



Ciudad de México, a 29 de abril de 2024

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


Paseo de las Palmas, No. 781, piso 3,
Col. Lomas de Chapultepec III Sección,
alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000,
Ciudad de México.

En los términos del artículo 32 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las “Disposiciones”), en nuestro carácter de funcionarios de Inmuebles Carso, S.A. de C.V. (“INCARSO” o la “Emisora”) declaramos lo siguiente:

- I. Que hemos revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados a que hacen referencia las Disposiciones.
- II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, o algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las Disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Emisora.
- IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Emisora y subsidiarias, se hagan del conocimiento de la administración.
- VI. Que hemos revelado al Despacho, al Auditor Externo Independiente y al Consejo de Administración, mediante comunicaciones oportunas, que no hay deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera de la Emisora.

- VII.** Que hemos revelado al Despacho, al Auditor Externo Independiente y al Consejo de Administración, que no existe presunto fraude o irregularidad que sea de su conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Atentamente,



Ing. Alfonso Salem Slim

Director General



C.P. Armando Ibáñez Vázquez

Director de Finanzas



Lic. Mariana Castañeda González

Director Jurídico



Ciudad de México, a 29 de abril de 2024.

**COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
VICEPRESIDENCIA DE SUPERVISIÓN BURSÁTIL
DIRECCIÓN GENERAL DE SUPERVISIÓN DE MERCADOS
DIRECCIÓN GENERAL ADJUNTA DE EMISORAS
PLAZA INN, INSURGENTES SUR NO.1971
TORRE SUR, PISO 7, COL SAN JOSÉ INSURGETES
C.P. 01020, CIUDAD DE MÉXICO.**

ING. ALFONSO SALEM SLIM, C.P. ARMANDO IBÁÑEZ VÁZQUEZ Y LIC. MARIANA CASTAÑEDA GONZÁLEZ, por medio de la presente y con el objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 3, fracción I del artículo 33 de las "Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores", expedida por esa H. Autoridad en vigor, presentamos las siguiente constancia respecto de los estados financieros dictaminados consolidados por los años 2021, 2022 y 2023, en los términos señalados en la citada fracción.

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a Inmuebles Carso, S.A. de C.V. contenida en los estados financieros anuales, 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 estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas".

**Atentamente
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.)**

Estados financieros consolidados
por los años que terminaron el 31
de diciembre de 2023, 2022 y
2021, e Informe de los auditores
independientes del 19 de abril de
2024



Insmuebles 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 2023, 2022
y 2021

| Contenido | Página |
|--|---------------|
| 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 (Subsidiaria de Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.)

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 2023, 2022 y 2021, 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 un resumen de 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 2023, 2022 y 2021, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

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 de la Entidad 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 2023, 2022 y 2021 la ganancia en valuación de propiedades de inversión representa el 36%, 46% y 70%, 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 27.

Nuestras pruebas de auditoría consistieron en revisar el control interno para la revisión y aprobación de la valuación 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 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). El Reporte Anual se espera esté disponible 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 el Reporte Anual, cuando esté disponible, 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.

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 NIIF, 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 la Entidad 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 de la Entidad.

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, debidos a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido 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 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.



- 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 comunicado con ellos 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. Erik Padilla Curiel
Ciudad de México, México

19 de abril de 2024



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 2023, 2022 y 2021

(En miles de pesos)

| | Nota | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Activo circulante: | | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 7 | \$ 4,749,509 | \$ 2,195,019 | \$ 810,233 |
| Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto | 8 | 534,762 | 466,908 | 411,228 |
| Impuestos por recuperar, principalmente impuesto sobre la renta e impuesto al valor agregado | | 670,258 | 596,576 | 1,061,228 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | 20 | 109,045 | 85,197 | 60,840 |
| Inventarios inmobiliarios | 9 | 1,489,701 | 2,448,964 | 3,127,439 |
| Pagos anticipados | | <u>369,601</u> | <u>176,092</u> | <u>37,118</u> |
| Total del activo circulante | | <u>7,922,876</u> | <u>5,968,756</u> | <u>5,508,086</u> |
| Anticipos para la compra de terrenos | | 359,516 | 363,000 | 416,979 |
| Documentos por cobrar a largo plazo | 11 | 1,416,772 | 625,476 | 19,671 |
| Inmuebles, maquinaria y equipo, neto | 10 | 2,657,254 | 2,553,346 | 2,445,337 |
| Propiedades de inversión | 12 | 75,654,891 | 73,923,400 | 71,838,208 |
| Inversión en asociadas y negocios conjuntos | 13 | 3,945,770 | 3,894,363 | 3,705,454 |
| Instrumentos financieros derivados | 16 | 26,586 | 31,572 | 18,472 |
| Impuestos a la utilidad diferidos | 24 | 326,478 | 340,658 | 356,875 |
| Otros activos | | <u>86,494</u> | <u>87,027</u> | <u>84,146</u> |
| Total | | <u>\$ 92,396,637</u> | <u>\$ 87,787,598</u> | <u>\$ 84,393,228</u> |

| | Nota | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Pasivo circulante: | | | | |
| Préstamos bancarios y porción circulante de la deuda a largo plazo | 17 | \$ - | \$ - | \$ 1,500,000 |
| Cuentas por pagar a proveedores | | 186,747 | 143,685 | 188,956 |
| Anticipos de clientes | | 343,497 | 538,116 | 811,939 |
| Gastos acumulados | | 974,209 | 866,030 | 811,520 |
| Impuestos por pagar | | <u>207,982</u> | <u>288,794</u> | <u>254,142</u> |
| Total del pasivo circulante | | 1,712,435 | 1,836,625 | 3,566,557 |
| Deuda a largo plazo | 17 | 3,996,295 | 3,993,955 | 3,991,615 |
| Impuestos a la utilidad diferidos | 24 | 11,559,901 | 11,081,078 | 10,653,164 |
| Otros pasivos a largo plazo | | 16,080 | 17,802 | 16,041 |
| Beneficios a los empleados | | <u>66,710</u> | <u>56,081</u> | <u>70,267</u> |
| Total del pasivo | | <u>17,351,421</u> | <u>16,985,541</u> | <u>18,297,644</u> |
| Capital contable: | | | | |
| Capital social | 18 | 4,203,060 | 4,203,060 | 4,203,060 |
| Prima neta en suscripción de acciones | | 436,256 | 436,256 | 436,256 |
| Utilidades retenidas | | 64,547,436 | 60,269,816 | 55,950,756 |
| Otras partidas de la utilidad integral | | <u>502,656</u> | <u>513,621</u> | <u>507,233</u> |
| Capital contable de la participación controladora | | 69,689,408 | 65,422,753 | 61,097,305 |
| Capital contable de la participación no controladora | 19 | <u>5,355,808</u> | <u>5,379,304</u> | <u>4,998,279</u> |
| Total del capital contable | | <u>75,045,216</u> | <u>70,802,057</u> | <u>66,095,584</u> |
| Total | | <u>\$ 92,396,637</u> | <u>\$ 87,787,598</u> | <u>\$ 84,393,228</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 2023, 2022 y 2021

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

| | Nota | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Ingresos por rentas, hotelería y otros | 21 | \$ 5,224,915 | \$ 4,822,825 | \$ 3,941,356 |
| Venta de inmuebles | 21 | <u>1,615,599</u> | <u>1,684,025</u> | <u>1,107,440</u> |
| | | 6,840,514 | 6,506,850 | 5,048,796 |
| Costo de servicios de renta, hotelería y otros | 22 | 1,130,536 | 1,054,791 | 929,802 |
| Costo de ventas de inmuebles | 22 | <u>1,270,834</u> | <u>1,317,561</u> | <u>839,842</u> |
| | | 2,401,370 | 2,372,352 | 1,769,644 |
| Gastos de operación | 22 | 777,586 | 723,638 | 654,040 |
| Otros gastos (ingresos), netos | 23 | 111,259 | 92,830 | (83,026) |
| Ganancia en valuación de propiedades de inversión | 12 | (1,704,110) | (2,180,686) | (3,474,634) |
| Ingresos por intereses | | (435,544) | (522,959) | (81,941) |
| Gastos por intereses | | 324,255 | 787,181 | 515,101 |
| Pérdida (utilidad) por instrumentos financieros derivados | 16 | 4,986 | (13,098) | (36,173) |
| Pérdida (ganancia) cambiaria, neta | | 14,629 | 7,362 | (4,303) |
| Utilidad en los resultados de asociadas y negocios conjuntos | 13 | <u>(510,922)</u> | <u>(497,755)</u> | <u>(470,294)</u> |
| | | (1,417,861) | (1,603,487) | (2,981,230) |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad | | 5,857,005 | 5,737,985 | 6,260,382 |
| Impuestos a la utilidad | 24 | <u>1,177,517</u> | <u>1,014,007</u> | <u>1,287,333</u> |
| Utilidad neta consolidada | | <u>4,679,488</u> | <u>4,723,978</u> | <u>4,973,049</u> |
| Otras partidas de la utilidad (pérdida) integral: | | | | |
| Ganancia por obligaciones laborales, neta de impuesto sobre la renta diferido | | 2,583 | 2,833 | 2,430 |
| Efecto de conversión de entidades extranjeras | | (13,548) | (5,643) | 6,610 |
| Superávit por revaluación de inmuebles, neto de impuesto sobre la renta diferido | | - | 9,198 | 991 |
| Utilidad integral consolidada del año | | <u>\$ 4,668,523</u> | <u>\$ 4,730,366</u> | <u>\$ 4,983,080</u> |



| | Nota | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Utilidad neta consolidada aplicable a: | | | | |
| Participación controladora | | \$ 4,277,620 | \$ 4,319,060 | \$ 4,543,353 |
| Participación no controladora | | <u>401,868</u> | <u>404,918</u> | <u>429,696</u> |
| | | <u>\$ 4,679,488</u> | <u>\$ 4,723,978</u> | <u>\$ 4,973,049</u> |
| Utilidad integral consolidada aplicable a: | | | | |
| Participación controladora | | \$ 4,266,655 | \$ 4,325,448 | \$ 4,553,384 |
| Participación no controladora | | <u>401,868</u> | <u>404,918</u> | <u>429,696</u> |
| | | <u>\$ 4,668,523</u> | <u>\$ 4,730,366</u> | <u>\$ 4,983,080</u> |
| Utilidad básica y diluida por acción ordinaria de la participación controladora en la utilidad integral consolidada | | <u>\$ 0.23</u> | <u>\$ 0.22</u> | <u>\$ 0.24</u> |
| 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 2023, 2022 y 2021

