

CORPOVAEL, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024,
(Con informe de los auditores independientes)

CORPOVAEL, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados financieros consolidados dictaminados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros consolidados dictaminados:

- Estados consolidados de situación financiera
- Estados consolidados de resultados integrales
- Estados consolidados de cambios en el capital contable
- Estados consolidados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros consolidados

Informe de los auditores independientes

Al Consejo de Administración y a los Accionistas
Corpovael, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Corpovael, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (la Entidad), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable consolidados y de flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, y las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

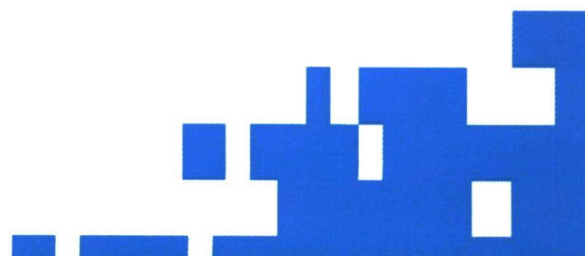
En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Corpovael, S.A.B. de C.V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como sus resultados integrales consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "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"), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México por el "Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C." ("Código de Ética del IMCP") y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y 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.

Párrafo de énfasis

Como se menciona en la nota 28, los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 fueron reformulados con el propósito de reclasificar un saldo que fue presentado previamente como otras cuentas por cobrar pero que correspondían al rubro de inversión en negocio conjunto, esta reclasificación no modificó el total de activos, el total de pasivos, el total de capital contable ni los resultados de dicho ejercicio 2024, así mismo, tampoco modificó las razones financieras relacionadas con las obligaciones de hacer y de no hacer que se establecen en los diversos contratos de deuda bancaria y certificados bursátiles.



Cuestiones clave de auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Valuación de inventarios inmobiliarios	
Nota 8 a los estados financieros	
Cuestión clave	Como se abordó la cuestión clave en la auditoría
<p>El Grupo se dedica a la construcción y comercialización de vivienda. El saldo total del inventario inmobiliario al 31 de diciembre de 2025 es de \$9,226,346 (miles de pesos).</p> <p>El costo unitario estimado para cada propiedad es determinado por la suma de los costos acumulados incurridos, a los cuales se suman los costos estimados por incurrir en cada uno de los proyectos, la suma anterior se divide entre el total de las unidades que serán vendidas, con el resultado anterior se revisa el valor de realización y se determina si existe algún potencial deterioro.</p> <p>El costo unitario para los terrenos que no cuentan con un proyecto en desarrollo a la fecha de estos estados financieros, está representado por el costo de adquisición, más los costos directamente incurridos en su adquisición.</p> <p>Por cada uno de los proyectos se revisa el valor de realización y en los casos aplicables se incluye una reserva de valuación a dicho proyecto, con este procedimiento se compara el valor de inventario contra el precio de venta menos los costos y gastos estimados para concluir el activo.</p> <p>Hemos determinado una cuestión clave debido a la importancia del inventario inmobiliario y del costo de ventas en los estados financieros consolidados, asimismo al juicio involucrado en la determinación de los costos por incurrir, así como por la determinación del valor de realización de las viviendas.</p>	<p>Los procedimientos de auditoría que hemos considerado para esta cuestión clave, entre otros, son los siguientes;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Llevamos a cabo un entendimiento de los procesos que lleva a cabo el Grupo en el reconocimiento, valuación y validación del costo incurrido. Lo anterior mediante entrevistas con los responsables del manejo y control de inventarios y costo de ventas y con los responsables de la preparación de los presupuestos y estimaciones de costos por desarrollo. - Ejecutamos pruebas selectivas para la revisión de los costos unitarios por unidades, se comparó con la documentación soporte tanto en la preparación de costos estimados incurridos y costos por incurrir. - De forma selectiva llevamos a cabo visita en los desarrollos para corroborar la información contenida en los presupuestos y para efectos de identificar que todas las actividades fueron consideradas en los costos incurridos y por incurrir. - Mediante pruebas selectivas revisamos el valor neto de realización de diferentes desarrollos considerando el valor de venta esperado y los costos incurridos por incurrir por desarrollo. - Revisamos la adecuada presentación y revelación de la información en los estados financieros y sus notas.

Reconocimiento de ingresos	
Nota 24 y 27 a los estados financieros	
Cuestión clave	Como se abordó la cuestión clave en la auditoría
<p>Hemos considerado el reconocimiento de ingresos como un asunto clave de auditoría debido al riesgo que existe en el reconocimiento de ingresos en el período correspondiente y a lo significativo de dichos ingresos y las cuentas por cobrar en los estados financieros.</p> <p>El Grupo construye y comercializa viviendas al público en general, una parte significativa de las ventas se hace con clientes acreditados por instituciones financieras. Adicionalmente se tienen ingresos por la venta de terrenos, principalmente con fines comerciales y que se ubican dentro de las áreas habitacionales.</p> <p>Los ingresos por venta inmobiliaria o venta de terrenos se deben reconocer en el período en el que el Grupo transfiere el control del bien al cliente, esto ocurre cuando se ha cumplido el modelo de 5 pasos, mismos que se relacionan a continuación: 1. identificar el contrato con el cliente; 2. identificar las obligaciones de desempeño en el contrato; 3. determinar el precio de la transacción; 4. determinar el precio de venta a cada una de las obligaciones de desempeño y; 5. reconocer el ingreso cuando las obligaciones de desempeño han sido satisfechas.</p> <p>El Grupo reconoce los ingresos por venta de viviendas o terrenos cuando se transfiere el control y no existe una obligación de desempeño pendiente de concluir por parte del Grupo.</p>	<p>Los procedimientos de auditoría que hemos considerado para esta cuestión clave, entre otros, son los siguientes;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Llevamos a cabo un entendimiento del, diseño implementación y lo eficaz de los procesos y controles que el Grupo sigue para el reconocimiento de ingresos. - Mediante pruebas selectivas efectuamos procedimientos de auditoría de control y sustantivos para las operaciones ocurridas dentro del ejercicio 2025, estas pruebas fueron diseñadas para obtener evidencia de que se han cumplido las obligaciones de desempeño que permiten el debido reconocimiento de los ingresos. - Revisamos las transacciones de venta antes del cierre del ejercicio, por estas transacciones llevamos a cabo procedimientos de corte que nos permitieron tener evidencia de que las operaciones fueron reconocidas en su periodo contable correspondiente. - Adicionalmente ejecutamos procedimientos sustantivos que nos permitieron tener evidencia del correcto reconocimiento contable de los ingresos en el ejercicio. - Revisamos la adecuada presentación y revelación de la información en los estados financieros y sus notas.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Informe Anual del Grupo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores ("el Reporte Anual") pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El reporte anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

El reporte en materia de sostenibilidad correspondiente al ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2025, será presentado posteriormente por Corpovael, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias, en cumplimiento de la Resolución publicada que modifica las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la CNBV, mediante la cual se establecen requerimientos para la divulgación de información de sostenibilidad alineada con las Normas NIIF de Sostenibilidad NIIF S1 "Requerimientos generales de información financiera a revelar relacionada con la sostenibilidad" y NIIF S2 "Información a revelar relacionada con el clima", no será objeto de un encargo de aseguramiento; en consecuencia, no expresaremos opinión ni conclusión alguna sobre dicha información.

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 estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Grupo o de cesar 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 del Grupo.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados

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

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente 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 la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, 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 base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- 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 hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría del Grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en donde sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro 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.

RSM México Bogarín, S.C.



C.P.C. Mauricio González Gómez
Socio

Guadalajara, Jalisco, México.
13 de abril de 2026

CORPOVAEL, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de situación financiera

(Cifras en miles de pesos)

		Al 31 de diciembre de	
	Notas	2025	2024
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	Nota 5 y 6	\$ 411,861	\$ 414,354
Cuentas por cobrar, neto	Nota 5 y 7	639,928	799,175
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	Nota 5 y 13	30,000	30,000
Otras cuentas por cobrar	Nota 5 y 9	198,680	159,953
Impuestos sobre la renta por recuperar y otros impuestos		84,266	95,636
Inventarios inmobiliarios, neto	Nota 8	3,169,905	2,570,429
Pagos anticipados	Nota 10	111,381	52,701
Total del activo circulante		<u>4,646,021</u>	<u>4,122,248</u>
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	Nota 5 y 6	52,071	51,185
Cuentas por cobrar, neto	Nota 5 y 7	26,886	105,165
Inventarios inmobiliarios, neto	Nota 8	6,056,441	6,699,459
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	Nota 5 y 13	140,466	165,366
Otras cuentas por cobrar	Nota 5 y 9	-	10,937
Pagos anticipados	Nota 10	26,734	98,947
Inmuebles, maquinaria y equipo, neto	Nota 12	23,077	24,975
Activos por derecho de uso	Nota 16	9,562	11,812
Inversión en asociada	Nota 4 a)	2,102	2,102
Inversión en negocio conjunto	Nota 11	216,981	86,139
Otros activos		28,110	24,896
Impuestos a la utilidad diferidos	Nota 20	362,910	442,612
Total de activo no circulante		<u>6,945,340</u>	<u>7,723,595</u>
Total del activo		<u>\$ 11,591,361</u>	<u>\$ 11,845,843</u>
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Vencimiento a corto plazo de:			
Deuda bancaria	Nota 5 y 19	\$ 841,073	\$ 1,265,739
Pasivos por arrendamientos	Nota 5 y 16	8,512	6,135
Cuentas por pagar a proveedores	Nota 5 y 14	796,589	589,414
Cuentas por pagar a parte relacionada	Nota 5 y 13	521	521
Pasivos e impuestos por pagar	Nota 15	64,909	101,635
Cuentas por pagar por adquisición de terrenos	Nota 5 y 17	581,263	451,821
Depósitos para viviendas	Nota 4 r)	371,965	322,942
Total del pasivo a corto plazo		<u>2,664,832</u>	<u>2,738,207</u>

(Continúa)

CORPOVAEL, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de situación financiera

(Cifras en miles de pesos)

