación	\$ 868,528	\$ -	\$ 361,075	\$ 1,229,603
Costo de ventas de inmuebles	\$ -	\$ 565,511	\$ -	\$ 565,511
Gastos de operación	\$ 540,824	\$ 35,140	\$ 138,691	\$ 714,655
Depreciación	\$ 36,703	\$ -	\$ 26,122	\$ 62,825
Utilidad de operación	\$ 3,525,825	\$ 301,642	\$ (7,592)	\$ 3,819,875
Ganancia en valuación de propiedades de inversión	\$ 2,071,659	\$ -	\$ -	\$ 2,071,659
Utilidad en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	\$ 568,958	\$ -	\$ -	\$ 568,958
Ingresos por intereses	\$ 711,038	\$ -	\$ -	\$ 711,038
Gastos por intereses	\$ 337,138	\$ -	\$ -	\$ 337,138
Otros gastos	\$ 29,193	\$ -	\$ -	\$ 29,193
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 6,511,149	\$ 301,642	\$ (7,592)	\$ 6,805,199
Impuestos a la utilidad	\$ 1,494,954	\$ -	\$ 27,253	\$ 1,522,207
Utilidad neta	\$ 5,016,195	\$ 301,642	\$ (34,845)	\$ 5,282,992
Cuentas y documentos por cobrar e impuestos por recuperar	\$ 1,008,236	\$ 1,370,751	\$ 20,614	\$ 2,399,601
Inventarios inmobiliarios	\$ -	\$ 799,139	\$ -	\$ 799,139
Inmuebles, maquinaria y equipo	\$ 540,431	\$ -	\$ 2,391,208	\$ 2,931,639
Propiedades de inversión	\$ 79,523,727	\$ -	\$ -	\$ 79,523,727
Pasivos totales	\$ 18,116,718	\$ -	\$ 415,583	\$ 18,532,301

La información financiera referente más significativa por segmento de negocio en 2023 es como sigue:

	Arrendamiento	Venta de inmuebles	Hoteles	Total
Ingresos	\$ 4,700,137	\$ 1,615,599	\$ 524,778	\$ 6,840,514
Costo de operación	\$ 786,142	\$ -	\$ 344,394	\$ 1,130,536
Costo de ventas de inmuebles	\$ -	\$ 1,270,834	\$ -	\$ 1,270,834
Gastos de operación	\$ 539,847	\$ 35,140	\$ 138,715	\$ 713,702
Depreciación	\$ 34,542	\$ -	\$ 29,342	\$ 63,884
Utilidad de operación	\$ 3,339,606	\$ 309,625	\$ 12,327	\$ 3,661,558
Ganancia en valuación de propiedades de inversión	\$ 1,704,110	\$ -	\$ -	\$ 1,704,110

	Arrendamiento	Venta de inmuebles	Hoteles	Total
--	---------------	--------------------	---------	-------

Utilidad en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	\$ 510,922	\$ -	\$ -	\$ 510,922
Ingresos por intereses	\$ 435,544	\$ -	\$ -	\$ 435,544
Gastos por intereses	\$ 335,153	\$ -	\$ (10,898)	\$ 324,255
Otros gastos	\$ 130,874	\$ -	\$ -	\$ 130,874
Utilidad antes de impuestos	\$ 5,524,155	\$ 309,625	\$ 23,225	\$ 5,857,005
Impuestos a la utilidad	\$ 1,149,245	\$ -	\$ 28,272	\$ 1,177,517
Utilidad neta	\$ 4,374,910	\$ 309,625	\$ (5,047)	\$ 4,679,488
Cuentas y documentos por cobrar e impuestos por recuperar	\$ 2,683,355	\$ -	\$ 47,482	\$ 2,730,837
Inventarios inmobiliarios	\$ -	\$ 1,489,701	\$ -	\$ 1,489,701
Inmuebles, maquinaria y equipo	\$ 547,630	\$ -	\$ 2,109,624	\$ 2,657,254
Propiedades de inversión	\$ 75,654,891	\$ -	\$ -	\$ 75,654,891
Pasivos totales	\$ 17,143,630	\$ -	\$ 207,791	\$ 17,351,421

## Informe de créditos relevantes:

La Compañía cuenta con líneas de créditos autorizadas que pueden ser dispuestas atendiendo a las necesidades de sus Subsidiarias para el desarrollo de sus proyectos de inversión. Adicionalmente la Compañía podrá optar por contratar financiamiento bancario y/o bursátil en caso de considerarlo conveniente. En todo caso, la Compañía y sus Subsidiarias buscarán las mejores fuentes de financiamiento en términos de costo y plazo, tanto de fuentes locales como internacionales.

Con fecha 20 de agosto de 2015, la CNBV autorizó a la Compañía un programa de certificados bursátiles de corto y largo plazo por un monto de hasta \$8,000 millones de Pesos, con una vigencia de 5 años del programa. La Compañía dispuso de dicho programa \$4,000 millones de Pesos a un plazo de 10 años con vencimiento al 7 de agosto de 2025, el cual devenga días, un interés bruto anual fijo sobre su valor nominal, a una tasa de interés bruto anual de 7.90%. el 7 de agosto de 2025 se liquidó dicho programa

La emisora durante 2025 contrató diversos créditos bancarios que son los siguientes:

I. Préstamo directo en pesos con Banco Inbursa, S. A., con vencimiento en febrero de 2026, devengó intereses a tasa del 8.6160 (2)	308,000
II. Préstamo directo en pesos con Banco Inbursa, S. A., con vencimiento en febrero de 2026, devengó intereses a tasa del 8.3149 (2)	380,000
III. Préstamo directo en pesos con Banco Inbursa, S. A., con vencimiento en febrero de 2026, devengó intereses a tasa del 8.3149 (2)	400,000
IV. Préstamo directo en pesos con Banco Inbursa, S. A., con vencimiento marzo de 2026, devengó intereses a tasa del 5.3138 (2)	270,000
V. Préstamo directo en pesos con Banco Inbursa, S. A., con vencimiento en mayo de 2026, devengó intereses a tasa del 8,3138 (2)	250,000
VI. Préstamo directo en pesos con Banco Inbursa, S. A., con vencimiento en enero de 2026, devengó intereses a tasa del 8.3192 (2)	280,000

Las tasas de interés para préstamos en moneda nacional durante 2025, se ubicaron en un promedio ponderado de tasa TIIE+.1.

## Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:

---

La estructura financiera consolidada de Incarso para 2025, reflejó un incremento en el valor de su activo total de 3.7% comparativamente con el año previo, principalmente en el rubro de propiedades de inversión, al pasar de \$79,523.7 millones de pesos de 2024 a \$86,596.7 millones de pesos en 2025, lo que representa un incremento de 8.9% originado por (i) el incremento de la obra en proceso, la adquisición de nuevos inmuebles y reservas territoriales, entre otros y (ii) El decremento del efectivo y equivalentes por la cantidad de \$4,107.6 millones de pesos. El pasivo total mostró un decremento del 6.9%, principalmente por el decremento en el pago de los certificados bursátiles por la cantidad de 4,000 millones para 2025.

Durante 2025, los ingresos por arrendamiento y hotelería fueron de \$5,881.9 millones de pesos que representan un incremento de 7.1% respecto a 2024. Los ingresos por venta de inventarios inmobiliarios y propiedades de inversión alcanzaron \$ 654.5 millones a 2025, que representan un decremento 27.4% respecto a 2024. Para así alcanzar un ingreso total del ejercicio de \$6,536.4 millones de pesos. El EBITDA anual ascendió a \$4,017.3 millones de pesos, 2.7% mayor que el observado en 2024. En el año 2025, la utilidad de operación totalizó en \$3,937.8 millones de pesos. Con respecto a la utilidad neta consolidada aplicable a la participación controladora del ejercicio fue de \$4,881.1 millones de pesos que representa un incremento del 0.86% respecto del año previo.

La estructura financiera consolidada de Incarso para 2024, reflejó un incremento en el valor de su activo total de 6.6% comparativamente con el año previo, principalmente en el rubro de propiedades de inversión, al pasar de \$75,654.9 millones de pesos en 2023 a \$79,523.7 millones de pesos en 2024, lo que representa un incremento de 5.1% originado por (i) el incremento de la obra en proceso, la adquisición de nuevos inmuebles y reservas territoriales, entre otros y (ii) El incremento del efectivo y equivalentes por la cantidad de \$1,904.0 millones de pesos. El pasivo total mostró un aumento del 6.8%.

Durante 2024, los ingresos por arrendamiento, servicios de obra y hotelería fueron de \$5,490.1 millones de pesos que representan un incremento de 5.0% respecto a 2023. Los ingresos por venta de inventarios inmobiliarios y propiedades de inversión alcanzaron \$ 902.3 millones a 2024, que representan una disminución del 44.1% respecto a 2023. Para así alcanzar un ingreso total del ejercicio de \$6,392.4 millones de pesos. El EBITDA anual ascendió a \$3,882.7 millones de pesos, 4.2% mayor que el observado en 2023. En el año 2023, la utilidad de operación totalizó en \$3,819.8 millones de pesos. Con respecto a la utilidad neta consolidada aplicable a la participación controladora del ejercicio fue de \$4,839.1 millones de pesos que representa un incremento del 13.1% respecto del año previo.

Durante 2023, los ingresos por arrendamiento, servicios de obra y hotelería fueron de \$5,224.9 millones de pesos que representan un incremento de 8.3% respecto a 2022. Los ingresos por venta de inventarios inmobiliarios y propiedades de inversión alcanzaron \$ 1,615.6 millones a 2023, que representan una disminución del 4.0% respecto a 2022. Para así alcanzar un ingreso total del ejercicio de \$6,840.5 millones de pesos. El EBITDA anual ascendió a \$3,725.4 millones de pesos, 8.3% mayor que el observado en 2022. En el año 2023, la utilidad de operación totalizó en \$3,661.5 millones de pesos. Con respecto a la utilidad neta consolidada aplicable a la participación controladora del ejercicio fue de \$4,277.6 millones de pesos que representa un decremento del 0.9% respecto del año previo.

Finalmente, respecto a los principales cambios en las partidas que integran el patrimonio social ocurridos durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, se encuentran reflejados en los estados financieros de la Sociedad dictaminados por los auditores externos.

---

## Resultados de la operación:

---

En el estado de resultados consolidado acumulado al cuarto trimestre de 2025, los ingresos consolidados alcanzaron la cifra de \$ 8,80186 millones, un incremento del \$337.7 millones un incremento del 4.1% comparada con el año previo. En el segmento de arrendamiento este fue de \$5,280.4 millones que representa un incremento del 6.2% con respecto al mismo periodo del año previo. En el segmento de venta de inventario inmobiliario y por la ciclicidad de este, represento un decremento de \$ 247.7, millones comparativamente con el mismo periodo de 2024, En otros ingresos se encuentra alojado el reconocimiento del efecto de la revaluación de las propiedades de inversión que para este periodo tuvo un incremento por un importe de \$ 193.8 millones con respecto al año anterior. En el segmento de servicios estos alcanzaron \$ 612.1 millones, mientras que en el año previo fueron de \$ 518.3 millones, un incremento de \$ 93.8 millones

Los costos de ventas acumulado por el 2025, estos fueron de \$ 1,777.0 millones un decremento de \$18.1 millones, que representa un 1.1% motivado por la baja en venta de inventario inmobiliario. En cuanto a gastos generales estos fueron de \$ 823.7 millones, lo que representa un incremento del 7.5% con respecto al año anterior.

Con base en los comentarios anteriores, la utilidad de operación acumulada al cuarto trimestre de 2025 fue de \$ 6,145.3 millones, lo que representa comparativamente con el mismo periodo de 2024 un incremento del 4.8%.

Con respecto al impuesto a la utilidad causado acumulado al cuarto trimestre de 2025, este represento un gasto de \$ 833.8 millones, cifra mayor al cuarto trimestre acumulado de 2024, que fue un gasto de \$ 799.0 millones, que representa un 4.4% con el periodo anterior. Y con respecto al

impuesto a la utilidad diferido este represento un gasto a los resultados acumulados al cuarto trimestre 2025 por \$ 761.3 millones, un incremento de \$ 38 millones,

El resultado de participación controladora fue una utilidad neta acumulada de \$ 4,880.9 millones, que representa un incremento de 0.8% comparativamente con el año previo que tuvo una utilidad de \$ 4,839.1 millones,

En el estado de resultados consolidado acumulado al cierre 2024, los ingresos consolidados alcanzaron la cifra de \$ 8,464.1 millones, un decremento del \$ 80.4 millones una disminución del 0.9% comparada con el año previo. En el segmento de arrendamiento este fue de \$4,971.8 millones que representa un incremento del 5.7% con respecto al mismo periodo del año previo. En el segmento de venta de inventario inmobiliario y por la ciclicidad de este, represento un decremento de \$ 713.3, millones comparativamente con el mismo periodo de 2023, En otros ingresos se encuentra alojado el reconocimiento del efecto de la revaluación de las propiedades de inversión que para este periodo tuvo un incremento por un importe de \$ 367.5 millones con respecto al año anterior. En el segmento de servicios estos alcanzaron \$ 518.3 millones, mientras que en el año previo fueron de \$ 524.8 millones, un decremento del \$ 6.5 millones, derivado de los efectos del huracán OTIS y menor afluencia en los hoteles. Los costos de ventas acumulado por el 2024, estos fueron de \$ 1,795.1 millones un decremento de \$606.2 millones, que representa un 25.2% motivado por la baja en venta de inventario inmobiliario. En cuanto a gastos generales estos fueron de \$ 777.4 millones, lo que representa un decremento del 0.01% con respecto al año anterior.

Con base en los comentarios anteriores, la utilidad de operación acumulada al cierre de 2024 fue de \$ 3,819.9 millones, lo que representa comparativamente con el mismo periodo de 2023 un incremento del 4.32%.

El resultado de participación controladora fue una utilidad neta acumulada de \$ 4,839.1 millones, que representa un incremento de 13.1% comparativamente con el año previo que tuvo una utilidad de \$ 4,277.6 millones,

La deuda total consolidada al cuarto trimestre de 2024 fue de \$ 3,998.6 millones y un efectivo e inversiones temporales de \$ 6,653.5 millones €l costo de integral de financiamiento acumulados del ejercicio de 2023, estos fueron de \$435.53 millones de intereses ganados y . En cuanto a gastos por intereses represento \$324.2 millones, en cuanto al utilidad-pérdida neta represento, \$4.9 millones,perdida

El costo de integral de financiamiento acumulados del ejercicio de 2022, estos fueron de \$522.9 millones de intereses ganados y . En cuanto a gastos por intereses represento \$787.2 millones, en cuanto al utilidad-pérdida neta represento, \$7.3 millones,perdida

El costo de integral de financiamiento acumulados del ejercicio de 2021, estos fueron de \$81.9 millones de intereses ganados y . En cuanto a gastos por intereses represento \$515.1 millones, en cuanto al utilidad-pérdida neta represento, \$4.3 millones, utilidad

En el estado de resultados consolidado acumulado al cierre de 2023, los ingresos consolidados alcanzaron la cifra de \$6,840.5 millones, un incremento del \$333.7 millones que representa un 5.2% comparativamente con el año previo. En el segmento de venta de inventario inmobiliario y por la ciclicidad de este, represento un decremento de \$68.4, comparativamente con el mismo periodo de 2022, En otros ingresos se encuentra alojado el reconocimiento del efecto de la revaluación de las propiedades de inversión que para este periodo tuvo un decremento por un importe de \$ 476.5 millones con respecto al año anterior. En el segmento de

servicios estos alcanzaron \$524.8 millones, mientras que en el año previo fueron de \$507.2 millones, que represento un incremento de 3.4%.

Los costos de ventas acumulado por el 2023, estos fueron de \$2,401.1 millones un incremento de \$29.1 millones, que representa un 1.2% con respecto al año previo y por el efecto de la combinación de la venta del inventario inmobiliario de los diferentes desarrollos, En cuanto a gastos generales estos fueron de \$777.5 millones, lo que representa un incremento del 7.5% con respecto al año anterior.

El resultado de participación controladora fue una utilidad neta acumulada fue de \$4,277.6 millones, que representa un decremento de 1.0% comparativamente con el año previo que tuvo una utilidad de \$4,319.0 millones,

La deuda total consolidada al cuarto trimestre de 2023 fue de 3,996.3 millones de pesos, y la compañía cuenta con una caja disponible de \$4,749.5 millones al cierre del año.

---

## Situación financiera, liquidez y recursos de capital:

---

Las fuentes internas de liquidez provendrán de la propia generación de flujo de las Subsidiarias de la Compañía.

Las fuentes externas de liquidez podrán provenir principalmente del financiamiento bancario a través de líneas de crédito otorgadas a corto y a largo plazo y a través de deuda bursátil de corto y a largo plazo (papel comercial y certificados bursátiles respectivamente).

La Compañía cuenta con líneas de créditos autorizadas que pueden ser dispuestas atendiendo a las necesidades de sus Subsidiarias para el desarrollo de sus proyectos de inversión. Adicionalmente la Compañía podrá optar por contratar financiamiento bancario y/o bursátil en caso de considerarlo conveniente. En todo caso, la Compañía y sus Subsidiarias buscarán las mejores fuentes de financiamiento en términos de costo y plazo, tanto de fuentes locales como internacionales.

Con fecha 20 de agosto de 2015, la CNBV autorizó a la Compañía un programa de certificados bursátiles de corto y largo plazo por un monto de hasta \$8,000 millones de Pesos, con una vigencia de 5 años del programa. La Compañía dispuso de dicho programa \$4,000 millones de Pesos a un

plazo de 10 años con vencimiento al 7 de agosto de 2025, el cual devenga días, un interés bruto anual fijo sobre su valor nominal, a una tasa de interés bruto anual de 7.90%, el 7 de agosto de 2025 se liquidó dicho programa

Las fuentes internas de liquidez provendrán de la propia generación de flujo de las Subsidiarias de la Compañía.

Las fuentes externas de liquidez podrán provenir principalmente del financiamiento bancario a través de líneas de crédito otorgadas a corto y a largo plazo y a través de deuda bursátil de corto y a largo plazo (papel comercial y certificados bursátiles respectivamente).

La Compañía cuenta con líneas de créditos autorizadas que pueden ser dispuestas atendiendo a las necesidades de sus Subsidiarias para el desarrollo de sus proyectos de inversión. Adicionalmente la Compañía podrá optar por contratar financiamiento bancario y/o bursátil en caso de considerarlo conveniente. En todo caso, la Compañía y sus Subsidiarias buscarán las mejores fuentes de financiamiento en términos de costo y plazo, tanto de fuentes locales como internacionales.

El índice de endeudamiento neto de la Entidad es el siguiente:

	2025	2024	2023
Deuda por créditos bursátiles a corto y largo plazo	-	3,998,635	3,996,295
Deuda por créditos bancarios	1,888,000	-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(2,545,805)</u>	<u>(6,653,500)</u>	<u>(4,749,509)</u>
Liquidez neta	<u>657,805</u>	<u>2,654,865</u>	<u>753,214</u>
EBITDA (no auditado)	<u>\$ 4,017,276</u>	<u>\$ 3,882,700</u>	<u>\$ 3,725,442</u>
Razón de liquidez	<u>6.11</u>	<u>1.46</u>	<u>4.95</u>
Intereses generados por deuda	<u>\$ 259,400</u>	<u>\$ 329,101</u>	<u>\$ 320,389</u>
Razón de cobertura de intereses	<u>15.48</u>	<u>11.80</u>	<u>11.63</u>

No existen inversiones relevantes de capital que se tengan comprometidas al final del periodo

No existen transacciones relevantes no registradas tanto en balance general como en estado de resultados

## Control Interno:

Toda vez que la Compañía, en su carácter de controladora pura, no tiene empleados ni personal a su cargo, el cumplimiento de sus normas de control interno es vigilado permanentemente a través de las áreas de administración y finanzas y auditoría interna de una parte relacionada, las cuales revisan y analizan, en su caso, las desviaciones que se llegaran a presentar con respecto a las operaciones aprobadas por el Consejo de Administración de la Compañía y su registro, así como con respecto a los lineamientos generales, criterios y NIIF aplicables.

La Compañía y sus Subsidiarias no cuentan con un departamento de auditoría interna, sin embargo, son auditadas por una compañía de parte relacionada cuyo alcance no tiene limitantes y tiene como objetivo principal asegurarse que la Compañía y sus subsidiarias estén cumpliendo con las políticas y procedimientos que les son aplicables en materia de control interno, habiendo emitido en su caso, su informe de sugerencias sobre dichos controles al Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

Los auditores externos estudiaron y evaluaron el sistema de control interno para efecto de su auditoría de los estados financieros consolidados, habiendo emitido, en su caso, su reporte de sugerencias sobre dichos controles al Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

## Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:

Toda vez que la Compañía, en su carácter de controladora pura, no tiene empleados ni personal a su cargo, el cumplimiento de sus normas de control interno es vigilado permanentemente a través de las áreas de administración y finanzas y auditoría interna de una parte relacionada, las cuales revisan y analizan, en su caso, las desviaciones que se llegaran a presentar con respecto a las operaciones aprobadas por el Consejo de Administración de la Compañía y su registro, así como con respecto a los lineamientos generales, criterios y NIIF aplicables.

La Compañía y sus Subsidiarias no cuentan con un departamento de auditoría interna, sin embargo, son auditadas por una compañía de parte relacionada cuyo alcance no tiene limitantes y tiene como objetivo principal asegurarse que la Compañía y sus subsidiarias estén cumpliendo con las políticas y procedimientos que les son aplicables en materia de control interno.

---

## [427000-N] Administración

### Audidores externos de la administración:

---

En la sesión celebrada el 21 de julio de 2025, el Consejo de Administración aprobó la ratificación del despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu, Limited (“Deloitte”), como Auditor Externo de la Compañía y sus Subsidiarias para el ejercicio social con cifras al día 31 de diciembre de 2025. Durante los últimos siete ejercicios anteriores, los auditores externos no han emitido una opinión con salvedad, una opinión negativa ni se han abstenido de emitir opinión acerca de los estados financieros consolidados de la Compañía.

#### Honorarios por servicios de auditoría

En 2025, 2024 y 2023, la Compañía y sus subsidiarias realizaron pagos de honorarios y servicios complementarios a Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. El importe de los honorarios y servicios complementarios pagados durante los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, corresponden a \$ 6,279,131, \$5,980,125 y, \$5,844,189 cifras en pesos, respectivamente.

En 2025 la emisora recibió servicios distintos a los de Auditoría Externa, denominados: i) Precios de transferencia y ii) Contribuciones locales y Seguridad Social.

---

### Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

---

En el curso normal de sus operaciones, la Compañía y sus Subsidiarias celebran y tienen contemplado seguir celebrando en el futuro una amplia variedad de transacciones de carácter financiero y comercial con partes relacionadas como subsidiarias y asociadas de AMX, Grupo Financiero Inbursa, CICSA, Telmex y Grupo Carso.

Como se señaló en las secciones “*Información general – Factores de riesgo*” y “*La Compañía – Principales clientes*” de este Reporte, un alto número de inmuebles propiedad de las Subsidiarias de la Compañía son arrendados a las personas relacionadas antes mencionadas, quienes destinan dichos inmuebles a la realización de sus respectivas actividades y al cumplimiento de sus respectivos objetos sociales.

Asimismo, la Compañía y sus Subsidiarias han recibido y recibirán diversos servicios financieros de las subsidiarias de Grupo Financiero Inbursa, que incluyen la apertura de cuentas de cheques y de inversión, el otorgamiento de créditos, la contratación de seguros y fianzas y/o la celebración de contratos de intermediación bursátil; y mantienen relaciones de negocio con Telmex, AMX y/o sus respectivas subsidiarias en el curso ordinario de sus negocios, en materia de servicios de telefonía fija y celular, de internet y otros servicios de telecomunicaciones.