(En miles de pesos)

| | 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 2021 | \$ 4,202,907 | \$ 436,256 | \$ 51,407,403 | \$ 497,202 | \$ 56,543,768 | \$ 4,791,914 | \$ 61,335,682 |
| Incremento al capital social por fusión | 153 | - | - | - | 153 | - | 153 |
| Dividendos y remanentes pagados a la participación no controladora | - | - | - | - | - | (360,582) | (360,582) |
| Aportaciones de la participación no controladora | - | - | - | - | - | 120,130 | 120,130 |
| Efecto cambiario por valuación de activos fijos en moneda extranjera | - | - | - | - | - | 17,121 | 17,121 |
| Utilidad integral consolidada del año | - | - | 4,543,353 | 10,031 | 4,553,384 | 429,696 | 4,983,080 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2021 | 4,203,060 | 436,256 | 55,950,756 | 507,233 | 61,097,305 | 4,998,279 | 66,095,584 |
| Dividendos y remanentes pagados a la participación no controladora | - | - | - | - | - | (37,500) | (37,500) |
| Aportaciones de la participación no controladora (Véase Nota 19) | - | - | - | - | - | 13,607 | 13,607 |
| Utilidad integral consolidada del año | - | - | 4,319,060 | 6,388 | 4,325,448 | 404,918 | 4,730,366 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2022 | 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 (Véase Nota 19) | - | - | - | - | - | (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 |

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 2023, 2022 y 2021

(En miles de pesos)

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Actividades de operación: | | | |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad | \$ 5,857,005 | \$ 5,737,985 | \$ 6,260,382 |
| Partidas relacionadas con actividades de inversión: | | | |
| Depreciación | 63,884 | 70,942 | 72,301 |
| Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos | (510,922) | (497,755) | (470,294) |
| Pérdida (utilidad) en venta de inmuebles, maquinaria y equipo | 1,253 | 23,654 | (498) |
| Baja por demolición de propiedades de inversión | 172,631 | - | - |
| Pérdida en venta de propiedades de inversión | 12,608 | - | 8,222 |
| Venta de inventario inmobiliario | 332,157 | 296,221 | 267,244 |
| Costo neto del periodo por obligaciones laborales | 7,845 | 7,622 | - |
| Ganancia en valuación de propiedades de inversión, neta | (1,704,110) | (2,180,686) | (3,474,634) |
| Plusvalía por revaluación de inmuebles, maquinaria y equipo | - | - | (4,794) |
| Intereses a favor | (435,544) | (522,959) | (81,941) |
| Partidas relacionadas con actividades de financiamiento: | | | |
| Instrumentos financieros derivados | 4,986 | (13,098) | (36,173) |
| Intereses a cargo | 324,255 | 787,181 | 515,101 |
| | <u>4,126,048</u> | <u>3,709,107</u> | <u>3,054,916</u> |
| (Aumento) disminución en: | | | |
| Cuentas por cobrar, neto | (67,854) | (55,680) | 209,982 |
| Impuestos por recuperar, principalmente impuesto sobre la renta e impuesto al valor agregado | (73,682) | 464,652 | 47,100 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | (23,848) | (24,357) | 43,049 |
| Inventarios inmobiliarios | 973,379 | 382,254 | 445,865 |
| Pagos anticipados | (193,509) | (138,974) | 52,320 |
| Anticipos por la compra de terrenos | 3,484 | 53,979 | 67,141 |
| Otros activos | 533 | (2,881) | 253 |
| Aumento (disminución) en: | | | |
| Cuentas por pagar a proveedores | 43,062 | (45,271) | 76,263 |
| Anticipos de clientes | (194,619) | (273,823) | (382,034) |
| Gastos acumulados por pagar | 108,179 | 54,510 | 151,352 |
| Impuestos por pagar | (80,812) | 34,652 | 17,573 |
| Otros pasivos a largo plazo | (1,722) | 1,761 | (10,778) |
| Beneficios a los empleados al retiro | 2,784 | (14,186) | (13,851) |
| Impuestos a la utilidad pagados | (707,183) | (641,914) | (451,754) |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación | <u>3,914,240</u> | <u>3,503,829</u> | <u>3,307,397</u> |

(Continúa)



| | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|---------------------|---------------------|--------------------|
| Actividades de inversión: | | | |
| Adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo | (133,536) | (157,707) | (7,004) |
| Adquisición de propiedades de inversión | (565,524) | (300,130) | (440,692) |
| Cancelación de IVA de obra en proceso | - | 409,535 | - |
| Aumento de inversión en acciones de asociadas y negocios conjuntos | - | (14,509) | (32,150) |
| Documentos por cobrar a largo plazo | (791,296) | (605,805) | 23,432 |
| Intereses cobrados | 435,544 | 522,959 | 81,941 |
| Dividendos recibidos de asociadas y negocios conjuntos | <u>459,515</u> | <u>323,355</u> | <u>227,144</u> |
| Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión | <u>(595,297)</u> | <u>177,698</u> | <u>(147,329)</u> |
| Actividades de financiamiento: | | | |
| Obtención de créditos | - | - | 1,500,000 |
| Pago de préstamos bancarios y deuda a largo plazo | - | (1,500,000) | (4,077,000) |
| Dividendos pagados a la participación no controladora | (393,628) | (37,500) | (360,581) |
| Aportaciones por participación minoritaria en fideicomiso | - | 23,893 | 17,120 |
| Aportaciones de la participación no controladora | (31,736) | 13,607 | 120,130 |
| Intereses pagados | <u>(324,255)</u> | <u>(787,181)</u> | <u>(515,101)</u> |
| Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento | <u>(749,619)</u> | <u>(2,287,181)</u> | <u>(3,315,432)</u> |
| Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo | 2,569,324 | 1,394,346 | (155,364) |
| Ajuste al flujo de efectivo por variaciones en el tipo de cambio | (14,834) | (9,560) | (7,213) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año | <u>2,195,019</u> | <u>810,233</u> | <u>972,810</u> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año | <u>\$ 4,749,509</u> | <u>\$ 2,195,019</u> | <u>\$ 810,233</u> |
| | | | (Concluye) |

Véase Nota 7 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 2023, 2022 y 2021

(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 3, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, en la Ciudad de México (CDMX), C.P. 11000.

2. Eventos significativos del año

a. 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.

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

b. Eventos del año 2022 -

En febrero de 2022 se liquidó préstamo directo en pesos con Banco Inbursa, S. A., por la cantidad de \$1,500 millones y que devengó intereses a tasa del 6.61%.

c. Eventos del año 2021 -

En agosto de 2021, se fusionaron la subsidiaria Administradora de Personal de Centros Comerciales, S.A. de C.V., como fusionada e Inmuebles Carso, S.A. de C.V., como fusionante.



3. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas

a) *Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS o IAS por sus siglas en inglés) que son obligatorias para al año en curso*

En el año, el Grupo ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

IFRS 17 Contratos de seguro (incluyendo las enmiendas a IFRS 17 de Junio 2020 y diciembre de 2021)

El Grupo ha adoptado IFRS 17 y las enmiendas relativas por primera vez en este año. IFRS 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelaciones de contratos de seguro y reemplaza IFRS 4 *Contratos de seguro*. IFRS 17 describe un modelo general, el cual es modificado por contratos de seguro con participación directa, descritos como el enfoque de tarifa variable.

El modelo general es simplificado si ciertos criterios son alcanzados, midiendo el pasivo por la cobertura remanente usando el enfoque de asignación de primas. El modelo general usa supuestos actuales para estimar el monto, tiempo y certeza de flujos de efectivo futuros y explícitamente mide el costo de dicha incertidumbre. Este considera tasas de interés de mercado y el impacto de opciones y garantías de los tenedores de pólizas. El Grupo no tiene contratos que cumplan con la definición de contratos de seguro de conformidad con la IFRS 17.

Enmiendas a la IAS 1 Presentación de los estados financieros y Documento de Práctica 2 Realizando juicios sobre materialidad – Revelaciones de políticas contables

El Grupo ha adoptado las enmiendas de la IAS 1 por primera vez en este año. La enmienda cambia los requerimientos en IAS 1 con respecto a las revelaciones de políticas contables. La enmienda reemplaza todas las menciones del término “políticas contables significativas” con “información de políticas contables materiales”.

La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera en conjunto con otra información incluida en los estados financieros, puede razonablemente esperarse que sea de influencia en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general hacen, basados en dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en IAS 1 también se enmiendan para aclarar que la información relacionada con políticas contables de transacciones, otros eventos o condiciones inmateriales, no necesita ser revelada.

La información de políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, aún si el monto de los mismos es inmaterial. Sin embargo, no toda la información relacionada con políticas contables de transacciones materiales otros eventos o condiciones es por si misma material.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del proceso de cuatro pasos descrito en la Documento de Práctica 2.



Enmiendas a la IAS 12
Impuestos a la utilidad -
Impuestos diferidos a activos y
pasivos que surgen de una sola
transacción.

El Grupo ha adoptado las enmiendas a la IAS 12 por primera vez en este año. Las enmiendas introducen una excepción adicional a la excepción de reconocimiento inicial. De acuerdo con las enmiendas, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporales acumulables y deducibles iguales, para efectos fiscales. Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales acumulables y deducibles pueden surgir en el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta el resultado contable o fiscal. Las enmiendas a la IAS 12 establecen que se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activos y pasivos relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto a los criterios de recuperabilidad de IAS 12.

Enmiendas a la IAS 12
Impuestos a la utilidad –
Reforma fiscal internacional –
Pilar 2

El Grupo ha adoptado las enmiendas a la IAS 12 por primera vez en este año. El IASB enmendó el alcance de la IAS 12 para aclarar que el estándar aplica a impuestos que surgen de leyes fiscales promulgadas o sustancialmente promulgadas para implementar las reglas del modelo Pilar 2 publicadas por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (“OCDE”), incluyendo leyes fiscales que implementen impuestos domésticos calificados adicionales mínimos como se describen en dichas reglas.

Las enmiendas introducen una excepción temporal a los requerimientos para impuestos diferidos en IAS 12, para que una entidad no reconozca o revele información sobre impuestos diferidos activos y pasivos relacionados con impuestos que surgen por la aplicación del Pilar 2.

Continuando con las enmiendas, se requiere que el Grupo revele que ha aplicado la excepción y revele en forma separada su gasto o ingreso por impuesto corriente relacionado con la aplicación de Pilar 2.

Enmiendas a IAS 8 Cambios en
políticas contables, estimados y
errores – Definición de
estimación contable.