		Al 31 de diciembre de	
	Notas	2025	2024
Pasivo a largo plazo:			
Certificados bursátiles	<i>Nota 5 y 18</i>	495,280	491,870
Deuda a largo plazo	<i>Nota 5 y 19</i>	343,239	381,515
Cuenta por pagar por adquisición de terrenos	<i>Nota 5 y 17</i>	956,485	1,420,202
Pasivo por arrendamientos	<i>Nota 5 y 16</i>	3,395	8,118
Beneficios a empleados	<i>Nota 22</i>	462	489
Impuestos a la utilidad diferidos	<i>Nota 20</i>	1,275,062	1,321,450
Total del pasivo a largo plazo		3,073,923	3,623,644
Total del pasivo		5,738,755	6,361,851
Capital contable:			
	<i>Nota 21</i>		
Capital social		151,633	155,438
Recompra de acciones propias		(40,411)	(23,645)
Prima en suscripción de acciones		1,362,579	1,385,682
Reserva legal		34,602	34,602
Utilidades retenidas		3,821,041	3,589,008
Utilidad del periodo		412,193	232,033
Superávit por intercambio de acciones de subsidiarias		60,142	60,269
Participación controladora		5,801,779	5,433,387
Participación no controladora	<i>Nota 23</i>	50,827	50,605
Total del capital contable		5,852,606	5,483,992
Total del pasivo y del capital contable		\$ 11,591,361	\$ 11,845,843

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

CORPOVAEL, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
		2025	2024
Ventas netas	<i>Nota 24 y 27</i>	\$ 5,066,308	\$ 4,487,404
Costo de ventas	<i>Nota 24 y 27</i>	(3,865,484)	(3,290,007)
Utilidad bruta		<u>1,200,824</u>	<u>1,197,397</u>
Gastos de venta, administración y otros	<i>Nota 25</i>	(731,635)	(769,725)
Utilidad de operación		<u>469,189</u>	<u>427,672</u>
Costo financiero:			
Gasto por intereses	<i>Nota 26</i>	(90,149)	(118,647)
Ingreso por intereses		13,625	23,974
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta		(5,529)	3,358
		<u>(82,053)</u>	<u>(91,315)</u>
Participación en resultados en negocio conjunto	<i>Nota 11</i>	<u>59,858</u>	-
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		<u>446,994</u>	<u>336,357</u>
Impuestos a la utilidad	<i>Nota 20</i>	(34,706)	(103,905)
Utilidad neta consolidada		<u>\$ 412,288</u>	<u>\$ 232,452</u>
Utilidad neta atribuible a:			
Participación controladora		412,193	232,033
Participación no controladora	<i>Nota 23</i>	95	419
		<u>\$ 412,288</u>	<u>\$ 232,452</u>
Utilidad integral atribuible a:			
Participación controladora		412,193	232,033
Participación no controladora	<i>Nota 23</i>	95	419
		<u>\$ 412,288</u>	<u>\$ 232,452</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

CORPOVAEL, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de cambios en el capital contable

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

(Cifras en miles de pesos)

	Capital social	Recompra de acciones propias	Prima en suscripción de acciones	Reserva legal	Utilidades retenidas	Superávit por intercambio de acciones de subsidiarias	Capital contable Atribuible a los Accionistas de la Entidad	En las utilidades del periodo	Total del capital contable
Saldos al 1o. de enero de 2024	\$ 159,586	\$ (23,971)	\$ 1,406,856	\$ 34,602	\$ 3,589,008	\$ 61,198	\$ 5,227,279	\$ 49,257	\$ 5,276,536
Efecto de reestructura corporativa	-	-	-	-	-	(929)	(929)	929	-
Amortización de capital de acciones propias	(4,148)	25,322	(21,174)	-	-	ñ -	-	-	-
Recompra de acciones	-	(24,996)	-	-	-	-	(24,996)	-	(24,996)
Resultado Integral Utilidad neta consolidada	-	-	-	-	232,033	-	232,033	419	232,452
Saldos al 31 de diciembre de 2024	155,438	(23,645)	1,385,682	34,602	3,821,041	60,269	5,433,387	50,605	5,483,992
Efecto de reestructuración corporativa	-	-	-	-	-	(127)	(127)	127	-
Amortización de capital de acciones propias	(3,805)	26,908	(23,103)	-	-	-	-	-	-
Recompra de acciones	-	(43,674)	-	-	-	-	(43,674)	-	(43,674)
Resultado Integral Utilidad neta consolidada	-	-	-	-	412,193	-	412,193	95	412,288
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$ 151,633	\$ (40,411)	\$ 1,362,579	\$ 34,602	\$ 4,233,234	\$ 60,142	\$ 5,801,779	\$ 50,827	\$ 5,852,606

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

CORPOVAEL, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de flujos de efectivo
(Cifras en miles de pesos)

	Por los años terminados el	
	31 de diciembre de	
	2025	2024
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 446,994	\$ 336,357
Ajustes por:		
Depreciación	5,801	4,807
Depreciación por derecho de uso	7,916	5,019
Amortizaciones	543	694
Estimación para pérdidas crediticias esperadas	1,074	6,000
Estimación por deterioro de inventarios inmobiliarios	(5,264)	-
Resultado neto del periodo por beneficios a los empleados	(27)	224
Participación en resultados de negocio conjunto	(59,858)	-
Utilidad por venta de transporte y mobiliario	(5,975)	-
Ingreso por intereses	(13,625)	(23,974)
Gasto por intereses	90,149	118,647
Costo de financiamiento reconocido dentro del costo de ventas inmobiliarias	301,891	277,466
	<u>769,619</u>	<u>725,240</u>
Cambios en:		
Cuentas por cobrar	236,452	(231,084)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	24,900	23,816
Otras cuentas por cobrar	(20,291)	94,080
Inventarios inmobiliarios	(58,272)	(591,600)
Pagos anticipados	13,533	54,330
Otros activos	(3,757)	(10,734)
Cuentas por pagar a proveedores	207,175	92,057
Cuentas por pagar por adquisición de terrenos	(334,275)	68,062
Pasivos e impuestos por pagar	(36,205)	15,955
Depósitos por viviendas	49,023	18,034
Impuestos sobre la renta y otros	10,849	5,821
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	<u>858,751</u>	<u>263,977</u>
Actividades de inversión:		
Intereses cobrados	13,625	23,974
Inversión en negocio conjunto	(70,984)	(76,705)
Cobro por venta de propiedad	4,300	-
Adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo	(9,728)	(4,800)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	<u>(62,787)</u>	<u>(57,531)</u>
Efectivo excedente para aplicar en actividades de financiamiento	<u>795,964</u>	<u>206,446</u>
Actividades de financiamiento:		
Recompra de acciones	(43,674)	(24,996)
Pagos de principal de certificado bursátil	-	(142,857)
Obtención de préstamos de instituciones financieras	3,708,894	3,740,558
Pagos de préstamos de instituciones financieras	<u>(4,168,515)</u>	<u>(3,557,062)</u>

(Continúa)

CORPOVAEL, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de flujos de efectivo
(Cifras en miles de pesos)

Por los años terminados el
31 de diciembre de

	2025	2024
Costo de apertura de préstamos con instituciones financieras	(23,906)	(18,011)
Intereses pagados	(262,359)	(275,617)
Pagos arrendamiento	(8,011)	(7,088)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(797,571)	(285,073)
Disminución de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(1,607)	(78,627)
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo	465,539	544,166
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	\$ 463,932	\$ 465,539

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

CORPOVAEL, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras en miles de pesos, excepto importes por acción)

Nota 1. Actividad de la Compañía

Corpovael, S.A.B. de C.V. (última controladora, la "Controladora") y Subsidiarias (en su conjunto la "Entidad") se dedican al diseño, promoción y venta de viviendas de interés social, media, media residencial y residencial. Las principales actividades de la Entidad para cada desarrollo inmobiliario incluyen (i) obtener del terreno (ii) obtener los permisos y licencias necesarios, (iii) la creación de infraestructura requerida para cada desarrollo inmobiliario ya sea en terrenos propios o de terceros, (iv) el diseño, construcción y comercialización de los desarrollos inmobiliarios y (v) la asistencia a los compradores para que obtengan sus créditos hipotecarios. Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 se han tenido ingresos por la venta de terrenos.

La cartera de clientes de la Entidad está concentrada por clientes que contratan hipotecas otorgadas por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), así como por clientes que obtienen créditos hipotecarios otorgados principalmente por instituciones financieras y la banca comercial, así como clientes por venta de vivienda residencial de lujo.

Corpovael, S.A.B. de C.V., se constituyó el 9 de julio de 2007 y tiene su domicilio en Av. Las Américas No. 708 interior 301, Col. Las Américas, C.P. 20230, Aguascalientes, Aguascalientes. La dirección de sus oficinas corporativas es Corporativo Malecón Américas; Av. Bonampak Sm 6A Mz. 1 Lt. 1 piso 1 C.P. 77503 Cancún, Benito Juárez; Quintana Roo.

Nota 2. Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas (NIIF)

a) Nuevas NIIF modificadas que son efectivas para los períodos de reporte que comiencen el 1 de enero de 2025

- Modificaciones a la NIC 21 "Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera"– Falta de intercambiabilidad

Aborda la situación en la que una moneda extranjera no es libremente convertible o intercambiable en los mercados de divisas, lo que genera dificultades para determinar una tasa de cambio fiable.

La Entidad concluyó que no hubo impactos significativos en los estados financieros consolidados derivados de la adopción de estas modificaciones.

b) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no están vigentes y que no han sido adoptadas de manera anticipada por la Entidad.

A la fecha de autorización de estos estados financieros, la Entidad no ha aplicado las siguientes nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas, que todavía no entran en vigor. La Entidad espera adoptar estas normas, si son aplicables, cuando entren en vigor.

- Las modificaciones incluidas en Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y a la NIIF 7) son:

Baja en cuentas de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica

Las modificaciones permiten que una entidad considere que un pasivo financiero (o parte de un pasivo financiero) que se liquida mediante un sistema de pago electrónico ha sido extinguido (y dado de baja) antes de la fecha de liquidación, siempre que se cumplan determinados criterios. Si una entidad decide aplicar esta política contable, deberá hacerlo para todas las liquidaciones realizadas a través del mismo sistema de pago electrónico.