Todas las operaciones celebradas con partes relacionadas son realizadas en condiciones y a precios de mercado a efecto de cumplir con los preceptos contenidos en la legislación aplicable.

A esta fecha la Compañía no mantiene operaciones celebradas por ella con sus Subsidiarias o con accionistas que detenten el 10% o más en su capital social.

---

### Información adicional administradores y accionistas:

---

La administración de la Compañía está encomendada a un Consejo de Administración y al Director General. Conforme a los estatutos sociales de la Compañía, el Consejo de Administración estará integrado por un número máximo de 21 consejeros propietarios, de los cuales cuando menos el 25% deberán ser independientes. La asamblea de accionistas podrá aprobar la designación de consejeros suplentes, en el entendido que los consejeros suplentes de los consejeros independientes deberán tener ese mismo carácter. No será requisito el que los consejeros sean accionistas de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2025 el Consejo de Administración de la Compañía se encuentra integrado por nueve consejeros propietarios sin designación de suplentes del género masculino.

Los cargos de Secretario y Prosecretario los integran una mujer y un hombre, respectivamente, ambos sin formar parte de dicho órgano social y representan el 50% en género femenino y el otro 50% en género masculino.

Respecto a los directivos relevantes, el 33.33% lo integra el género femenino por lo que se refiere a la Dirección Jurídica y el 66.66% lo integra el género masculino por lo que se refiere a la Dirección General y a la Dirección de Administración y Finanzas, respectivamente, quienes llevan laborando más de cinco años.

Los consejeros fueron designados en el acta constitutiva de la constitución de la Compañía y en lo sucesivo, dicho órgano social ha sido designado y/o ratificado por los accionistas de la Compañía reunidos en asamblea general ordinaria.

Por asamblea general ordinaria de accionistas de fecha 30 de abril del 2021 se aceptó la renuncia del contador público Ernesto Vega Velasco y el ingeniero Alfonso Salem Slim a sus cargos como consejero independiente y presidente del consejo de administración de la sociedad respectivamente, en virtud de lo anterior se designó al ingeniero Carlos Slim Helú como Presidente del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración está a cargo de la administración y representación de la Compañía, y tiene a su cargo como una de sus funciones principales el establecimiento de las estrategias generales para la conducción de los negocios de la Compañía y de las personas morales que ésta controla. El Consejo de Administración tiene los derechos y obligaciones que le corresponden de acuerdo con las leyes aplicables y los estatutos sociales, y cuenta con las facultades más amplias para adoptar todos los acuerdos y llevar a cabo todos los actos, de cualquier naturaleza, que sean necesarios o convenientes para la realización del objeto de la Compañía, excepción hecha de las expresamente reservadas por la ley o por los estatutos sociales a la asamblea de accionistas.

Asimismo, el Consejo de Administración tiene a su cargo las funciones establecidas en el artículo 158 y 172 de la LGSM, y para el cumplimiento de las mismas, tiene poderes generales para pleitos y cobranzas, para actos de administración y para actos de dominio, para suscribir, endosar, aceptar, avalar y negociar todo tipo de títulos de crédito, para abrir y operar cuentas bancarias, para designar comités intermedios y funcionarios, así como designar el alcance de sus funciones y facultades, para abrir y cerrar sucursales y en general, para celebrar todo tipo de convenios y actos necesarios y/o convenientes para la consecución del objeto social de la Compañía.

A continuación, se indican los nombres de los miembros del Consejo de Administración de la Compañía y el cargo que desempeña cada uno de ellos. Dichos miembros fueron ratificados en sus cargos en la asamblea general ordinaria de accionistas de la Compañía celebrada el 30 de abril de 2025 y las personas así designadas continuarán ocupando sus puestos, aun habiendo concluido dicho ejercicio, hasta que la asamblea haga nuevos nombramientos y los consejeros recién designados tomen posesión de sus cargos.

#### Consejo de Administración de la Compañía

Nombre (Consejeros propietarios)	Puesto	Tipo de consejero
Ing. Carlos Slim Helú	Presidente del Consejo de Administración	Patrimonial
Ing. Alejandro Aboumrad González	Consejero No Independiente Propietario	Patrimonial
Lic. Rodrigo Hajj Slim	Consejero No Independiente Propietario	Patrimonial
Ing. Gerardo Kuri Kaufmann	Consejero No Independiente Propietario	Patrimonial Relacionado
Lic. Patrick Slim Domit	Consejero No Independiente Propietario	Patrimonial
Ing. Alfonso Salem Slim	Consejero No Independiente Propietario	Patrimonial Relacionado
Ing. Antonio Cosío Pando	Consejero Independiente Propietario	Independiente
Ing. Luis Ramos Lignan	Consejero Independiente Propietario	Independiente
Ing. José Shedid Merhy	Consejero Independiente Propietario	Independiente

#### Funcionarios del Consejo de Administración

Presidente	Ing. Carlos Slim Helú
Secretario no miembro	Lic. Mariana Castañeda González
Prosecretario no miembro	Lic. Héctor Ramos Valdepeña

#### Directivos Relevantes

Director General: Ing. Alfonso Salem Slim

Director de Administración y Finanzas: C.P. Armando Ibáñez Vázquez

Director Jurídico: Lic. Mariana Castañeda González

A continuación, se proporciona información general de los consejeros de la Compañía:

Alfonso Salem Slim. - Es ingeniero civil por la Universidad Anáhuac. Tiene 64 años de edad. Es miembro de los Consejos de Administración de Grupo Carso, S.A.B. de C.V., Centro Histórico de la Ciudad de México, S.A. de C.V., Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., Elementia, S.A.B. de C.V., miembro y Vicepresidente del Consejo de Administración de Impulsora del Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A.B. de C.V., actualmente lleva laborando en la Compañía 15 años.

Alejandro Aboumrad González. - Es ingeniero civil por la Universidad Anáhuac. Tiene 45 años de edad. Ha trabajado en subsidiarias y empresas relacionadas con Grupo Carso por los últimos 14 años, de los cuales cinco años trabajó en Inbursa en el área de Evaluación de Proyectos y Evaluación de Riesgos. Actualmente es Director General y consejero de Minera Frisco y de IDEAL y consejero de diversas subsidiarias de IDEAL, quien ocupa el cargo de consejero en la Compañía desde hace 15 años.

Rodrigo Hajj Slim. - Es Licenciado en Negocios Internacionales en la Universidad Anáhuac. Tiene 30 años de edad. De 2014 a 2015 laboro en CICSA, quien ocupa el cargo de consejero en la Compañía desde hace 10 años.

Gerardo Kuri Kaufmann. - Es ingeniero industrial por la Universidad Anáhuac. Tiene 43 años de edad. De 2008 a 2010, fungió como Director de Compras de Carso Infraestructura y Construcción, S.A. de C.V. A partir de la constitución de Inmuebles Carso, S.A. de C.V. y hasta el mes de abril de 2016 fungió como Director General de la misma. Adicionalmente, se desempeña como miembro de los consejos de administración de Minera Frisco, S.A.B. de C.V., Elementia, S.A.B. de C.V., Fomento de Construcciones y Contratos, S.A., Cementos Portland Valderrivas, S.A. y Carso Infraestructura y Construcción, S.A. de C.V., actualmente funge como Director General de Telesites y ocupa el cargo de consejero en la Compañía desde hace 15 años.

Patrick Slim Domit.- Es licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac. Tiene 55 años de edad. Es consejero de las siguientes empresas: Grupo Sanborns, Co-Presidente del Consejo de Administración y miembro del comité ejecutivo de AMX y Vicepresidente de Grupo Carso, actualmente funge como Director General de Grupo Sanborns, ocupando el cargo de consejero en la Compañía desde hace 11 años.

Carlos Slim Helú. - Es ingeniero civil por la Facultad de Ingeniería de la Universidad Nacional Autónoma de México. Tiene 86 años de edad. Es Presidente de las Mesas Directivas de la Fundación Carlos Slim, A.C. y del Instituto Carlos Slim de la Educación, A.C., ha fungido como Presidente Honorario Vitalicio de los Consejos de Administración de Telmex y AMX y es miembro de los Consejos de Administración de IDEAL, MFRISCO, Grupo Sanborns y Phillip Morris Internacional, Inc., ocupando el cargo de consejero en la Compañía desde hace 15 años.

José Shedi Merhy.- Es ingeniero civil por la Universidad Nacional Autónoma de México con maestría en Ciencias (Administración), por la Universidad de Stanford. Tiene 86 años de edad. En la década de los sesentas laboró en Organización e Ingeniería Civil, S.A. de C.V. Posteriormente fungió como Director General de Constructora Kaley, S.A. y de Constructora Mazaryk, S.A. Ha participado en proyectos para la construcción y desarrollo de diversos edificios urbanos de oficinas y departamentos en la Ciudad de México. Actualmente se desempeña como consejero en IDEAL, MFRISCO, en diversos fondos de inversión operados por Operadora Inbursa de Sociedades de Inversión, S.A. de C.V., Grupo Financiero Inbursa y Sinca Inbursa, S.A. de C.V. Compañía de Inversión de Capitales y ocupando el cargo de consejero en la Compañía desde hace 15 años.

Antonio Cosío Pando.- Es ingeniero industrial y de Sistemas por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey, es Gerente General y consejero de la Compañía Industrial de Tepeji del Río, S.A. de C.V., Telmex, Grupo Financiero Inbursa, Grupo Sanborns y diversas de sus subsidiarias, Kimberly-Clark de México, S.A.B. de C.V., Corporación Actinver, S.A.B. de C.V., Corporación Moctezuma, S.A.B. de C.V., Bodegas de Santo Tomás, S.A. de C.V., Hoteles Las Brisas, S.A. de C.V., Hoteles Las Hadas, S.A. de C.V., La Suiza, S.A. de C.V. Tiene 54 años de edad. Es miembro de los Consejos de Administración de Grupo Carso, ocupando el cargo de consejero en la Compañía desde hace 15 años.

Luis Ramos Lignan.- Es ingeniero civil con maestría en hidráulica por la Universidad Nacional Autónoma de México. Nació el 20 de agosto de 1939. Ha sido presidente del Colegio de Ingenieros Civiles de México y de la Cámara Nacional de Empresas de Consultoría. Actualmente es Director General de Ingeniería y Procesamiento Electrónico, S.A. de C.V., funge como Presidente del Instituto Mexicano de Auditoría Técnica, A.C., ocupando el cargo de consejero en la Compañía desde hace 15 años.

Parentesco por consanguinidad y afinidad hasta cuarto grado entre consejeros y principales funcionarios:

- Primer grado (recta): Carlos Slim Helú con Patrick Slim Domit
- Segundo grado (recta): Carlos Slim Helú con Rodrigo Hajj Slim
- Tercero grado (colateral): Alfonso Salem Slim con Carlos Slim Helú
- Cuarto grado (colateral): Patrick Slim Domit con Alfonso Salem Slim

#### **Participación accionaria de consejeros y directivos relevantes**

Sobre la participación accionaria de (i) los consejeros y directivos relevantes de la Compañía cuya tenencia individual sea mayor del 1% de las acciones representativas del capital social, (ii) la persona o grupo de personas o principales accionistas que ejerzan control, poder de mando o influencia significativa, (iii) las personas físicas o morales que sean accionistas beneficiarios del 5% o más de cada serie de acciones con derecho a voto de la Compañía, y (iv) los 10 mayores accionistas de la Compañía, aunque su tenencia individual no alcance este último porcentaje, así como la identidad de los principales accionistas personas físicas de los accionistas personas morales que sean accionistas beneficiarios del más del 10% de las acciones de la Compañía, cabe señalar que la Compañía no tiene información completa y exacta sobre dichas participaciones, sin embargo conforme a la información proporcionada a la Compañía en términos del artículo 49 BIS 3 de las Disposiciones o la más reciente información pública disponible se desprende que:

1. El ingeniero Carlos Slim Helú y el Licenciado Patrick Slim Domit en su carácter de Consejeros de la Compañía mantienen una participación accionaria superior al 1%.
2. El fideicomiso de administración e inversión F/127 constituido en Banco Inbursa e Inversora Carso, actualmente Control Empresarial de Capitales son accionistas directos de más del 10% del capital social de la Compañía cada uno de ellos.
3. Por su porcentaje de participación accionaria, los integrantes de la familia Slim en lo individual constituyen a los accionistas más importantes de la Compañía.
4. Como resultado de la Oferta Pública Control Empresarial de Capitales incrementó su participación en el capital social de la Compañía adquiriendo un 19% aproximadamente de las acciones en circulación, de tal forma que el grupo de personas que tiene poder de mando en la Compañía, conformado por Control empresarial de Capitales y los integrantes de la Familia Slim, han alcanzado una participación del 99% aproximadamente en el capital social de la Compañía. Cabe recordar que al concluir la Oferta Pública se llevó a cabo el proceso de cancelación de la inscripción de las acciones de la Compañía en el RNV y su listado en la BMV quedando dicha cancelación autorizada mediante oficio de la CNBV con número 153/6007/2015 de fecha 26 de noviembre de 2015.

Cabe mencionar que los integrantes de la familia Slim son personas físicas de nacionalidad mexicana, consecuentemente la Compañía es una sociedad controlada de forma mayoritaria por mexicanos y no es controlada, directa ni indirectamente por otra empresa ni por un gobierno extranjero. La Compañía no tiene conocimiento de compromiso alguno que pudiera significar un cambio de control en sus acciones. Asimismo, la Compañía no tiene celebrado convenio o establecido programa alguno para involucrar empleados en el capital social de la Compañía.

#### Compensación de consejeros y funcionarios

La asamblea general anual ordinaria de accionistas de la Compañía celebrada el 30 de abril de 2025, determinó que los miembros del Consejo de Administración, el Secretario y Prosecretario de la Compañía recibieran como contraprestación por su asistencia a cada sesión del Consejo de Administración que se celebre en el ejercicio 2025 la cantidad de \$19,000.00 (diecinueve mil) Pesos como remuneración..

No existen planes de pensiones, retiro o similares en la Compañía para los miembros del Consejo de Administración, directivos relevantes e individuos que pudieran tener el carácter de personas relacionadas a la Compañía.

#### Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

En virtud del cambio de la Compañía en una sociedad anónima de capital variable y considerando el régimen legal aplicable no es necesario el Comité de Practicas Societarias, sin embargo, es importante destacar que mediante asamblea de fecha 25 de abril de 2019 fue creado un Comité de Auditoría de la Compañía mismo que por acuerdo tomado en la asamblea anual ordinaria de accionistas celebrada el 30 de abril de 2021 se aprobó la revocación de dicho Comité.

Actualmente la Compañía cuenta con un Código de Ética, que norma y describe políticas internas que deberán regir la conducta con integridad y profesionalismo de todos los empleados y personal externo con quien se tenga celebrada una relación de negocios.

## Consejeros de la empresa [Sinopsis]

### Independientes [Miembro]

Cosío Pando Antonio			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2010-11-25			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinido	Consejero	15	0
Información adicional			

Ramos Lignan Luis			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2010-11-25			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinido	Consejero	15	0
Información adicional			

Shedid Merhy José			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2010-11-25			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinido	Consejero	15	0
Información adicional			

**Patrimoniales [Miembro]**

Slim Helú Carlos			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2010-11-25			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinido	Consejero	15	0.83
Información adicional			

Salem Slim Alfonso			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2010-11-25			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinido	Consejero	15	0
Información adicional			

Slim Domit Patrick			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2014-04-30			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinido	Consejero	11	0.22
Información adicional			

González Alejandro Aboumrab			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2010-11-25			

Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinido	Consejero	15	0
Información adicional			

Hajj Slim Rodrigo			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2015-04-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinido	Consejero	10	0.000004
Información adicional			

Kuri Kaufmann Gerardo			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2010-11-25			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinido	Consejero	15	0
Información adicional			

## Directivos relevantes [Miembro]

Salem Slim Alfonso			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación	Tipo de asamblea		
2021-11-01			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinido	Director General	15	0
Información adicional			

Ibáñez Vázquez Armando			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación	Tipo de asamblea		
2011-05-01			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinido	Director de Administración y Finanzas	15	0
Información adicional			

No forma parte del Consejo de Administración

Castañeda González Mariana			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2017-08-16			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinido	Director Jurídico	9	0
Información adicional			
Secretario no Miembro del Consejo de Administración			

**Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:** 66.67

**Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:** 33.37

**Porcentaje total de hombres como consejeros:** 100

**Porcentaje total de mujeres como consejeros:** 0

**Cuenta con programa o política de inclusión laboral:** No

## Descripción de la política o programa de inclusión laboral

La Compañía cuenta con una política de igualdad de género, misma que la Dirección General y el equipo directivo aprueban a través de una política de diversidad y equidad de género y su plan de trabajo para el cumplimiento del mismo.

La política incluye un compromiso para promover la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres y la no discriminación en el acceso al empleo; prevenir el hostigamiento sexual y dar seguimiento a todos los compromisos definidos en la política.

La Compañía está en el proceso de crear el Comité de Diversidad Equidad de Género quien establecerá el cronograma de los objetivos y cumplimientos de las políticas, así como las acciones que incluyan tiempos y asignaciones de los responsables para lograr su ejecución.

## Accionistas de la empresa [Sinopsis]

### Accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social de la emisora [Miembro]

Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.	
Participación accionaria (en %)	94.19
Información adicional	

**Accionistas que ejerzan influencia significativa [Miembro]**

Slim Helu Carlos	
Participación accionaria (en %)	0.83
Información adicional	

Slim Domit Patrick	
Participación accionaria (en %)	0.22
Información adicional	

**Estatutos sociales y otros convenios:**

A continuación, se incluye un breve resumen de las disposiciones más relevantes que se contienen en los estatutos sociales vigentes de la Compañía.

La Compañía tendrá la denominación de Inmuebles Carso, S.A. de C.V. con domicilio en la Ciudad de México y una duración indefinida.

Objeto social:

El objeto social principal de la Compañía consiste en servicios de administración, dirección, planeación, diseño, desarrollo coordinación, comisión o representación, asesoría e implementación de estrategias de negocios para empresas y/o corporaciones, así como la elaboración de políticas, normas, procedimientos y controles consecuentes para el desarrollo del trabajo en la organización, pudiendo prestar los servicios mencionados al grupo empresarial al que pertenece la empresa en carácter de servicios compartidos, así como fideicomisos y asociaciones en participación, en los que participen las personas morales que integren el mismo grupo empresarial,

Acciones:

El capital social mínimo fijo de la Compañía se encuentra representado por acciones de la Serie B-1, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, mientras que el capital variable será representado por acciones nominativas, sin expresión de valor nominal serie B-2.

Asambleas de accionistas:

Las asambleas generales de accionistas de la Compañía pueden ser ordinarias o extraordinarias.

Las asambleas generales extraordinarias serán aquellas convocadas para resolver sobre los puntos establecidos en el artículo 182 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, incluyendo sin limitar reformas a los estatutos sociales, liquidación, fusión y transformación de un tipo de Compañía.

Las asambleas generales convocadas para considerar todos los demás asuntos se consideran asambleas ordinarias y se convocara una asamblea anual ordinaria dentro de los cuatro meses siguientes a la terminación del ejercicio social. Las asambleas ordinarias de accionistas se considerarán legalmente instaladas cuando estén representadas por lo menos el 80% (ochenta por ciento) de las acciones en circulación por virtud de la primera convocatoria tratándose de segunda o ulterior convocatoria, se considerarán legalmente instaladas con cualquiera que se da el numero de acciones representadas en la asamblea.

Las asambleas extraordinarias de accionistas se consideran legalmente instaladas cuando estén presentes o representadas cuando menos el 85% de las acciones del capital social, si se trata de primera convocatoria, o cuando menos el 50% de las acciones del capital social, si se trata de segunda o subsiguiente convocatoria.

Consejo de Administración:

La administración de la Sociedad estará a cargo de un Director General y un Consejo de Administración, formado por el número de miembros propietarios que designe la Asamblea Ordinaria de Accionistas, la cual decidirá si se nombran consejeros suplentes, el número de estos últimos y la forma de llevar a cabo la suplencia. Los consejeros propietarios y los suplentes podrán o no ser accionistas y durarán en su puesto un año, podrán ser reelectos, pero en todo caso, continuarán en funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos.

En el Consejo de Administración de la Sociedad, los miembros propietarios y, en su caso, los suplentes serán designados por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas. Cada accionista o grupo de accionistas que sea titular de un veinte por ciento del capital social tendrá derecho a nombrar a un consejero propietario, y en su caso, al respectivo suplente. Si alguno o algunos de los tenedores de acciones designan consejeros haciendo uso del derecho aquí establecido, los demás consejeros serán designados por mayoría simple de votos, sin computar los votos que corresponden a los tenedores que ejercitaron previamente su derecho.

En su caso, los miembros suplentes del Consejo de Administración actuarán únicamente en ausencia de los consejeros propietarios.

El Consejo de Administración designará de entre sus miembros al Presidente y al Secretario de dicho consejo y a cualesquiera otros funcionarios que se consideren convenientes, sin perjuicio de que la Asamblea General Ordinaria de Accionistas también pueda hacer dichos nombramientos. El Secretario del Consejo de Administración podrá tener o no el carácter de Consejero.

El Presidente será substituido en sus ausencias por el consejero que en la correspondiente sesión del consejo designen por mayoría de votos los consejeros presentes.

El Secretario será substituido en sus ausencias por la persona que en la correspondiente sesión del consejo designen por mayoría de votos los consejeros presentes.

El Presidente vigilará que se cumpla con las resoluciones de las asambleas de accionistas y del Consejo de Administración, excepto en los casos en que la Asamblea de Accionistas o el Consejo de Administración nombren delegados para ello.

El Secretario o las personas o delegados que autoricen la Asamblea de Accionistas o el Consejo de Administración certificarán con su firma las copias o extractos de las actas de sesiones del consejo, de asambleas de accionistas y de los demás documentos de la Sociedad.

El Consejo de Administración se reunirá cuando sea convocado para tal efecto por su Presidente, el Secretario o por cualesquiera dos miembros del propio consejo, mediante aviso dado por escrito por cualquier medio físico o electrónico (incluyendo correo electrónico o e-mail) siempre que se conserve un acuse de su recibo y deberá ser enviado por lo menos con tres días de anticipación a la fecha de la sesión, en forma tal que asegure que su destinatario lo reciba. No será necesaria la previa convocatoria, cuando todos los consejeros propietarios o sus respectivos suplentes estuvieren reunidos.

Los consejeros podrán adoptar resoluciones fuera de sesión del Consejo de Administración, siempre que las mismas se adopten por unanimidad de los consejeros integrantes de dicho órgano social, y las mismas tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en una sesión legalmente instalada, siempre que se confirmen por escrito.

El Consejo de Administración celebrará sus sesiones en el domicilio social o en cualquier otro lugar de la República Mexicana o el extranjero que determine el propio consejo. En cada sesión se levantará un acta y se transcribirá en el libro especial, en el acta se harán constar la asistencia de los consejeros y las resoluciones adoptadas. Dichas actas serán firmadas por el Presidente, el Secretario y el Comisario que hubiere asistido.

Para que las sesiones del Consejo de Administración se consideren legalmente constituidas, se requerirá en todo caso, la asistencia del 100% (Cien por ciento) de los consejeros propietarios o, en su caso, de sus suplentes.

El Consejo de Administración tomará sus resoluciones por unanimidad de los consejeros, ya sean éstos propietarios o suplentes en funciones substituyendo a sus respectivos propietarios.