El Grupo ha adoptado las enmiendas a la IAS 8 por primera vez en este año. Las enmiendas reemplazan la definición de un “cambio en estimación contable” con la definición de “estimación contable”. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros que no están sujetos a una certeza en su medición. La definición de un cambio en estimación contable fue eliminada.

Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas

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

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

| | |
|--|--|
| Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas) | <i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i> |
| Enmiendas a IAS 1 | <i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i> |
| Enmiendas a IAS 1 | <i>Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)</i> |
| Enmiendas a IAS 7 | <i>Acuerdos de proveedores de financiamiento</i> |



La Administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas no tendrá un impacto en los estados financieros consolidados del grupo para períodos futuros.

Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Las enmiendas a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que es contabilizada utilizando el método de participación, se reconocen en los resultados de la controladora sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación) al valor razonable, se reconocen en los resultados de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las enmiendas aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración de la Entidad prevé que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes

Las enmiendas a IAS 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones contractuales (covenants) se cumplen al final del periodo de reporte e introduce la definición de 'liquidación' para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2024, con la aplicación anticipada permitida. El IASB ha alineado la fecha efectiva con las enmiendas de 2022 a la IAS 1. Si una entidad aplica las enmiendas de 2020 en forma anticipada, se requiere también que aplique las enmiendas de 2022 en forma anticipada.

La Administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros del Grupo en períodos futuros.

Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)

Las enmiendas especifican que solo los covenants que a una entidad se le requiera cumplir en o antes del final del período de reporte, afectan a el derecho de la entidad de diferir el pago del pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte (y por lo tanto deben ser considerados en evaluar la clasificación de un pasivo como corriente y no corriente). Dichos covenants afectan si los derechos existen al final del período de reporte, incluso si el cumplimiento con el covenants es evaluado solo después de la fecha de reporte (por ejemplo, un covenants basado en la posición financiera de la entidad a la fecha de reporte que está evaluada para cumplimiento solo después de la fecha de reporte.



El IASB también especifica que el derecho de diferir el pago de un pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte no es afectado si la entidad solo tiene que cumplir con un covenant después del período de reporte. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir el pago de un pasivo está sujeto al cumplimiento de covenants dentro de doce meses después de la fecha de reporte, dicha entidad revela la información que haga que los usuarios de los estados financieros entiendan el riesgo de que los pasivos sean pagados dentro de los doce meses después del período de reporte. Esto incluiría información acerca de los covenants (incluyendo la naturaleza de los covenants y cuando la entidad requiere cumplirlos), el valor en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si hay alguna, eso indica que la entidad puede tener dificultad para cumplir con los covenants.

Las enmiendas son aplicadas de manera retrospectiva por períodos de reporte anual que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. La aplicación anticipada de las enmiendas es permitida. Si una entidad aplica las enmiendas por un período previo, es también requerido que aplique las enmiendas de 2020 también de manera anticipada.

La Administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas no tendrá un impacto en los estados financieros consolidados del grupo para períodos futuros.

Enmiendas a IAS 7 estado de flujos de efectivo e IFRS 7 Estados financieros : Revelaciones – Acuerdos de proveedores de financiamiento.

Las enmiendas adicionan una revelación en IAS 7 estableciendo que, una entidad requiere revelar información sobre acuerdos de proveedores de financiamiento, que permitan al usuario de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos en los pasivos y flujos de la efectivo de la entidad. En adición, IFRS 7 fue enmendada para adicionar los acuerdos de financiamiento de proveedores como un ejemplo dentro de los requerimientos para revelar información sobre la exposición de la Entidad a riesgos de concentración y de liquidez.

El término “acuerdos de proveedores de financiamiento” no está definido. En su lugar, las enmiendas describen las características de un acuerdo por el cual a una entidad se le requeriría proveer información.

Para cumplir el objetivo de la revelación, se requiere que una entidad revele en forma agregada para sus acuerdos de proveedores de financiamiento:

- Los términos y condiciones de los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas en los estados de posición financiera de la entidad en las que se presenten los pasivos relativos a los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas por las que los proveedores han recibido pago de los proveedores de financiamiento.
- Rangos de días de pago para ambos, los pasivos financieros que son parte del acuerdo de proveedores de financiamiento y las cuentas por pagar comparables que no son parte de los acuerdos de proveedores de financiamiento.
- Información de riesgo de liquidez.

La Administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas no tendrá un impacto en los estados financieros consolidados del grupo para períodos futuros.

- b) ***Reclasificaciones*** - Los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022, han sido reclasificados en los rubros de Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar derivado de la cartera de clientes por venta de departamentos, para conformar su presentación con la utilizada en 2023 como sigue:



| Rubro | Cifras originalmente presentadas 2022 | Reclasificaciones | Cifras reclasificadas 2022 |
|---|---------------------------------------|-------------------|----------------------------|
| Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto | \$ 1,073,225 | \$ (606,317) | \$ 466,908 |
| Documentos por cobrar a largo plazo | 19,159 | 606,317 | 625,476 |

4. Políticas contables materiales

a. *Declaración de cumplimiento -*

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el IASB.

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.

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. El valor razonable para propósitos de medición y revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las modificaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

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 -**

Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento.

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

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

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 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 2022, 2021 y 2020, se muestra a continuación.

| Entidad | 2023 | 2022 | 2021 | Actividad |
|---|-------|-------|-------|---|
| Subsidiarias: | | | | |
| Inmuebles Borgru, S. A. de C. V. y Subsidiarias | 99.99 | 99.99 | 99.99 | Sub-holding, arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios. |



| Entidad | 2023 | 2022 | 2021 | Actividad |
|--|-------|-------|-------|--|
| Imsalmar, S.A. de C.V. y Subsidiarias (antes Grupo Ostar, 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 (4) | 99.86 | 99.86 | 99.86 | Sub-holding, administración y arrendamiento de inmuebles. |
| Inmuebles Cantabria, S. A. de C. V. (2) | 99.99 | 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 (3) | 99.97 | 99.97 | 99.97 | Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios. |
| Bienes Raíces Acapulco, S. A. de C. V. | 99.99 | 99.99 | 99.99 | Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios. |
| Centro Comercial Villahermosa | 80.52 | 79.89 | 79.89 | Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios. |
| Acolman, S. A. de C. V. | 99.99 | 99.99 | 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. | 99.99 | 99.99 | 99.99 | Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios. |
| Inmuebles General, S. A. de C. V. | 99.99 | 99.99 | 99.99 | Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios. |
| Plaza Carso II, S. A. de C. V. | 99.99 | 99.99 | 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. |



| Entidad | 2023 | 2022 | 2021 | Actividad |
|---|-------|-------|-------|--|
| Inmose, S. A. de C. V. | 99.99 | 99.99 | 99.99 | Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios. |
| Hipocampo, S. A. de C. V. | 99.72 | 99.72 | 99.72 | Administración y operación de hoteles. |
| Imسالmar, S. A. de C. V. | 99.99 | 99.99 | 99.99 | Administración y operación de hoteles. |
| Inmuebles y Servicios Mexicanos, S. A. de C. V. | 99.99 | 99.99 | 99.99 | Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios. |
| Inmuebles Eclo, S. A. de C. V. (1) | 99.99 | 99.99 | 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. | 99.99 | 99.99 | 99.99 | Arrendamiento de inmuebles |
| Proyectos Educativos Inmobiliarios, S. A. de C. V. | 99.99 | 99.99 | 99.99 | Arrendamiento de inmuebles |
| Inmuebles TTL, S. A. C. V. | 99.99 | 99.99 | 99.99 | Compra-venta y arrendamiento de inmuebles |
| Asociadas y negocios conjuntos: | | | | |
| 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. 2) | 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 |

- (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.

Cambios en las participaciones de la Entidad en subsidiarias existentes

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.

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 Inmuebles Carso tiene influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en decidir las 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 Inmuebles Carso junto con sus socios tiene el control conjunto del acuerdo. 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. El control conjunto les otorga a Inmuebles Carso y sus socios el derecho a los activos netos del negocio conjunto. En estos casos, dado que ninguno de los socios puede dirigir las actividades sin la cooperación de los otros, ningún socio controla individualmente el negocio conjunto.

Los resultados y los activos y pasivos de negocios conjuntos o las asociadas se incorporan a los estados financieros utilizando el método de participación. Conforme al método de participación, las inversiones en negocios conjuntos o asociadas inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de situación financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad o pérdida y los 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 ese negocio conjunto o asociada o (que incluye los intereses a largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta de la Entidad en el negocio conjunto o la asociada) 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 del negocio conjunto o la asociada.

Una inversión en un negocio conjunto o una asociada se registra utilizando el método de participación desde la fecha en que la participada se convierte en una asociada o un negocio conjunto.

Los requerimientos de IAS 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 IAS 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 IAS 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 substancialmente 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 directamente atribuibles a la construcción de propiedades de inversión, inventarios inmobiliarios, y otros activos que requieren de un período substancial hasta que estén listos para su venta o capitalización, se adicionaron al costo de esos activos e inventarios inmobiliarios durante ese tiempo hasta el momento en que estén sustancialmente listos para su uso o venta.

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

Todos los costos por préstamos que no son capitalizados se reconocen en resultados durante el período 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 remediciones, 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 remediciones 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.
- Remediciones.

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 a las características de los planes de beneficios definidos, no existen contribuciones discrecionales 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.

| | % tasa promedio de depreciación |
|--------------------------------|---------------------------------|
| 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 -***

Se reconocen cuando se tiene una obligación presente (legal o presunta) como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

El importe reconocido como provisión es el mejor estimado de la obligación presente que sería requerida al final del período contable reportado, considerando los riesgos e incertidumbres sobre dicha obligación. Cuando una provisión se mide usando los flujos de efectivo estimados a valor presente, el valor en libros será el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo sea material).

Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, 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 previsión 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.

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 a 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 IAS 17 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 -

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o en valor razonable a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican en 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 15.

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 15. 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 de posición 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, 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 2023, 2022 y 2021. 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 2023, 2022 y 2021 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, al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 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 Guardian Inbursa, S. A. de C. V.***

La nota 4d menciona que Fianzas Guardian 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 2023, 2022 y 2021.