Clasificación de activos financieros

- a) Términos contractuales que son consistentes con un acuerdo básico de préstamo

Las modificaciones proporcionan orientación sobre cómo una entidad debe evaluar si los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son consistentes con un acuerdo básico de préstamo. Esto tiene como finalidad ayudar a la entidad a aplicar los requerimientos para evaluar las características de los flujos de efectivo contractuales en activos financieros con características vinculadas a factores ambientales, sociales y de gobernanza (ESG).

- b) Activos con características sin recurso

Las modificaciones mejoran la descripción del término «sin recurso», para especificar que un activo financiero tiene características sin recurso cuando el derecho último de una entidad a recibir flujos de efectivo está contractualmente limitado a los flujos de efectivo generados por activos específicos.

- c) Instrumentos contractualmente vinculados

Las modificaciones aclaran las características de los instrumentos contractualmente vinculados que los distinguen de otras transacciones. En particular, destacan que en este tipo de instrumentos se establece una priorización de pagos a los tenedores de activos financieros mediante el uso de múltiples instrumentos contractualmente vinculados (tramos), a través de una estructura de pagos en cascada, lo que da lugar a concentraciones de riesgo de crédito y a una asignación desproporcionada de pérdidas entre los tenedores de los distintos tramos. Asimismo, las modificaciones señalan que no todas las transacciones con múltiples instrumentos de deuda cumplen con los criterios para considerarse transacciones con múltiples instrumentos contractualmente vinculados. Adicionalmente, aclaran que la referencia a los instrumentos en el conjunto subyacente puede incluir instrumentos financieros que no estén dentro del alcance de los requerimientos de clasificación.

Revelaciones

- a) Inversiones en instrumentos de patrimonio designadas a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRORI)

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

- b) Términos contractuales que podrían cambiar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales

Las modificaciones requieren que una entidad revele los términos contractuales que podrían cambiar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales ante la ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente que no esté directamente relacionado con cambios en los riesgos y costos básicos de un acuerdo de préstamo. Estos requerimientos aplican a cada clase de activos financieros medidos al costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRORI), así como a cada clase de pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales de información financiera que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Si una entidad decide aplicar estas modificaciones en un periodo anterior, deberá optar por:

- Aplicar todas las modificaciones al mismo tiempo y revelar ese hecho; o
- Aplicar únicamente las modificaciones relativas a la clasificación de los activos financieros para ese periodo anterior y revelar ese hecho.

- Mejoras anuales a las NIIF – Volumen 11

El IASB emitió modificaciones a cinco Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) como parte de su proceso de mejoras anuales.

- c) NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – Contabilidad de coberturas por un adoptante por primera vez.

Para mantener la coherencia con los requerimientos de la NIIF 9, los párrafos B5–B6 de la NIIF 1 fueron modificados para referirse a los «criterios de calificación» para la contabilidad de coberturas (en lugar de las «condiciones») y para añadir referencias cruzadas a la NIIF 9:6.4.1, con el fin de mejorar la comprensibilidad de la NIIF 1.

d) NIIF 7 "Ganancia o pérdida en la baja en cuentas"

Se elimina una referencia cruzada obsoleta a un párrafo que fue eliminado cuando se emitió la NIIF 13 y se alinea la redacción con la terminología utilizada en la NIIF 13.

e) Guía de implementación de la NIIF 7

- Revelación de la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de transacción.

Se actualiza el párrafo IG14, para que la redacción sea consistente con la NIIF 7:28 y para mejorar la coherencia interna de la redacción del ejemplo incluido en la NIIF 7:IG14.

- Introducción y revelaciones sobre riesgo de crédito.

Se aclara que la guía no necesariamente ilustra todos los requerimientos de los párrafos de la NIIF 7 a los que se hace referencia. Asimismo, las modificaciones simplifican la explicación de los aspectos de los requerimientos que no se ilustran en el párrafo IG20B.

f) NIIF 9 Instrumentos financieros – Baja en cuentas de pasivos por arrendamientos.

Las modificaciones incorporan una referencia cruzada a la NIIF 9:3.3.3 en el párrafo 2.1(b)(ii) de la NIIF 9 para aclarar que, cuando un arrendatario haya determinado que un pasivo por arrendamiento ha sido extinguido de conformidad con la NIIF 9, dicho arrendatario está obligado a aplicar la NIIF 9:3.3.3 y, en consecuencia, reconocer en resultados cualquier ganancia o pérdida resultante.

g) NIIF 9 "Precio de transacción"

Se ajusta la terminología de la NIIF 9 para alinearla con la NIIF 15, sustituyendo 'precio de transacción' por 'importe determinado mediante la NIIF 15'. Este cambio corrige la inconsistencia técnica donde el valor inicial de una cuenta por cobrar no siempre coincide con el ingreso reconocido.

h) NIIF 10 Estados financieros consolidados – Determinación de un «agente de facto».

Las modificaciones abordan la preocupación de que los requerimientos de los párrafos B73–B74 de la NIIF 10 podrían, en algunas situaciones, resultar contradictorios. El párrafo B73 de la NIIF 10 se refiere a los «agentes de facto» como partes que actúan en nombre del inversionista y señala que la determinación de si otras partes actúan como agentes de facto requiere juicio profesional. Sin embargo, la segunda oración del párrafo B74 de la NIIF 10 utiliza un lenguaje más concluyente al señalar que una parte es un agente de facto cuando quienes dirigen las actividades del inversionista tienen la capacidad de dirigir a dicha parte para que actúe en nombre del inversionista. Las modificaciones actualizan el párrafo B74 de la NIIF 10 para utilizar un lenguaje menos concluyente y aclarar que la relación descrita en dicho párrafo es solo un ejemplo de una circunstancia en la que se requiere juicio profesional para determinar si una parte está actuando como un agente de facto.

i) NIC 7 "Método del costo".

La modificación sustituye el término «método del costo» por «al costo» en el párrafo 37 de la NIC 7, en consonancia con la eliminación de la definición de «método del costo» de las NIIF.

Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales de información financiera que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada.

- NIIF 18 “Presentación e información a revelar en los estados financieros”

Esta NIIF incluye los requisitos para todas las entidades que aplican las NIIF en lo que respecta a la presentación y revelación de información en los estados financieros.

- a) Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de resultados.
- b) Proporcionar revelaciones sobre medidas de desempeño definidas por la administración en las notas a los estados financieros.
- c) Mejorar la agregación y desglose de la información.

- NIIF 19 “Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Información a revelar”.

Esta NIIF incluye los requisitos de divulgación que una subsidiaria elegible puede aplicar en lugar de los requisitos de divulgación en otras normas.

El nuevo estándar entra en vigor para los períodos de reporte que comienzan el 1 de enero de 2027 o después, con la aplicación anticipada permitida.

- Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Contratos que hacen referencia a electricidad dependiente de la naturaleza.

Modificaciones a la NIIF 9 Instrumentos financieros

Los siguientes requerimientos de la NIIF 9 se ven afectados por las modificaciones:

- a) Los requerimientos de uso propio de la NIIF 9 se modifican para incluir los factores que una entidad debe considerar al aplicar el párrafo 2.4 de la NIIF 9 a contratos para comprar y recibir electricidad renovable cuya fuente de producción sea dependiente de la naturaleza; y
- b) Los requerimientos de contabilidad de coberturas de la NIIF 9 se modifican para permitir que una entidad utilice, como instrumento de cobertura, un contrato de electricidad renovable dependiente de la naturaleza que cumpla con determinadas características;
- c) La designación de un volumen variable de transacciones previstas de electricidad como partida cubierta, siempre que se cumplan criterios específicos; y
- d) La medición de la partida cubierta utilizando las mismas hipótesis de volumen que las empleadas para el instrumento de cobertura.

Modificaciones a la NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y a la NIIF 19 Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Información a revelar

La NIIF 7 y la NIIF 19 fueron modificadas para introducir requerimientos de revelación de información sobre contratos de electricidad dependiente de la naturaleza que cumplan con determinadas características.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Las modificaciones al alcance de la exención por uso propio deben aplicarse de forma retrospectiva de conformidad con la NIC 8, utilizando los hechos y circunstancias existentes en la fecha de aplicación inicial. Las modificaciones a los requerimientos de contabilidad de coberturas deben aplicarse de manera prospectiva a las nuevas relaciones de cobertura designadas a partir de la fecha de aplicación inicial.

La Entidad no espera que la adopción de estas NIIF y modificaciones a las NIIF tengan un impacto significativo en sus estados financieros, excepto por la NIIF 18, donde la Entidad se encuentra en proceso de determinar los efectos derivados de la adopción de esta nueva NIIF.

Nota 3. Bases de formulación de estados financieros

a) Declaración de preparación

Los estados financieros consolidados, que se acompañan, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). Las NIIF incluyen además todas las Normas Internacionales de Contabilidad ("NIC") vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas emitidas por el Comité de Interpretación de las NIIF ("IFRIC" por sus siglas en inglés), incluyendo aquellas emitidas previamente por el Comité de Interpretación de las NIC ("SIC" por sus siglas en inglés). Así mismo, dichos estados financieros consolidado han sido preparados bajo la presunción de que la Compañía opera sobre la base de empresa en funcionamiento.

b) Bases de preparación

Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuara operando como una empresa en funcionamiento, adicional cabe mencionar que estos han sido preparados sobre la base de costo histórico. No existen partidas en los estados financieros consolidados que requieran ser medidas a su valor razonable de conformidad con las NIIF.