Cada consejero propietario o suplente caucionará su manejo en la forma que la asamblea de accionistas que lo elija determine, debiendo subsistir la caución correspondiente durante todo el tiempo que dure su gestión y hasta que la asamblea de accionistas apruebe las cuentas de los ejercicios en que hubiere fungido.

Los comités, el director general y los funcionarios que sean designados por el Consejo de Administración, en su caso, tendrán las facultades que se les confieran al ser designados, mismas que en todo caso podrán ser ampliadas o restringidas por acuerdo expreso del Consejo de Administración.

**A la fecha no existen convenios celebrados que tengan por efecto retrasar, prevenir, diferir o hacer más oneroso un cambio en el control de la Compañía, así como aquellos que se señalan en el artículo 16, fracción VI de la Ley del Mercado de Valores.**

**A la fecha no existen fideicomisos ni cualquier otro mecanismo, en virtud del cual se limiten los derechos corporativos que confieren las acciones.**

---

## Información adicional Administradores y accionistas

---

Ninguna

---

**[429000-N] Mercado de capitales****Estructura accionaria:**

	<b>2 0 2 5</b>	<b>2 0 2 5</b>
	<b>Número de acciones</b>	<b>Importe</b>
Serie B1	2,745,000,000	\$ 333,529
Serie B 2	24,690,615,831	3,000,153
Acciones recompradas en tesorería	(486,723,469)	(59,139)
	<u>26,948,892,362</u>	<u>\$ 3,274,543</u>

	<b>2 0 2 4</b>	<b>2 0 2 4</b>
	<b>Número de acciones</b>	<b>Importe</b>
Serie B1	2,745,000,000	\$ 333,529
Serie B 2	24,690,615,831	3,000,153
Acciones recompradas en tesorería	(486,723,469)	(59,139)
	<u>26,948,892,362</u>	<u>\$ 3,274,543</u>

	<b>2 0 2 3</b>	<b>2 0 2 3</b>
	<b>Número de acciones</b>	<b>Importe</b>
Serie B1	2,745,000,000	\$ 333,529
Serie B2	24,690,615,831	3,000,153
Acciones recompradas en tesorería	(486,723,469)	(59,139)
	<u>26,948,892,362</u>	<u>\$ 3,274,543</u>

**Comportamiento de la acción en el mercado de valores:**

	anual 2025	anual 2024	anual 2023
VOLUMEN	26,948,892,362	26,948,892,362	26,948,892,362
Promedio	15.00	15.00	15.00
MAXIMO	15.00	15.00	15.00
MINIMO	15.00	15.00	15.00

---

**Denominación de cada formador de mercado que haya prestado sus servicios durante el año inmediato anterior**

---

La emisora no recibió servicios de formación de mercado.

---

**Identificación de los valores con los que operó el formador de mercado**

---

La emisora no recibió servicios de formación de mercado.

---

**Descripción de los servicios que prestó el formador de mercado; así como los términos y condiciones generales de contratación, en el caso de los contratos vigentes**

---

La emisora no recibió servicios de formación de mercado.

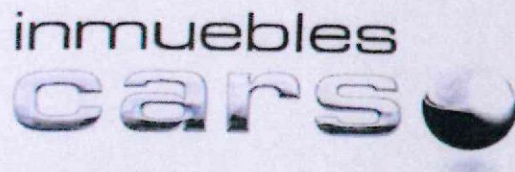
---

**Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los valores de la emisora con los que opere dicho intermediario**

---

La emisora no recibió servicios de formación de mercado.

---




Ciudad de México a 30 de abril de 2026

Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.  
Avenida Paseo de la Reforma No. 255,  
Col. Cuauhtémoc, Demarcación Territorial Cuauhtémoc,  
C.P. 06500, Ciudad de México.

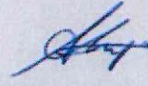
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas

**Inmuebles Carso, S.A. de C.V.**



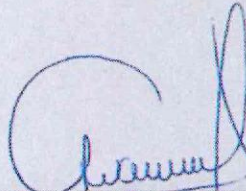
---

**Ing. Alfonso Salem Slim**  
Director General



---

**C.P. Armando Ibáñez  
Vázquez**  
Director de Administración y  
Finanzas



---

**Lic. Mariana Castañeda  
González**  
Director Jurídico

**Inmuebles Carso, S. A. de C. V.  
y Subsidiarias,  
(Subsidiaria de Control Empresarial  
de Capitales, S.A. de C.V.)**

Declaración del auditor externo independiente conforme al artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025



En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros básicos consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 de Inmuebles Carso, S. A. de C. V. y Subsidiarias (Subsidiaria de Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.), manifestamos lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos de que la información contenida en los Estados Financieros Básicos consolidados incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos consolidados o del Informe de Auditoría Externa que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.  
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Alexis Hernández Almanza  
Representante legal  
Ciudad de México, México  
30 de abril de 2026



C.P.C. Ana Karen Velázquez Monroy  
Auditor externo  
Ciudad de México, México  
30 de abril de 2026

\* \* \* \* \*



## [432000-N] Anexos

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios:



---

**Denominación social y nombre comercial o, en su caso, nombre de la persona física, así como una descripción del negocio en el que participe**

---

No aplica

---

**Cualquier otra información que se considere relevante para evaluar el riesgo de crédito de que se trate del aval o garante**

---

N/A

---



---

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

---

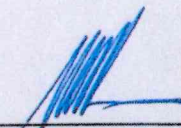


Ciudad de México a 30 de abril de 2026

Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.  
Avenida Paseo de la Reforma No. 255,  
Col. Cuauhtémoc, Demarcación Territorial Cuauhtémoc,  
C.P. 06500, Ciudad de México.


Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas

**Inmuebles Carso, S.A. de C.V.**



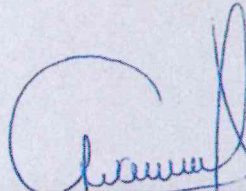
---

**Ing. Alfonso Salem Slim**  
Director General



---

**C.P. Armando Ibáñez  
Vázquez**  
Director de Administración y  
Finanzas



---

**Lic. Mariana Castañeda  
González**  
Director Jurídico

**Inmuebles Carso, S. A. de C. V.  
y Subsidiarias,  
(Subsidiaria de Control Empresarial  
de Capitales, S.A. de C.V.)**

Declaración del auditor externo independiente conforme al artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025



En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros básicos consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 de Inmuebles Carso, S. A. de C. V. y Subsidiarias (Subsidiaria de Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.), manifestamos lo siguiente:

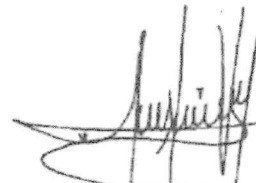
- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos de que la información contenida en los Estados Financieros Básicos consolidados incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos consolidados o del Informe de Auditoría Externa que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.  
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Alexis Hernández Almanza  
Representante legal  
Ciudad de México, México  
30 de abril de 2026



C.P.C. Ana Karen Velázquez Monroy  
Auditor externo  
Ciudad de México, México  
30 de abril de 2026

\* \* \* \* \*



---

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y  
opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los  
últimos tres ejercicios

---

**Inmuebles Carso, S. A. de C. V.  
y Subsidiarias  
(Subsidiaria de Control Empresarial  
de Capitaes, S.A. de C.V.)**

Estados financieros consolidados  
por los años que terminaron el 31  
de diciembre de 2025, 2024 y  
2023, e Informe de los auditores  
independientes del 27 de abril de  
2026



**Inmuebles Carso, S. A. de C. V. y Subsidiarias**  
**(Subsidiaria de Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.)**

**Informe de los auditores independientes y**  
**estados financieros consolidados 2025, 2024**  
**y 2023**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de situación financiera	5
Estados consolidados de resultado integral	6
Estados consolidados de cambios en el capital contable	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	11



## **Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Inmuebles Carso, S. A. de C. V. y Subsidiarias**

### ***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Inmuebles Carso, S. A. de C. V. y Subsidiarias (la "Entidad") (Subsidiaria de Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los estados consolidados de resultado integral, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Contables NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

### ***Fundamentos de la opinión***

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### ***Cuestiones clave de la auditoría***

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.



## ***Valuación de propiedades de inversión***

Como se explica en la Nota 12 a los estados financieros consolidados, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable y son mantenidas para obtener rentas y/o plusvalía de estas (incluyendo las propiedades en proceso de construcción); las ganancias y pérdidas derivadas de cambios en el valor razonable se incluyen en el estado de resultados del año en que se generan. Identificamos como asunto clave, la valuación de las propiedades de inversión de la Entidad debido a la importancia del saldo y la complejidad en la determinación en la valuación y los supuestos utilizados, debido a que se utilizan ciertos juicios y estimaciones significativas para la determinación de su valor, y una modificación en dichos juicios y estimaciones representaría cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 la ganancia en valuación de propiedades de inversión representa el 42%, 39% y 36%, respectivamente, de la utilidad neta consolidada. Las propiedades de inversión de la Entidad están compuestas por diferentes segmentos como se puede apreciar en la Nota 28.

Nuestras pruebas de auditoría consistieron en revisar el control interno por el nivel adecuado de la administración; asimismo, realizamos pruebas sustantivas para la valuación mediante una muestra de inmuebles por cada segmento de negocio de la Entidad, entre los principales se encuentran centros comerciales, oficinas, terrenos, comercios, naves industriales, escuelas y hospitales. Dicha muestra fue verificada por nuestros especialistas en valuación, quienes nos asistieron en la revisión independiente de las tasas de descuento y metodología utilizada; por otro lado, validamos los movimientos en las propiedades de inversión que no se derivaron de cambios en el valor razonable de las mismas.

Nuestros procedimientos también incluyeron la revisión de la razonabilidad de las revelaciones de la Entidad con respecto a los supuestos y políticas contables utilizadas para el reconocimiento de las propiedades de inversión que se incluyen en la Nota 12 de los estados financieros consolidados.

## ***Otra información incluida en el documento que contienen los estados financieros auditados***

La administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información de sostenibilidad que la Administración de la entidad está obligado a preparar conforme al Artículo 33, Fracción I, inciso a); así como la Información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones). La información de sostenibilidad, así como el Reporte Anual se espera estén disponibles para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer la información de sostenibilidad; así como el Reporte Anual, cuando estén disponibles, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones. Si, con base en el trabajo que realizamos, llegamos a concluir que la otra información contiene un error material, estamos obligados a informar este hecho. No tenemos nada que informar a este respecto.



## **Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la Entidad en relación con los estados financieros consolidados**

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el IASB, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Entidad o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada del Grupo.

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose de los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.



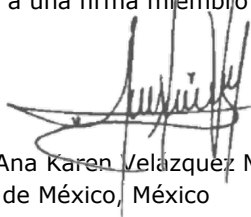
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Planeamos y realizamos la auditoría de grupo para obtener evidencia de auditoría suficiente en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro del Grupo como base para formarse una opinión sobre los estados financieros de la Entidad. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Entidad una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.  
Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Ana Karen Velazquez Monroy  
Ciudad de México, México

27 de abril de 2026



**Inmuebles Carso, S. A. de C. V. y Subsidiarias**  
(Subsidiaria de Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.)

**Estados consolidados de situación financiera**

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos)

	Nota	2025	2024	2023
<b>Activo circulante:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	\$ 2,545,805	\$ 6,653,500	\$ 4,749,509
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	8	1,073,484	844,330	534,762
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto sobre la renta e impuesto al valor agregado		1,168,724	873,210	670,258
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	21	144,051	184,520	109,045
Inventarios inmobiliarios	9	388,120	799,319	1,489,701
Pagos anticipados		<u>945,194</u>	<u>638,009</u>	<u>369,601</u>
Total del activo circulante		6,265,378	9,992,888	7,922,876
Anticipos para la compra de terrenos		624,430	271,860	359,516
Documentos por cobrar a largo plazo	11	818,030	1,370,751	1,416,772
Inmuebles, maquinaria y equipo, neto	10	2,906,339	2,931,639	2,657,254
Propiedades de inversión	12	86,596,748	79,523,727	75,654,891
Inversión en asociadas y negocios conjuntos	13	4,586,642	4,053,086	3,945,770
Instrumentos financieros derivados	16	-	-	26,586
Impuestos a la utilidad diferidos	25	298,973	317,863	326,478
Otros activos		<u>156,919</u>	<u>107,096</u>	<u>86,494</u>
Total		<u>\$ 102,253,459</u>	<u>\$ 98,568,910</u>	<u>\$ 92,396,637</u>

	Nota	2025	2024	2023
<b>Pasivo circulante:</b>				
Créditos bancarios	17	\$ 1,888,000	\$ -	\$ -
Crédito bursátil	17	-	3,998,635	-
Cuentas por pagar a proveedores		294,338	349,974	186,747
Anticipos de clientes		43,120	157,979	343,497
Gastos acumulados por pagar	18	1,530,693	1,361,417	974,209
Impuestos por pagar		<u>289,795</u>	<u>281,352</u>	<u>207,982</u>
Total del pasivo circulante		4,045,946	6,149,357	1,712,435
Créditos bursátiles a largo plazo	17	-	-	3,996,295
Impuestos a la utilidad diferidos	25	13,042,775	12,294,967	11,559,901
Otros pasivos a largo plazo		62,811	14,123	16,080
Beneficios a los empleados		<u>97,689</u>	<u>73,848</u>	<u>66,710</u>
Total del pasivo		17,249,221	18,532,295	17,351,421
<b>Capital contable:</b>				
Capital social	19	4,203,060	4,203,060	4,203,060
Prima neta en suscripción de acciones		436,256	436,256	436,256
Utilidades retenidas		74,267,556	69,386,587	64,547,436
Otras partidas de la utilidad integral		<u>620,499</u>	<u>611,879</u>	<u>502,656</u>
Capital contable de la participación controladora		79,527,371	74,637,782	69,689,408
Capital contable de la participación no controladora	20	<u>5,476,867</u>	<u>5,398,833</u>	<u>5,355,808</u>
Total del capital contable		<u>85,004,238</u>	<u>80,036,615</u>	<u>75,045,216</u>
Total		<u>\$ 102,253,459</u>	<u>\$ 98,568,910</u>	<u>\$ 92,396,637</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



**Inmuebles Carso, S. A. de C. V. y Subsidiarias**  
**(Subsidiaria de Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.)**

## Estados consolidados de resultado integral

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos, excepto utilidad por acción y número de acciones)

	Nota	2025	2024	2023
Ingresos por rentas, hotelería y otros	22	\$ 5,881,899	\$ 5,490,176	\$ 5,224,915
Venta de inmuebles	22	<u>654,518</u>	<u>902,293</u>	<u>1,615,599</u>
		6,536,417	6,392,469	6,840,514
Costo de servicios de renta, hotelería y otros	23	(1,357,549)	(1,229,603)	(1,130,536)
Costo de ventas de inmuebles	23	<u>(418,665)</u>	<u>(565,511)</u>	<u>(1,270,834)</u>
		(1,776,214)	(1,795,114)	(2,401,370)
Gastos de operación	23	(822,337)	(777,480)	(777,586)
Otros gastos, netos	24	(60,727)	(26,793)	(111,259)
Ganancia en valuación de propiedades de inversión	12	2,265,407	2,071,659	1,704,110
Ingresos por intereses		527,302	711,038	435,544
Gastos por intereses		(259,400)	(337,138)	(324,255)
(Pérdida) por instrumentos financieros derivados	16	-	(26,586)	(4,986)
(Pérdida) ganancia cambiaria, neta		(15,824)	24,186	(14,629)
Utilidad en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	13	<u>539,830</u>	<u>568,958</u>	<u>510,922</u>
		2,174,251	2,207,844	1,417,861
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		6,934,454	6,805,199	5,857,005
Impuestos a la utilidad	25	<u>(1,592,128)</u>	<u>(1,522,207)</u>	<u>(1,177,517)</u>
Utilidad neta consolidada		<u>5,342,326</u>	<u>5,282,992</u>	<u>4,679,488</u>
Otras partidas de la utilidad (pérdida) integral:				
Ganancia por obligaciones laborales, neta de impuesto sobre la renta diferido		23,841	18,431	2,583
Efecto de conversión de entidades extranjeras		<u>(15,221)</u>	<u>31,341</u>	<u>(13,548)</u>
Utilidad integral consolidada del año		<u>\$ 5,350,946</u>	<u>\$ 5,332,764</u>	<u>\$ 4,668,523</u>



	Nota	2025	2024	2023
Utilidad neta consolidada aplicable a:				
Participación controladora		\$ 4,880,969	\$ 4,839,151	\$ 4,277,620
Participación no controladora		<u>461,357</u>	<u>443,841</u>	<u>401,868</u>
		<u>\$ 5,342,326</u>	<u>\$ 5,282,992</u>	<u>\$ 4,679,488</u>
Utilidad integral consolidada aplicable a:				
Participación controladora		\$ 4,889,589	\$ 4,888,923	\$ 4,266,655
Participación no controladora		<u>461,357</u>	<u>443,841</u>	<u>401,868</u>
		<u>\$ 5,350,946</u>	<u>\$ 5,332,764</u>	<u>\$ 4,668,523</u>
Utilidad básica y diluida por acción ordinaria de la participación controladora en la utilidad integral consolidada		<u>\$ 0.26</u>	<u>\$ 0.26</u>	<u>\$ 0.23</u>
Número promedio ponderado de acciones en circulación (en miles)		<u>20,721,037</u>	<u>20,721,037</u>	<u>20,721,037</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



**Inmuebles Carso, S. A. de C. V. y Subsidiarias**  
**(Subsidiaria de Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.)**

**Estados consolidados de cambios en el capital contable**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos)

	Nota	Capital social	Prima neta en suscripción de acciones	Utilidades retenidas	Otras partidas de la utilidad integral	Capital contable de la participación controladora	Capital contable de la participación no controladora	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2023		\$ 4,203,060	\$ 436,256	\$ 60,269,816	\$ 513,621	\$ 65,422,753	\$ 5,379,304	\$ 70,802,057
Dividendos y remanentes pagados a la participación no controladora		-	-	-	-	-	(393,628)	(393,628)
Reducción de la participación de la subsidiaria	20	-	-	-	-	-	(31,736)	(31,736)
Utilidad integral consolidada del año		-	-	4,277,620	(10,965)	4,266,655	401,868	4,668,523
Saldos al 31 de diciembre de 2023		4,203,060	436,256	64,547,436	502,656	69,689,408	5,355,808	75,045,216
Dividendos y remanentes pagados a la participación no controladora		-	-	-	-	-	(334,121)	(334,121)
Dilución de acciones a minoritarios		-	-	-	59,451	59,451	(59,451)	-
Reducción de la participación de los minoritarios	20	-	-	-	-	-	(7,244)	(7,244)
Utilidad integral consolidada del año		-	-	4,839,151	49,772	4,888,923	443,841	5,332,764
Saldos al 31 de diciembre de 2024		4,203,060	436,256	69,386,587	611,879	74,637,782	5,398,833	80,036,615
Dividendos y remanentes pagados a la participación no controladora		-	-	-	-	-	(383,323)	(383,323)
Utilidad integral consolidada del año		-	-	4,880,969	8,620	4,889,589	461,357	5,350,946
Saldos al 31 de diciembre de 2025		\$ 4,203,060	\$ 436,256	\$ 74,267,556	\$ 620,499	\$ 79,527,371	\$ 5,476,867	\$ 85,004,238

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



**Inmuebles Carso, S. A. de C. V. y Subsidiarias**  
**(Subsidiaria de Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.)**

## Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos)

	2025	2024	2023
Actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 6,934,454	\$ 6,805,199	\$ 5,857,005
Partidas relacionadas con actividades de inversión:			
Depreciación	68,743	62,825	63,884
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	(539,830)	(568,958)	(510,922)
Pérdida en venta de inmuebles, maquinaria y equipo	15,000	5,856	1,253
Baja por demolición de propiedades de inversión	-	-	172,631
Baja por venta de propiedades de inversión	151,680	60,121	-
Pérdida en venta de propiedades de inversión	-	-	12,608
Venta de inventario inmobiliario	121,262	207,631	332,157
Costo neto del periodo por obligaciones laborales	23,841	7,138	7,845
Ganancia en valuación de propiedades de inversión, neta	(2,265,407)	(2,071,659)	(1,704,110)
Intereses a favor	(527,302)	(711,038)	(435,544)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:			
Instrumentos financieros derivados	-	26,586	4,986
Intereses a cargo	259,400	337,138	324,255
	<u>4,241,841</u>	<u>4,160,839</u>	<u>4,126,048</u>
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar, neto	(229,154)	(309,568)	(67,854)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto sobre la renta e impuesto al valor agregado	(295,514)	(202,952)	(73,682)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	40,469	(75,475)	(23,848)
Inventarios inmobiliarios	137,876	309,993	973,379
Pagos anticipados	(307,185)	(268,408)	(193,509)
Anticipos por la compra de terrenos	(352,570)	87,656	3,484
Documentos por cobrar a largo plazo	552,721	46,021	(791,296)
Otros activos	(49,823)	(20,602)	533
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar a proveedores	(55,636)	163,227	43,062
Anticipos de clientes	(114,859)	(185,518)	(194,619)
Gastos acumulados por pagar	169,276	387,214	108,179
Impuestos por pagar	8,443	73,370	(80,812)
Otros pasivos a largo plazo	48,688	(1,957)	(1,722)
Beneficios a los empleados al retiro	-	-	2,784
Impuestos a la utilidad pagados	<u>(727,140)</u>	<u>(778,526)</u>	<u>(707,183)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	3,067,433	3,385,314	3,122,944

(Continúa)



	2025	2024	2023
<b>Actividades de inversión:</b>			
Adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo	(58,443)	(342,443)	(133,536)
Adquisición de propiedades de inversión	(4,780,993)	(1,643,073)	(565,524)
Aumento de inversión en acciones de asociadas y negocios conjuntos	(437,698)	-	-
Intereses cobrados	527,302	711,038	435,544
Dividendos recibidos de asociadas y negocios conjuntos	<u>443,972</u>	<u>447,411</u>	<u>459,515</u>
Flujos netos de efectivo generados por actividades de inversión	(4,305,860)	(827,067)	195,999
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Obtención de préstamos bancarios	3,671,533	360,000	-
Pago de certificados bursátiles	(4,000,000)	-	-
Pago de préstamos bancarios y deuda a corto plazo	(1,783,533)	(360,000)	-
Dividendos pagados a la participación no controladora	(383,323)	(334,121)	(393,628)
Reducción de la participación no controladora	(99,364)	(7,244)	(31,736)
Intereses pagados	<u>(259,400)</u>	<u>(337,138)</u>	<u>(324,255)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	<u>(2,854,087)</u>	<u>(678,503)</u>	<u>(749,619)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(4,092,514)	1,879,744	2,569,324
Ajuste al flujo de efectivo por variaciones en el tipo de cambio	(15,181)	24,247	(14,834)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>6,653,500</u>	<u>4,749,509</u>	<u>2,195,019</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 2,545,805</u>	<u>\$ 6,653,500</u>	<u>\$ 4,749,509</u>
			(Concluye)

Véase Nota 6 Transacciones no monetarias.

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



**Inmuebles Carso, S. A. de C. V. y Subsidiarias**  
(Subsidiaria de Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.)

## **Notas a los estados financieros consolidados**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos)

### **1. Actividades**

Inmuebles Carso, S. A. de C. V. y Subsidiarias (la “Entidad” o “Inmuebles Carso”) (Subsidiaria de Control Empresarial de Capitales, S. A. de C. V.) es una entidad tenedora de las acciones de un grupo de empresas que se dedican a la adquisición, venta, desarrollo y arrendamiento de bienes inmuebles utilizados como oficinas, establecimientos comerciales y de servicios, incluyendo sin limitación, tiendas departamentales, hoteles, universidades, hospitales, desarrollos inmobiliarios turísticos, residenciales, clubes campestres y/o de golf. El grupo de empresas está dividido principalmente en tres segmentos de negocio: 1) arrendamientos en centros comerciales, plaza Carso, salud, educación y otros arrendamientos, 2) venta de inmuebles y 3) hotelería.