La administración de la Entidad evaluó si tiene control sobre Fianzas Guardian 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 Guardian 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 de flujo de efectivo:

- a. Durante 2023 la Entidad realizó traspasos de obras en proceso a inventario inmobiliario por un importe de \$344,919.
- b. Durante 2023 la Entidad realizó un traspaso de propiedades de inversión a inventario inmobiliario por un importe de \$11,154.
- c. Durante 2022 la Entidad realizó un traspaso de propiedades de inversión a inventario inmobiliario por un importe de \$17,739.
- d. Durante 2022 la Entidad realizó traspasos de obras en proceso a inventario inmobiliario por un importe de \$408,939.
- e. Durante 2021 la Entidad realizó un traspaso de propiedades de inversión a inventario inmobiliario por un importe de \$245,547.
- f. Durante 2021 la Entidad realizó traspasos de obras en proceso a inventario inmobiliario por un importe de \$910,320.



7. Efectivo y equivalentes de efectivo

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| Efectivo | \$ 270,625 | \$ 241,556 | \$ 158,610 |
| Equivalentes de efectivo: | | | |
| Mesas de dinero y fondos de inversión | <u>4,478,884</u> | <u>1,953,463</u> | <u>651,623</u> |
| | <u>\$ 4,749,509</u> | <u>\$ 2,195,019</u> | <u>\$ 810,233</u> |

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

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Clientes por arrendamiento | \$ 302,605 | \$ 304,249 | \$ 331,453 |
| Clientes por venta de oficinas | 25,723 | 66,450 | 13,146 |
| Clientes por venta de departamentos | 220,390 | 122,634 | 65,538 |
| Estimación por pérdida crediticia esperada | <u>(140,654)</u> | <u>(145,656)</u> | <u>(136,387)</u> |
| | 408,064 | 347,677 | 273,750 |
| Deudores diversos | <u>126,698</u> | <u>119,231</u> | <u>137,478</u> |
| | <u>\$ 534,762</u> | <u>\$ 466,908</u> | <u>\$ 411,228</u> |

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

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| 90 a 120 días | \$ 9,405 | \$ 15,874 | \$ 14,728 |
| Más de 120 días | <u>34,897</u> | <u>39,615</u> | <u>33,146</u> |
| Total | <u>\$ 44,302</u> | <u>\$ 55,489</u> | <u>\$ 47,874</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 5%, 10.44% y 10.7% del total del saldo al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, respectivamente. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 120 días representan el 21.55%, 26.06%, y 24.30% del total del saldo al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, respectivamente.

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

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Saldo inicial | \$ (145,656) | \$ (136,387) | \$ (147,417) |
| Estimación del período | (1,948) | (11,201) | (1,534) |
| Aplicación del período | <u>6,950</u> | <u>1,932</u> | <u>12,564</u> |
| Saldo final | <u>\$ (140,654)</u> | <u>\$ (145,656)</u> | <u>\$ (136,387)</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 - 2023 | | | | | Total |
|---|---|-------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| | <30 | 31 - 60 | 61 - 90 | 91 - 120 | >120 | |
| Tasa de PCE | 19.85% | 22.78% | 44.02% | 68.36% | 88.59% | |
| 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 | (6,277) | (3,724) | (3,342) | (3,086) | (28,370) | (44,799) |
| | <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> |
| | Cuentas por cobrar - días vencidos - 2022 | | | | | Total |
| | <30 | 31 - 60 | 61 - 90 | 91 - 120 | >120 | |
| Tasa de PCE | 98.89% | 98.21% | 97.12% | 84.43% | 49.27% | |
| Valor en libros bruto estimado en default | \$ 288,304 | \$ 100,274 | \$ 59,692 | \$ 18,745 | \$ 145,549 | \$ 612,564 |
| Vida de PCE | (5,258) | (2,712) | (2,520) | (4,698) | (103,222) | (118,410) |
| Partidas en juicio | (305) | (406) | (474) | (398) | (25,663) | (27,246) |
| | <u>(5,563)</u> | <u>(3,118)</u> | <u>(2,994)</u> | <u>(5,096)</u> | <u>(128,885)</u> | <u>(145,656)</u> |
| | <u>\$ 282,741</u> | <u>\$ 97,156</u> | <u>\$ 56,698</u> | <u>\$ 13,649</u> | <u>\$ 16,664</u> | <u>\$ 466,908</u> |
| | Cuentas por cobrar - días vencidos - 2021 | | | | | Total |
| | <30 | 31 - 60 | 61 - 90 | 91 - 120 | >120 | |
| Tasa de PCE | 0% | 1.14% | 48% | 71 % | 63.76% | |
| Valor en libros bruto estimado en default | \$ 121,004 | \$ 39,661 | \$ 16,752 | \$ 16,431 | \$ 214,350 | \$ 408,198 |
| Vida de PCE | - | (6,979) | (11,228) | (9,408) | (65,497) | (93,112) |
| Partidas en juicio | (484) | (127) | (51) | (478) | (42,135) | (43,275) |
| | <u>(484)</u> | <u>(7,106)</u> | <u>(11,279)</u> | <u>(9,886)</u> | <u>(107,632)</u> | <u>(136,387)</u> |
| | <u>\$ 120,520</u> | <u>\$ 32,555</u> | <u>\$ 5,473</u> | <u>\$ 6,545</u> | <u>\$ 106,718</u> | <u>\$ 271,811</u> |

9. Inventarios inmobiliarios

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Saldo inicial de inventario inmobiliario | \$ 2,448,964 | \$ 3,127,439 | \$ 2,731,931 |
| Traspaso de obra en proceso a inventario inmobiliario | 344,919 | 408,939 | 910,320 |
| Traspaso a propiedades de inversión | (11,154) | (17,739) | 245,547 |
| (Cancelación) aplicación a resultados | (24,743) | 230,588 | 71,261 |
| Devolución de inventario inmobiliario | 2,549 | 1,737 | - |
| Costo de ventas de inventario inmobiliario | <u>(1,270,834)</u> | <u>(1,302,000)</u> | <u>(831,620)</u> |
| Saldo final | <u>\$ 1,489,701</u> | <u>\$ 2,448,964</u> | <u>\$ 3,127,439</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 2023, 2022 y 2021 ascendió a \$60,300, \$83,135 y \$88,787.



10. Inmuebles, maquinaria y equipo, neto

| | Saldo al 31 de diciembre de 2022 | Adiciones | Bajas | Ajustes y reclasificaciones | Saldo al 31 de diciembre de 2023 |
|--------------------------------|---|--------------------|-------------------|------------------------------------|---|
| Inversión: | | | | | |
| 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 | 3,853,212 | 133,536 | (22,057) | 26,607 | 3,991,298 |
| Depreciación: | | | | | |
| 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 | (1,299,866) | (63,884) | 20,804 | 8,902 | (1,334,044) |
| Inversión neta | \$ 2,553,346 | \$ 69,652 | \$ (1,253) | \$ 35,509 | \$ 2,657,254 |
| z | | | | | |
| | Saldo al 31 de diciembre de 2021 | Adiciones | Bajas | Ajustes y reclasificaciones | Saldo al 31 de diciembre de 2022 |
| Inversión: | | | | | |
| Terrenos | \$ 1,071,617 | \$ 96,890 | \$ - | \$ 115,494 | \$ 1,284,001 |
| Obras en proceso | 7,139 | 5,107 | (7,139) | - | 5,107 |
| Edificio y construcciones | 1,922,335 | 13,169 | - | (68,633) | 1,866,871 |
| Maquinaria y equipo | 310,159 | 42,147 | (1,023) | (1,963) | 349,320 |
| Mobiliario y equipo de oficina | 265,071 | 4,138 | - | - | 269,209 |
| Equipo de transporte | 20,901 | 352 | - | - | 21,253 |
| Equipo de cómputo | 54,408 | 3,043 | - | - | 57,451 |
| Total inversión | 3,651,630 | 164,846 | (8,162) | 44,898 | 3,853,212 |
| Depreciación: | | | | | |
| Edificio y construcciones | (693,330) | (32,144) | - | (5,272) | (730,746) |
| Maquinaria y equipo | (288,006) | (31,450) | - | (15,003) | (334,459) |
| Mobiliario y equipo de oficina | (152,132) | (1,596) | - | (4,112) | (157,840) |
| Equipo de transporte | (17,973) | (2,207) | 870 | - | (19,310) |
| Equipo de cómputo | (54,852) | (3,545) | 886 | - | (57,511) |
| Total depreciación acumulada | (1,206,293) | (70,942) | 1,756 | (24,387) | (1,299,866) |
| Inversión neta | \$ 2,445,337 | \$ 93,904 | \$ (6,406) | \$ 20,511 | \$ 2,553,346 |
| | Saldo al 1 de enero de 2021 | Adiciones | Bajas | Ajustes y reclasificaciones | Saldo al 31 de diciembre de 2021 |
| Inversión: | | | | | |
| Terrenos | \$ 1,066,825 | \$ - | \$ - | \$ 4,792 | \$ 1,071,617 |
| Obras en proceso | 7,139 | - | - | - | 7,139 |
| Edificio y construcciones | 1,897,407 | 602 | (285) | 24,611 | 1,922,335 |
| Maquinaria y equipo | 306,166 | 3,993 | - | - | 310,159 |
| Mobiliario y equipo de oficina | 264,130 | 941 | - | - | 265,071 |
| Equipo de transporte | 19,668 | 1,233 | - | - | 20,901 |
| Equipo de cómputo | 54,386 | 235 | (213) | - | 54,408 |
| Total inversión | 3,615,721 | 7,004 | (498) | 29,403 | 3,651,630 |
| Depreciación: | | | | | |
| Edificio y construcciones | (661,478) | (31,852) | - | - | (693,330) |
| Maquinaria y equipo | (268,626) | (33,261) | - | 13,881 | (288,006) |
| Mobiliario y equipo de oficina | (150,501) | (1,631) | - | - | (152,132) |
| Equipo de transporte | (15,866) | (2,107) | - | - | (17,973) |
| Equipo de cómputo | (51,402) | (3,450) | - | - | (54,852) |
| Total depreciación acumulada | (1,147,873) | (72,301) | - | 13,881 | (1,206,293) |
| Inversión neta | \$ 2,467,848 | \$ (65,297) | \$ (498) | \$ 43,284 | \$ 2,445,337 |

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 siguiente proyectos:

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---------------------|-------------------|------------------|
| Inmuebles Sercoc, S.A. de C.V. | \$ 467,562 | \$ 172,620 | \$ - |
| Grupo Inmobiliario San Feliu, S.A. de C.V. | 8,837 | 7,928 | - |
| Fianzas Guardiania Inbursa S.A. Grupo Financiero Inbursa A. en P. | 739,708 | 332,263 | - |
| Inmuebles Desarrollados Eclo, S.A. de C.V. | 163,198 | 52,779 | - |
| Acolman, S. A. de C.V. | 15,005 | 40,727 | - |
| Otros | <u>22,462</u> | <u>19,159</u> | <u>19,671</u> |
| Total | <u>\$ 1,416,772</u> | <u>\$ 625,476</u> | <u>\$ 19,671</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.