Conforme a las NIIF, los conceptos utilizados en los estados financieros consolidados de la Entidad corresponden a lo siguiente:

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/o revelación de estados financieros consolidados se determinan de forma tal, a excepción de las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de las NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Costo amortizado — El costo amortizado de un activo o pasivo financieros es el importe por el cual se mide el activo financiero o pasivo financiero a su valor inicial menos la amortización de los pagos realizados, usando el método de interés efectivo, de cualquier diferencia entre ese importe inicial y el valor de reembolso, y menos cualquier reducción (directamente o mediante una provisión) por deterioro o incobrabilidad.

c) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros consolidados adjuntos se presentan en miles de pesos mexicanos ("pesos" o "\$", los montos fueron redondeados a la cantidad en miles más cercana), que es la moneda funcional y de reporte. Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros consolidados cuando se hace referencia a dólares, se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

d) Clasificación del estado consolidado de resultados y otros resultados

Los costos y gastos presentados en los estados consolidados de resultados se presentan atendiendo a su función debido a que esa es la práctica de la industria a la que pertenece la Entidad. Durante el ejercicio 2025 la Entidad no generó Otros Resultados Integrales (ORI).

e) Estado de flujos de efectivo

La Entidad presenta el flujo de efectivo consolidado de actividades de operación utilizando el método indirecto, en el cual la utilidad antes de impuestos es ajustada por los efectos de transacciones que no requieren flujo de efectivo, cualquier diferimiento o acumulación de ingresos en efectivo pasados o futuros cobros y pagos, y partidas de ingresos o gastos asociados con la inversión o de financiamiento de flujos de efectivo. La Entidad clasifica el total de los intereses recibidos como actividades de inversión y el total de los intereses devengados a cargo como actividades de financiamiento.

f) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere que la Administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones y suposiciones. Los juicios y estimaciones son revisados de manera regular.

Los cambios en juicios y estimaciones son reconocidos prospectivamente.

Los rubros importantes sujetos a estas estimaciones y suposiciones incluyen las vidas útiles de derechos de uso, inmuebles, maquinaria y equipo, deterioro de activos de larga duración; las estimaciones de deterioro de cuentas por cobrar, inventarios inmobiliarios, activos por impuestos a la utilidad diferidos y contingencias.

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables

a) Bases de consolidación de estados financieros

i. Subsidiarias

Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros de la Controladora y sus sociedades subsidiarias al 31 de diciembre de 2025 y 2024. Se obtiene control cuando la Entidad se encuentra expuesta, o tiene derechos, a los rendimientos variables derivados de su implicación en una subsidiaria y tiene la posibilidad de influir en dichos rendimientos a través del ejercicio de su poder sobre la subsidiaria. Concretamente, la Entidad controla una subsidiaria si, y solo si, la Entidad tiene:

- Poder sobre la subsidiaria (derechos existentes que le dan la facultad de dirigir las actividades relevantes de la subsidiaria);
- Exposición, o derechos, a los rendimientos variables derivados de su involucramiento en la subsidiaria;
- Puede influir en dichos rendimientos mediante el ejercicio de su poder sobre la subsidiaria.

Generalmente, existe la presunción de que la mayoría de los derechos de voto suponen el control. Para apoyar esta presunción y cuando la Entidad no dispone de la mayoría de los derechos de voto, o derechos similares, de la subsidiaria, la Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si tiene control sobre la misma, lo cual incluye:

- Acuerdos contractuales con otros propietarios sobre los derechos de voto de la subsidiaria;
- Derechos surgidos de otros acuerdos contractuales;
- Derechos de voto potenciales de la entidad.

La Entidad realiza una evaluación sobre si tiene o no tiene control sobre una subsidiaria si los hechos y circunstancias indican que existen cambios en uno o más de los elementos que determinan control. La consolidación de una subsidiaria comienza en el momento en que la Entidad obtiene control sobre la misma y finaliza cuando la Entidad pierde el control sobre la subsidiaria.

Los beneficios o pérdidas y cada uno de los componentes de otros resultados, son atribuidos a los propietarios de las acciones de la Entidad y a la participación no controladora incluso si ello implica que la participación no controladora pase a tener un saldo deudor.

Cuando se considera necesario se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para que las políticas contables de las mismas sean coincidentes con las aplicadas por la Entidad.

Todos los activos, pasivos, capital contable, ingresos, gastos y flujos de efectivo derivados de transacciones entre sociedades de la Entidad se eliminan de forma íntegra en el proceso de consolidación. Las pérdidas se eliminan solo en la medida de que no existan indicios de deterioro.

Una variación en el porcentaje de participación en una subsidiaria, sin pérdida del control, se registra como una transacción con instrumentos de capital.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, da de baja los activos relacionados, los pasivos relacionados, las participaciones no controladas y los otros componentes del capital contable neto, registrando cualquier beneficio o pérdida en el resultado del ejercicio. Cualquier inversión que se mantenga en la antigua subsidiaria se reconocerá a valor razonable.

La participación accionaria de la Entidad en el capital contable de sus subsidiarias se muestra a continuación:

Actividad	Entidad	2025	2024
Diseño, promoción y venta de viviendas de interés social, nivel medio y residencial.	Cadu Inmobiliaria, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Inmobiliaria Tusal, S. A. de C. V.	99.95	99.95
	Cadurma, S. A. de C. V.	98.00	98.00
	Casas Duraderas del Centro, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Casas Duraderas del Sur, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Caduem, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Cadu Residencias, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Inmoccidente, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Viviendas de Subastas Restauradas, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Compradora de Viviendas Subastadas, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Fideicomiso Número 4378 Tulum	99.99	99.99
Urbanización de todo tipo de desarrollos inmobiliarios, comerciales industriales, así como de obra pública e interconexión con redes de distribución de servicios públicos como agua potable, drenaje, electrificación, entre otros.	Urbanizadora ASPA, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Suministros Concretora, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Urbaríma, S. A. de C. V.	99.98	98.00
	Urvael, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Urbamer, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Urbacdc, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Villa Urbanizadora, S. A. de C. V.	95.00	95.00
	Subastas y Licitaciones del Altiplano, S. A. de C. V.	99.99	99.99
Construcción de todo tipo de bienes inmuebles, ya sea comerciales y habitaciones, de cualquier material.	Construcciones Punta Cancún, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Edificaciones Riviera Maya, S. A. de C. V.	98.00	98.00
	Construcciones de Montejo, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Inmobiliaria Especializada VAEL, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Villa Edificadora, S. A. de C. V.	95.00	95.00
	Edificasas del Bajío, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Ecoviviendas Tapatlas, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Progresando y Creciendo, S. A. de C. V.	51.00	51.00
		Inmobilia Administradora de Capital, S. A. de C.V.	99.99

Todas las subsidiarias están domiciliadas en México.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Entidad no decretó dividendos.

ii) Inversión en asociada

Las participaciones de la Entidad en las inversiones contabilizadas bajo el método de participación incluyen las participaciones en una compañía asociada.

Una asociada es una entidad sobre la que la Entidad tiene una influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus políticas financieras y de operación.

La participación en asociada se contabiliza usando el método de participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación de la Entidad en los resultados de la inversión contabilizada bajo el método de participación, hasta la fecha en que la influencia significativa o el control conjunto cesan.

iii) Participaciones no controladoras

Las participaciones no controladoras se miden inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificados de la adquirente a la fecha de la adquisición.

b) Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes

Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios

La Entidad sigue los lineamientos establecidos en su política de reconocimiento de ingresos, misma que está elaborada conforme a lo dispuesto por la norma NIIF 15 la cual, define 5 pasos para el reconocimiento de ingresos:

- Paso 1: Identificación del contrato con un cliente
- Paso 2: Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato
- Paso 3: Determinación del precio de la transacción
- Paso 4: Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño del contrato
- Paso 5: Reconocimiento de los ingresos cuando (o a medida que) la Entidad satisface una obligación de desempeño

Según la NIIF 15, una Entidad reconoce los ingresos cuando (o a medida que) se cumple con una obligación de desempeño, es decir, cuando el "control" de los bienes o servicios subyacentes a la obligación de desempeño particular se transfiere al cliente.

La Entidad reconoce ingresos provenientes de venta de viviendas principalmente e ingresos por venta de terrenos y soluciones habitacionales en una menor proporción.

La Entidad reconoce los ingresos por venta de viviendas y terrenos cuando transfiere el control de los inmuebles, lo cual sucede cuando estas son entregadas a los adquirentes, y se obtiene la aceptación del inmueble adquirido, y no existe una obligación de desempeño pendiente de concluir por parte de la Entidad.

Los incentivos y otras promociones comerciales relacionados con las ventas de casas habitación, terrenos y soluciones habitacionales, son reconocidos netos de los ingresos correspondientes al momento en que el control de los bienes es transferido.

El monto de los depósitos efectuados por los clientes con motivo de los apartados o anticipos de las viviendas se reconoce en el pasivo en la cuenta de depósitos para viviendas y se aplican contra la cuenta por cobrar que se origina al momento de la venta.

Los ingresos por soluciones habitacionales se reconocen como ingresos cuando se cumple con la obligación de desempeño, y el cliente acepta los trabajos efectuados a las unidades habitacionales y no existe una obligación de desempeño pendiente de concluir por parte de la Entidad.

Las cantidades recibidas antes que se hubiera ejecutado el trabajo se incluyen en el estado consolidado de situación financiera, como un pasivo, como depósitos para viviendas.

El ingreso por servicios de construcción se reconoce a lo largo del tiempo por el método de medición del progreso, considerando lo siguiente:

- El avance de obra ejecutado, determinado con base en estimaciones técnicas y/o reportes de supervisión de obra;
- La etapa de terminación del contrato, medida como proporción del costo incurrido respecto al costo total estimado, o mediante métodos físicos de avance;
- Se obtiene la aprobación del avance de obra por parte del cliente, cuando esto sea requerido contractualmente.

Cuando el resultado del contrato puede ser estimado de manera confiable, los ingresos se reconocen en función del progreso de la obra y la aprobación del avance por parte del cliente. En caso contrario, los ingresos se reconocen únicamente en la medida de los costos incurridos que se espera sean recuperables.

Las cantidades recibidas antes de que se hubiera ejecutado el trabajo se incluyen en el estado consolidado de situación financiera, como un pasivo, como anticipos recibidos. Las cantidades facturadas por el trabajo realizado, pero aún no pagadas por el cliente se incluye en el estado consolidado de situación financiera en cuentas por cobrar.

c) Beneficios a los empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

Los beneficios a los empleados a corto plazo son reconocidos como gasto cuando se presta el servicio relacionado. Se reconoce una obligación por el monto que se espera pagar si la Entidad posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad.