Con fecha 28 de agosto de 2018, la Entidad cambió su domicilio principal de sus negocios a Av. Paseo de las Palmas No. 781 Piso 6, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, en la Ciudad de México (CDMX), C.P. 11000.

### **2. Eventos significativos del año**

#### **a. Eventos del año 2025**

- i) En el mes de marzo de 2025, la Entidad realizó una aportación en las empresas California Cays, S. A. de C. V., y Pacifico inm, S. A. de C.V por un importe de \$ 52,354 pesos.
- ii) En el mes de abril de 2025, la Entidad incrementó su inversión en acciones en su subsidiaria Hipocampo, S. A. de C. V. mediante la aportación en efectivo por \$ 200,000 pesos.
- iii) En el mes de abril de 2025, la Entidad incrementó su inversión en acciones en su subsidiaria Inmuebles y Servicios Mexicanos, S. A. de C. V. mediante la aportación en efectivo por \$ 400,000 pesos.
- iv) En el mes de julio de 2025, la Entidad realizó una aportación al Fideicomiso 1543 Binyamin Banco Ve por Mas, S. A., mediante la aportación inicial en efectivo por \$ 86,975 pesos.
- v) En el mes de julio de 2025, la Entidad realizó una aportación al Fideicomiso 1526 Yosef Banco Ve por Mas, S. A., mediante la aportación inicial en efectivo por \$ 109,691 pesos, posteriormente se realizó una aportación de \$ 39,900 de pesos.
- vi) En el mes de agosto de 2025, la Entidad liquidó la emisión de certificados bursátiles (Clave de pizarra: Incarso 15) por un monto de \$ 4,000,000 pesos.
- vii) En el mes de diciembre de 2025, la Entidad realizó una aportación a la empresa Revitalizando Puebla Centro, S.A. de C.V, mediante la aportación inicial en efectivo por \$154,219 pesos.



b. Eventos del año 2024

- i) En el mes de agosto de 2024, la Entidad incrementó su inversión en acciones en su subsidiaria Plaza Carso II, S.A. de C.V. mediante la aportación en efectivo por \$1,620,000 pesos.
- ii) En el mes de abril de 2024, la Entidad mediante su subsidiaria Plaza Carso II, S.A. de C.V. obtuvo financiamiento mediante un crédito quirografario con Banco Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Inbursa por \$360,000 pesos, el cual fue liquidado en su totalidad en octubre de 2025.

c. Eventos del año 2023

En abril del 2023, se realizaron las siguientes fusiones de subsidiarias, sin que esto tenga efecto en los estados financieros consolidados.

- i.) La subsidiaria Inmuebles Desarrollados Eclo, S. A. de C. V., se fusionó en abril de 2023, quedando como fusionante y como fusionadas las Entidades, Inmuebles Cisgro, S. A. de C. V., y Arrendadora Apaseo, S. A. de C. V.
- ii.) La subsidiaria Inmuebles Cantabria, S. A. de C. V., se fusionó en abril de 2023, quedando como fusionante y como fusionada la Entidad, Promociones del Pedregal, S. A. de C.V.
- iii.) La Entidad Atrios de Chapultepec, S. A. de C. V., (subsidiaria de la Subholding Promotora Inmobiliaria Borgru, S. A. de C. V.) se fusionó en abril de 2023, quedando como fusionante y como fusionadas las Entidades, Inmobiliaria Diana Victoria, S. A. de C. V., Conjunto Cervantes Saavedra, S.A.P.I de C. V. y Constructora de Inmuebles PLCO, S. A. de C. V.
- iv.) La Entidad Inmuebles Riama, S.A. de C.V., (Subsidiaria de la subholding Inmuebles Corporativos CDX), se fusionó en abril de 2023, quedando como fusionante y como fusionada la Entidad, Inmuebles Elmec, S.A. de C.V.

3. **Adopción de las Normas NIIF de Contabilidad nuevas y modificadas ("IFRS", "IAS" o "NIC")**

a. ***Normas NIIF® de Contabilidad ("NIIF" o "NIC") nuevas y modificadas que son obligatorias para el año en curso***

***Normas NIIF de Contabilidad emitidas que aún no son efectivas***

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Grupo no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas.

<i>Enmienda a NIIF 9 e NIIF 7</i>	Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros
<i>Mejoras anuales a las normas NIIF de Contabilidad – Volumen 11</i>	Modificaciones a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y su Guía adjunta sobre la implementación de la NIIF 7, la NIIF 9 Instrumentos Financieros, la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo.
<i>Enmiendas a NIIF 9 e NIIF 7</i>	Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza
<i>NIIF 18</i>	Presentación e información a revelar en los estados financieros
<i>NIIF 19</i>	Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones



La administración de la Entidad no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

### ***Enmiendas a las NIIF 9 y 7 - enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros***

Las enmiendas introducidas en las Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Enmiendas a las NIIF 9 y 7) son las siguientes:

#### ***Baja de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica***

Las enmiendas permiten a una entidad considerar liquidado (y dar de baja en cuentas) un pasivo financiero (o parte de él) que se liquida mediante un sistema de pago electrónico, antes de la fecha de liquidación, si se cumplen ciertos criterios. Si una entidad opta por aplicar esta política contable, deberá hacerlo para todas las liquidaciones realizadas a través del mismo sistema de pago electrónico.

#### ***Clasificación de activos financieros***

*Términos contractuales que son consistentes con un acuerdo de préstamo básico.*

Las enmiendas ofrecen orientación sobre cómo una entidad debe evaluar si los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son compatibles con un acuerdo de préstamo básico. Esto tiene como objetivo ayudar a la entidad a aplicar los requisitos para evaluar las características de los flujos de efectivo contractuales a los activos financieros con características vinculadas a factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).

*Activos con características de “sin recurso”.*

Las enmiendas amplían la descripción del término “sin recurso”, en particular, especificando que un activo financiero tiene características de “sin recurso” si el derecho final de una entidad a recibir flujos de efectivo está contractualmente limitado a los flujos de efectivo generados por activos específicos.

*Instrumentos vinculados contractualmente.*

Las enmiendas aclaran las características de los instrumentos vinculados contractualmente que los distinguen de otras transacciones. En concreto, las enmiendas destacan que, en este tipo de instrumentos una priorización de pagos a los tenedores de activos financieros que utilizan múltiples instrumentos vinculados contractualmente (tramos) es establecida mediante una estructura de pagos en cascada, lo que genera concentraciones de riesgo crediticio y una distribución desproporcionada de las pérdidas entre los tenedores de los diferentes tramos. Las enmiendas también señalan que no todas las transacciones con múltiples instrumentos de deuda cumplen los criterios de transacciones con múltiples instrumentos vinculados contractualmente. Además, las enmiendas aclaran que la referencia a los instrumentos en la cartera subyacente puede incluir instrumentos financieros que no se encuentran dentro del alcance de los requisitos de clasificación.

#### ***Información a revelar***

*Inversiones en instrumentos de patrimonio designadas a valor razonable con cambio de resultado integral (FVTOCI).*

Los requisitos de la NIIF 7 se modifican para exigir que una entidad revele la ganancia o pérdida por valor razonable presentada en otro resultado integral durante el período, mostrando por separado la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones dadas de baja en el período y la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones mantenidas al final del período.

Cláusulas contractuales que podrían modificar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales.



Las enmiendas requieren que una entidad revele los términos contractuales que podrían alterar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales ante la ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente que no esté directamente relacionado con cambios en los riesgos y costos básicos de los préstamos. Los requisitos se aplican a cada clase de activo financiero medido a costo amortizado o al valor razonable a través de resultado integral (FVTOCI, por sus siglas en inglés) y a cada clase de pasivo financiero medido al costo amortizado.

Las enmiendas entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar estas enmiendas a un período anterior, deberá:

- Aplicar todas las enmiendas simultáneamente y revelar este hecho; o
- Aplicar únicamente las enmiendas a la clasificación de los activos financieros para dicho período anterior y revelar este hecho.

Las enmiendas deben aplicarse retroactivamente, de conformidad con la NIC 8, con excepciones específicas.

La entidad prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en períodos futuros.

### ***Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11***

El IASB emitió enmiendas a cinco Normas de Contabilidad NIIF como parte de su proceso anual de mejoras.

#### ***NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar - Ganancia o pérdida por baja en cuentas***

Las enmiendas eliminan una referencia cruzada obsoleta en el apartado B38 de la NIIF 7 a un párrafo que se había suprimido con la publicación de la NIIF 13 y armonizan la redacción de dicho párrafo con los términos utilizados en la NIIF 13.

#### ***Guía para la aplicación de la NIIF 7 - Información a revelar sobre la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de transacción***

Las enmiendas actualizan el apartado IG14 de la NIIF 7 para que la redacción de dicho párrafo sea consistente con el apartado 28 de la NIIF 7 y mejorar la consistencia interna de la redacción del ejemplo en la NIIF 7: IG14.

#### ***Guía para la implementación de la NIIF 7: Introducción e información a revelar sobre el riesgo de crédito***

Las enmiendas añaden una declaración a la NIIF 7: IG1 que aclara que la guía no necesariamente ilustra todos los requisitos de los párrafos de la NIIF 7 a los que se hace referencia. Asimismo, simplifican la explicación de los aspectos de los requisitos que no se ilustran en la NIIF 7: IG20B.

#### ***NIIF 9 Instrumentos Financieros: Baja de pasivos por arrendamiento***

Las enmiendas añaden una referencia cruzada a la NIIF 9:3.3.3 en la NIIF 9.2.1(b)(ii) para aclarar que, cuando un arrendatario determina que un pasivo por arrendamiento se ha extinguido de acuerdo con la NIIF 9, debe aplicar la NIIF 9:3.3.3 y, por lo tanto, reconocer cualquier ganancia o pérdida resultante en el estado de resultados.



### ***NIIF 9 Instrumentos Financieros - Precio de transacción***

Las enmiendas sustituyen la mención “su precio de transacción (según se define en la NIIF 15)” en la NIIF 9.5.1.3 por “el importe determinado mediante la aplicación de la NIIF 15” para resolver la inconsistencia entre la NIIF 9.5.1.3 y los requisitos de la NIIF 15, que pueden requerir que una cuenta por cobrar se mida por un importe diferente del precio de transacción reconocido como ingreso. Además, se elimina la referencia al “precio de transacción” (según se define en la NIIF 15) del Apéndice A de la NIIF 9.

### ***NIIF 10 Estados Financieros Consolidados - Determinación de un “agente de facto”***

Las enmiendas abordan la preocupación de que los requisitos de la NIIF 10: B73-B74 pudieran ser contradictorios en algunos casos. La NIIF 10: B73 se refiere a los “agentes de facto” como partes que actúan en nombre del inversor y establece que la determinación de si otras partes actúan como agentes de facto requiere criterio profesional. Sin embargo, la segunda oración de la NIIF 10: B74 es más concluyente y establece que una parte es un agente de facto cuando quienes dirigen las actividades del inversor tienen la capacidad de instruir a dicha parte para que actúe en nombre del inversor. Las enmiendas actualizan la NIIF 10: B74 para utilizar un lenguaje menos concluyente y aclarar que la relación descrita en la NIIF 10: B74 es solo un ejemplo de una circunstancia en la que se requiere criterio profesional para determinar si una parte actúa como agente de facto.

### ***Enmiendas a las NIIF 9 y NIIF 7 - Contratos que hacen referencia a electricidad de origen renovable***

#### ***Enmiendas a la NIIF 9 Instrumentos Financieros***

Las siguientes enmiendas afectan a los requisitos de la NIIF 9:

- Los requerimientos de uso propio de la NIIF 9 se modifican para incluir los factores que una entidad debe considerar al aplicar el apartado 2.4 de la NIIF 9 a los contratos de compra y recepción de electricidad renovable cuya fuente de producción depende de la naturaleza; y
- Los requisitos de contabilidad de coberturas de la NIIF 9 se modifican para permitir a una entidad que utilice un contrato de electricidad renovable, dependiente de la naturaleza, con características específicas como instrumento de cobertura:
  - Designar un volumen variable de transacciones de electricidad previstas como la partida cubierta si se cumplen los criterios especificados; y
  - Medir la partida cubierta utilizando las mismas hipótesis de volumen que las utilizadas para el instrumento de cobertura.

#### ***Enmiendas a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y a la NIIF 19 Filiales sin Responsabilidad Pública: Información a Revelar***

Las NIIF 7 y 19 se modificaron para introducir requisitos de información a revelar sobre los contratos de suministro eléctrico dependiente de la naturaleza con características específicas.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Las enmiendas a la exención de uso propio deben aplicarse retroactivamente de conformidad con la NIC 8, utilizando los hechos y circunstancias existentes en la fecha de la aplicación inicial. Las enmiendas a los requisitos de contabilidad de coberturas se aplicarán prospectivamente a las nuevas relaciones de cobertura designadas a partir de la fecha de la aplicación inicial.

La entidad no prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en ejercicios futuros.



### ***NIIF 18 Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros***

La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 Ganancias por Acción.

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la NIIF 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la NIC 7 y a la NIC 33, así como las enmiendas a la NIC 8 revisada y a la NIIF 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la NIIF 18. La NIIF 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración de la Entidad no prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en periodos futuros.

### ***NIIF 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar***

La NIIF 19 permite a una subsidiaria elegible (definida como una subsidiaria que no tiene responsabilidad pública y tiene una matriz última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas NIIF de Contabilidad) proporcionar información reducida al aplicar las Normas NIIF de Contabilidad en sus estados financieros.

La nueva norma es efectiva para los periodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada.

La administración de la Entidad no prevé que la NIIF 19 se aplique a efectos de los estados financieros consolidados del grupo.

## **4. Políticas contables materiales**

### ***a. Declaración de cumplimiento***

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (Normas NIIF de Contabilidad).

### ***b. Bases de medición***

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por inmuebles, maquinaria y equipo a partir de 2019 y propiedades de inversión e instrumentos financieros derivados que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada período, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

Los estados financieros consolidados se preparan en pesos, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos y se presentan en miles de pesos, excepto cuando así se indique.

#### ***i. Costo histórico***

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



ii. *Valor razonable*

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 ó 3 con base en al grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 - Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 - Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 - Considera datos de entrada no observables.

c. *Negocio en marcha*

La administración tiene una expectativa razonable al momento de aprobar los estados financieros de que el Grupo tiene recursos adecuados para continuar en operación por el futuro previsible. Por lo que continuará considerando una base contable de negocio en marcha al preparar sus estados financieros.

d. ***Bases de consolidación de estados financieros*** - Los estados financieros consolidados incluyen los de Inmuebles Carso, S. A. de C. V. y los de sus subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando Inmuebles Carso, S. A. de C. V.:

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

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

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

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



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

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los activos, pasivos, capital, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados a transacciones entre partes relacionadas se han eliminado por completo en la consolidación.

Las participaciones no controladoras en subsidiarias se identifican por separado del capital del grupo en ellas. Los intereses de los accionistas no controladores que son intereses de propiedad actuales que dan derecho a sus tenedores a una parte proporcional de los activos netos al momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o a la parte proporcional de las partes no controladoras del valor razonable de la red identificable de la adquirida. La elección de la medida se realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones no controladoras se miden inicialmente a su valor razonable. Posterior a la adquisición, el valor en libros de las participaciones no controladoras es la cantidad de esas participaciones en el reconocimiento inicial más la participación de las participaciones no controladoras en los cambios posteriores en el capital. Los resultados integrales totales se atribuyen a las participaciones no controladoras incluso si esto da lugar a que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.

Los resultados de cada componente de otros resultados integrales son atribuidos a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras. El total de estados de resultados integrales de las subsidiarias se atribuye a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras, aunque esto resulte en que haya un déficit en las participaciones no controladoras

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la NIIF aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la NIIF 9 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

Todos los saldos y operaciones entre la Entidades y sus subsidiarias han sido eliminados en estos estados financieros consolidados.



La participación accionaria de la Entidad en el capital social de las subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos significativos al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, se muestra a continuación.

Entidad	2025	2024	2023	Actividad
<b>Subsidiarias:</b>				
Inmuebles Borgru, S. A. de C. V. y Subsidiarias	100.00	100.00	99.99	Sub-holding, arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Imsalmar, S. A. de C. V. y Subsidiarias (antes Grupo Ostar, S. A. de C. V. y Subsidiarias)	100.00	100.00	99.99	Sub-holding, arrendamiento de inmuebles, administración y operación de hoteles.
Inmuebles Corporativos e Industriales CDX, S. A. de C. V. y Subsidiarias (4)	100.00	100.00	99.865	Sub-holding, administración y arrendamiento de inmuebles.
Inmuebles Cantabria, S. A. de C. V. (2)	100.00	100.00	99.99	Sub-holding, Arrendamiento de inmuebles y fomento de actividades deportivas, primordialmente campos de golf.
Promotora Inmobiliaria Borgru, S. A. de C. V. y Subsidiarias (3)	100.00	100.00	99.97	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Bienes Raíces Acapulco, S. A. de C. V.	100.00	100.00	99.99	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Centro Comercial Villahermosa	80.52	80.52	80.52	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Acolman, S. A. de C. V.	100.00	100.00	99.99	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Altabrisa F569/2005	57.47	57.47	57.47	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Inmobiliaria para el Desarrollo de Proyectos, S. A. de C. V.	100.00	100.00	99.99	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Inmuebles General, S. A. de C. V.	100.00	100.00	99.99	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Plaza Carso II, S. A. de C. V.	100.00	100.00	99.99	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Inmuebles Srom, S. A. de C. V.	84.94	84.94	84.94	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Inmose, S. A. de C. V.	100.00	100.00	99.99	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.



Entidad	2025	2024	2023	Actividad
Hipocampo, S. A. de C. V.	100.00	100.00	99.72	Administración y operación de hoteles.
Imsalmar, S. A. de C. V.	100.00	100.00	99.99	Administración y operación de hoteles.
Inmuebles y Servicios Mexicanos, S. A. de C. V.	100.00	100.00	99.99	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Inmuebles Eclo, S. A. de C. V. (1)	100.00	100.00	99.99	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Fideicomiso F/1815 Desarrollo Tlalnepantla	90.05	90.05	90.05	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Fianzas Guardiania Inbursa, S. A. de C. V.	50.00	50.00	50.00	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Inmobiliaria Aluminio, S. A. de C. V.	100.00	100.00	99.99	Arrendamiento de inmuebles
Proyectos Educativos Inmobiliarios, S. A. de C. V.	100.00	100.00	99.99	Arrendamiento de inmuebles
Inmuebles TTL, S. A. C. V.	100.00	100.00	99.99	Compra-venta y arrendamiento de inmuebles
<b>Asociadas y negocios conjuntos:</b>				
Centro Histórico de la Ciudad de México, S. A. de C. V.	19.26	19.26	19.26	Compra-venta y arrendamiento de inmuebles
Parque Acuático Nuevo Veracruz, S. A. de C. V.	18.32	18.32	18.32	Parque acuático
Centro Comercial Plaza Satélite F/7278	46.87	46.87	46.87	Arrendamiento de locales comerciales
Forum Coatzacoalcos F/00096	50.00	50.00	50.00	Arrendamiento de locales comerciales
Fideicomiso 1526 Yosef Banco Ve por Más, S. A.	39.7	-	-	Arrendamiento de bodegas comerciales
Fideicomiso 1543 Binyamin Banco Ve por Más, S. A.	29.78	-	-	Arrendamiento de bodegas comerciales
Revitalizando Puebla Centro, S.A. de C. V.	51.0	-	-	Rehabilitación del centro histórico de Puebla
California Cays, S. A. de C.V., y	51.0	-	-	Arrendamiento de bodegas comerciales
Pacific inm, S. A. de C. V.	51.0	-	-	Arrendamiento de bodegas comerciales



- (1) La subsidiaria Inmuebles Desarrollados Eclo, S. A. de C. V., se fusionó en abril de 2023, quedando como fusionante y como fusionadas las Entidades, Inmuebles Cisgro, S. A. de C. V., y Arrendadora Apaseo, S. A. de C. V.
- (2) La subsidiaria Inmuebles Cantabria, S. A. de C. V., se fusionó en abril de 2023, quedando como fusionante y como fusionada la Entidad, Promociones del Pedregal, S. A. de C.V.
- (3) La Entidad Atrios de Chapultepec, S.A. de C.V., (subsidiaria de la Subholding Promotora Inmobiliaria Borgru, S. A. de C. V.) se fusionó en abril de 2023, quedando como fusionante y como fusionadas las Entidades, Inmobiliaria Diana Victoria, S. A. de C. V., Conjunto Cervantes Saavedra, S.A.P.I de C. V. y Constructora de Inmuebles PLCO, S. A. de C. V.
- (4) La Entidad Inmuebles Riama, S. A. de C. V., (Subsidiaria de la subholding Inmuebles Corporativos CDX), se fusionó en abril de 2023, quedando como fusionante y como fusionada la Entidad, Inmuebles Elmec, S. A. de C.V.
- (5) En el mes de marzo de 2025, la Entidad realizó una aportación en las empresas California Cays, S. A. de C. V., y Pacifico inm, S. A. de C.V por un importe de \$ 52,354 pesos.
- (6) En el mes de abril de 2025, la Entidad incrementó su inversión en acciones en su subsidiaria Inmuebles y Servicios Mexicanos, S. A. de C. V. mediante la aportación en efectivo por \$ 400,000 pesos.
- (7) En el mes de julio de 2025, la Entidad realizó una aportación al Fideicomiso 1543 Binyamin Banco Ve por Mas, S. A., mediante la aportación inicial en efectivo por \$ 86,975 pesos.
- (8) En el mes de julio de 2025, la Entidad realizó una aportación al Fideicomiso 1526 Yosef Banco Ve por Mas, S. A., mediante la aportación inicial en efectivo por \$ 109,691 pesos, posteriormente se realizó una aportación de \$ 39,900 de pesos.
- (9) En el mes de diciembre de 2025, la Entidad realizó una aportación a la empresa Revitalizando Puebla Centro, S.A. de C.V, mediante la aportación inicial en efectivo por \$154,219 pesos.
- (10) Los cambios en las inversiones en subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable) de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes.

El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la IFRS 10, Estados financieros consolidados.

(Ver información de asociadas y negocios conjuntos en Nota 13).



e. ***Instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

f. ***Efectivo y equivalentes de efectivo***

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta tres meses a partir de la fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los resultados del período. Los equivalentes de efectivo están representados por inversiones en mesas de dinero y fondos de inversión.

g. ***Inversión en asociadas y negocios conjuntos***

Una asociada es una entidad sobre la cual la Entidad tiene influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en decisiones sobre políticas financieras y de operación de la entidad en la que se invierte, pero no implica un control o control conjunto sobre esas políticas.

Un negocio conjunto es un acuerdo contractual mediante el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del negocio conjunto. El control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control en un negocio, el cual existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados y los activos y pasivos de las asociadas o negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación, excepto si la inversión, o una porción de esta, se clasifica como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 *Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas*.

Conforme al método de participación, las inversiones en asociadas o negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad o pérdida y otros resultados integrales de la asociada o negocio conjunto. Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de una entidad asociada o un negocio conjunto de la Entidad supera la participación de la Entidad en esa asociada o negocio conjunto (que incluye los intereses a largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta de la Entidad en la asociada o negocio conjunto) la Entidad deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada o negocio conjunto.