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| Propiedades de inversión | \$ 74,361,612 | \$ 72,372,318 | \$ 70,158,158 |
| Propiedades de inversión en proceso de construcción | <u>1,293,279</u> | <u>1,551,082</u> | <u>1,680,050</u> |
| | <u>\$ 75,654,891</u> | <u>\$ 73,923,400</u> | <u>\$ 71,838,208</u> |

El movimiento de las propiedades de inversión es el siguiente:

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Saldo al inicio del período | \$ 73,923,400 | \$ 71,838,208 | \$ 69,086,971 |
| Construcción en proceso | 458,595 | 239,422 | 390,482 |



| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión | 1,704,110 | 2,180,686 | 3,474,634 |
| Adquisiciones | 106,929 | 60,708 | 50,210 |
| Reclasificación de propiedades de inversión a inventario | - | (1,737) | - |
| Capitalización a inventario inmobiliario | (344,919) | (408,939) | (910,320) |
| Traspaso a activo fijo y anticipos para la compra de terrenos | (17,604) | (2,687) | - |
| Traspaso entre inventario inmobiliario y propiedades de inversión | 11,154 | 17,739 | (245,547) |
| Baja por venta de propiedades de inversión | (14,143) | - | (8,222) |
| Demolición de propiedades de inversión | <u>(172,631)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Saldos al final del período | <u>\$ 75,654,891</u> | <u>\$ 73,923,400</u> | <u>\$ 71,838,208</u> |

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

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Saldos al inicio del período | \$ 1,551,082 | \$ 1,680,050 | \$ 2,340,878 |
| Construcción en proceso | 458,595 | 239,422 | 390,482 |
| Traspaso de inventario | - | 71,936 | - |
| Traspaso a propiedades de inversión | (348,245) | (15,970) | (111,665) |
| Cancelación de obras en proceso | (23,234) | (15,417) | (29,325) |
| Traspaso de obra en proceso a inventario inmobiliario | <u>(344,919)</u> | <u>(408,939)</u> | <u>(910,320)</u> |
| Saldos al final del período | <u>\$ 1,293,279</u> | <u>\$ 1,551,082</u> | <u>\$ 1,680,050</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 2023, 2022 y 2021, 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 2023, 2022 y 2021 el porcentaje de ocupación de los centros comerciales es del 98%, 95% y 94%, 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 prevaletentes fue del 6.50% al 8.70 %, 6.10% al 8.90% y 5.95% al 8.40% en 2023, 2022 y 2021, respectivamente | Un ligero aumento del 3% 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 \$290, \$270 y \$260 pesos por metro cuadrado (m2) mensual en 2023, 2022 y 2021, respectivamente. | Un aumento significativo del 5% 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 (%) | | 2023 | | 2022 | | 2021 | |
|---|-------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| | 2023 | 2022 y 2021 | 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 | \$ 394,079 | \$ 28,925 | \$ 393,737 | \$ 37,860 | \$ 315,358 | \$ 14,600 |
| Parque Acuático Nuevo Veracruz, S. A. de C. V. | 18.32 | 18.32 | 45,391 | (2,168) | 50,599 | (2,132) | 47,905 | (4,301) |
| Otras inversiones permanentes | Varias | Varias | <u>63,967</u> | <u>5,370</u> | <u>79,151</u> | <u>2,705</u> | <u>70,376</u> | <u>4,991</u> |
| Total de inversión en asociadas | | | 503,437 | 32,127 | 523,487 | 38,433 | 433,639 | 15,290 |
| Negocios conjuntos - | | | | | | | | |
| Fórum Coatzacoalcos F/00096 | 50.00 | 50.00 | 654,493 | 49,938 | 638,168 | 54,770 | 618,821 | 45,404 |
| Centro Comercial Plaza Satélite F/727827278 | 46.87 | 46.87 | <u>2,787,840</u> | <u>428,857</u> | <u>2,732,708</u> | <u>404,552</u> | <u>2,652,994</u> | <u>409,600</u> |
| Total de inversión en negocios conjuntos | | | <u>3,442,333</u> | <u>478,795</u> | <u>3,370,876</u> | <u>459,322</u> | <u>3,271,815</u> | <u>455,004</u> |
| Total de inversión en asociadas y negocios conjuntos | | | <u>\$ 3,945,770</u> | <u>\$ 510,922</u> | <u>\$ 3,894,363</u> | <u>\$ 497,755</u> | <u>\$ 3,705,454</u> | <u>\$ 470,294</u> |



Cambios en inversión en asociadas y negocios conjuntos:

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| Inversión en asociadas y negocios conjuntos al inicio del período | \$ 3,894,363 | \$ 3,705,454 | \$ 3,430,419 |
| Participación de los resultados en asociadas y negocios conjuntos | 510,922 | 497,755 | 470,294 |
| Dividendos y remanentes cobrados en asociadas y negocios conjuntos (1) | (459,515) | (323,355) | (227,945) |
| Aumento de inversión en asociadas y negocios conjuntos (2) | - | 14,509 | 32,150 |
| Otros | - | - | 536 |
| Inversión en asociadas y negocios conjuntos al final del período | <u>\$ 3,945,770</u> | <u>\$ 3,894,363</u> | <u>\$ 3,705,454</u> |

- (1) Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, 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 \$459,515, \$308,846 y \$227,144, en cada año respectivamente.
- (2) Durante el ejercicio de 2023, 2022 y 2021 Centro Comercial Plaza Satélite F/7278 realizó aumentos de patrimonio por \$16,120, \$14,509 y \$32,150, respectivamente, para la remodelación del centro comercial.

- b. La información financiera relacionada con Centro Comercial Plaza Satélite F/7278 se resume a continuación:

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Centro Comercial Plaza Satélite F/7278 | | | |
| Activos circulantes | <u>\$ 173,749</u> | <u>\$ 173,333</u> | <u>\$ 202,094</u> |
| Activos no circulantes | <u>\$ 7,973,970</u> | <u>\$ 7,808,146</u> | <u>\$ 7,562,217</u> |
| Pasivos circulantes | <u>\$ 94,560</u> | <u>\$ 143,379</u> | <u>\$ 168,611</u> |
| Pasivos no circulantes | <u>\$ 2,105,133</u> | <u>\$ 2,014,996</u> | <u>\$ 1,935,375</u> |
| Patrimonio | <u>\$ 5,948,026</u> | <u>\$ 5,823,104</u> | <u>\$ 5,660,325</u> |
| Ingresos | <u>\$ 942,249</u> | <u>\$ 946,740</u> | <u>\$ 882,487</u> |



| | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ganancia en valuación de propiedades de inversión (neta de impuesto sobre la renta diferido) | \$ <u>195,818</u> | \$ <u>203,729</u> | \$ <u>196,191</u> |
| Utilidad neta | \$ <u>914,992</u> | \$ <u>862,763</u> | \$ <u>873,906</u> |
| Remanentes cobrados del negocio conjunto durante el año | \$ <u>370,408</u> | \$ <u>130,750</u> | \$ <u>125,120</u> |

c. La información financiera relacionada con Fórum Coatzacoalcos F/00096 se resume a continuación:

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Fórum Coatzacoalcos F/00096 | | | |
| Activos circulantes | \$ <u>5,265</u> | \$ <u>4,391</u> | \$ <u>5,046</u> |
| Activos no circulantes | \$ <u>1,707,053</u> | \$ <u>1,649,003</u> | \$ <u>1,584,266</u> |
| Pasivos circulantes | \$ <u>9,650</u> | \$ <u>10,040</u> | \$ <u>8,460</u> |
| Pasivos no circulantes | \$ <u>393,681</u> | \$ <u>367,019</u> | \$ <u>343,210</u> |
| Patrimonio | \$ <u>1,308,886</u> | \$ <u>1,276,335</u> | \$ <u>1,237,642</u> |
| Ingresos | \$ <u>124,822</u> | \$ <u>108,301</u> | \$ <u>87,771</u> |

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|------------------|-------------------|------------------|
| Ganancia en valuación de propiedades de inversión (neta de impuesto sobre la renta diferido) | \$ <u>54,725</u> | \$ <u>63,664</u> | \$ <u>67,265</u> |
| Utilidad neta | \$ <u>99,875</u> | \$ <u>109,541</u> | \$ <u>90,409</u> |
| Remanentes cobrados del negocio conjunto durante el año | \$ <u>32,140</u> | \$ <u>35,424</u> | \$ <u>34,120</u> |

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 los mismos. 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*

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Activos financieros | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | \$ 4,749,509 | \$ 2,195,019 | \$ 810,233 |
| A costo amortizado: | | | |
| Cuentas por cobrar a clientes | 408,064 | 347,677 | 273,750 |
| Deudores diversos | 126,698 | 119,231 | 137,478 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | 109,045 | 85,197 | 60,840 |
| Documentos por cobrar a largo plazo | 1,416,772 | 625,476 | 19,671 |
| Activos financieros a valor razonable con cambios que afectan a resultados: | | | |
| Instrumentos financieros derivados | <u>26,586</u> | <u>31,572</u> | <u>18,472</u> |
| Total | <u>\$ 6,836,674</u> | <u>\$ 3,404,172</u> | <u>\$ 1,320,444</u> |
| Pasivos financieros | | | |
| A costo amortizado: | | | |
| Pasivo con instituciones de crédito y certificados bursátiles | \$ 3,996,295 | \$ 3,993,955 | \$ 5,491,615 |
| Cuentas por pagar a proveedores | <u>186,747</u> | <u>143,685</u> | <u>188,956</u> |
| Total | <u>\$ 4,183,042</u> | <u>\$ 4,137,640</u> | <u>\$ 5,680,571</u> |

- 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 16 y de su capital contable, capital emitido, prima neta en suscripción de acciones, utilidades acumuladas y participación no controladora detallados en Nota 17 y 18. 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:

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| Deuda con partes relacionadas | \$ - | \$ - | \$ 1,500,000 |
| Deuda con instituciones financieras | 3,996,295 | 3,993,955 | 3,991,615 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | <u>(4,749,509)</u> | <u>(2,195,019)</u> | <u>(810,233)</u> |
| Deuda neta con instituciones financieras | <u>(753,214)</u> | <u>1,798,936</u> | <u>4,681,382</u> |
| Deuda total | <u>\$ (753,214)</u> | <u>\$ 1,798,936</u> | <u>\$ 4,681,382</u> |
| EBITDA (no auditado) | <u>\$ 3,725,442</u> | <u>\$ 3,437,404</u> | <u>\$ 2,670,700</u> |
| Índice de endeudamiento | <u>494.61%</u> | <u>191.07%</u> | <u>57.04%</u> |
| Intereses generados por deuda | <u>\$ 320,389</u> | <u>\$ 320,777</u> | <u>\$ 515,101</u> |
| Índice de cobertura de intereses | <u>8.60%</u> | <u>9.33%</u> | <u>19.29%</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.