Planes de aportaciones definidas

Las obligaciones por aportaciones a planes de aportaciones definidas se reconocen como gasto a medida que se presta el servicio relacionado. Las aportaciones pagadas por adelantado son reconocidas como un activo en la medida que esté disponible un reembolso de efectivo o una reducción en los pagos futuros.

Planes de beneficios definidos

La obligación neta de la Entidad relacionada con planes de beneficios definidos se calcula separadamente para cada plan estimando el importe del beneficio futuro que los empleados han ganado en el período actual y en períodos anteriores, descontando ese importe y deduciendo el valor razonable de los activos del plan.

El cálculo de las obligaciones por beneficios definidos es efectuado anualmente por un actuario independiente calificado usando el método de unidad de crédito proyectada. Cuando el cálculo resulta en un posible activo para la Entidad, el activo reconocido se limita al valor presente de los beneficios económicos disponibles en la forma de reembolsos futuros del plan o reducciones en las futuras aportaciones al mismo.

Para calcular el valor presente de los beneficios económicos, se debe considerar cualquier requerimiento de financiación mínimo.

Las nuevas mediciones del pasivo por beneficios netos definidos, que incluye las ganancias y pérdidas actuariales, el rendimiento de los activos del plan (excluidos los intereses) y el efecto del techo del activo (si existe, excluido el interés), se reconocen de inmediato en otros resultados integrales. La Entidad determina el gasto (ingreso) neto por intereses por el pasivo (activo) por beneficios definidos neto del período aplicando la tasa de descuento usada para medir la obligación por beneficios definidos al comienzo del período anual al pasivo (activo) por beneficios definidos netos, considerando cualquier cambio en el pasivo (activo) por beneficios definidos netos durante el período como resultado de aportaciones y pagos de beneficios. El gasto neto por intereses y otros gastos relacionados con los planes de beneficios definidos se reconocen en resultados.

Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación son reconocidos como gasto cuando la Entidad no puede retirar la oferta relacionada con los beneficios y cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración. Si no se espera liquidar los beneficios en su totalidad dentro de los 12 meses posteriores al término del período sobre el que se informa, estos se descuentan.

d) Instrumentos financieros

I. Reconocimiento y medición inicial

Los activos y pasivos financieros – incluyendo cuentas por cobrar y pagar – se reconocen inicialmente cuando estos activos se originan o se adquieren, o cuando estos pasivos se emiten o asumen, ambos contractualmente. Los activos y los pasivos financieros (a menos que sea una cuenta por cobrar o por pagar sin un componente de financiamiento significativo) se miden y reconocen inicialmente a su valor razonable más, en el caso de activos o pasivos financieros no medidos a valor razonable con cambios en éste, llevados a través de resultado integral, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión, cuando en lo subsecuente se midan a su costo amortizado. Una cuenta por cobrar sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

II. Clasificación y medición posterior

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

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

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

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

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

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

– El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y

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

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

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

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio

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

- Las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- Cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia de la Entidad;
- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- Cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- La frecuencia, el valor y el momento de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

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

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

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

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

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

- Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- Términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- Características de pago anticipado y prórroga; y

- Términos que limitan el derecho de la Entidad a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

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

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas

Activos financieros al costo amortizado - Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

Pasivos financieros: Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

III. Baja contable

Activos financieros

La Entidad da de baja contable un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

Pasivos financieros

La Entidad da de baja contable un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. La Entidad también da de baja contable un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable. En el momento de la baja contable de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

IV. Compensación

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

e) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Corresponde principalmente a depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor. El efectivo restringido corresponde a la garantía líquida que garantiza el pago del principal e intereses ordinarios a los tenedores del certificado bursátil CADU20V.

f) Inventarios inmobiliarios y costo de ventas

El inventario inmobiliario se valora al menor entre el costo de adquisición y/o construcción, y el valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta. El inventario inmobiliario incluye todos los costos directos del terreno, materiales, proyectos y costos de construcción, incluyendo costos de subcontratos y costos indirectos relacionados con el desarrollo de la construcción incurrida durante la etapa de desarrollo. La Entidad capitaliza los intereses provenientes de créditos puente hipotecario y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción en los inventarios inmobiliarios.

Para las reservas territoriales que no cuentan actualmente con un proyecto en desarrollo, el costo unitario está representado por el costo de adquisición, más los costos directamente incurridos en su adquisición.

El costo de ventas de los inventarios inmobiliarios es determinado y asignado a cada vivienda vendida con base en los costos totales incurridos de cada proyecto.

El costo unitario estimado para cada vivienda en desarrollo es determinado por la suma de los costos acumulados invertidos y los costos estimados por incurrir en cada proyecto, divididos entre el total de las viviendas a construir y se utiliza para estimar el valor neto de realización de los inventarios inmobiliarios en proceso y determinar si existe algún potencial deterioro.

La Entidad evalúa al final de cada periodo de reporte, la necesidad de una reserva de valuación por cada proyecto, al comparar el valor en libros del inventario contra el valor neto de realización (precio de venta menos gastos de venta y costos estimados para concluir el activo).

La Administración de la Entidad realiza proyecciones mediante las cuales estima por cada desarrollo inmobiliario el tiempo que se requerirá para completar la construcción y venta de las viviendas y clasifica como activo circulante el inventario inmobiliario cuya construcción estima completar y vender dentro de un plazo de doce meses. El activo cuya construcción estima completar y vender dentro de un plazo mayor a doce meses se clasifica en el activo no circulante.

En adición, cuando la Entidad realiza anticipos para la compra de reservas territoriales o para la ejecución de servicios de construcción de sus desarrollos, o a fideicomisos para el desarrollo de terrenos, los pagos efectuados por estos conceptos se registran dentro del rubro pagos anticipados, atendiendo a la fecha en la que espera sean realizados (circulante o no circulante).

g) Inversión en negocio conjunto

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

Los resultados y los activos y pasivos de los negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación. Conforme al método de participación, los negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad o pérdida y los resultados integrales del negocio conjunto. Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de un negocio conjunto de la Entidad supera la participación de la Entidad en ese negocio conjunto la Entidad deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre del negocio conjunto.

Cuando la Entidad lleva a cabo transacciones con su negocio conjunto, la utilidad o pérdida resultante de dichas transacciones con el negocio conjunto se reconocen en los estados financieros consolidados de la Entidad sólo en la medida de la participación en el negocio conjunto que no se relacione con la Entidad.

h) Inmuebles, maquinaria y equipo

Los inmuebles, maquinaria y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición. Posteriormente se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo (distintos a los terrenos) menos su valor residual, sobre sus vidas útiles, utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada fecha de reporte, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

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 la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

La depreciación se calcula linealmente durante la vida útil estimada de los activos, tal como se muestra a continuación:

	<u>Vida útil estimada</u>
Edificios	20 años
Maquinaria	10 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario, herramientas y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3.33 años

En cada cierre de ejercicio se revisan y ajustan prospectivamente, en su caso, los valores residuales, vidas útiles y métodos de depreciación de los activos de inmuebles, maquinaria y equipo.

El valor de los inmuebles, maquinaria y equipo se revisa cuando existen indicios de deterioro en el valor de dichos activos. Cuando el valor de recuperación, que es el mayor entre el precio de venta y su valor de uso (el cual es valor presente de los flujos de efectivo futuros), es inferior el valor neto en libros, la diferencia se reconoce como una pérdida por deterioro.

En los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existieron indicios de deterioro.

i) Costo por préstamos

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la construcción o producción de un activo cuya puesta en marcha o venta requiere necesariamente un periodo sustancial de tiempo son capitalizados como parte del costo del activo. El resto de los gastos por intereses se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Los gastos financieros incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Entidad en relación con el financiamiento obtenido.

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

j) Arrendamientos

En el momento de celebración de un contrato, la Entidad evalúa si dicho contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato es o contiene un arrendamiento si dicho contrato conlleva el derecho a controlar el uso de un activo identificable por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

i. Arrendatario

Al comienzo o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Entidad asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento o servicio sobre la base de sus precios independientes relativos. Sin embargo, para los arrendamientos de propiedades, la Entidad ha elegido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento, como un solo componente de arrendamiento.

La Entidad reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento, la cual es igual a la fecha del inicio de uso del bien arrendado. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para desmantelar o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Posteriormente, el activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente a la Entidad al final del plazo del arrendamiento o el costo del activo por derecho de uso refleja que la Entidad ejercerá una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que los de propiedades y equipo. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si corresponde, y se ajusta por ciertas nuevas valuaciones del pasivo por arrendamiento como cambios en el monto de la renta por ajuste de inflación.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no han sido pagados en la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no puede determinarse fácilmente, la tasa incremental de financiamiento de la Entidad. Generalmente, la Entidad usa su tasa de interés incremental como tasa de descuento.

El pasivo por arrendamiento conlleva un ajuste en el activo por derecho de uso correspondiente que puede registrarse en su valor en libros o en el Estado de Resultados si el valor en libros ha sido reducido a cero.

La Entidad determina su tasa incremental de financiamiento obteniendo tasas de interés de varias fuentes de financiamiento externo y realiza ciertos ajustes para reflejar los términos del arrendamiento (como plazo del arrendamiento y moneda en que se encuentran denominados los pagos) y el tipo de activo arrendado.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la valuación del pasivo por arrendamiento comprenden lo siguiente:

- Pagos fijos, incluidos los pagos en sustancia fijos;
- Pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, inicialmente valuados utilizando el índice o la tasa en la fecha de inicio;
- Importes que se espera pagar bajo una garantía de valor residual; y
- El precio de ejercicio bajo una opción de compra que la Entidad está razonablemente segura de ejercer, los pagos de arrendamiento en un período de renovación opcional si la Entidad está razonablemente segura de ejercer una opción de extensión y las sanciones por la terminación anticipada de un arrendamiento a menos que la Entidad esté razonablemente segura de no terminar antes de tiempo.

El pasivo por arrendamiento se valúa al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se vuelve a valuar cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la Entidad, del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si la Entidad cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación o si hay un pago en sustancia fijo de arrendamiento modificado. Cuando el pasivo por arrendamiento se vuelve a valuar de esta manera, se realiza un ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso, o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

La Entidad presenta activos de derecho de uso que no cumplen con la definición de propiedad de inversión y pasivos por arrendamiento en pasivos por arrendamiento en el estado de situación financiera.