Una inversión en una asociada o un negocio conjunto se registra utilizando el método de participación desde la fecha en que la participada se convierte en una asociada o un negocio conjunto. En la adquisición de la inversión en una asociada o negocio conjunto, el exceso en el costo de adquisición sobre la participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en la inversión se reconoce como crédito mercantil, el cual se incluye en el valor en libros de la inversión. Cualquier exceso de participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en el costo de adquisición de la inversión, después de la reevaluación, luego de su reevaluación, se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo en el cual la inversión se adquirió.



Los requerimientos de NIC 36 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Entidad en una asociada o un negocio conjunto. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con NIC 36 Deterioro de Activos como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con NIC 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.

h. **Ingresos**

La entidad reconoce ingresos de las siguientes fuentes:

**Venta de propiedades residenciales** - Los ingresos son evaluados con base en la consideración a la que espera tener derecho la Entidad por un contrato con un cliente y excluye montos recolectados en favor a terceros. La Entidad reconoce ingresos cuando transfiere control de una propiedad o un servicio de un cliente.

La Entidad construye y vende propiedades residenciales bajo contratos de largo plazo con los clientes. Estos contratos son firmados antes de que las propiedades se empiecen a construir. Bajo estos términos, la Entidad tiene prohibido dirigir estas propiedades a otro cliente y tiene el derecho de pago cuando el trabajo esté terminado.

**Venta de inventario inmobiliario** - Se reconoce a la fecha de escrituración y/o entrega del inmueble. Si existe incertidumbre sobre los cobros futuros, el ingreso se registra conforme se efectúan los mismos. En los casos en donde existan indicios de dificultad de su recuperación, se constituyen reservas adicionales para cuentas de cobro dudoso, afectando los resultados del ejercicio en que se determinan.

**Ingresos por servicios de hotelería** - Los ingresos por la operación y administración hotelera son reconocidos durante el período en el que se presta el servicio.

Los ingresos descritos anteriormente cumplen con las condiciones descritas en la IFRS 15 para el reconocimiento de los ingresos y se cumple con lo siguiente:

- Se identifica el contrato, o contratos, con el cliente.
- Se identifican las obligaciones a cumplir en el contrato.
- Se determina el precio de la transacción.
- Se asigna el precio de la transacción entre las diferentes obligaciones a cumplir en el contrato.
- Los ingresos se reconocen conforme la Entidad satisface cada una de las obligaciones a cumplir.

**Ingresos por arrendamiento** - La Entidad, como arrendadora, retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados con las propiedades y registran sus arrendamientos como arrendamientos operativos. El ingreso por arrendamientos operativos se reconoce bajo el método de línea recta durante la duración del contrato de arrendamiento. Los incentivos por arrendamiento se amortizan a lo largo del período de arrendamiento. Los ingresos por servicios de mantenimiento y otros, asociados a las propiedades otorgadas en renta, se reconocen durante el período en que se devengan.

**Ingresos por dividendos e ingresos por intereses** - El ingreso por dividendos de inversiones se reconoce una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago (siempre que sea probable que los beneficios económicos fueran para la empresa y que el ingreso pueda ser valuado confiablemente).

Los ingresos por intereses se reconocen como se devengan y existe la probabilidad que los beneficios económicos fluirán hacia la Entidad y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente.



i. **Transacciones en moneda extranjera**

Al preparar los estados financieros consolidados, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional (peso mexicano) de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada período, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

Las diferencias en tipo de cambio se reconocen en los resultados del período, excepto por:

- Diferencias en tipo de cambio provenientes de préstamos denominados en monedas extranjeras relacionados con los activos en construcción para su uso productivo futuro, las cuales se incluyen en el costo de dichos activos cuando se consideran como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en monedas extranjeras;
- Diferencias en tipo de cambio provenientes de partidas monetarias por cobrar o por pagar a una operación extranjera para la cual no está planificado ni es posible que se realice el pago (formando así parte de la inversión neta en la operación extranjera), las cuales se reconocen inicialmente en los otros resultados integrales y se reclasifican desde el capital contable a utilidades o pérdidas al vender total o parcialmente, la inversión neta.

La moneda funcional de la Entidad es el peso mexicano, excepto por algunas subsidiarias cuya moneda funcional es diferente, como es el caso de las subsidiarias de Imsalmar, S. A. de C. V., conforme a lo siguiente:

Empresa	Moneda de registro	Moneda funcional
Castilleja Holdco Corporation	Dólar estadounidense	Dólar estadounidense
7470 Highway 530 LLC	Dólar estadounidense	Dólar estadounidense

Por lo tanto, dichas compañías son consideradas como una operación extranjera bajo IFRS.

Al preparar los estados financieros de las entidades individuales, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la entidad (moneda extranjera) se registran utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones.

j. **Costos por préstamos**

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

En la medida que la tasa variable de préstamos usados para financiar un activo calificado y que son cubiertos en una cobertura efectiva de flujos de efectivo de riesgo de tasa de interés, la porción efectiva del derivado es reconocida en otros resultados integrales y es reclasificada a resultados cuando el activo calificado impacta en resultados. En la medida que la tasa fija de préstamos es usada para financiar los activos calificables y son cubiertos por una cobertura efectiva de riesgo de tasa de interés, los costos capitalizados de préstamos reflejan la cobertura de tasa de interés.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el periodo en que se incurren.



k. **Beneficios a empleados**

*Beneficios a empleados por terminación y retiro*

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen únicamente prima de antigüedad, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada período sobre el que se informa. Las remedaciones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de situación financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el período en que se incurren. Las remedaciones que reconocen en otros resultados integrales se reconocen de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el período de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del período de la obligación el activo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés- netos.
- Remedaciones.

La Entidad presenta los dos primeros componentes de los costos por beneficios definidos como un gasto o un ingreso según la partida que se registró en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales adjuntos, en el rubro de gastos de operación. Las ganancias y pérdidas por reducción del servicio se reconocen como costos por servicios pasados.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado de situación financiera consolidado representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos de la Entidad. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que la Entidad ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración relacionados.

*Beneficios a los empleados a corto plazo y otros beneficios a largo plazo*

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el período de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por otros beneficios a largo plazo se valúan al valor presente de las salidas de efectivo futuras estimadas que la Entidad espera hacer relacionadas con los servicios proveídos por los empleados a la fecha de reporte.

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

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.



### *Contribuciones de empleados o terceros a planes de beneficios definidos*

De acuerdo con las características de los planes de beneficios definidos, no existen contribuciones discretionales realizadas por empleados o terceros que pudieran generar una reducción al costo de servicio mediante el pago de dichas contribuciones al plan.

#### 1. ***Impuestos a la utilidad***

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

##### 1. *Impuestos a la utilidad causados*

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (ISR) y se registra en los resultados del año en que se causa.

##### 2. *Impuestos a la utilidad diferidos*

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros, y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando las tasas correspondientes a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se revertirá en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se revertirán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del período sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

##### 3. *Impuestos causados y diferidos*

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados; o cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios.



m. ***Inventarios inmobiliarios***

El inventario inmobiliario que está sustancialmente terminado se valúa al menor de costo o valor de realización. Los terrenos por desarrollar se someten a pruebas de deterioro si existen indicios de que su valor no será recuperable. El inventario inmobiliario incluye todos los costos directos del terreno, desarrollo y construcción y otros incurridos durante la etapa de desarrollo, así como los costos financieros, de créditos puente hipotecario y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción. Los costos de desarrollos inmobiliarios incluyen el terreno, materiales, subcontratos, y todos los costos indirectos relacionados con dichos desarrollos, tales como mano de obra indirecta, compras, reparaciones y depreciación. Los gastos generales y de administración se cargan a resultados cuando se incurren.

El costo de ventas de los inventarios inmobiliarios se determina y prorratea con base en costos totales de los proyectos.

n. ***Inmuebles, maquinaria y equipo***

A partir del 1 de enero de 2019, los edificios, construcciones y demás activos se valúan a su costo histórico. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor de revaluación de los edificios y construcciones se incluyeron en el superávit por revaluación de inmuebles, dentro de las otras partidas de utilidad integral.

La depreciación se registra en resultados y se calcula conforme al método de línea recta con base en las vidas útiles estimadas remanente de los componentes de los activos.

	<b>% tasa promedio de depreciación</b>
Edificios y construcciones	2
Maquinaria y equipo	5
Mobiliario y equipo de oficina	5 a 10
Equipo de transporte	25
Equipo de cómputo	16.67

Los costos por préstamos incurridos durante el período de construcción e instalación de los inmuebles, maquinaria y equipo calificables son capitalizados.

La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de inmuebles, maquinaria y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por ventas y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

o. ***Anticipos para compra de terrenos***

Incluyen principalmente desembolsos de efectivo para la compra de terrenos y acondicionamiento, así como gastos de inspección y levantamiento de planos y los gastos adicionales que se produzcan hasta su puesta para capitalización. Los anticipos se capitalizarán como parte de propiedades de inversión cuando se formalice la adquisición mediante escritura pública.

p. ***Propiedades de inversión***

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para arrendamiento y/o ganancias de capital mediante la apreciación de su valor en el tiempo (incluyendo propiedades en construcción para tal propósito). Las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en la ganancia o pérdida neta durante el período en que se originan.



Los valores razonables están basados en valores de mercado, siendo estos los importes estimados por los cuales una propiedad puede ser vendida a la fecha de la valuación. El valor de mercado está basado en la capitalización de las rentas de mercado menos costos operativos, como costos de mantenimiento, seguros y gastos. El factor neto de capitalización y el valor presente de las diferencias entre la renta de mercado y la renta contratada, la ocupación y el gasto de mantenimiento son considerados en el cálculo de cada propiedad en lo individual. En la metodología de valuación se está considerando el concepto de “mayor y mejor uso” de las propiedades de inversión, sujeto a las restricciones legales transferibles al mercado que existen al momento de la valuación. Posterior a la adquisición los gastos subsecuentes son adicionados al valor en libros del activo cuando es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la entidad. Todos los demás gastos, como reparaciones y mantenimiento, se registran en resultados del período en que se incurren. Trimestralmente el portafolio de propiedades es valuado internamente, aplicando índices de actualización que la administración considera pertinentes. Anualmente es revisada de forma selectiva la valuación por valuadores profesionales independientes de una porción de las propiedades de inversión mediante el enfoque de mercado y el enfoque de capitalización de rentas.

Las propiedades en construcción se valúan a su valor razonable cuando éste se puede estimar confiablemente. En esta determinación, la Administración considera entre otros, las condiciones del contrato de construcción, el grado de avance, la obtención de permisos, la existencia de proyectos similares en el mercado, la confiabilidad de la proyección de los flujos una vez terminado, el riesgo de desarrollo específico a la propiedad y experiencias pasadas.

q. **Otros activos**

Los otros activos consisten principalmente en depósitos en garantía.

r. **Deterioro de activos tangibles**

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

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos sus costos de disposición y el valor en uso. Al utilizar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen en los resultados del ejercicio.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se aumenta al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconocerá inmediatamente en el resultado del ejercicio.



s. **Provisiones**

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

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

t. **Activos financieros**

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

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

*Clasificación de activos financieros*

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

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

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

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

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

A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Entidad puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y
- La entidad podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable (ver (iv) posterior).



(i) *Costo amortizado y método de interés efectivo*

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

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

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

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

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

Los ingresos por interés son reconocidos por resultados (ganancias / pérdidas) y se incluyen en el concepto “Ingresos por intereses”.

*Ganancias y pérdidas cambiarias*

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

- Para los activos financieros medidos al costo amortizado que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en la partida “otras ganancias y pérdidas”;
- Para los activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en la partida de “otras ganancias y pérdidas”.



### *Deterioro de activos financieros*

La Entidad reconoce una provisión para pérdidas por pérdidas crediticias esperadas, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

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

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

#### (i) *Incremento significativo en el riesgo de crédito*

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

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

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el período de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.



Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Entidad supone que el riesgo de crédito en un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 30 días, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, la Entidad asume que el riesgo de crédito en un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo en la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo de crédito bajo si:

- (1) El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo,
- (2) El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo, y
- (3) Cambios adversos en condiciones económicas y de negocios en el largo plazo pueden reducir la habilidad de que el deudor pueda cumplir con sus obligaciones contractuales de efectivo, pero no sucederá necesariamente.

La entidad considera que un activo financiero tiene bajo riesgo de crédito cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de “grado de inversión” de acuerdo con la definición globalmente aceptada, o en caso de que no haya una calificación externa disponible, que el activo tenga una calificación interna “realizable”. Realizable significa que la contraparte tiene una fuerte posición financiera y no hay montos pasados pendientes.

Para los contratos de garantía financiera, la fecha en que la Entidad se convierte en parte del compromiso irrevocable se considera la fecha del reconocimiento inicial a los efectos de evaluar el deterioro del instrumento financiero. Al evaluar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial de los contratos de garantía financiera, la Entidad considera los cambios en el riesgo de que el deudor especificado incurra en impago del contrato.

La Entidad monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los revisa según corresponda para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes de que el monto se haya vencido.

(ii) *Definición de incumplimiento*

La Entidad considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;
- La información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida la Entidad, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga la Entidad).

Independientemente del análisis anterior, la Entidad considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

(iii) *Activos financieros con deterioro crediticio*

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:



- (a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
  - (b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);
  - (c) Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
  - (d) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
  - (e) La extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.
- (iv) *Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas*

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Entidad de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Entidad de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Entidad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la NIIF 16 Arrendamientos.

Para un contrato de garantía financiera, donde la Entidad está obligada a realizar pagos solo en caso de incumplimiento por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la previsión de pérdida esperada es el pago esperado para reembolsar al titular por una pérdida de crédito en la que incurre menos cualquier monto que la Entidad espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si la Entidad ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada de por vida en el período del informe anterior, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para la pérdida crediticia esperada de por vida, la Entidad mide el margen de pérdida en una cantidad igual a pérdida crediticia esperada a 12 meses en la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado.

La Entidad reconoce una pérdida o pérdida por deterioro en el resultado de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para pérdidas, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden en valor razonable a través de otros resultados integrales, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.



u. ***Pasivos financieros y capital***

*Clasificación como deuda o capital*

Los instrumentos de deuda y de capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

*Instrumentos de capital*

Un instrumento de capital es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Entidad se reconocen a los ingresos recibidos, netos de los costos directos de emisión.

La recompra de los instrumentos de capital propios de la Entidad se reconoce y se deduce directamente en el capital. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de capital propios de la Entidad.

*Pasivos financieros -*

Los pasivos financieros se clasifican para valor razonable a través de resultados cuando el pasivo financiero es (i) contraprestación contingente de una adquirente en una combinación de negocios, (ii) se mantiene para negociar o (iii) se designa como valor razonable a través de resultados.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se ha adquirido principalmente con el fin de recomprarlo a corto plazo; o
- En el reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad gestiona conjuntamente y tiene un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo; o
- Es un derivado, a excepción de lo derivado que son un contrato de garantía financiera o un instrumento de cobertura designado y efectivo.

Un pasivo financiero que no se tenga para negociar o la consideración contingente de una adquirente en una combinación de negocios puede designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si:

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que de otro modo surgiría; o
- El pasivo financiero forma parte de una Entidad de activos o pasivos financieros o ambos, que se gestiona y su desempeño se evalúa sobre la base del valor razonable, de acuerdo con la gestión de riesgos documentada o la estrategia de inversión de la Entidad, y la información sobre la agrupación es proporcionado internamente sobre esa base; o
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y la IFRS 9 permite que todo el contrato combinado se designe como valor razonable a través de resultados.

Los pasivos financieros en valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable, y las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable se reconocen en resultados en la medida en que no forman parte de una relación de cobertura designada (consulte la política de contabilidad de cobertura). La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incorpora cualquier interés pagado en el pasivo financiero y se incluye en la partida de “ganancias y pérdidas por instrumentos financieros” en resultados.



Sin embargo, para los pasivos financieros que se designan en Valor razonable a través de resultados, la cantidad de cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconoce en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otros ingresos comprensivos crearían o ampliarían un desajuste contable en resultados. El monto restante del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero que se reconocen en otro resultado integral no se reclasifican posteriormente a resultados. En su lugar, se transfieren a ganancias retenidas una vez que se da de baja el pasivo financiero.

Las ganancias o pérdidas en los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad que son designados por la Entidad como en valor razonable a través de resultados se reconocen en resultados.

#### *Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado*

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

#### *Ganancias y pérdidas cambiarias*

Para los pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y se miden al costo amortizado al final de cada período de reporte, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en la partida “ganancias y pérdidas cambiarias neta” en resultados para pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada. Para aquellos que están designados como un instrumento de cobertura para una cobertura de riesgo de moneda extranjera, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en un componente separado del patrimonio.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final del período sobre el que se informa. Para los pasivos financieros que se miden como en valor razonable a través de resultados, el componente de moneda extranjera forma parte de las ganancias o pérdidas del valor razonable y se reconoce en utilidad o pérdida para los pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

#### v. ***Instrumentos financieros derivados -***

La Entidad participa en una variedad de instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a riesgos de tasa de interés y de tipo de cambio, incluidos los contratos a plazo de divisas, opciones y swaps de tasas de interés. Los detalles adicionales de los instrumentos financieros derivados se revelan en la nota 16.

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se celebra un contrato de derivados y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable en cada fecha de informe. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en utilidad o pérdida inmediatamente a menos que el derivado se designe y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento en utilidad o pérdida depende de la naturaleza de la relación de cobertura.



Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros a menos que la Entidad tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar. El impacto de los Contratos Maestros de Red en la posición financiera de la Entidad se revela en la nota 16. Un derivado se presenta como un activo no corriente o un pasivo no corriente si el vencimiento restante del instrumento es más de 12 meses y no se espera realizar o liquidar dentro de los 12 meses. Otros derivados se presentan como activos corrientes o pasivos corrientes.

w. ***Estado consolidado de flujos de efectivo -***

El flujo de efectivo se utiliza aplicando el método indirecto para la presentación de los flujos de efectivo de las actividades de operación, por lo que la utilidad antes de impuestos es ajustada por partidas que no requirieron, ni utilizaron flujos de efectivo, así como flujos correspondientes a actividades de inversión y financiamiento. Los intereses cobrados se presentan como actividades de inversión y los intereses pagados como actividades de financiamiento.

## 5. **Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones**

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, (véase Nota 4), la administración realiza juicios, estimaciones y presunciones sobre algunos importes de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de dichas estimaciones.

La Entidad no ha identificado juicios significativos a revelar.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a períodos subsecuentes.

a. ***Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones***

Las fuentes de incertidumbre clave en las estimaciones efectuadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera y que tiene un riesgo significativo de derivar un ajuste en los valores en libros y pasivos durante el siguiente período financiero son como sigue:

- b. ***Propiedades de inversión*** - La Entidad realiza anualmente la valuación de sus propiedades de inversión con la asistencia de peritos valuadores independientes, la técnica de valuación se efectúa con diversos métodos, los cuales incluyen, mercado e ingresos, valor razonable y a su costo, siendo el seleccionado por la Entidad el de enfoque físico de las mismas para el valor de las propiedades de inversión incluidas en estos estados financieros consolidados. La metodología de valuación incluye supuestos observables para propiedades que si bien no son iguales se refieren a las mismas zonas geográficas y con uso comercial. La Entidad considera el mayor y mejor uso de los activos.

No ha habido cambios en las técnicas de valuación utilizadas durante 2025, 2024 y 2023. La administración de la Entidad considera que las metodologías de valuación y supuestos utilizados son apropiadas para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad.

- c. ***Cálculo de la pérdida de insolvencia*** - Cuando se mide la pérdida crediticia esperada la Entidad usa información razonable que se basa en los supuestos de los futuros movimientos de los diferentes indicadores económicos y como estos indicadores económicos afectarán a otros.

La pérdida esperada en una estimación de la pérdida esperada por impago se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales y aquellos que los prestadores esperan recibir, tomando en consideración los flujos de efectivo de las mejoras crediticias.



La probabilidad de impago se constituye en una clave para medir la pérdida crediticia esperada. La probabilidad de impago es un estimado de la probabilidad dado un horizonte de tiempo, el cálculo el cual incluye datos históricos y supuestos esperados de las condiciones del futuro.

- d. **Inmuebles, maquinaria y equipo** - La Entidad revisa la vida útil estimada de inmuebles, maquinaria y equipo al final de cada período de reporte y el efecto de cualquier cambio en la estimación se reconoce de manera prospectiva. Adicionalmente, revisan los valores en libros a fin de determinar si existe un indicativo de que estos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

A partir del 1 de enero de 2018, la Entidad realiza la valuación de sus terrenos, edificio y construcciones del segmento de negocio de hotelería, con la asistencia de peritos valuadores independientes, la técnica de valuación se efectuó con los métodos de ingresos y costos para el valor de los terrenos, edificio y construcciones incluidos en estos estados financieros consolidados.

- e. **Deterioro de activos de larga duración** - El valor en libros de los activos no circulantes se revisa por deterioro en caso de que existan situaciones o cambios en las circunstancias que indiquen que el valor en libros no es recuperable. Si existen indicios de deterioro, se lleva a cabo una revisión para determinar si el valor en libros excede de su valor de recuperación y se encuentra deteriorado. Al efectuar las pruebas de deterioro de los activos, la Entidad requiere de efectuar estimaciones en el valor en uso asignado a sus Inmuebles, maquinaria y equipo, y a las unidades generadoras de efectivo, en el caso de ciertos activos. Los cálculos del valor en uso requieren que la Entidad determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual. La Entidad utiliza proyecciones de flujos de efectivo de ingresos utilizando estimaciones de condiciones de mercado y determinación de precios.
- f. **Contingencias** - Por la naturaleza de sus operaciones, la Entidad está sujeta a transacciones o eventos contingentes sobre los cuales utiliza juicio profesional en el desarrollo de estimaciones de probabilidad de ocurrencia, los factores que se consideran en estas estimaciones son la situación legal actual a la fecha de la estimación y, la opinión de los asesores legales, dichas evaluaciones son reconsideradas periódicamente.
- g. **Asociadas y negocios conjuntos**

La Entidad clasificó su inversión en Centro Histórico de la Ciudad de México, S. A. de C. V. y Parque Acuático Nuevo Veracruz, S. A. de C. V. al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 como asociadas. Estas entidades son sociedades sobre las cuales Inmuebles Carso tiene influencia significativa pero no implica un control sobre las políticas financieras y de operación.

La Entidad tiene acuerdos mediante los fideicomisos de Fórum Coatzacoalcos F/00096 y Centro Comercial Plaza Satélite para la administración de los respectivos centros comerciales y los Fideicomisos 1543 Binyamin Banco Ve por Mas, S.A y 1526 Yosef Banco Ve por Mas, S.A., al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 se evaluó si tiene control sobre las entidades mencionadas y concluyó que tiene control conjunto, ya que las decisiones sobre las actividades relevantes requieren aprobación unánime de las partes que comparten el control, en consecuencia, clasifica las inversiones como negocios conjuntos en los estados financieros consolidados.

- h. **Control de Fianzas Guardianas Inbursa, S. A. de C. V.**

La nota 4d menciona que Fianzas Guardianas Inbursa, S. A. de C. V. es una subsidiaria de la Entidad a pesar de que la Entidad sólo tiene un porcentaje de participación de 50 %. La Entidad ha mantenido su participación durante 2025, 2024 y 2023.

La administración de la Entidad evaluó si tiene control sobre Fianzas Guardianas Inbursa, S. A. de C. V. con base en si la Entidad tiene la capacidad para dirigir las actividades relevantes. Después de dicho análisis, la administración concluyó que tiene poder de participar en decidir las políticas financieras y de operación y para dirigir las actividades relevantes de Fianzas Guardianas Inbursa, S. A. de C. V. y por lo tanto la Entidad tiene control.