Si las tasas líderes de interés tuvieran un incremento de 100 puntos base en cada periodo que se informa, y todas las otras variables hubieran permanecido constantes, la utilidad antes de impuestos de los ejercicios de 2023, 2022 y 2021 hubiera incremento en aproximadamente \$109, \$107 y \$105 millones de pesos, si se hubiera reducido en los mismos puntos base mencionados, la utilidad se hubiera incrementado en la misma cantidad.

- 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 16. 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 2023 | Tasa de interés efectiva | Tasa de interés | | | 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 | | <u>22,462</u> | <u>1,394,310</u> | <u>-</u> | <u>1,416,772</u> |
| 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> |

| Al 31 de diciembre de 2022 | Tasa de interés efectiva promedio ponderada | Tasa de interés | | | Total |
|--|---|---------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
| | | 1 año | De 1 a 3 años | Más de 3 años | |
| Pasivo con certificados bursátiles | 7.90% | \$ - | \$ (3,993,955) | \$ - | \$ (3,993,955) |
| Intereses por pagar | | (319,511) | (639,022) | - | (958,533) |
| Cuentas por pagar a proveedores | | (143,685) | - | - | (143,685) |
| Total | | <u>(463,196)</u> | <u>(4,632,977)</u> | <u>-</u> | <u>(5,096,173)</u> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | | 2,195,019 | - | - | 2,195,019 |
| Cuentas por cobrar a clientes | | 953,994 | - | - | 953,994 |
| Deudores diversos | | 119,231 | - | - | 119,231 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | | 85,197 | - | - | 85,197 |
| Documentos por cobrar a largo plazo | | <u>19,159</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>19,159</u> |
| Total | | <u>3,372,600</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>3,372,600</u> |
| | | <u>\$ 2,909,404</u> | <u>\$ (4,632,977)</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ (1,723,573)</u> |



| Al 31 de diciembre de 2021 | Tasa de interés efectiva promedio ponderada | Tasa de interés | | | Total |
|--|---|---------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | 1 año | De 1 a 3 años | Más de 3 años | |
| Pasivo con certificados bursátiles | 6.45% | \$ - | \$ - | \$ (3,991,615) | \$ (3,991,615) |
| Pasivo con instituciones de crédito | 5.94% | (1,500,000) | - | - | (1,500,000) |
| Intereses por pagar | | (319,511) | (639,022) | (639,022) | (1,597,555) |
| Cuentas por pagar a proveedores | | (188,956) | - | - | (188,956) |
| Total | | <u>(2,008,467)</u> | <u>(639,022)</u> | <u>(4,630,637)</u> | <u>(7,278,126)</u> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | | 810,233 | - | - | 810,233 |
| Cuentas por cobrar a clientes | | 273,750 | - | - | 273,750 |
| Deudores diversos | | 137,478 | - | - | 137,478 |
| Documentos por cobrar a largo plazo | | 60,840 | - | - | 60,840 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | | 19,671 | - | - | 19,671 |
| Total | | <u>1,301,972</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>1,301,972</u> |
| | | <u>\$ (706,495)</u> | <u>\$ (639,022)</u> | <u>\$ (4,630,637)</u> | <u>\$ (5,976,154)</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 intertemporales 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 2023, 2022 y 2021 son como sigue:

| | <u>31 de diciembre de 2023</u> | | <u>31 de diciembre de 2022</u> | | <u>31 de diciembre de 2021</u> | |
|--|--------------------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------|
| | Valor en libros | Valor razonable | Valor en libros | Valor razonable | Valor en libros | Valor razonable |
| Pasivo con certificados bursátiles ⁽¹⁾ | \$ (3,996,295) | \$ (3,703,703) | \$ (3,993,955) | \$ (3,808,138) | \$ (3,991,615) | \$ (3,807,758) |
| Pasivo con instituciones de crédito ⁽¹⁾ | - | - | - | - | (1,500,000) | (1,500,000) |
| Total | <u>\$ (3,996,295)</u> | <u>\$ (3,703,703)</u> | <u>\$ (3,993,955)</u> | <u>\$ (3,808,138)</u> | <u>\$ (5,491,615)</u> | <u>\$ (5,307,758)</u> |

(1) Nivel 2

Excepto por los pasivos por certificados bursátiles y con instituciones de crédito, los valores razonables presentados al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, no difieren de su valor en libros debido a que los valores observados en el mercado son similares a los registrados en dichas fechas.

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 | <u>Nacional</u> | | Vencimiento | <u>Valor razonable al 31 de diciembre de 2023</u> | |
|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|---|-------------------|
| | | Monto ('000) | Unidad | | Activo | (Pérdida) RIF |
| Swaps tasa THIE fija | Negociación | 200,000 | Pesos mexicanos | Diciembre 2034 | \$ 26,586 | \$ (4,986) |
| | | | | | <u>\$ 26,586</u> | <u>\$ (4,986)</u> |
| Instrumento | Intencionalidad | <u>Nacional</u> | | Vencimiento | <u>Valor razonable al 31 de diciembre de 2022</u> | |
| | | Monto ('000) | Unidad | | Activo | Utilidad RIF |
| Swaps tasa THIE fija | Negociación | 200,000 | Pesos mexicanos | Diciembre 2034 | \$ 31,572 | \$ 13,098 |
| | | | | | <u>\$ 31,572</u> | <u>\$ 13,098</u> |
| Instrumento | Intencionalidad | <u>Nacional</u> | | Vencimiento | <u>Valor razonable al 31 de diciembre de 2021</u> | |
| | | Monto ('000) | Unidad | | Activo | Utilidad RIF |
| Swaps tasa THIE fija | Negociación | 200,000 | Pesos mexicanos | Diciembre 2034 | \$ 18,472 | \$ 36,173 |
| | | | | | <u>\$ 18,472</u> | <u>\$ 36,173</u> |



17. Deuda a largo plazo

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| 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 | \$ 4,000,000 |
| II. Préstamos directos en pesos con Banco Inbursa, S. A., con vencimiento en febrero de 2022, devengó intereses a tasa del 6.61%. ⁽¹⁾ | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>1,500,000</u> |
| | 4,000,000 | 4,000,000 | 5,500,000 |
| Menos - Gastos relacionados con la colocación de certificados bursátiles | <u>(3,705)</u> | <u>(6,045)</u> | <u>(8,385)</u> |
| | 3,996,295 | 3,993,955 | 5,491,615 |
| Menos - Deuda a corto plazo y porción circulante de la deuda a largo plazo | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(1,500,000)</u> |
| Deuda a largo plazo | <u>\$ 3,996,295</u> | <u>\$ 3,993,955</u> | <u>\$ 3,991,615</u> |

⁽¹⁾ Banco Inbursa, S.A. parte relacionada.

Las tasas de interés para préstamos en moneda nacional durante 2023, 2022 y 2021 se ubicaron en un promedio ponderado de 7.90%, 7.90% y 6.45%, respectivamente. Los intereses devengados al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 ascienden a \$323,602, \$787,181 y \$490,513, respectivamente.

Los intereses capitalizados al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 ascienden a \$45,130, \$40,096 y \$17,095, 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.

Los vencimientos de la deuda a largo plazo son como sigue:

| | |
|------|---------------------|
| 2025 | <u>\$ 3,996,295</u> |
|------|---------------------|

18. Capital contable

a. El capital social al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, se integra como sigue:

| | 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 | <u>(486,723,469)</u> | <u>(59,139)</u> |
| | | 3,274,543 |
| Efectos de inflación | <u>-</u> | <u>928,517</u> |
| | <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 2023, 2022 y 2021.

- 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 2023, 2022 y 2021 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:

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| Cuenta de capital de aportación | \$ 7,706,203 | \$ 7,362,945 | \$ 6,829,557 |
| Cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN) al cierre de 2013 | 33,369,254 | 25,008,547 | 23,224,825 |
| CUFIN a partir de 2014 | <u>23,387,933</u> | <u>27,475,811</u> | <u>24,582,432</u> |
| Total | <u>\$ 64,463,390</u> | <u>\$ 59,847,303</u> | <u>\$ 54,636,814</u> |

19. Capital contable de la participación no controladora

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Saldos al inicio del año | \$ 5,379,304 | \$ 4,998,279 | \$ 4,791,914 |
| Participación en el resultado del año | 401,868 | 404,918 | 429,696 |
| Aumento en la participación no controladora: | | | |
| Por las aportaciones a Fianzas Guardianas Inbursa, S. A. Grupo Financiero Inbursa, A. en P. | (31,736) | - | 120,130 |
| Aportaciones por participación minoritaria en fideicomiso | - | - | 17,120 |
| Decreto de remanentes y dividendos: | | | |
| De Fideicomisos y Subsidiarias minoritarios | <u>(393,628)</u> | <u>(23,893)</u> | <u>(360,581)</u> |
| Saldos al final del año | <u>\$ 5,355,808</u> | <u>\$ 5,379,304</u> | <u>\$ 4,998,279</u> |

- a. Durante el año de 2023, 2022 y 2021, BNM Fideicomiso 4551-7, S. A. Centro Comercial Plaza Universidad, Fideicomiso Altabrisa, y Centro Comercial Villahermosa decretaron remanentes a la participación no controladora por \$215,558 y dividendos de subsidiarias por \$178,070