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

La Entidad ha decidido no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos para arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos a corto plazo, incluidos equipos de TI. La Entidad reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

ii. Arrendador

Al momento de celebración o modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Entidad asigna la contraprestación correspondiente a cada componente del arrendamiento, sobre la base de su precio unitario relacionado.

Cuando la Entidad actúa como arrendador, determina al inicio del arrendamiento si cada arrendamiento constituye un arrendamiento capitalizable o un arrendamiento operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, la Entidad realiza una evaluación general para determinar si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios correspondientes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, entonces el arrendamiento constituye un arrendamiento capitalizable; de lo contrario, representa un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, la Entidad considera ciertos indicadores tales como evaluar si el arrendamiento es por un periodo de tiempo equiparable a la mayor parte de la vida económica del activo.

Cuando la Entidad es un arrendador intermedio, se contabiliza su participación en el arrendamiento principal y en el subarrendamiento por separado. Evalúa la clasificación de un subarrendamiento tomando como referencia el activo por derechos de uso que surge del arrendamiento principal y no con respecto al activo subyacente. Si el arrendamiento principal es un arrendamiento de corto plazo para el cual la Entidad aplica la excepción descrita anteriormente, entonces se clasifica el subarrendamiento como un arrendamiento operativo.

Si un acuerdo incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, entonces la Entidad aplica la NIIF 15 para asignar la contraprestación establecida en el contrato.

La Entidad aplica la baja de cuentas y los requerimientos de deterioro establecidos en la NIIF 9, a la inversión neta en el arrendamiento. Adicionalmente, la Entidad regularmente revisa el estimado de los valores residuales no garantizados utilizados en la determinación de la inversión bruta del arrendamiento.

La Entidad reconoce los pagos de los arrendamientos clasificados como operativos, como un ingreso en una base lineal respecto del plazo del arrendamiento como parte de los ingresos por arrendamientos.

k) Deterioro

Instrumentos financieros – activos financieros

La Entidad reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas por los activos financieros medidos al costo amortizado.

La Entidad mide las estimaciones de pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide como el importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses:

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

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

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Entidad considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa y cualitativa y análisis, basados en la experiencia histórica de la Entidad y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.

La Entidad asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 150 días, con excepción de los casos en que la Entidad tenga información de que el riesgo no se ha incrementado significativamente.

La Entidad considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- No es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo a la Entidad, sin un recurso por parte de la Entidad tal como acciones para la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
- El activo financiero tiene una mora de 90 días, o bien cuando la Entidad tenga información razonable y respaldada para considerar que un plazo mayor es un criterio más apropiado.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero, sobre eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de los estados financieros (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses). El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que la Entidad está expuesta al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

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

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio

A la fecha de los estados financieros, la Entidad evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene "deterioro crediticio" cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

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

- Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;

- Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 150 días;
- La reestructuración de un préstamo o adelantos por parte de la Entidad en términos que ésta no consideraría de otra manera;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera.

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

Cancelación

El importe en libros bruto de un activo financiero es castigado (parcialmente o por completo) en la medida que no exista una posibilidad realista de recuperación. Para los clientes individuales, normalmente la Entidad tiene una política de cancelación del valor bruto en libros cuando el activo financiero tiene un vencimiento de 150 días, basada en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a acciones legales a fin de cumplir con los procedimientos de la Entidad para la recuperación de los importes adeudados.

(ii) Activos no financieros

En cada fecha de presentación, la Entidad revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de inventarios inmobiliarios y activos por impuestos diferidos) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en entidades de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

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

1) Impuestos a la utilidad

Impuestos a la utilidad del período

El Impuesto Sobre la Renta (ISR) incluye el impuesto causado y el impuesto diferido. El impuesto causado y el impuesto diferido se reconocen en resultados, excepto que correspondan a una combinación de negocios, o partidas reconocidas directamente en el capital contable u otros resultados integrales.

El ISR causado es el impuesto que se espera pagar. El ISR a cargo por el ejercicio se determina de acuerdo con los requerimientos legales y fiscales para las compañías en México, aplicando las tasas de impuestos promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte, y cualquier ajuste al impuesto a cargo respecto a años anteriores.

El ISR diferido se registra de acuerdo con el método de activos y pasivos, el cual compara los valores contables y fiscales de los activos y pasivos de las Compañías y se reconocen impuestos diferidos (activos o pasivos) respecto a las diferencias temporales entre dichos valores. No se reconocen impuestos por las siguientes diferencias temporales: el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no sea una adquisición de negocios y que no afecte al resultado contable ni fiscal, y diferencias relativas a inversiones en subsidiarias y asociada en la medida en que la Entidad pueda controlar la fecha de reversión y es probable que no se revertirán en un futuro previsible.

Los impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas que se espera se aplicarán a las diferencias temporales cuando se reviertan, con base en las leyes promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si existe un derecho legalmente exigible para compensar los activos y pasivos fiscales causados, y corresponden a impuesto sobre la renta gravado por la misma autoridad fiscal y a la misma Entidad fiscal, o sobre diferentes Entidades fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales causados sobre una base neta o sus activos y pasivos fiscales se materializan simultáneamente.

Se reconoce un activo diferido por pérdidas fiscales por amortizar, créditos fiscales y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que en el futuro se disponga de utilidades gravables contra las cuales se puedan aplicar. Los activos diferidos se revisan a la fecha de reporte y se reducen en la medida en que la realización del correspondiente beneficio fiscal ya no sea probable.

m) Participación de los trabajadores en las utilidades

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en los rubros de gastos de ventas, administración y otros en los estados de resultados adjuntos.

n) Provisiones

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

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

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

o) Cuentas por pagar por adquisición de terrenos

La Entidad ha celebrado contratos para adquirir terrenos, pagaderos principalmente en pesos mexicanos y con vencimientos a corto plazo y largo plazo.

p) Clasificación circulante contra clasificación no circulante

La Entidad presenta activos y pasivos en el estado consolidado de posición financiera basados en la clasificación de activos circulantes y no circulantes. Un activo es circulante cuando: (i) se espera que sea realizado o destinado a ser vendido o consumido en el ciclo normal de la operación, (ii) se espera que sea realizado dentro de los doce meses después del periodo de presentación del informe, o (iii) se trata de efectivo o equivalente de efectivo a menos que se trate de efectivo restringido para ser intercambiado o utilizado para cancelar un pasivo por al menos doce meses después del periodo de presentación del informe. Todos los demás activos se clasifican como no circulantes.

Un pasivo se considera circulante cuando: (i) se espera que sea liquidado en el ciclo normal de operación, es destinado a ser liquidado dentro de los doce meses después del periodo de presentación del informe, o (ii) no existe un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos doce meses después del periodo de reporte. La Entidad clasifica todos los demás pasivos como no circulantes. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no circulantes.

q) Moneda funcional y transacciones en moneda extranjera

Los estados financieros consolidados de la Entidad se presentan en pesos mexicanos, que es también la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las diferencias en tipo de cambio se registran en el estado consolidado de resultados. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los saldos y transacciones en moneda extranjera no son significativas.

r) Depósitos para viviendas

Los depósitos para viviendas representan los recursos recibidos de los clientes por concepto de apartados recibidos durante la etapa de preventa.

s) Utilidad básica por acción y diluida

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La utilidad por acción diluida se determina ajustando la participación controladora y las acciones ordinarias. La utilidad básica es igual a la utilidad diluida debido a que no existen transacciones que pudieran potencialmente diluir la utilidad.

Nota 5. Instrumentos financieros

A. Clasificaciones contables y valores razonables

La tabla siguiente muestra los importes en libros y a manera de referencia, los valores razonables de los activos financieros y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable. La tabla no incluye información para los activos financieros y pasivos financieros no medidos al valor razonable si el importe en libros es una aproximación razonable del valor razonable.

31 de diciembre de 2025	Importe en libros		
	Activos financieros	Pasivos financieros	Total
<u>Activos financieros no medidos al valor razonable</u>			
Cuentas por cobrar (1)	\$ 666,814		\$ 666,814
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	170,466		170,466
Otras cuentas por cobrar (2)	198,680		198,680
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	463,932		463,932
<u>Pasivos financieros no medidos al valor razonable</u>			
Deuda		\$ (1,184,312)	\$ (1,184,312)
Certificados bursátiles		(495,280)	(495,280)
Pasivo por arrendamiento		(11,907)	(11,907)
Cuenta por pagar partes relacionadas		(521)	(521)
Cuenta por pagar por adquisición de terrenos		(1,537,748)	(1,537,748)
Cuentas por pagar a proveedores		(796,589)	(796,589)

31 de diciembre de 2024	Importe en libros		
	Activos financieros	Pasivos financieros	Total
<u>Activos financieros no medidos al valor razonable</u>			
Cuentas por cobrar (1)	\$ 904,340		\$ 904,340
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	195,366		195,366
Otras cuentas por cobrar (2)	170,890		170,890
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	465,539		465,539
<u>Pasivos financieros no medidos al valor razonable</u>			
Deuda		\$ (1,647,254)	\$ (1,647,254)
Certificados bursátiles		(491,870)	(491,870)
Pasivo por arrendamiento		(14,253)	(14,253)
Cuenta por pagar partes relacionadas		(521)	(521)
Cuenta por pagar por adquisición de terrenos		(1,872,023)	(1,872,023)
Cuentas por pagar a proveedores		(589,414)	(589,414)

(1) Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2025 y 2024, incluyen la estimación para deterioro por \$7,074 y \$6,000, respectivamente.

(2) Las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre 2025 y 2024, no se incluyen los impuestos por recuperar.

B. Medición de valores razonables

La Entidad determina el valor razonable de sus pasivos financieros usando la jerarquía del método Nivel 2, resultando el valor razonable de la deuda determinada a partir del monto de cada bono y/o disposición descontando los valores de riesgo de crédito y liquidez.