## 6. Transacciones que no requirieron flujo

La Entidad celebró las siguientes actividades no monetarias de inversión que no se reflejan en los estados consolidados de flujos de efectivo:

- i. Durante 2025 la Entidad realizó un traspaso de inventario inmobiliario a propiedades de inversión por un importe de \$132,164.
- ii. Durante 2025 la Entidad realizó traspasos de obras en proceso a inventario inmobiliario por un importe de \$111.
- iii. Durante 2024 la Entidad realizó traspasos de obras en proceso a inventario inmobiliario por un importe de \$282.
- iv. Durante 2024 la Entidad realizó un traspaso de inventario inmobiliario a propiedades de inversión por un importe de \$173,040.
- v. Durante 2023 la Entidad realizó un traspaso de propiedades de inversión a inventario inmobiliario por un importe de \$344,919.
- vi. Durante 2023 la Entidad realizó traspasos de obras en proceso a inventario inmobiliario por un importe de \$11,154.

## 7. Efectivo y equivalentes de efectivo

	2025	2024	2023
Efectivo	\$ 239,783	\$ 174,369	\$ 270,625
Equivalentes de efectivo:			
Mesas de dinero y fondos de inversión	<u>2,306,022</u>	<u>6,479,131</u>	<u>4,478,884</u>
	<u>\$ 2,545,805</u>	<u>\$ 6,653,500</u>	<u>\$ 4,749,509</u>

## 8. Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto

	2025	2024	2023
Cientes por arrendamiento	\$ 322,400	\$ 316,348	\$ 302,605
Cientes por venta de oficinas	209,565	61,342	25,723
Cientes por venta de departamentos	584,238	504,116	220,390
Estimación por pérdida crediticia esperada	<u>(134,282)</u>	<u>(138,986)</u>	<u>(140,654)</u>
	981,921	742,820	408,064
Deudores diversos	<u>91,563</u>	<u>101,510</u>	<u>126,698</u>
	<u>\$ 1,073,484</u>	<u>\$ 844,330</u>	<u>\$ 534,762</u>

- a. Antigüedad de las cuentas por cobrar a clientes vencidas, pero no incobrables:

	2025	2024	2023
90 a 120 días	\$ 2,413	\$ 18,553	\$ 9,405
Más de 120 días	<u>69,347</u>	<u>56,523</u>	<u>34,897</u>
Total	<u>\$ 71,760</u>	<u>\$ 75,076</u>	<u>\$ 44,302</u>

De acuerdo con los contratos de arrendamiento que celebra la Entidad con sus clientes, los pagos de las rentas se pueden recibir de dos formas: 1) a mes anticipado y las facturas se generan al inicio de mes y los pagos de renta se reciben dentro de los primeros 10 días del mes que se factura, y 2) a mes vencido una vez transcurrido el período de 30 días de uso del inmueble, se factura y se cobra dentro de los días posteriores a la facturación.



Todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 30 días y hasta 120 días son monitoreadas por la Entidad y se realizan todos los esfuerzos necesarios para cobrarlas. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 30 días, pero menos de 120, representan el 10.46%, 5.80% y 10.44% del total del saldo al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 120 días representan el 31.86%, 21.55%, y 26.06% del total del saldo al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente.

b. Los movimientos en la estimación para cuentas de cobro dudoso se presentan a continuación:

	2025	2024	2023
Saldo inicial	\$ (138,986)	\$ (140,654)	\$ (145,656)
Estimación del período	(15,198)	(11,501)	(1,948)
Aplicación del período	<u>19,902</u>	<u>13,169</u>	<u>6,950</u>
Saldo final	<u>\$ (134,282)</u>	<u>\$ (138,986)</u>	<u>\$ (140,654)</u>

c. Los arrendamientos operativos se refieren a contratos de arrendamiento sobre las propiedades de inversión de la Entidad. Dichos contratos normalmente tienen una duración de entre 5 y 15 años con opciones para extender la vigencia hasta un total de 20 años. Las rentas normalmente se cobran de manera mensual y se ajustan anual o semestralmente con base a los índices de inflación.

d. Las cuentas por cobrar a clientes incluyen los montos que están vencidos al final del período sobre el que se informa (ver abajo el análisis de antigüedad), pero para los cuales la Entidad no ha reconocido estimación alguna para cuentas incobrables debido a que no ha habido cambio significativo en la calidad crediticia y los importes (los cuales incluyen los intereses acumulados luego de que la cuentas tiene una antigüedad de 60 días) aún se consideran recuperables.

	Cuentas por cobrar - días vencidos - 2025					Total
	<30	31 - 60	61 - 90	91 - 120	>120	
Tasa de PCE	0.07%	8.86%	18.53%	53.40%	59.67%	
Valor en libros bruto estimado en default	\$ 925,503	\$ 43,332	\$ 27,145	\$ 25,297	\$ 186,489	\$ 1,207,766
Vida de PCE	(626)	(2,706)	(3,767)	(12,316)	(62,736)	(82,151)
Partidas en juicio	<u>-</u>	<u>(1,133)</u>	<u>(1,264)</u>	<u>(1,193)</u>	<u>(48,541)</u>	<u>(52,131)</u>
	<u>(626)</u>	<u>(3,839)</u>	<u>(5,031)</u>	<u>(13,509)</u>	<u>(111,277)</u>	<u>(134,282)</u>
	<u>\$ 924,877</u>	<u>\$ 39,493</u>	<u>\$ 22,114</u>	<u>\$ 11,788</u>	<u>\$ 75,212</u>	<u>\$ 1,073,484</u>
	Cuentas por cobrar - días vencidos - 2024					Total
	<30	31 - 60	61 - 90	91 - 120	>120	
Tasa de PCE	1.94%	2.06%	18.05%	28.78%	32.27%	
Valor en libros bruto estimado en default	\$ 347,860	\$ 225,247	\$ 30,496	\$ 11,939	\$ 367,774	\$ 983,316
Vida de PCE	(5,258)	(3,177)	(4,215)	(2,366)	(57,275)	(72,291)
Partidas en juicio	<u>(1,479)</u>	<u>(1,464)</u>	<u>(1,289)</u>	<u>(1,070)</u>	<u>(61,393)</u>	<u>(66,695)</u>
	<u>(6,737)</u>	<u>(4,641)</u>	<u>(5,504)</u>	<u>(3,436)</u>	<u>(118,668)</u>	<u>(138,986)</u>
	<u>\$ 341,123</u>	<u>\$ 220,606</u>	<u>\$ 24,992</u>	<u>\$ 8,503</u>	<u>\$ 249,106</u>	<u>\$ 844,330</u>
	Cuentas por cobrar - días vencidos - 2023					Total
	<30	31 - 60	61 - 90	91 - 120	>120	
Tasa de PCE	3.28%	5.09%	8.43%	24.57%	71.02%	
Valor en libros bruto estimado en default	\$ 317,885	\$ 110,562	\$ 65,817	\$ 20,669	\$ 160,483	\$ 675,416
Vida de PCE	(4,153)	(1,899)	(2,207)	(1,992)	(85,604)	(95,855)
Partidas en juicio	<u>(6,277)</u>	<u>(3,724)</u>	<u>(3,342)</u>	<u>(3,086)</u>	<u>(28,370)</u>	<u>(44,799)</u>
	<u>(10,430)</u>	<u>(5,623)</u>	<u>(5,549)</u>	<u>(5,078)</u>	<u>(113,974)</u>	<u>(140,654)</u>
	<u>\$ 307,455</u>	<u>\$ 104,939</u>	<u>\$ 60,268</u>	<u>\$ 15,591</u>	<u>\$ 46,509</u>	<u>\$ 534,762</u>



## 9. Inventarios inmobiliarios

	2025	2024	2023
Saldo inicial de inventario inmobiliario	\$ 799,319	\$ 1,489,701	\$ 2,448,964
Traspaso de obra en proceso a inventario inmobiliario	111	282	344,919
Incremento de inventario inmobiliario	-	3,466	-
Traspaso a propiedades de inversión	(132,164)	(173,040)	(11,154)
(Cancelación) aplicación a resultados	(22,642)	(49,652)	(24,743)
Devolución de inventario inmobiliario	16,819	4,625	2,549
Costo de ventas de inventario inmobiliario	<u>(273,323)</u>	<u>(476,063)</u>	<u>(1,270,834)</u>
Saldo final	<u>\$ 388,120</u>	<u>\$ 799,319</u>	<u>\$ 1,489,701</u>

La Entidad clasifica como inventarios inmobiliarios a corto plazo, el inventario que está disponible para venta y su construcción está sustancialmente concluida. El resultado integral de financiamiento capitalizado al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 ascendió a \$35,120, \$40,196 y \$60,300.

## 10. Inmuebles, maquinaria y equipo, neto

	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Adiciones	Bajas	Ajustes y reclasificaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2025
<b>Inversión:</b>					
Terrenos	\$ 1,353,528	\$ 28,323	\$ -	\$ -	\$ 1,381,851
Obras en proceso	283,299	-	-	(280,150)	3,149
Edificio y construcciones	1,901,002	-	-	280,150	2,181,152
Maquinaria y equipo	382,135	30,120	(95,000)	-	317,255
Mobiliario y equipo de oficina	338,443	-	(10,800)	-	327,643
Equipo de transporte	21,647	-	-	-	21,647
Equipo de cómputo	48,443	-	-	-	48,443
Total inversión	<u>4,328,497</u>	<u>58,443</u>	<u>(105,800)</u>	<u>-</u>	<u>4,281,140</u>
<b>Depreciación:</b>					
Edificio y construcciones	(796,062)	(33,457)	-	-	(829,519)
Maquinaria y equipo	(380,775)	(29,190)	80,200	-	(329,765)
Mobiliario y equipo de oficina	(157,178)	(1,950)	10,600	-	(148,528)
Equipo de transporte	(12,618)	(1,500)	-	-	(14,118)
Equipo de cómputo	(50,225)	(2,646)	-	-	(52,871)
Total depreciación acumulada	<u>(1,396,858)</u>	<u>(68,743)</u>	<u>90,800</u>	<u>-</u>	<u>(1,374,801)</u>
Inversión neta	<u>\$ 2,931,639</u>	<u>\$ (10,300)</u>	<u>\$ (15,000)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,906,339</u>
	<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Bajas</b>	<b>Ajustes y reclasificaciones</b>	<b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>
<b>Inversión:</b>					
Terrenos	\$ 1,353,528	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,353,528
Obras en proceso	25,077	258,222	-	-	283,299
Edificio y construcciones	1,900,585	417	-	-	1,901,002
Maquinaria y equipo	357,355	30,024	(5,244)	-	382,135
Mobiliario y equipo de oficina	284,747	53,696	-	-	338,443
Equipo de transporte	21,647	-	-	-	21,647
Equipo de cómputo	48,359	84	-	-	48,443
Total inversión	<u>3,991,298</u>	<u>342,443</u>	<u>(5,244)</u>	<u>-</u>	<u>4,328,497</u>
<b>Depreciación:</b>					
Edificio y construcciones	(763,715)	(32,347)	-	-	(796,062)
Maquinaria y equipo	(355,503)	(25,283)	11	-	(380,775)
Mobiliario y equipo de oficina	(155,428)	(1,750)	-	-	(157,178)
Equipo de transporte	(11,518)	(1,100)	-	-	(12,618)
Equipo de cómputo	(47,880)	(2,345)	-	-	(50,225)
Total depreciación acumulada	<u>(1,334,044)</u>	<u>(62,825)</u>	<u>11</u>	<u>-</u>	<u>(1,396,858)</u>
Inversión neta	<u>\$ 2,657,254</u>	<u>\$ 279,618</u>	<u>\$ (5,233)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,931,639</u>



	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Adiciones	Bajas	Ajustes y reclasificaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2023
<b>Inversión:</b>					
Terrenos	\$ 1,284,001	\$ 75,760	\$ -	\$ (6,233)	\$ 1,353,528
Obras en proceso	5,107	19,970	-	-	25,077
Edificio y construcciones	1,866,871	874	-	32,840	1,900,585
Maquinaria y equipo	349,320	8,035	-	-	357,355
Mobiliario y equipo de oficina	269,209	15,538	-	-	284,747
Equipo de transporte	21,253	9,996	(9,602)	-	21,647
Equipo de cómputo	57,451	3,363	(12,455)	-	48,359
Total inversión	<u>3,853,212</u>	<u>133,536</u>	<u>(22,057)</u>	<u>26,607</u>	<u>3,991,298</u>
<b>Depreciación:</b>					
Edificio y construcciones	(730,746)	(34,240)	-	1,271	(763,715)
Maquinaria y equipo	(334,459)	(24,563)	-	3,519	(355,503)
Mobiliario y equipo de oficina	(157,840)	(1,700)	-	4,112	(155,428)
Equipo de transporte	(19,310)	(1,047)	8,839	-	(11,518)
Equipo de cómputo	(57,511)	(2,334)	11,965	-	(47,880)
Total depreciación acumulada	<u>(1,299,866)</u>	<u>(63,884)</u>	<u>20,804</u>	<u>8,902</u>	<u>(1,334,044)</u>
<b>Inversión neta</b>	<u>\$ 2,553,346</u>	<u>\$ 69,652</u>	<u>\$ (1,253)</u>	<u>\$ 35,509</u>	<u>\$ 2,657,254</u>

La estimación del valor razonable de los inmuebles consideró que el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual.

#### 11. Documentos por cobrar a largo plazo

La Entidad mantiene un esquema de financiamiento a plazos por venta de departamentos, los cuales se liquidan dentro de los siguientes cinco años en promedio, por lo que se clasifican a largo plazo las cuentas por cobrar mayores a un año, dentro de los siguientes proyectos:

	2025	2024	2023
Inmuebles Sercox, S. A. de C. V.	\$ 43,107	\$ 267,071	\$ 467,562
Grupo Inmobiliario San Feliu, S. A. de C. V.	6,349	7,422	8,837
Fianzas Guardiania Inbursa S. A. Grupo Financiero Inbursa A. en P.	531,560	760,453	739,708
Inmuebles Desarrollados Eclo, S. A. de C. V.	127,080	189,773	163,198
Acolman, S. A. de C. V.	81,091	127,429	15,005
Inmose, S.A. de C. V.	24,408	-	-
Otros	<u>4,435</u>	<u>18,603</u>	<u>22,462</u>
<b>Total</b>	<u>\$ 818,030</u>	<u>\$ 1,370,751</u>	<u>\$ 1,416,772</u>

#### 12. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades que se encuentran en construcción o desarrollo pueden calificar como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de instrumentos de capital se valúan a su valor razonable, como se detalla más adelante.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valoran a su valor razonable. Los valores razonables se determinan por valuadores independientes anualmente.

La ganancia del valor razonable se registra en la cuenta de “ganancia en valuación de propiedades de inversión” en los resultados en el período en que se producen.



Los costos directos iniciales de arrendamiento incurridos en la negociación de los arrendamientos se añaden al importe en libros de las propiedades de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cambio de uso.

	2025	2024	2023
Propiedades de inversión	\$ 81,462,459	\$ 76,820,821	\$ 74,361,612
Propiedades de inversión en proceso de construcción	<u>5,134,289</u>	<u>2,702,906</u>	<u>1,293,279</u>
	<u>\$ 86,596,748</u>	<u>\$ 79,523,727</u>	<u>\$ 75,654,891</u>

El movimiento de las propiedades de inversión es el siguiente:

	2025	2024	2023
Saldos al inicio del período	\$ 79,523,727	\$ 75,654,891	\$ 73,923,400
Construcción en proceso	2,454,817	1,409,909	458,595
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	2,265,407	2,071,659	1,704,110
Adquisiciones	2,326,176	233,164	106,929
Traspaso de anticipos para la compra de terrenos	46,248	41,467	-
Capitalización a inventario inmobiliario	(111)	(282)	(344,919)
Traspaso a activo fijo y anticipos para la compra de terrenos	-	-	(17,604)
Traspaso entre inventario inmobiliario y propiedades de inversión	132,164	173,040	11,154
Baja por venta de propiedades de inversión	(151,680)	(60,121)	(14,143)
Demolición de propiedades de inversión	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(172,631)</u>
Saldos al final del período	<u>\$ 86,596,748</u>	<u>\$ 79,523,727</u>	<u>\$ 75,654,891</u>

Los movimientos de las propiedades de inversión en proceso de construcción fueron como sigue:

	2025	2024	2023
Saldos al inicio del período	\$ 2,702,906	\$ 1,293,279	\$ 1,551,082
Construcción en proceso	2,454,817	1,409,909	458,595
Traspaso a propiedades de inversión	-	-	(348,245)
Cancelación de obras en proceso	(23,323)	-	(23,234)
Traspaso de obra en proceso a inventario inmobiliario	<u>(111)</u>	<u>(282)</u>	<u>(344,919)</u>
Saldos al final del período	<u>\$ 5,134,289</u>	<u>\$ 2,702,906</u>	<u>\$ 1,293,279</u>

Todas las propiedades de inversión de Inmuebles Carso son mantenidas bajo dominio absoluto.

Inmuebles Carso se apoya en valuaciones realizadas por peritos independientes con calificaciones y experiencia relevante en las ubicaciones y categorías de las propiedades de inversión que mantiene.

La valuación considera distintas técnicas bajo los siguientes enfoques:

En el enfoque de costos el valuador estima el valor del activo sujeto en comparación con el costo de producir un nuevo activo sujeto o una propiedad sustituta, lo que el mercado sugiera como más apropiado. El costo se compara con el valor del activo existente y es ajustado por diferencias en edad, condición y utilidad del activo sujeto. En su forma más simple, el enfoque de costos está representado por el valor neto de reposición menos todos los tipos de depreciación. La depreciación para fines de avalúo se define como la diferencia en valor existente entre una propiedad real y una propiedad hipotética nueva, tomada como estándar de comparación.



En el enfoque de mercado (ventas comparables) el valuador analiza ventas recientes (u ofertas) de propiedades similares (comparables) para indicar el valor del activo sujeto. Si no existen comparables idénticos al activo sujeto, los precios de venta de los comparables se ajustan para igualarlos a las características del activo sujeto.

El valor del activo puede ser estimado por los beneficios futuros que espera su propietario. El Enfoque de ingresos en cambio en la valuación inmobiliaria es aplicable a activos de naturaleza comercial.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, todas las propiedades de inversión de la Entidad se encuentran en Nivel 2 y 3 de jerarquía de valor razonable. El Nivel 3 se define como insumos que no son observados directamente en precios citados.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 el porcentaje de ocupación de los centros comerciales es del 97%, 98% y 95%, respectivamente.

La siguiente información es relevante para las propiedades de inversión clasificadas con jerarquía de Nivel 3, las cuales corresponden a todos los centros comerciales de la Entidad y cuya técnica de valuación es el enfoque de ingresos:

Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad
La tasa de capitalización utilizada en la capitalización de los ingresos por arrendamiento potenciales, naturaleza de la propiedad y condiciones del mercado prevalecientes fue del 6.90% al 9.30 %, 6.70% al 8.80% y 6.50% al 8.70%  en 2025, 2024 y 2023, respectivamente	Un ligero aumento del 3.6% en la tasa de capitalización utilizada daría lugar a una disminución significativa en su valor razonable, y viceversa.
La renta mensual considerando las diferencias en ubicaciones y factores individuales como frente y tamaño, entre propiedades comparables a un promedio de \$340, \$310 y \$290 pesos por metro cuadrado (m2) mensual en 2025, 2024 y 2023, respectivamente.	Un aumento significativo del 5.1% en el mercado de los arrendamientos utilizados daría lugar a un aumento significativo en el valor razonable, y viceversa.

### 13. Inversión en asociadas y negocios conjuntos

a. Las principales inversiones en asociadas y negocios conjuntos son las siguientes:

Entidad	Tenencia accionaria		2025		2024		2023	
	(%) 2025	(%) 2024 y 2023	Inversión en acciones	Participación en resultados	Inversión en acciones	Participación en resultados	Inversión en acciones	Participación en resultados
Centro Histórico de la Ciudad de México, S. A. de C. V.	19.26	19.26	\$ 438,250	\$ 27,696	\$ 410,301	\$ 27,210	\$ 394,079	\$ 28,925
Parque Acuático Nuevo Veracruz, S. A. de C. V.	18.32	18.32	45,506	(2,201)	43,165	(9,415)	45,391	(2,168)
Fideicomiso 1526 Yosef Banco Ve por Más, S. A.	39.0	-	149,591	-	-	-	-	-
Fideicomiso 1540 Binyamin Banco Ve por Más, S. A.	38.0	-	86,975	-	-	-	-	-
Revitalizando Puebla Centro, S. A. de C. V	51.0	-	154,219	-	-	-	-	-
California Cays, S.A. de C.V., y Pacifico inm, S. A. de C. V.	51.0	-	52,354	-	-	-	-	-
Otras inversiones permanentes	Varias	Varias	<u>70,120</u>	<u>21,407</u>	<u>57,822</u>	<u>15,798</u>	<u>63,967</u>	<u>5,370</u>
Total de inversión en asociadas			<u>997,015</u>	<u>46,902</u>	<u>511,288</u>	<u>33,593</u>	<u>503,437</u>	<u>32,127</u>
<b>Negocios conjuntos -</b>								
Fórum Coatzacoalcos F/00096	50.00	50.00	683,038	56,207	673,463	56,145	654,493	49,938
Centro Comercial Plaza Satélite F/7278	46.87	46.87	<u>2,906,589</u>	<u>436,721</u>	<u>2,868,335</u>	<u>479,220</u>	<u>2,787,840</u>	<u>428,857</u>
Total de inversión en asociadas y negocios conjuntos			<u>\$ 4,586,642</u>	<u>\$ 539,830</u>	<u>\$ 4,053,086</u>	<u>\$ 568,958</u>	<u>\$ 3,945,770</u>	<u>\$ 510,922</u>



Cambios en inversión en asociadas y negocios conjuntos:

	2025	2024	2023
Inversión en asociadas y negocios conjuntos al inicio del período	\$ 4,053,086	\$ 3,945,770	\$ 3,894,363
Participación de los resultados en asociadas y negocios conjuntos	539,830	568,958	510,922
Dividendos y remanentes cobrados en asociadas y negocios conjuntos (1)	(443,972)	(447,411)	(459,515)
Aumento de inversión en asociadas y negocios conjuntos (2)	443,139	-	-
Otras partidas de asociadas	(5,441)	(14,231)	-
Inversión en asociadas y negocios conjuntos al final del período	<u>\$ 4,586,642</u>	<u>\$ 4,053,086</u>	<u>\$ 3,945,770</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la Entidad valúa su inversión en acciones en asociadas y negocios conjuntos bajo el método de participación, por su parte, la Entidad recibió dividendos y remanentes por un monto de \$443,972, \$447,411 y \$459,515, en cada año respectivamente.
- (2) Durante el ejercicio de 2024 y 2023 Centro Comercial Plaza Satélite F/7278 realizó aumentos de patrimonio por \$16,120 y \$14,509, respectivamente, para la remodelación del centro comercial.