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 | | |
|---|------------------------------------|--------|--------|--|-------------------|-------------------|---|---------------------|---------------------|
| | 2023 | 2022 | 2021 | 2023 | 2022 | 2021 | 2023 | 2022 | 2021 |
| Inmuebles Borgru, S. A. de C. V. y Subsidiarias | | | | | | | | | |
| Inmuebles Srom, S. A. de C. V. | 15.06 | 15.06 | 15.06 | \$ 112,630 | \$ 152,916 | \$ 173,796 | \$ 2,136,759 | \$ 2,439,294 | \$ 2,247,192 |
| Altabrisa F569/2005 | 42.53 | 42.53 | 42.53 | 65,406 | 72,393 | 70,158 | 568,628 | 550,984 | 533,095 |
| Centro Comercial Villahermosa | 20.11 | 20.11 | 20.11 | 33,529 | 39,810 | 27,704 | 346,329 | 292,205 | 271,887 |
| Banco Nacional de México, S. A. Fideicomiso 4551-7 Centro Comercial Plaza Universidad | 41.00 | 41.00 | 41.00 | 92,907 | 83,219 | 97,093 | 628,624 | 612,588 | 589,461 |
| Grupo Inmobiliario San Feliu | 15.00 | 15.00 | 15.00 | 4,221 | 3,760 | 8,900 | 25,183 | 20,962 | 19,655 |
| Otras | Varias | Varias | Varias | 1,431 | 390 | 309 | 22,090 | 12,170 | 14,151 |
| Grupo Ostar, S. A. de C. V. y Subsidiarias | | | | | | | | | |
| Otras | Varias | Varias | Varias | (80) | (60) | (71) | 11,170 | 11,138 | 11,150 |
| Inmuebles Corporativos e Industriales CDX, S. A. de C. V. y Subsidiarias | | | | | | | | | |
| Inmuebles Industriales Meisac, S. A. de C. V. | 1.48 | 1.48 | 1.48 | 685 | 645 | 610 | 9,570 | 8,869 | 8,372 |
| Fideicomiso F/1815 Desarrollo Tlalnepantla | 9.98 | 9.98 | 9.98 | 36,129 | 31,229 | 28,661 | 537,247 | 488,210 | 339,834 |
| Otras | Varias | Varias | Varias | - | - | - | 17,929 | 17,489 | 27,150 |
| 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 | 54,720 | 20,329 | 22,262 | 1,048,747 | 921,278 | 931,746 |
| | | | | 290 | 287 | 274 | 3,532 | 4,117 | 4,586 |
| | | | | <u>\$ 401,868</u> | <u>\$ 404,918</u> | <u>\$ 429,696</u> | <u>\$ 5,355,808</u> | <u>\$ 5,379,304</u> | <u>\$ 4,998,279</u> |

20. Saldos y transacciones con partes relacionadas

a. Los saldos con partes relacionadas son:

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|-----------|-----------|-----------|
| Por cobrar: | | | |
| Star Médica, S.A. de C.V. | \$ 39,204 | \$ 36,335 | \$ 33,848 |
| Sears Operadora México, S.A de C.V. | 33,277 | 11,258 | 3,938 |
| Sanborns Hermanos, S.A. | 14,984 | 8,729 | 6,903 |
| Radiomovil Dipsa, S.A. de C.V. | 7,512 | 2,191 | 4,395 |
| Concesol, S.A. de C.V. | 2,613 | - | - |
| Condumex, S.A. de C.V. | 2,606 | 9,657 | 3,090 |
| Centro Histórico de la Ciudad de México, S.A. de C.V. | 1,779 | 1,139 | 1,065 |
| Administradora Mexicana de Hipódromo, S.A. de C. V. | 1,473 | 898 | 1,006 |



| | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|------------------|------------------|
| Por cobrar: | | | |
| Star Médica, S.A. de C.V. | \$ 39,204 | \$ 36,335 | \$ 33,848 |
| Sears Operadora México, S.A de C.V. | 33,277 | 11,258 | 3,938 |
| Sanborns Hermanos, S.A. | 14,984 | 8,729 | 6,903 |
| Radiomovil Dipsa, S.A. de C.V. | 7,512 | 2,191 | 4,395 |
| Concesol, S.A. de C.V. | 2,613 | - | - |
| Condumex, S.A. de C.V. | 2,606 | 9,657 | 3,090 |
| Centro Histórico de la Ciudad de México. S.A. de C.V. | 1,779 | 1,139 | 1,065 |
| Administradora Mexicana de Hipódromo, S.A. de C. V. | 1,473 | 898 | 1,006 |
| Operadora CICSA, S.A. de C.V. | 1,279 | 814 | 376 |
| Concesionaria ETRAM Cuatro Caminos, S.A. de C.V. | 981 | 6,190 | 472 |
| Banco Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Inbursa | 551 | 535 | 535 |
| Fundación Carlos Slim, A.C. | 526 | 525 | 445 |
| Administradora Integral de Alimentos, S.A. de C.V. | 378 | 378 | 378 |
| Nacional de Conductores Eléctricos, S.A. de C.V. | 320 | - | 2,390 |
| Precitubo, S.A. de C.V. | 315 | 292 | - |
| Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V. | 265 | 233 | 330 |
| Fideicomiso Opsimex | 207 | 101 | - |
| Construcción Conservación y Mantto Urbano, S.A. de C.V. | 207 | 2,337 | - |
| Servicios Administrativos Lava, S.A. de C.V. | 191 | 192 | - |
| Grupo Sanborns, S.A.B. de C.V. | 111 | 112 | 112 |
| F/00096 Fórum Coatzacoalcos | 100 | 500 | - |
| Comercializadora DAX, S.A. de C.V. | 54 | 54 | 54 |
| Impulsora Turística de Tabasco | 2 | 149 | - |
| Grupo Inmobiliario Sanborns, S.A. de C.V. | - | 2,407 | - |
| Otros | 110 | 141 | 951 |
| Administradora Plaza Carso II, A.C. | - | - | 159 |
| Carso Infraestructura en Construcción, S.A. de C.V. | - | 16 | 342 |
| Operadora de Tiendas Internacionales, S.A. de C.V. | - | 14 | 14 |
| Corporación de Medios Integrales, S.A. de C.V. | - | - | 36 |
| Servicios Condumex, S.A. de C.V. | - | - | 1 |
| | <u>\$ 109,045</u> | <u>\$ 85,197</u> | <u>\$ 60,840</u> |

1. El saldo de las cuentas por cobrar a las partes relacionadas se origina por ingresos derivados de arrendamientos de los centros comerciales.
2. Al 31 de diciembre de 2021, la Entidad tenía contratados créditos bancarios con Banco Inbursa, S. A., los cuales se liquidaron en febrero de 2022, como se muestra en las Notas 2, 15, 17 y 20.



La Entidad realizó las siguientes transacciones con partes relacionadas:

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Ingresos por- Arrendamiento (i) | \$ 1,180,421 | \$ 1,085,864 | \$ 1,239,262 |
| Gastos por- Seguros y fianzas | \$ 32,155 | \$ 31,721 | \$ 47,003 |
| Gastos por intereses (ii) | 328,588 | 431,204 | 495,112 |

- 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).

21. Ingresos por naturaleza

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Arrendamiento | \$ 4,658,317 | \$ 4,288,911 | \$ 3,579,108 |
| Servicios de hotelería | 524,778 | 507,167 | 338,785 |
| Venta de inventario inmobiliario | 1,602,468 | 1,598,221 | 1,098,862 |
| Venta de propiedades de inversión | 13,131 | 85,804 | 8,578 |
| Otros | 41,820 | 26,747 | 23,463 |
| | <u>\$ 6,840,514</u> | <u>\$ 6,506,850</u> | <u>\$ 5,048,796</u> |

22. Costos y gastos de operación por su naturaleza

| Concepto | Costo de ventas | | |
|------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 2023 | 2022 | 2021 |
| Costo de ventas de inmuebles | \$ 1,270,834 | \$ 1,317,561 | \$ 839,842 |
| Costos de hotelería | 344,394 | 321,374 | 233,815 |
| Impuestos y derechos | 239,921 | 226,214 | 207,719 |
| Mantenimiento y conservación | 282,014 | 244,703 | 225,734 |
| Estacionamiento | 30,510 | 27,918 | 46,152 |
| Seguros | 24,337 | 24,200 | 24,097 |
| Depreciación | 63,884 | 70,942 | 72,301 |
| Energía eléctrica | 79,869 | 77,601 | 62,712 |
| Otros gastos | 65,607 | 61,839 | 57,272 |
| | <u>\$ 2,401,370</u> | <u>\$ 2,372,352</u> | <u>\$ 1,769,644</u> |

| Concepto | Gastos de operación | | |
|-----------------------|---------------------|------------|------------|
| | 2023 | 2022 | 2021 |
| Sueldos y salarios | \$ 211,169 | \$ 213,291 | \$ 202,177 |
| Vigilancia y limpieza | 147,828 | 148,843 | 139,348 |
| Gastos de hotelería | 166,856 | 148,179 | 114,980 |



| Concepto | Gastos de operación | | |
|--|---------------------|-------------------|-------------------|
| | 2023 | 2022 | 2021 |
| Estimación de pérdidas crediticias esperadas | 1,841 | 11,201 | 1,534 |
| Impuestos y derechos | 74,468 | 68,620 | 80,633 |
| Otros gastos | 35,782 | 3,565 | 26,668 |
| Gastos ordinarios de oficina | 23,143 | 26,450 | 26,274 |
| Honorarios | 42,851 | 26,779 | 20,212 |
| Mantenimiento y conservación | 31,656 | 31,676 | 20,010 |
| Publicidad | 20,137 | 19,691 | 10,954 |
| Seguros | 7,818 | 7,521 | 6,422 |
| P.T.U. | 14,037 | 17,822 | 4,828 |
| | <u>\$ 777,586</u> | <u>\$ 723,638</u> | <u>\$ 654,040</u> |

23. Otros gastos (ingresos), netos

a. Se integran como sigue:

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|------------------|--------------------|
| Cargos por servicios administrativos | \$ - | \$ (1,215) | \$ (40,542) |
| Recuperación de gastos | - | 2,956 | (18,280) |
| Actualización de impuestos a favor | - | (3,104) | (3,187) |
| Utilidad en venta de inmuebles, maquinaria y equipo. | - | (43) | (1,692) |
| Venta de desperdicio | (2,379) | (799) | (514) |
| Cancelación de IVA de ejercicios anteriores | - | 97,956 | - |
| Demolición de inmuebles | 172,631 | - | - |
| Otros impuestos y derechos | (61,842) | (3,837) | (1,074) |
| Otros gastos (ingresos), netos | <u>2,849</u> | <u>916</u> | <u>(17,737)</u> |
| | <u>\$ 111,259</u> | <u>\$ 92,830</u> | <u>\$ (83,026)</u> |

24. Impuesto a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2023, 2022 y 2021 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:

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|----------|---------------------|---------------------|---------------------|
| ISR: | | | |
| Causado | \$ 707,183 | \$ 641,914 | \$ 451,754 |
| Diferido | <u>470,334</u> | <u>372,093</u> | <u>835,579</u> |
| | <u>\$ 1,177,517</u> | <u>\$ 1,014,007</u> | <u>\$ 1,287,333</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:

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|------------|------------|------------|
| | % | % | % |
| Tasa legal: | 30 | 30 | 30 |
| Más (menos) efectos de diferencias permanentes: | | | |
| Efectos de inflación | (5) | (7) | (7) |
| Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos | (5) | (5) | (3) |
| | <u>(5)</u> | <u>(5)</u> | <u>(3)</u> |
| Tasa efectiva | <u>20</u> | <u>18</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:

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Activo por impuestos diferidos | \$ 326,478 | \$ 340,658 | \$ 356,875 |
| Pasivo por impuestos diferidos | <u>(11,559,901)</u> | <u>(11,081,078)</u> | <u>(10,653,164)</u> |
| | <u>\$ (11,233,423)</u> | <u>\$ (10,740,420)</u> | <u>\$ (10,296,289)</u> |

- d. Los principales conceptos que originan el saldo del (pasivo) activo por impuestos a la utilidad diferidos, son:

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|
| ISR diferido (pasivo) activo: | | | |
| Propiedades de inversión | \$ (11,810,677) | \$ (11,427,387) | \$ (11,295,101) |
| Pérdidas fiscales por amortizar | 623,763 | 732,818 | 801,740 |
| Estimación por pérdida crediticia esperada | 42,196 | 43,698 | 50,690 |
| Instrumentos financieros derivados | (7,976) | (9,471) | (5,542) |
| Anticipos de clientes | 103,049 | 161,435 | 227,803 |
| Gastos acumulados | 59,492 | 6,887 | 75,413 |
| Beneficio a los empleados | 20,013 | 16,824 | - |
| Inmuebles, maquinaria y equipo | (256,374) | (260,491) | (141,231) |
| Pagos anticipados | <u>(6,909)</u> | <u>(4,733)</u> | <u>(10,061)</u> |
| Total diferido pasivo neto. | <u>\$ (11,233,423)</u> | <u>\$ (10,740,420)</u> | <u>\$ (10,296,289)</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 2023 fueron parcialmente reservadas. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2023, son:

| Año de Vencimiento | Pérdidas amortizables |
|--------------------|-----------------------|
| 2024 | \$ 131,902 |
| 2025 | 94,163 |
| 2026 | 133,266 |
| 2027 | 162,961 |
| 2028 en adelante | <u>1,556,919</u> |
| | <u>\$ 2,079,211</u> |



Los movimientos del pasivo de impuestos diferidos en el ejercicio son como sigue:

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| Saldo inicial | \$ 10,740,420 | \$ 10,296,289 | \$ 9,461,353 |
| Provisión de ISR diferido aplicada a resultados | 470,334 | 372,093 | 835,579 |
| Otras partidas integrales por obligaciones laborales | <u>22,669</u> | <u>72,038</u> | <u>(643)</u> |
| | <u>\$ 11,233,423</u> | <u>\$ 10,740,420</u> | <u>\$ 10,296,289</u> |

25. Contingencias

La Entidad se encuentra en una investigación con la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE) por posibles prácticas monopólicas en el mercado de arrendamiento de espacios inmobiliarios. La COFECE ha requerido a la Entidad documentación, la cual ha sido atendida en tiempo y forma.

El 22 de enero de 2024, la COFECE notificó un dictamen de probable responsabilidad a la Entidad en relación con la investigación antes referida de la cual se ha presentado un escrito de respuesta. A la fecha de emisión de los estados financieros la Entidad no ha recibido notificación de resolución, por lo tanto, no ha creado reserva contable al respecto, ya que a la fecha de este informe no se tienen elementos suficientes para estimar el monto de la posible contingencia u obligación.

26. Compromisos

- a. Al 31 de diciembre de 2023, 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 2023. El presupuesto de la obra asciende a \$3,984,435.
- b. Durante 2023, 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 2023. El presupuesto de la obra asciende a \$2,055,335.
- c. 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 \$ 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 2023. El presupuesto de la obra asciende a \$700,114.
- d. Al 31 de diciembre de 2022, 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 2022. El presupuesto de la obra asciende a \$3,984,435.



- e. Durante 2022, 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 2022. El presupuesto de la obra asciende a \$698,205.
- f. Durante 2022, la subsidiaria Inmuebles Srom, S.A. de C.V., inicio la obra para para la ampliación de la Plaza Pabellón Polanco, con GSGA, S.A. de C.V., por \$14,823, Promotora de Construcciones del Caribe, S.A. de C.V., por \$ 12,296, teniendo un avance de obra del 70% al 31 de diciembre de 2022. El presupuesto de la obra asciende a \$3,160,000.
- g. Durante 2021, Constructora de Inmuebles PLCO, S. A. de C. V. subsidiaria de la Entidad, firmó contratos de obra a precio unitario para el desarrollo del proyecto de construcción de un Hospital denominado Hospital Plaza Carso, con Jaime Bolaños Rojas por \$500, Fomento de Ingeniería, S.A. de C.V., por \$ 360, teniendo un avance de obra del 0.1% al 31 de diciembre de 2021. El presupuesto de la obra asciende a \$1,337,800.
- h. Durante 2021, Constructora de Inmuebles PLCO, S. A. de C. V. subsidiaria de la Entidad, firmó contratos de obra a precio unitario para el desarrollo del proyecto de construcción de un Hospital denominado Hospital Star Médica Tijuana, con Montes de Oca Ingenieros Consultores, S.C., por \$3,157, MKE Ingeniería de Suelos, S.A. de C.V., por \$ 1,470, Garcia Jarque Ingenieros, S.C., por \$885, y Fraj Servicios Integrados de Ingeniería y Diseño, S.A. de C.V., por \$738 teniendo un avance de obra del 36% al 31 de diciembre de 2021. El presupuesto de la obra asciende a \$17,359.

27. 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 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 | \$ 574,389 | \$ 35,140 | \$ 168,057 | \$ 777,586 |
| Depreciación | \$ 34,542 | \$ - | \$ 29,342 | \$ 63,884 |



| | Arrendamiento | Venta de inmuebles | Hoteles | Total |
|--|---------------|--------------------|--------------|---------------|
| 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 |
| Impuestos a la utilidad | \$ 1,149,245 | \$ - | \$ 28,272 | \$ 1,177,517 |
| 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 |

La información financiera referente más significativa por segmento de negocio en 2022 es como sigue:

| | Arrendamiento | Venta de inmuebles | Hoteles | Total |
|--|---------------|--------------------|--------------|---------------|
| Ingresos | \$ 4,315,658 | \$ 1,684,025 | \$ 507,167 | \$ 6,506,850 |
| Costo de operación | \$ 733,417 | \$ - | \$ 321,374 | \$ 1,054,791 |
| Costo de ventas de inmuebles | \$ - | \$ 1,317,561 | \$ - | \$ 1,317,561 |
| Gastos de operación | \$ 550,346 | \$ 25,113 | \$ 148,179 | \$ 723,638 |
| Depreciación | \$ 36,775 | \$ - | \$ 34,167 | \$ 70,942 |
| Ganancia en valuación de propiedades de inversión | \$ 2,180,686 | \$ - | \$ - | \$ 2,180,686 |
| Utilidad en los resultados de asociadas y negocios conjuntos | \$ 497,755 | \$ - | \$ - | \$ 497,755 |
| Ingresos por intereses | \$ 522,959 | \$ - | \$ - | \$ 522,959 |
| Gastos por intereses | \$ 797,824 | \$ - | \$ (10,643) | \$ 787,181 |
| Impuestos a la utilidad | \$ 1,012,299 | \$ - | \$ 1,708 | \$ 1,014,007 |
| Cuentas y documentos por cobrar e impuestos por recuperar | \$ 1,483,228 | \$ - | \$ 205,732 | \$ 1,688,960 |
| Inventarios inmobiliarios | \$ - | \$ 2,448,964 | \$ - | \$ 2,448,964 |
| Inmuebles, maquinaria y equipo | \$ 556,911 | \$ - | \$ 1,996,435 | \$ 2,553,346 |
| Propiedades de inversión | \$ 73,923,400 | \$ - | \$ - | \$ 73,923,400 |
| Pasivos totales | \$ 16,806,178 | \$ - | \$ 179,363 | \$ 16,985,541 |

La información financiera referente más significativa por segmento de negocio en 2021 es como sigue:

| | Arrendamiento | Venta de inmuebles | Hoteles | Total |
|--|---------------|--------------------|--------------|---------------|
| Ingresos | \$ 3,602,571 | \$ 1,107,440 | \$ 338,785 | \$ 5,048,796 |
| Costo de operación | \$ 661,054 | \$ - | \$ 268,748 | \$ 929,802 |
| Costo de ventas de inmuebles | \$ - | \$ 839,842 | \$ - | \$ 839,842 |
| Gastos de operación | \$ 507,958 | \$ 31,100 | \$ 114,982 | \$ 654,040 |
| Depreciación | \$ 37,379 | \$ - | \$ 34,922 | \$ 72,301 |
| Ganancia en valuación de propiedades de inversión | \$ 3,474,634 | \$ - | \$ - | \$ 3,474,634 |
| Utilidad en los resultados de asociadas y negocios conjuntos | \$ 470,294 | \$ - | \$ - | \$ 470,294 |
| Ingresos por intereses | \$ 81,941 | \$ - | \$ - | \$ 81,941 |
| Gastos por intereses | \$ 527,044 | \$ - | \$ (11,943) | \$ 515,101 |
| Impuestos a la utilidad | \$ 1,311,432 | \$ - | \$ (24,099) | \$ 1,287,333 |
| Cuentas y documentos por cobrar e impuestos por recuperar | \$ 1,408,105 | \$ - | \$ 84,022 | \$ 1,492,127 |
| Inventarios inmobiliarios | \$ - | \$ 3,127,439 | \$ - | \$ 3,127,439 |
| Inmuebles, maquinaria y equipo | \$ 574,423 | \$ - | \$ 1,870,914 | \$ 2,445,337 |
| Propiedades de inversión | \$ 71,838,208 | \$ - | \$ - | \$ 71,838,208 |
| Pasivos totales | \$ 18,148,857 | \$ - | \$ 148,787 | \$ 18,297,644 |



28. Eventos subsecuentes

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.

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

| | 2023 |
|-------------------|----------------------|
| 1 año o menos | \$ 5,468,396 |
| Más de 1 a 5 años | <u>25,469,510</u> |
| | <u>\$ 30,937,906</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 19 de abril de 2024, 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.

* * * * *