C. Administración de riesgos

La Entidad se encuentra expuesto a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información sobre la exposición de la Entidad a cada uno de los riesgos arriba mencionados, los objetivos, políticas y procesos de la Entidad para la medición y administración de riesgos, así como la administración de capital de la Entidad. En diversas secciones de estos estados financieros consolidados se incluyen más revelaciones cuantitativas.

Marco de administración de riesgos

El Consejo de Administración tiene la responsabilidad general del establecimiento y supervisión del marco de administración de riesgos de la Entidad, dicha actividad es realizada a través de sus distintos comités en funciones.

Las políticas de administración de riesgos de la Entidad se establecen para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la Entidad, establecer los límites y controles apropiados, y para monitorear los riesgos y que se respeten los límites. Las políticas y sistemas de administración de riesgos se revisan periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y en las actividades de la Entidad. La Entidad, mediante capacitación, sus estándares y procedimientos de administración, pretende desarrollar un entorno de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

La dirección de auditoría interna de la Entidad, quien asiste al Comité de Auditoría en su función de supervisión y aseguramiento de los riesgos empresariales, propone para su aprobación a dicho comité de forma anual, el plan general de auditoría, mismo que se establece con base a los mapas de riesgos, los cuales son revisados conjuntamente con la Administración. Dicho plan pone énfasis en aquellos riesgos cuyo impacto y probabilidad son significativos, y los resultados de su ejecución, llevadas a cabo por esa dirección de auditoría, son reportados de forma directa al Comité de Auditoría.

Es de esta forma como este Comité vigila el esquema establecido por la propia Administración para monitorear, mitigar y controlar los riesgos empresariales, cumpliendo su función para asegurar que el riesgo residual, se encuentra dentro del rango de riesgo tolerable y aceptado, por parte del Consejo de Administración.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera para la Entidad, si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de las cuentas por cobrar a clientes y efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido de la Entidad.

Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar

La exposición de la Entidad al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. No obstante, la Administración también considera la demografía de la base de clientes de la Entidad, que incluye el riesgo de impago de la industria, ya que este factor puede influir en el riesgo de crédito. Los productos y servicios de la Entidad se comercializan con un gran número de clientes, sin que exista concentración importante en algún cliente específico.

En lo que corresponde a las cuentas por cobrar por venta de terrenos y en algunos casos por ventas de unidades nivel medio residencial y residencial, el Comité de Crédito analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega de la Entidad. La revisión de la Entidad incluye calificaciones externas, cuando están disponibles, y en algunos casos referencias bancarias. Se establecen límites de compra para cada cliente, los que representan el monto abierto máximo que no requiere la aprobación del Comité; estos límites se revisan ya sea en forma anual, cuando el cliente solicita una ampliación de su límite de compra o cuando incurre en alguna morosidad de pago. Los clientes que no cumplen con la referencia de solvencia de la Entidad sólo pueden efectuar transacciones con la Entidad de contado.

La Entidad no tiene clientes que representen un porcentaje importante de sus ventas anuales, por lo que no existe una concentración de negocio a uno o varios clientes.

La Entidad crea una estimación para pérdidas por deterioro que representa su mejor estimación de las pérdidas incurridas y esperadas respecto a cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, como se detalla en la nota 3 anterior.

Exposición al riesgo de crédito

El valor en libros de los activos financieros representa la máxima exposición crediticia. La máxima exposición al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera como se muestra a continuación:

	2025	2024
Cuentas por cobrar a clientes (1)	\$ 666,814	\$ 904,340
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	170,466	195,366
Otras cuentas por cobrar (2)	198,680	170,890
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	463,932	465,539
Total	\$ 1,499,892	\$ 1,736,135

(1) Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2025 y 2024, incluyen la estimación para deterioro por \$7,074 y \$6,000, respectivamente.

(2) Las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre 2025 y 2024, no se incluyen los impuestos por recuperar.

Pérdidas por deterioro

A continuación, se presenta la clasificación de las cuentas por cobrar a clientes según la antigüedad a la fecha del estado de situación financiera:

	Bruto	Deterioro 2025	Bruto	Deterioro 2024
Al corriente	\$ 666,814	\$ -	\$ 904,340	\$ -
Vencido a más de 151 días	7,074	7,074	6,000	6,000
Total	\$ 673,888	\$ 7,074	\$ 910,340	\$ 6,000

Otras cuentas por cobrar

A continuación, se muestra la exposición máxima al riesgo crediticio para otras cuentas por cobrar y deudores diversos a la fecha del estado de situación financiera, por tipo de cuenta:

	Bruto	Deterioro 2025	Bruto	Deterioro 2024
Deudores diversos	\$ 24,380	\$ -	\$ 37,953	\$ -
Otras cuentas por cobrar	174,300	-	132,937	-
Total	\$ 198,680	\$ -	\$ 170,890	\$ -

Efectivo

La Entidad mantenía efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido por un total de \$463,932 y \$465,539 al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente, que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo y equivalentes al efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras.

Inversiones

La Entidad limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo únicamente en valores líquidos, la Administración no anticipa que alguna contraparte incumpla sus obligaciones.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que la Entidad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Entidad para administrar su liquidez consiste en asegurar, en la medida de lo posible, que contará con la liquidez suficiente para solventar sus pasivos a la fecha de su vencimiento, tanto en situaciones normales como en condiciones extraordinarias, sin incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación de la Entidad.

La Entidad identifica los costos requeridos para los inventarios inmobiliarios, lo cual le ayuda a monitorear los requerimientos de flujos de efectivo y a optimizar el rendimiento en efectivo de sus inversiones. Normalmente, la Entidad se asegura de contar con suficiente efectivo disponible para cubrir los gastos de operación previstos para un periodo de 90 días, que incluye el pago de sus obligaciones financieras; lo anterior excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no son razonablemente predecibles, como son los desastres naturales. Además, la Entidad mantiene líneas de crédito por aproximadamente \$4,399,895 con diversos bancos a través de diferentes contratos, que pueden usarse para necesidades de capital de trabajo y desarrollos inmobiliarios. Los contratos tienen vigencia entre 1 y 4 años, si no fuesen cubiertos al vencimiento. El interés es a Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) más entre 2 y 4 puntos porcentuales.

A continuación, se muestran los vencimientos de los pasivos financieros, incluyendo los pagos estimados de intereses.

31 de diciembre de 2025	Valor en libros	Salida de flujos	0 – 12 meses	2º año	3er año	4º año en adelante
Pasivos financieros no derivados:						
Préstamos de instituciones financieras	\$ 1,184,312	\$ 1,477,093	\$ 950,349	\$ 215,388	\$ 93,563	\$ 217,793
Certificados bursátiles	495,280	594,802	46,351	548,451	-	-
Pasivo por arrendamiento	11,907	13,093	9,522	3,571	-	-
Cuenta por pagar por adquisición de terrenos	1,537,748	1,657,704	635,929	275,948	142,555	603,272
Cuentas por pagar a proveedores	796,589	796,589	796,589	-	-	-
	\$ 4,025,836	\$ 4,539,281	\$ 2,438,740	\$ 1,043,358	\$ 236,118	\$ 821,065

31 de diciembre de 2024	Valor en libros	Salida de flujos	0 – 12 meses	2º año	3er año	4º año en adelante
Pasivos financieros no derivados:						
Préstamos de instituciones financieras	\$ 1,647,254	\$ 1,985,976	\$ 1,514,492	\$ 192,116	\$ 232,286	\$ 47,082
Certificados bursátiles	491,870	685,869	45,942	45,942	45,942	548,043
Pasivo por arrendamiento	14,253	17,110	7,877	7,237	1,996	-
Cuenta por pagar por adquisición de terrenos	1,872,023	2,080,989	528,429	515,251	275,948	761,361
Cuentas por pagar a proveedores	589,414	589,414	589,414	-	-	-
	\$ 4,614,814	\$ 5,359,358	\$ 2,686,154	\$ 760,546	\$ 556,172	\$ 1,356,486

Los pagos de intereses de deuda variable son calculados utilizando la tasa vigente al 31 de diciembre de 2025.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tasas de interés puedan afectar los ingresos de la Entidad. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

Riesgo de tasa de interés

Las fluctuaciones en tasas de interés impactan principalmente a los préstamos cambiando ya sea su valor razonable (deuda a tasa fija) o sus flujos de efectivo futuros (deuda a tasa variable). La Administración no cuenta con una política formal para determinar cuánto de la exposición de la Entidad deberá ser a tasa fija o variable. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, la Administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para la Entidad durante el plazo previsto, hasta su vencimiento.

El perfil de tasa de interés de los instrumentos financieros que devengan intereses de la Entidad fue como se muestra a continuación:

Instrumentos a tasa fija y variable	Valor en libros	
	2025	2024
Pasivos financieros	\$ 1,679,592	\$ 2,139,124

Análisis de sensibilidad de valor razonable para instrumentos a tasa fija y variable

Una variación de 50 puntos base en las tasas de interés a la fecha de reporte hubiera afectado los resultados por los montos que se muestran a continuación. Este análisis supone que todas las demás variables, permanecen constantes. Este análisis supone que todas las demás variables, permanecen constantes. El análisis se realiza sobre la misma base para 2025 y 2024:

	+50 ptb	-50ptb
2025		
Efecto en resultados	\$ (8,398)	\$ 8,398
2024		
Efecto en resultados	\$ (10,696)	\$ 10,696

Una disminución de las tasas de interés por un punto porcentual daría el mismo efecto, pero de manera inversa en los resultados.

Riesgo operativo

El riesgo operativo es el riesgo de obtener una pérdida directa o indirecta derivada de diferentes causas relacionadas con los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura de la Entidad, y de factores externos distintos a los riesgos de crédito, mercado y liquidez, como son los derivados de requerimientos legales.

La responsabilidad del desarrollo e implantación de controles para cubrir el riesgo operativo se asigna a la alta administración de cada unidad de negocios. Esta responsabilidad está enfocada al desarrollo de políticas para la administración del riesgo operativo de la Entidad, en las siguientes áreas:

- Segregación apropiada de funciones, incluyendo la autorización independiente de transacciones.
- Conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos normativos y legales.
- Documentación de controles y procedimientos.
- Evaluación periódica de los riesgos operativos que se enfrentan, y la suficiencia de los controles y procedimientos para atender los riesgos identificados.
- Requerimientos de informe de pérdidas de operación y medidas correctivas propuestas.
- Desarrollo de planes de contingencia que entre otros considera, desastres naturales, sargazo, epidemias, etc.
- Capacitación y desarrollo profesional.
- Normas de ética y negocios.
- Mitigación de riesgos, incluyendo contratación de seguros cuando sea eficaz.