- b. La información financiera relacionada con Centro Comercial Plaza Satélite F/7278 se resume a continuación:

	2025	2024	2023
<b>Centro Comercial Plaza Satélite F/7278</b>			
Activos circulantes	\$ 120,140	\$ 117,154	\$ 173,749
Activos no circulantes	\$ 8,556,733	\$ 8,275,936	\$ 7,973,970
Pasivos circulantes	\$ 126,751	\$ 56,365	\$ 94,560
Pasivos no circulantes	\$ 2,339,442	\$ 2,217,610	\$ 2,105,133
Patrimonio	\$ 6,210,680	\$ 6,119,115	\$ 5,948,026
Ingresos	\$ 1,058,282	\$ 1,049,317	\$ 942,249
Ganancia en valuación de propiedades de inversión (neta de impuesto sobre la renta diferido)	\$ 291,975	\$ 268,386	\$ 195,818
Utilidad neta	\$ 930,234	\$ 1,022,337	\$ 914,992
Remanentes cobrados del negocio conjunto durante el año	\$ 392,664	\$ 399,037	\$ 370,408

- c. La información financiera relacionada con Fórum Coatzacoalcos F/00096 se resume a continuación:

	2025	2024	2023
<b>Fórum Coatzacoalcos F/00096</b>			
Activos circulantes	\$ 1,907	\$ 11,281	\$ 5,265
Activos no circulantes	\$ 1,838,275	\$ 1,772,031	\$ 1,707,053
Pasivos circulantes	\$ 12,396	\$ 13,109	\$ 9,650
Pasivos no circulantes	\$ 455,024	\$ 423,277	\$ 393,782
Patrimonio	\$ 1,372,762	\$ 1,346,926	\$ 1,308,886
Ingresos	\$ 145,036	\$ 137,266	\$ 124,822



	2025	2024	2023
Ganancia en valuación de propiedades de inversión (neta de impuesto sobre la renta diferido)	\$ 65,256	\$ 65,742	\$ 54,725
Utilidad neta	\$ 112,413	\$ 112,289	\$ 99,875
Remanentes cobrados del negocio conjunto durante el año	\$ 43,171	\$ 37,174	\$ 32,140

#### 14. Administración de riesgos financieros

La Entidad tiene exposición a riesgos de mercado (como cambiario y tasa de interés a valor razonable), operación y financieros (como crédito y liquidez), los cuales se administran en forma centralizada por la tesorería corporativa. La Entidad busca minimizar su exposición a estos riesgos mediante el uso de coberturas con instrumentos financieros derivados. El uso de instrumentos financieros derivados se rige por las políticas de la Entidad, aprobadas por el Consejo de Administración, que establecen los principios de contratación de estos. El cumplimiento de estas políticas y límites de exposición son revisados por auditoría interna sobre una base continua. El Consejo de Administración establece y vigila las políticas y procedimientos para medir otros riesgos, los cuales se describen a continuación.

##### a. Categorías de instrumentos financieros

	2025	2024	2023
<b>Activos financieros:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,545,805	\$ 6,653,500	\$ 4,749,509
A costo amortizado:			
Cuentas por cobrar a clientes	981,921	742,820	408,064
Deudores diversos	91,563	101,510	126,698
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	144,051	184,520	109,045
Documentos por cobrar a largo plazo	818,030	1,370,751	1,416,772
Activos financieros a valor razonable con cambios que afectan a resultados:			
Instrumentos financieros derivados	-	-	26,586
Total	\$ 4,581,370	\$ 9,053,101	\$ 6,836,674
<b>Pasivos financieros</b>			
A costo amortizado:			
Pasivo con instituciones de crédito y certificados bursátiles	\$ 1,888,000	\$ 3,998,635	\$ 3,996,295
Cuentas por pagar a proveedores	294,338	349,974	186,747
Total	\$ 2,182,338	\$ 4,348,609	\$ 4,183,042

b. **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 de capital de la Entidad se conforma de su deuda neta principalmente préstamos bancarios y certificado bursátil detallado en la Nota 17 y de su capital contable, capital emitido, prima neta en suscripción de acciones, utilidades acumuladas y participación no controladora detallados en Nota 19 y 20. La estructura de capital de la Entidad no está expuesta a ningún tipo de requerimiento de capital.



La administración de la Entidad revisa bimestralmente su estructura de capital y los costos por préstamos devengados y su relación con el EBITDA (Utilidad antes de impuestos más/menos intereses, fluctuaciones cambiarias, depreciación, amortización, participación en resultados de asociadas y ganancia en valuación de propiedades de inversión), esto lo realiza cuando presenta sus proyecciones financieras como parte del plan de negocio al Consejo de Administración y accionistas de la Entidad. La Entidad tiene como práctica de endeudamiento no mayor a tres veces el EBITDA determinado como la proporción de la deuda neta sobre el EBITDA de los últimos 12 meses.

El índice de endeudamiento neto de la Entidad es el siguiente:

	2025	2024	2023
Deuda por créditos bursátiles a corto y largo plazo	\$ -	\$ (3,998,635)	\$ (3,996,295)
Deuda por créditos bancarios	(1,888,000)	-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,545,805	6,653,500	4,749,509
Liquidez neta	<u>657,805</u>	<u>2,654,865</u>	<u>753,214</u>
EBITDA (no auditado)	<u>\$ 4,017,276</u>	<u>\$ 3,882,700</u>	<u>\$ 3,725,442</u>
Razón de liquidez	<u>6.11</u>	<u>1.46</u>	<u>4.95</u>
Intereses generados por deuda	<u>\$ 259,401</u>	<u>\$ 329,101</u>	<u>\$ 320,389</u>
Razón de cobertura de intereses	<u>15.49</u>	<u>11.80</u>	<u>11.63</u>

- c. **Administración del riesgo de tasa de interés** - La Entidad se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés a valor razonable y en flujo de efectivo, debido a que tiene deuda financiera que está contratada en tasas variables. El riesgo es manejado por la Entidad a través de la combinación entre tasas fijas y variables.

Las exposiciones de la Entidad por riesgo de tasas de interés se encuentran principalmente referenciada a tasas líderes de interés denominadas en moneda nacional, sobre los activos y pasivos financieros. El análisis de sensibilidad que determina la Entidad se prepara periódicamente con base en la exposición neta 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 al final del periodo sobre el que se informa ha sido el pasivo para todo el año. La Entidad informa internamente al Consejo de administración sobre el riesgo en las tasas de interés.

- d. **Administración del riesgo de crédito** - El riesgo de crédito, se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultado de una pérdida financiera para la Entidad, y se origina principalmente sobre las cuentas por cobrar a clientes y sobre los fondos líquidos. El riesgo de crédito sobre el efectivo y equivalentes de efectivo e instrumentos financieros derivados es limitado debido a que las contrapartes son bancos con altas calificaciones de crédito asignados por agencias calificadoras de crédito. La máxima exposición al riesgo crediticio está representada por el saldo de cada activo financiero principalmente en las cuentas por cobrar comerciales. La Entidad evalúa periódicamente las condiciones financieras de sus clientes. La Entidad cree que exista un riesgo significativo de pérdida por una concentración de crédito en su base de clientes, también considera que su riesgo potencial de crédito está adecuadamente cubierto por la alta calificación crediticia de sus contrapartes.
- e. **Administración del riesgo de liquidez** - La tesorería Corporativa 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.

La siguiente tabla detalla los vencimientos contractuales restantes de la Entidad para sus activos y pasivos financieros no derivados con periodos de reembolso acordados.



Los importes incluidos en la deuda, certificados bursátiles y partes relacionadas incluyen instrumentos a tasa de interés fija y variable que se detallan en la Nota 17. Los pasivos financieros a tasa de interés variable están sujetos a cambio, si los cambios en las tasas de interés variable difieren de aquellos estimados de tasas de interés determinados al final del período sobre el que se informa se presenta a valor razonable.

La Entidad espera cumplir sus obligaciones con los flujos de efectivo de las operaciones y recursos que se reciben del vencimiento de activos financieros. Adicionalmente la Entidad tiene acceso a líneas de crédito revolvente con diversas instituciones bancarias y programas de certificados bursátiles.

Al 31 de diciembre de 2025	Tasa de interés efectiva	Tasa de interés efectiva			Total
		1 año	De 1 a 3 años	Más de 3 años	
Pasivo con créditos bancarios	TIE + 1	\$ (1,888,000)	\$ -	\$ -	\$ (1,888,000)
Intereses por pagar		(280,261)	-	-	(280,261)
Cuentas por pagar a proveedores		(294,338)	-	-	(294,338)
Total		<u>(2,462,599)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,462,599)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo		2,545,805	-	-	2,545,805
Cuentas por cobrar a clientes		981,921	-	-	981,921
Deudores diversos		91,563	-	-	91,563
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		144,051	-	-	144,051
Documentos por cobrar a largo plazo		-	818,030	-	818,030
Total		<u>3,763,340</u>	<u>818,030</u>	<u>-</u>	<u>4,581,370</u>
		<u>\$ 1,300,741</u>	<u>\$ 818,030</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,118,771</u>
Al 31 de diciembre de 2024	Tasa de interés efectiva	Tasa de interés efectiva			Total
		1 año	De 1 a 3 años	Más de 3 años	
Pasivo con certificados bursátiles	7.90 %	\$ (3,998,635)	\$ -	\$ -	\$ (3,998,635)
Intereses por pagar		(319,511)	-	-	(319,511)
Cuentas por pagar a proveedores		(349,974)	-	-	(349,974)
Total		<u>(4,668,120)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4,668,120)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo		6,653,500	-	-	6,653,500
Cuentas por cobrar a clientes		742,820	-	-	742,820
Deudores diversos		101,510	-	-	101,510
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		184,520	-	-	184,520
Documentos por cobrar a largo plazo		1,370,751	-	-	1,370,751
Total		<u>9,053,101</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,053,101</u>
		<u>\$ 4,384,981</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,384,981</u>
Al 31 de diciembre de 2023	Tasa de interés efectiva	Tasa de interés efectiva			Total
		1 año	De 1 a 3 años	Más de 3 años	
Pasivo con certificados bursátiles	7.90 %	\$ -	\$ (3,996,295)	\$ -	\$ (3,996,295)
Intereses por pagar		(319,511)	(319,511)	-	(639,022)
Cuentas por pagar a proveedores		(186,747)	-	-	(186,747)
Total		<u>(506,258)</u>	<u>(4,315,806)</u>	<u>-</u>	<u>(4,822,064)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo		4,749,509	-	-	4,749,509
Cuentas por cobrar a clientes		408,064	-	-	408,064
Deudores diversos		126,698	-	-	126,698
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		109,045	-	-	109,045
Documentos por cobrar a largo plazo		22,462	1,394,310	-	1,416,772
Total		<u>5,415,778</u>	<u>1,394,310</u>	<u>-</u>	<u>6,810,088</u>
		<u>\$ 4,909,520</u>	<u>\$ (2,921,496)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,988,024</u>



## 15. Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que se presentan abajo ha sido determinado por la Entidad usando la información disponible en el mercado u otras técnicas de valuación que requieren de juicio para desarrollar e interpretar las estimaciones de valores razonables, asimismo utiliza supuestos que se basan en las condiciones de mercado existentes a cada una de las fechas del estado de situación financiera.

Consecuentemente, los montos estimados que se presentan no necesariamente son indicativos de los montos que la Entidad podría realizar en un intercambio de mercado actual. El uso de diferentes supuestos y/o métodos de estimación podrían tener un efecto material en los montos estimados de valor razonable.

Los instrumentos financieros que se miden luego del reconocimiento inicial al valor razonable, agrupados en Niveles que abarcan del 1 al 3 con base en el grado al cual se observa el valor razonable son:

- Nivel 1: las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para pasivos o activos idénticos;
- Nivel 2: las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de indicadores distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, pero que incluyen indicadores que son observables para un activo o pasivo, ya sea directamente a precios cotizados o indirectamente es decir derivados de estos precios; y
- Nivel 3: las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los indicadores para los activos o pasivos que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

Los importes de efectivo y equivalentes de efectivo de la Entidad, así como las cuentas por cobrar y por pagar de terceros y partes relacionadas, y la porción circulante de préstamos bancarios y deuda a corto plazo se aproximan a su valor razonable porque tienen vencimientos a corto plazo. La deuda a largo plazo de la Entidad se registra a su costo amortizado y, consiste en deuda que genera intereses a tasas fijas y variables que están relacionadas a indicadores de mercado.

Para obtener y revelar el valor razonable de la deuda a largo plazo se utilizan los precios de cotización del mercado o las cotizaciones de los operadores para instrumentos similares. Para determinar el valor razonable de los otros instrumentos financieros se utilizan otras técnicas como la de flujos de efectivo estimados, considerando las fechas de flujo en las curvas Inter temporales de mercado y descontando dichos flujos con las tasas que reflejan el riesgo de la contraparte, así como el riesgo de la misma Entidad para el plazo de referencia. El valor razonable de los swaps de tasas de interés se calcula como el valor presente de los flujos netos de efectivo estimados a futuro. El valor razonable de los futuros de divisas se determina utilizando los tipos de cambio futuros cotizados a la fecha del estado de situación financiera.

Los importes en libros de los instrumentos financieros por categoría y sus valores razonables estimados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 son como sigue:

	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Pasivo con certificados bursátiles <sup>(1)</sup>	\$ -	\$ -	\$ (3,998,635)	\$ (3,998,635)	\$ (3,996,295)	\$ (3,703,703)
Total	\$ -	\$ -	\$ (3,998,635)	\$ (3,998,635)	\$ (3,996,295)	\$ (3,703,703)

(1) Nivel 2

Excepto por los pasivos por certificados bursátiles y con instituciones de crédito, los valores razonables presentados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, no difieren de su valor en libros debido a que los valores observados en el mercado son similares a los registrados en dichas fechas.

El 7 de agosto de 2025, la Entidad liquidó en su totalidad los certificados bursátiles, cumpliendo con la fecha de vencimiento establecida en los términos de emisión.



## 16. Instrumentos financieros derivados

El objetivo de celebrar contratos con instrumentos financieros derivados es: (i) cubrir parcialmente los riesgos financieros por exposiciones en las tasas de interés; o (ii) la expectativa de un buen rendimiento financiero originado por el comportamiento de los subyacentes pactados. La decisión de tomar una cobertura económica o financiera, obedece a las condiciones del mercado, a la expectativa que del mismo se tenga a una fecha determinada, y al contexto económico nacional e internacional de los indicadores económicos que influyen en las operaciones de la Entidad.

Las operaciones realizadas de intercambio de tasas de interés “swaps”, se resumen a continuación:

Instrumento	Intencionalidad	Nacional		Vencimiento	Valor razonable al 31 de diciembre de 2024	
		Monto ('000)	Unidad		Activo	(Pérdida) RIF
Swaps tasa TIIE fija <sup>(1)</sup>	Negociación	-	-	-	\$ -	\$ (26,586)

Instrumento	Intencionalidad	Nacional		Vencimiento	Valor razonable al 31 de diciembre de 2023	
		Monto ('000)	Unidad		Activo	(Pérdida) RIF
Swaps tasa TIIE fija	Negociación	200,000	Pesos mexicanos	Diciembre 2034	\$ 26,586	\$ (4,986)

<sup>(1)</sup> En el mes de enero de 2024 se liquidó anticipadamente en su totalidad el instrumento financiero Swap celebrado con Banco Inbursa por \$26,586, obteniendo una utilidad de \$28,057.

## 17. Créditos bancarios y crédito bursátil

	2025	2024	2023
I. Certificados Bursátiles en la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V., con vencimiento 7 de agosto de 2025, devengando intereses a tasa fija del 7.90%	\$ -	\$ 4,000,000	\$ 4,000,000
II. Préstamo directo en pesos con Banco Inbursa, S. A., con vencimiento en febrero de 2026, devengó intereses a tasa del 8.6160 (2)	308,000	-	-
II. Préstamo directo en pesos con Banco Inbursa, S. A., con vencimiento en febrero de 2026, devengó intereses a tasa del 8.3149 (2)	380,000	-	-
II. Préstamo directo en pesos con Banco Inbursa, S. A., con vencimiento en febrero de 2026, devengó intereses a tasa del 8.3149 (2)	400,000	-	-
II. Préstamo directo en pesos con Banco Inbursa, S. A., con vencimiento marzo de 2026, devengó intereses a tasa del 5.3138 (2)	270,000	-	-
II. Préstamo directo en pesos con Banco Inbursa, S. A., con vencimiento en marzo de 2026, devengó intereses a tasa del 8,3138 (2)	250,000	-	-
II. Préstamo directo en pesos con Banco Inbursa, S. A., con vencimiento en enero de 2026, devengó intereses a tasa del 8.3192 (2)	280,000	-	-
Menos - Gastos relacionados con la colocación de certificados bursátiles	-	(1,365)	(3,705)
	1,888,000	3,998,635	3,996,295
Menos - Deuda a corto plazo y porción circulante de la deuda a largo plazo	(1,888,000)	(3,998,635)	-
Deuda a largo plazo	\$ -	\$ -	\$ 3,996,295

<sup>(2)</sup> Banco Inbursa, S.A. parte relacionada.



Las tasas de interés para préstamos en moneda nacional durante 2025, 2024 y 2023 se ubicaron en un promedio ponderado de tasa THIE+.1. Los intereses devengados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 ascienden a \$320,389, \$323,602 y \$787,181, respectivamente.

Los contratos de préstamos directos establecen obligaciones de hacer y no hacer para los acreditados; adicionalmente, requieren que con base en los estados financieros consolidados de Inmuebles Carso se mantengan determinadas razones y proporciones financieras. Todos estos requerimientos se cumplen a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados.

## 18. Gastos acumulados por pagar

	2025	2024	2023
Depósitos en garantía por rentas	\$ 1,010,653	\$ 599,647	\$ 257,944
Inbursa Seguros de Caucción y Fianzas	66,136	187,718	159,649
Acreedores diversos	151,608	146,795	134,922
Estimación de gastos de Centros			
Comerciales	22,657	77,662	70,810
Dividendos por pagar	6,238	75,995	75,995
Estimación de obras por erogar	35,294	71,034	89,545
Acreedores Split inverso	33,576	33,576	-
Otros acreedores	204,531	168,990	185,344
	<u>\$ 1,530,693</u>	<u>\$ 1,361,417</u>	<u>\$ 974,209</u>

## 19. Capital contable

- a. El capital social al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, se integra como sigue:

	Número de acciones	Importe
Serie B1	2,745,000,000	\$ 333,529
Serie B2	24,690,615,831	3,000,153
Acciones recompradas en tesorería	(486,723,469)	(59,139)
	<u>26,948,892,362</u>	<u>3,274,543</u>
Efectos de inflación	-	928,517
	<u>26,948,892,362</u>	<u>\$ 4,203,060</u>

El capital social está representado por 26,948,892,362 acciones al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

- b. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 la reserva legal asciende a \$147,010, respectivamente y se incluye dentro de utilidades retenidas.
- c. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

Los dividendos pagados provenientes de utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2014 a personas físicas residentes en México y a residentes en el extranjero, pudieran estar sujetos a un ISR adicional de hasta el 10%, el cual deberá ser retenido por la Entidad.



d. Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre como Entidad legal son:

	2025	2024	2023
Cuenta de capital de aportación	\$ 8,150,120	\$ 8,030,634	\$ 7,706,203
Cuenta de utilidad fiscal neta CUFIN al cierre de 2013	33,905,140	33,705,223	33,369,254
CUFIN a partir de 2014	<u>21,913,520</u>	<u>25,465,673</u>	<u>23,387,933</u>
<b>Total</b>	<b>\$ <u>63,968,780</u></b>	<b>\$ <u>67,201,530</u></b>	<b>\$ <u>64,463,390</u></b>

**20. Capital contable de la participación no controladora**

	2025	2024	2023
Saldos al inicio del año	\$ 5,398,833	\$ 5,355,808	\$ 5,379,304
Participación en el resultado del año	461,357	443,841	401,868
(Disminución) aumento en la participación no controladora:			
Por las (disminuciones) aumento de capital de Fianzas			
Guardiana Inbursa, S. A. Grupo Financiero Inbursa, A. en P.	-	(7,244)	(31,736)
Dilución de acciones de minoritarios	-	(59,451)	-
Decreto de remanentes y dividendos:			
De Fideicomisos y Subsidiarias minoritarios	<u>(383,323)</u>	<u>(334,121)</u>	<u>(393,628)</u>
Saldos al final del año	<b>\$ <u>5,476,867</u></b>	<b>\$ <u>5,398,833</u></b>	<b>\$ <u>5,355,808</u></b>

a. Durante el año de 2025, BNM Fideicomiso 4551-7, S. A. Centro Comercial Plaza Universidad, Fideicomiso Altabrisa, y Centro Comercial Villahermosa decretaron remanentes a la participación no controladora por \$211,548 y dividendos de subsidiarias por \$171,775.

La participación no controladora se presenta en las siguientes subsidiarias:

Nombre de la subsidiaria	% de participación no controladora			Utilidad (pérdida) asignada a la participación no controladora			Participación no controladora acumulada		
	2025	2024	2023	2025	2024	2023	2025	2024	2023
Inmuebles Borgru, S. A. de C. V. y Subsidiarias									
Inmuebles Srom, S. A. de C. V.	15.06	15.06	15.06	\$ 157,253	\$ 154,142	\$ 112,630	\$ 2,632,633	\$ 2,364,827	\$ 2,136,759
Altabrisa F569/2005	42.53	42.53	42.53	79,776	74,967	65,406	585,458	575,089	568,628
Centro Comercial Villahermosa	19.48	19.48	20.11	36,369	42,379	33,529	385,988	385,137	346,329
Banco Nacional de México, S. A. Fideicomiso 4551-7 Centro Comercial Plaza Universidad	41.00	41.00	41.00	93,176	82,759	92,907	671,306	646,187	628,624
Grupo Inmobiliario San Feliu	15.00	15.00	15.00	1,677	3,981	4,221	9,841	29,164	25,183
Otras	Varias	Varias	Varias	11,748	8,932	1,431	10,010	15,110	22,090
Grupo Ostar, S. A. de C. V. y Subsidiarias:									
Otras	Varias	Varias	Varias	(30)	120	(80)	8,010	12,120	11,170
Inmuebles Corporativos e Industriales CDX, S. A. de C. V. y Subsidiarias:									
Inmuebles Industriales Meisac, S. A. de C. V.	0.01	1.48	1.48	2	450	685	180	7,180	9,570
Fideicomiso F/1815 Desarrollo Tlalnepantla	9.94	9.94	9.98	40,463	39,555	36,129	534,890	519,652	537,247
Otras	Varias	Varias	Varias	-	-	-	24,208	19,990	17,929
Inmuebles Cantabria, S. A. de C. V. y Subsidiarias:									
Club de Golf de Cuernavaca, S. A. de C. V.	10.48	10.48	10.48	40,823	36,255	54,720	610,120	820,487	1,048,747
				<u>100</u>	<u>301</u>	<u>290</u>	<u>4,223</u>	<u>3,890</u>	<u>3,532</u>
				<b>\$ <u>461,357</u></b>	<b>\$ <u>443,841</u></b>	<b>\$ <u>401,868</u></b>	<b>\$ <u>5,476,867</u></b>	<b>\$ <u>5,398,833</u></b>	<b>\$ <u>5,355,808</u></b>



## 21. Saldos y transacciones con partes relacionadas

a. Los saldos con partes relacionadas son:

	2025	2024	2023
Por cobrar:			
Star Médica, S.A. de C.V.	\$ 53,272	\$ 41,299	\$ 39,204
Sears Operadora México, S.A. de C.V.	46,284	97,215	33,277
Sanborns Hermanos, S.A.	24,489	18,471	14,984
Radiomovil Dipsa, S.A. de C.V.	5,758	11,395	7,512
Grupo Carso, S.A.B de C. V	2,860	-	-
Concesol, S. A. de C. V.	-	2,754	2,613
Condumex, S. A. de C. V.	2,606	1,458	2,606
Centro Histórico de la Ciudad de México. S. A. de C. V.	-	1,922	1,779
Administradora Mexicana de Hipódromo, S. A. de C. V.	135	2,128	1,473
Operadora CICSA, S. A. de C.V.	1,279	1,279	1,279
Concesionaria ETRAM Cuatro Caminos, S. A. de C. V.	1,357	1,124	981
Banco Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Inbursa	1,203	771	551
Fundación Carlos Slim, A.C.	1,109	533	526
Administradora Integral de Alimentos, S. A. de C. V.	378	378	378
Nacional de Conductores Eléctricos, S. A. de C. V.	-	-	320
Precitubo, S. A. de C. V.	-	-	315
Operadora de Sites Mexicanos, S. A. de C. V.	316	1,102	265
Fideicomiso Opsimex	102	1,065	207
Construcción Conservación y Manto Urbano, S. A. de C.V.	239	229	207
Servicios Administrativos Lava, S. A. de C. V.	191	191	191
Grupo Sanborns, S.A.B. de C. V.	111	111	111
F/00096 Fórum Coatzacoalcos	703	120	100
KB Tel Telecomunicaciones, S.A de C. V.	415	-	-
AMX Contenido, S. A. de C.V.	257	-	-
Comercializadora DAX, S. A. de C. V.	54	54	54
Impulsora Turística de Tabasco, S. A. de C. V.	229	21	2
Otros	704	747	110
Trituradora y Procesadora de Materiales	-	153	-
	<u>\$ 144,051</u>	<u>\$ 184,520</u>	<u>\$ 109,045</u>



- b. El saldo de las cuentas por cobrar a las partes relacionadas se origina por ingresos derivados de arrendamientos de los centros comerciales.

La Entidad realizó las siguientes transacciones con partes relacionadas:

	2025	2024	2023
Ingresos por- Arrendamiento (i)	\$ 1,220,711	\$ 1,210,018	\$ 1,180,421
Gastos por- Seguros y fianzas	\$ 31,946	\$ 31,946	\$ 32,155
Gastos por intereses (ii)	259,120	332,249	328,588

- i. Los ingresos por arrendamiento de inmuebles con partes relacionadas son por arrendamientos de Centros comerciales y renta de bodegas.
- ii. Los intereses que se pagaron corresponden a Banco Inbursa, S. A. y partes relacionadas, por préstamos bancarios e instrumentos financieros (Swaps).

**Remuneración del personal directivo clave**

La remuneración de los directores, que son el personal clave de la administración de la Entidad, se detalla a continuación en forma agregada para cada una de las categorías especificadas en la IAS 24 *Revelaciones de partes relacionadas*.

	2025	2024	2023
Beneficios a corto plazo	\$ <u>37,236</u>	\$ <u>35,344</u>	\$ <u>36,425</u>

**22. Ingresos por naturaleza**

	2025	2024	2023
Arrendamiento	\$ 5,251,170	\$ 4,943,026	\$ 4,658,317
Servicios de hotelería	612,073	518,295	524,778
Venta de inventario inmobiliario	383,930	683,694	1,602,468
Venta de propiedades de inversión	270,588	218,599	13,131
Otros	<u>18,656</u>	<u>28,855</u>	<u>41,820</u>
	\$ <u>6,536,417</u>	\$ <u>6,392,469</u>	\$ <u>6,840,514</u>

**23. Costos y gastos de operación por su naturaleza**

Concepto	Costo de ventas		
	2025	2024	2023
Costo de ventas de inventario	\$ 273,323	\$ 476,063	\$ 1,270,834
Costo de venta de inmuebles	145,342	89,448	-
Costos de hotelería	401,015	360,324	344,394
Impuestos y derechos	301,176	266,581	239,921
Mantenimiento y conservación	336,095	318,513	282,014
Estacionamiento	32,428	34,225	30,510
Seguros	26,813	25,175	24,337
Depreciación	68,743	62,825	63,884
Energía eléctrica	113,731	84,432	79,869
Otros gastos	<u>77,548</u>	<u>77,528</u>	<u>65,607</u>
	\$ <u>1,776,214</u>	\$ <u>1,795,114</u>	\$ <u>2,401,370</u>



Concepto	Gastos de operación		
	2025	2024	2023
Sueldos y salarios	\$ 236,599	\$ 209,355	\$ 211,169
Gastos de hotelería	188,027	164,824	166,856
Vigilancia y limpieza	181,613	158,471	147,828
Honorarios	55,014	60,034	42,851
Mantenimiento y conservación	30,084	42,154	31,656
Impuestos y derechos	36,262	41,958	74,468
Otros gastos	17,999	26,006	35,782
Publicidad	29,222	24,906	20,137
Gastos ordinarios de oficina	16,200	20,276	23,143
P.T.U.	8,850	11,224	14,037
Seguros	7,269	6,771	7,818
Estimación de pérdidas crediticias esperadas	<u>15,198</u>	<u>11,501</u>	<u>1,841</u>
	<u>\$ 822,337</u>	<u>\$ 777,480</u>	<u>\$ 777,586</u>

#### 24. Otros gastos, netos

a. Se integran como sigue:

	2025	2024	2023
Cargos por servicios administrativos	\$ (2,226)	\$ (987)	\$ -
Recuperación de gastos	5,362	(23,447)	-
Actualización de impuestos a favor	(6,023)	(1,592)	-
Pérdida en venta de inmuebles, maquinaria y equipo.	15,000	8,553	-
Venta de desperdicio	(2,411)	(840)	(2,379)
ser cuentas incobrables de anticipos	38,450	-	-
Demolición de inmuebles	-	16,804	172,631
Otros impuestos y derechos	21,428	26,188	(61,842)
Otros (ingresos) gastos	<u>(8,853)</u>	<u>2,114</u>	<u>2,849</u>
	<u>\$ 60,727</u>	<u>\$ 26,793</u>	<u>\$ 111,259</u>

#### 25. Impuesto a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2025, 2024 y 2023 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores. Hasta el 31 de diciembre de 2018, la Entidad determinó su resultado fiscal consolidado. A partir del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, la Entidad determina el impuesto diferido conforme a las disposiciones de la fracción XV del artículo noveno transitorio de la Ley del ISR 2014 y enterarlo en cinco anualidades conforme al esquema de pagos establecido en la citada fracción XVI.

a. Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	2025	2024	2023
ISR:			
Causado	\$ 829,079	\$ 779,080	\$ 707,183
Diferido	<u>763,049</u>	<u>743,127</u>	<u>470,334</u>
	<u>\$ 1,592,128</u>	<u>\$ 1,522,207</u>	<u>\$ 1,177,517</u>



- b. La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de impuesto a la utilidad es:

	2025 %	2024 %	2023 %
Tasa legal:	30	30	30
Más (menos) efectos de diferencias permanentes:			
Efectos de inflación	(4)	(4)	(5)
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	(3)	(4)	(5)
Tasa efectiva	<u>23</u>	<u>22</u>	<u>20</u>

- c. Impuestos diferidos en los estados consolidados de situación financiera.

La siguiente información es el análisis del activo (pasivo) por impuestos diferidos presentado en los estados consolidados de situación financiera:

	2025	2024	2023
Activo por impuestos diferidos	\$ 298,973	\$ 317,863	\$ 326,478
Pasivo por impuestos diferidos	<u>(13,042,775)</u>	<u>(12,294,967)</u>	<u>(11,559,901)</u>
	<u>\$ (12,743,802)</u>	<u>\$ (11,977,104)</u>	<u>\$ (11,233,423)</u>

- d. Los principales conceptos que originan el saldo del (pasivo) activo por impuestos a la utilidad diferidos, son:

	2025	2024	2023
ISR diferido (pasivo) activo:			
Propiedades de inversión	\$ (13,107,900)	\$ (12,398,223)	\$ (11,810,677)
Pérdidas fiscales por amortizar	460,434	510,474	623,763
Estimación por pérdida crediticia esperada	40,285	41,696	42,196
Instrumentos financieros derivados	-	-	(7,976)
Anticipos de clientes	36,217	47,394	103,049
Gastos acumulados	112,798	43,498	59,492
Beneficio a los empleados	-	-	20,013
Inmuebles, maquinaria y equipo	(274,493)	(212,404)	(256,374)
Pagos anticipados	<u>(11,143)</u>	<u>(9,539)</u>	<u>(6,909)</u>
Total diferido pasivo neto	<u>\$ (12,743,802)</u>	<u>\$ (11,977,104)</u>	<u>\$ (11,233,423)</u>

- e. Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar por el que ya se ha reconocido parcialmente el activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos, las cuales al 31 de diciembre de 2025 fueron parcialmente reservadas. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2025, son:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2026	\$ 111,292
2027	174,068
2028	296,509
2029	380,009
2030 en adelante	<u>572,903</u>
	<u>\$ 1,534,781</u>



f. Los movimientos del pasivo de impuestos diferidos en el ejercicio son como sigue:

	2025	2024	2023
Saldo inicial	\$ 11,977,104	\$ 11,233,423	\$ 10,740,420
Provisión de ISR diferido aplicada a resultados	763,049	743,127	470,334
Otras partidas integrales por obligaciones laborales	<u>3,649</u>	<u>554</u>	<u>22,669</u>
	<u>\$ 12,743,802</u>	<u>\$ 11,977,104</u>	<u>\$ 11,233,423</u>

## 26. Contingencias

En el ejercicio 2024, la Entidad fue sujeta a una investigación por parte de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE) relacionada con posibles prácticas monopólicas en el mercado de arrendamiento de espacios inmobiliarios. En el curso de dicha investigación, la COFECE requirió diversa documentación a la Entidad, la cual fue proporcionada en tiempo y forma.

El 22 de enero de 2025, la COFECE notificó a la Entidad un dictamen de probable responsabilidad en relación con la investigación mencionada, ante lo cual la Entidad presentó el escrito de respuesta correspondiente. Posteriormente, con fecha 27 de marzo de 2025, la Entidad recibió un oficio mediante el cual la COFECE solicitó la aclaración de las pruebas ofrecidas previamente.

A la fecha de emisión de los estados financieros, no se constituyó una reserva contable relacionada con este asunto, debido a que no se contaba con elementos suficientes para estimar de manera razonable el monto de una posible contingencia u obligación.

En marzo de 2026, la Entidad obtuvo una resolución definitiva mediante la cual se concluyó que no existía acción imputable en su contra. En consecuencia, a la fecha de los estados financieros, la investigación se encuentra concluida.

## 27. Compromisos

- Al 31 de diciembre de 2025, la subsidiaria Inmobiliaria para el Desarrollo de Proyectos, S. A. de C. V., aún no ha concluido la obra para el desarrollo del proyecto de construcción de un Hospital denominado Hospital Star Médica León, con Operadora CICSA, S. A. de C. V., por \$ 316,135, Ingeniería de Proyectos y Supervisión, S. A. de C. V., por \$ 37,749, teniendo un avance de obra del 73% al 31 de diciembre de 2025. El presupuesto de la obra asciende a \$700,114.
- Durante 2025, la subsidiaria Impulsora de empresas y Exportaciones, S. A. de C. V., inició la obra para el desarrollo del proyecto denominado Tabasco vivienda y Tabasco Comercio, dichos proyectos al cierre del ejercicio se encuentran en su etapa de demolición y tramite de licencias por lo que no se ha contratado nada con los distintos desarrolladores, teniendo un avance de obra del 0% al 31 de diciembre de 2025. El presupuesto de la obra asciende a \$83,419.
- Al 31 de diciembre de 2025, la subsidiaria Plaza Carso II, S.A. de C.V., aún no ha concluido la obra para el desarrollo del proyecto de construcción de una torre de Viviendas denominado Plaza Carso III Viviendas, con Operadora CICSA, S. A. de C. V. por \$713,853, Manufacturas Metálicas Ajax, S.A. de C.V., por \$269,490 y Ajax Estructuras, S.A. de C.V., por \$173,321 teniendo un avance de obra del 35% al 31 de diciembre de 2025. El presupuesto de la obra asciende a \$5,471,486.
- Al 31 de diciembre de 2025, la subsidiaria Plaza Carso II, S.A. de C.V., aún no ha concluido la obra para el desarrollo del proyecto de construcción de Oficinas denominado Plaza Carso III Oficinas, con Operadora CICSA, S. A. de C. V. por \$220,819 Manufacturas Metálicas Ajax, S.A. de C.V., por \$328,558 y Servicios Smart Free a tu Nivel, S.A. de C.V., por \$28,842, teniendo un avance de obra del 56% al 31 de diciembre de 2025. El presupuesto de la obra asciende a \$1,768,398.



- e. Al 31 de diciembre de 2025, la subsidiaria Inmuebles Srom, S. A. de C. V., aún no ha concluido la obra para para la ampliación de la Plaza Pabellón Polanco, con Operadora CICSA, S. A. de C. V., por \$1,506,223, Promotora de Construcciones del Caribe, S. A. de C. V., por \$ 33,923, e Ingeniería de Proyectos y Construcción, S. A. de C. V., por \$ 75,838, teniendo un avance de obra del 70% al 31 de diciembre de 2025. El presupuesto de la obra asciende a \$2,728,540.
- f. Al 31 de diciembre de 2024, la subsidiaria Plaza Carso II, S.A. de C.V., aún no ha concluido la obra para el desarrollo del proyecto de construcción de una torre de Viviendas denominado Plaza Carso III Viviendas, con Operadora CICSA, S. A. de C. V. por \$231,318, Servicios Smart Free a tu Nivel, S.A. de C.V., por \$ 29,024 y Ajax Estructuras, S.A. de C.V., por \$ 173,321 teniendo un avance de obra del 12% al 31 de diciembre de 2025. El presupuesto de la obra asciende a \$3,984,435.
- g. Durante 2024, la subsidiaria Inmuebles Srom, S. A. de C. V., inició la obra para para la ampliación de la Plaza Pabellón Polanco, con Operadora CICSA, S. A. de C. V., por \$231,878, Promotora de Construcciones del Caribe, S. A. de C. V., por \$ 25,780, e Ingeniería de Proyectos y Construcción, S.A. de C. V., por \$ 32,474 teniendo un avance de obra del 17% al 31 de diciembre de 2025. El presupuesto de la obra asciende a \$2,055,335.
- h. Durante 2024, la subsidiaria Inmobiliaria para el Desarrollo de Proyectos, S. A. de C. V., firmó contratos de obra para el desarrollo del proyecto de construcción de un Hospital denominado Hospital Star Médica León, con Operadora CICSA, S.A. de C.V., por \$ 127,902, Ingeniería de Proyectos y Supervisión, S.A. de C.V., por \$ 19,041, teniendo un avance de obra del 26% al 31 de diciembre de 2025. El presupuesto de la obra asciende a \$700,114.
- i. Al 31 de diciembre de 2023, la subsidiaria de Plaza Carso II, aún no ha concluido la obra para el desarrollo del proyecto de construcción de una torre de Viviendas denominado Plaza Carso III Viviendas, con Operadora CICSA, S. A. de C. V. por \$108,175, Servicios Smart Free a tu Nivel, S.A. de C.V., por \$ 29,024 teniendo un avance de obra del 95% al 31 de diciembre de 2024. El presupuesto de la obra asciende a \$3,984,435.
- j. Durante 2023, la subsidiaria Inmobiliaria para el Desarrollo de Proyectos, S.A. de C.V., firmó contratos de obra para el desarrollo del proyecto de construcción de un Hospital denominado Hospital Star Médica León, con Operadora CICSA, S.A. de C.V., por \$66,372, Ingeniería de Proyectos, S.A. de C.V., por \$ 35,926, teniendo un avance de obra del 15% al 31 de diciembre de 2024. El presupuesto de la obra asciende a \$698,205.

## 28. Información por segmentos

Los segmentos de la Entidad están organizados según su gestión administrativa, lo cual se traduce en tres segmentos a reportar que son arrendamiento, venta de inmuebles y hoteles.

La información por segmentos se presenta en el mismo formato utilizado por la administración de la Entidad para evaluar cada negocio. Un segmento operativo se define como un componente de la Entidad dedicado a actividades de negocios, de las cuales ésta obtiene ingresos e incurre en costos y gastos con características económicas similares, con respecto al cual se prepara información para la toma de decisiones y del cual la administración evalúa periódicamente la asignación de recursos. Las políticas contables de los segmentos son las mismas que se describen en el resumen de políticas de contabilidad significativas. La Entidad evalúa el desempeño del segmento basada en la utilidad (pérdida) antes de estos gastos.



La información financiera referente más significativa por segmento de negocio en 2025 es como sigue:

	Arrendamiento	Venta de inmuebles	Hoteles	Total
Ingresos	\$ 5,269,826	\$ 654,518	\$ 612,073	\$ 6,536,417
Costo de operación	\$ 925,778	\$ -	\$ 431,771	\$ 1,357,549
Costo de ventas de inmuebles	\$ -	\$ 418,665	\$ -	\$ 418,665
Gastos de operación (Incluye Depreciación)	\$ 597,150	\$ 37,160	\$ 188,027	\$ 822,337
Depreciación	\$ 37,987	\$ -	\$ 30,756	\$ 68,743
Utilidad de operación	\$ 3,746,898	\$ 198,693	\$ (7,725)	\$ 3,937,866
Ganancia en valuación de propiedades de inversión	\$ 2,265,407	\$ -	\$ -	\$ 2,265,407
Utilidad en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	\$ 539,830	\$ -	\$ -	\$ 539,830
Ingresos por intereses	\$ 527,302	\$ -	\$ -	\$ 527,302
Gastos por intereses	\$ 259,400	\$ -	\$ -	\$ 259,400
Otros gastos	\$ 60,727	\$ -	\$ -	\$ 60,727
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 6,743,486	\$ 198,693	\$ (7,725)	\$ 6,934,454
Impuestos a la utilidad	\$ 1,598,896	\$ -	\$ (6,768)	\$ 1,592,128
Utilidad neta	\$ 5,144,590	\$ 198,693	\$ (957)	\$ 5,342,326
Cuentas y documentos por cobrar e impuestos por recuperar y cuentas por cobrar a partes relacionadas	\$ 2,386,259	\$ 818,030	\$ -	\$ 3,204,289
Inventarios inmobiliarios	\$ -	\$ 388,120	\$ -	\$ 388,120
Inmuebles, maquinaria y equipo	\$ 560,827	\$ -	\$ 2,345,512	\$ 2,906,339
Propiedades de inversión	\$ 86,596,748	\$ -	\$ -	\$ 86,596,748
Pasivos totales	\$ 16,977,117	\$ -	\$ 272,104	\$ 17,249,221

La información financiera referente más significativa por segmento de negocio en 2024 es como sigue:

	Arrendamiento	Venta de inmuebles	Hoteles	Total
Ingresos	\$ 4,971,880	\$ 902,293	\$ 518,296	\$ 6,392,469
Costo de operación	\$ 868,528	\$ -	\$ 361,075	\$ 1,229,603
Costo de ventas de inmuebles	\$ -	\$ 565,511	\$ -	\$ 565,511
Gastos de operación	\$ 540,824	\$ 35,140	\$ 138,691	\$ 714,655
Depreciación	\$ 36,703	\$ -	\$ 26,122	\$ 62,825
Utilidad de operación	\$ 3,525,825	\$ 301,642	\$ (7,592)	\$ 3,819,875



	Arrendamiento	Venta de inmuebles	Hoteles	Total
Ganancia en valuación de propiedades de inversión	\$ 2,071,659	\$ -	\$ -	\$ 2,071,659
Utilidad en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	\$ 568,958	\$ -	\$ -	\$ 568,958
Ingresos por intereses	\$ 711,038	\$ -	\$ -	\$ 711,038
Gastos por intereses	\$ 337,138	\$ -	\$ -	\$ 337,138
Otros gastos	\$ 29,193	\$ -	\$ -	\$ 29,193
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 6,511,149	\$ 301,642	\$ (7,592)	\$ 6,805,199
Impuestos a la utilidad	\$ 1,494,954	\$ -	\$ 27,253	\$ 1,522,207
Utilidad neta	\$ 5,016,195	\$ 301,642	\$ (34,845)	\$ 5,282,992
Cuentas y documentos por cobrar e impuestos por recuperar	\$ 1,008,236	\$ 1,370,751	\$ 20,614	\$ 2,399,601
Inventarios inmobiliarios	\$ -	\$ 799,139	\$ -	\$ 799,139
Inmuebles, maquinaria y equipo	\$ 540,431	\$ -	\$ 2,391,208	\$ 2,931,639
Propiedades de inversión	\$ 79,523,727	\$ -	\$ -	\$ 79,523,727
Pasivos totales	\$ 18,116,718	\$ -	\$ 415,583	\$ 18,532,301

La información financiera referente más significativa por segmento de negocio en 2023 es como sigue:

	Arrendamiento	Venta de inmuebles	Hoteles	Total
Ingresos	\$ 4,700,137	\$ 1,615,599	\$ 524,778	\$ 6,840,514
Costo de operación	\$ 786,142	\$ -	\$ 344,394	\$ 1,130,536
Costo de ventas de inmuebles	\$ -	\$ 1,270,834	\$ -	\$ 1,270,834
Gastos de operación	\$ 539,847	\$ 35,140	\$ 138,715	\$ 713,702
Depreciación	\$ 34,542	\$ -	\$ 29,342	\$ 63,884
Utilidad de operación	\$ 3,339,606	\$ 309,625	\$ 12,327	\$ 3,661,558
Ganancia en valuación de propiedades de inversión	\$ 1,704,110	\$ -	\$ -	\$ 1,704,110
Utilidad en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	\$ 510,922	\$ -	\$ -	\$ 510,922
Ingresos por intereses	\$ 435,544	\$ -	\$ -	\$ 435,544
Gastos por intereses	\$ 335,153	\$ -	\$ (10,898)	\$ 324,255
Otros gastos	\$ 130,874	\$ -	\$ -	\$ 130,874
Utilidad antes de impuestos	\$ 5,524,155	\$ 309,625	\$ 23,225	\$ 5,857,005
Impuestos a la utilidad	\$ 1,149,245	\$ -	\$ 28,272	\$ 1,177,517
Utilidad neta	\$ 4,374,910	\$ 309,625	\$ (5,047)	\$ 4,679,488



	Arrendamiento	Venta de inmuebles	Hoteles	Total
Cuentas y documentos por cobrar e impuestos por recuperar	\$ 2,683,355	\$ -	\$ 47,482	\$ 2,730,837
Inventarios inmobiliarios	\$ -	\$ 1,489,701	\$ -	\$ 1,489,701
Inmuebles, maquinaria y equipo	\$ 547,630	\$ -	\$ 2,109,624	\$ 2,657,254
Propiedades de inversión	\$ 75,654,891	\$ -	\$ -	\$ 75,654,891
Pasivos totales	\$ 17,143,630	\$ -	\$ 207,791	\$ 17,351,421

## 29. Contratos de ingresos por arrendamiento operativo

### *Contratos de arrendamiento*

Los arrendamientos operativos son relativos a las propiedades de inversión poseídas por la Entidad con plazos de arrendamiento por sector de entre 15 años en Salud, 20 años en Educación y de 1 a 10 años en Centros Comerciales y Plaza Carso, con una opción de extenderse.

Todos los contratos de arrendamiento contienen cláusulas de revisión anualmente de rentas de mercado y en caso de que el arrendatario ejerza su opción de renovar. El arrendatario no tiene opción de comprar la propiedad a la fecha de expiración del periodo de arrendamiento.

### *Compromisos de arrendamientos operativos no cancelables*

	2025
1 año o menos	\$ 6,167,162
Más de 1 a 5 años	<u>28,787,397</u>
	<u>\$ 34,954,559</u>

Los ingresos por arrendamientos operativos se actualizan anualmente considerando el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).

## 30. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 27 de abril de 2026, por el Consejo de Administración y por la Administración de la Entidad, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

\* \* \* \* \*