El cumplimiento de las políticas de la Entidad es apoyado por un programa de revisiones periódicas realizado por Auditoría Interna y la Dirección de Finanzas.

Administración del capital

La política del Consejo de Administración es mantener una base de capital a fin de mantener la confianza en la Entidad de los inversionistas, acreedores y mercado, y para sustentar el desarrollo futuro del negocio. El Consejo de Administración monitorea el rendimiento de capital, que la Entidad define como el resultado de las actividades de operación, dividido entre el total del capital contable. El Consejo de Administración también monitorea el monto de dividendos distribuidos a los accionistas poseedores de acciones ordinarias.

El índice deuda-capital de la Entidad al término de los periodos reportados como se muestra a continuación:

	2025	2024
Total pasivos	\$ 5,738,755	\$ 6,361,851
Menos		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	463,932	465,539
Pasivo neto	5,274,823	5,896,312
Capital contable	5,852,606	5,483,992
Pasivos neto a capital contable	0.90	1.08

La Entidad cuenta con una política formal para la administración de capital; en la cual la Administración busca mantener una base de capital para satisfacer las necesidades de operación y estratégicas de la Entidad y mantener la confianza de los participantes del mercado.

Esto se logra con una administración efectiva del efectivo, monitoreando los ingresos y utilidad de la Entidad, y los planes de inversión a largo plazo, que principalmente financian los flujos de efectivo de operación de la Entidad. Con estas medidas, la Entidad pretende alcanzar un crecimiento constante de las utilidades.

Nota 6. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

El efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido se integra como sigue:

	2025	2024
Efectivo	\$ 210,325	\$ 300,555
Inversiones temporales (1)	201,536	113,799
Efectivo y equivalentes de efectivo	411,861	414,354
Efectivo restringido (2)	52,071	51,185
Total	\$ 463,932	\$ 465,539

(1) Las inversiones temporales corresponden a inversiones a corto plazo y con vencimiento no mayor a 90 días.

(2) El saldo corresponde a la garantía líquida para el pago de intereses ordinarios a los tenedores del certificado bursátil CADU20V.

Nota 7. Cuentas por cobrar, neto

a) Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

	2025	2024
Cientes vivienda interés social	\$ 163,312	\$ 59,628
Cientes viviendas media, media residencial y residencial	124,045	234,413
Cientes terrenos	386,531	616,299
Total cuentas por cobrar	673,888	910,340
Menos - Pérdida crediticia esperada	(7,074)	(6,000)
Total cuentas por cobrar, neto	666,814	904,340
Menos cuentas por cobrar no circulantes	(26,886)	(105,165)
Cuentas por cobrar circulantes	\$ 639,928	\$ 799,175

b) Derechos de cobro

Los recursos provenientes de las cuentas por cobrar a clientes de vivienda son direccionados para cubrir la parte proporcional de la obligación de los créditos puente asociados con las viviendas vendidas, de conformidad con los contratos de crédito respectivos.

c) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar de la Entidad se derivan principalmente de la venta de vivienda de interés social, media, media residencial, residencial y terrenos, dichas operaciones son principalmente de corto plazo. La Entidad celebra contratos de venta de terreno, los cuales se valúan en el estado consolidado de situación financiera a costo amortizado, menos cualquier deterioro.

Una parte importante del financiamiento para la vivienda proviene de créditos otorgados por proveedores de créditos hipotecarios, entre los que se encuentran (i) el INFONAVIT, (ii) las Instituciones del sistema financiero, (iii) las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES) y (iv) el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE). La disponibilidad del financiamiento hipotecario otorgado por estos influye directamente en la Entidad para efectuar sus ventas de vivienda en los segmentos de interés social, media, media residencial y residencial. Basados en la calidad crediticia y en el historial de la Entidad, para este tipo de créditos no se tiene una expectativa de pérdida esperada significativa.

Nota 8. Inventarios inmobiliarios, neto.

Los inventarios inmobiliarios se integran como sigue:

	2025	2024
Desarrollos en proceso	\$ 2,958,926	\$ 3,400,567
Reserva territorial	6,272,432	5,879,597
Total de inventarios inmobiliarios y reserva territorial	9,231,358	9,280,164
Menos deterioro de inventarios inmobiliarios	(5,012)	(10,276)
Total de inventarios inmobiliarios y reserva territorial, neto	9,226,346	9,269,888
Menos inventarios inmobiliarios circulantes	(3,169,905)	(2,570,429)
Inventarios no circulantes	\$ 6,056,441	\$ 6,699,459

Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el deterioro asciende a \$5,012 y \$10,276 respectivamente, que corresponden a algunos proyectos inmobiliarios ubicados en la Ciudad de México.

Los inventarios inmobiliarios reconocidos en el costo de ventas por consumo durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, fueron de \$3,865,484 y \$3,290,007, respectivamente.

Algunos de estos inventarios inmobiliarios han sido otorgados en garantía de las obligaciones que se describen en las notas 18 y 19.

Las reservas territoriales incluyen terrenos en breña para desarrollos futuros y se presentan como activos no circulantes.

Nota 9. Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	2025	2024
Desarrollos de Palma, S. de R.L. de C.V. (1)	\$ 106,649	\$ 109,366
Otras cuentas por cobrar	67,651	23,571
Deudores diversos	24,380	37,953
	198,680	170,890
Menos otras cuentas por cobrar no circulantes	-	(10,937)
Total	\$ 198,680	\$ 159,953

(1) La subsidiaria Cadu Residencias, S. A. de C.V. (CADURES) tiene celebrado un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de administración y fuente de pago, conjuntamente con Desarrollos de Palma, S. de R. L. de C. V., ambos en su carácter de fideicomitentes, dicho contrato tiene por objeto la construcción y administración del desarrollo inmobiliario denominado "Blume".

Nota 10. Pagos anticipados

Los pagos anticipados se integran como sigue:

	2025	2024
Otros pagos anticipados	\$ 85,747	\$ 50,009
Anticipo para adquisición de terrenos	51,328	98,947
Anticipo de servicios de construcción	1,040	2,692
	<u>138,115</u>	<u>151,648</u>
Menos pagos anticipados no circulantes (1)	<u>(26,734)</u>	<u>(98,947)</u>
Total	\$ 111,381	\$ 52,701

(1) Los pagos anticipados no circulantes, se encuentran constituidos por anticipos para la adquisición de terrenos.

Nota 11. Inversión en negocio conjunto

La subsidiaria Construcciones Montejo, S.A. de C.V. (Montejo), celebró un contrato de Fideicomiso irrevocable de administración y fuente de pago con actividad empresarial número 4204 (Fideicomiso 4204), el objetivo es desarrollar activos inmobiliarios para vivienda y locales comerciales; en la ciudad de Guadalajara Jalisco. Dicho contrato fue celebrado con Impulsora Patria de Occidente, S.A. de C.V. y Controladora Samo, S.A. de C.V., estableciendo en el acuerdo contractual que se requiere el acuerdo de las tres partes para la toma de decisiones sobre las actividades relevantes. Los beneficios son compartidos entre las tres partes.

La subsidiaria Casas Duraderas del Centro, S.A. de C.V. (CDC), celebró un contrato de Fideicomiso irrevocable de administración y fuente de pago con actividad empresarial número 5272 (Fideicomiso 5272), el objetivo es desarrollar activos inmobiliarios para vivienda, oficinas y locales comerciales; en la ciudad de Zapopan Jalisco. Dicho contrato fue celebrado con Renta K.I., S.A. de C.V, estableciendo en el acuerdo contractual que se requiere el acuerdo de ambas partes para la toma de decisiones sobre las actividades relevantes. Los beneficios serán compartidos entre ambas partes.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las inversiones en negocio conjunto se integran como sigue:

Concepto	Fideicomiso 4204	Fideicomiso 5272	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 2,953	\$ 6,481	\$ 9,434
Incremento en la inversión	<u>46,279</u>	<u>30,426</u>	<u>76,705</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2024	49,232	36,907	86,139
Incremento en la inversión	70,993	-	70,993
Reconocimiento resultados del periodo	59,858	-	59,858
Devolución de aportación	-	(9)	(9)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$ 180,083	\$ 36,898	\$ 216,981

Nota 12. Inmuebles, maquinaria y equipo, neto

Los inmuebles, maquinaria y equipo se integran como sigue:

	Edificios / Mejoras local arrendado	Mobiliario, herramientas y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria y equipo	Equipo de transporte	Total
Inversión						
Saldo al 1 de enero de 2024	\$ 65,851	\$ 27,362	\$ 28,142	\$ 19,409	\$ 37,984	\$ 178,748
Adquisiciones	-	206	1,616	-	9,146	10,968
Bajas	-	(5,288)	(4,969)	-	(6,285)	(16,542)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	65,851	22,280	24,789	19,409	40,845	173,174
Adquisiciones	7,496	490	1,719	-	23	9,728
Bajas	(5,231)	(3,177)	-	(4,221)	-	(12,629)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	68,116	\$19,593	26,508	15,188	40,868	170,273
Depreciación acumulada						
Saldo al 1 de enero de 2024	61,460	20,029	\$20,116	14,177	37,984	153,766
Depreciación del ejercicio	1,566	704	1,572	516	449	4,807
Bajas	-	(5,274)	(4,947)	-	(153)	(10,374)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	63,026	15,459	16,741	14,693	38,280	148,199
Depreciación del ejercicio	2,107	637	1,973	322	762	5,801
Bajas	(2,403)	(180)	-	(4,221)	-	(6,804)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	62,730	15,916	18,714	10,794	39,042	147,196
Al 31 de diciembre de 2024	2,825	6,821	8,048	4,716	2,565	24,975
Al 31 de diciembre de 2025	\$ 5,386	\$ 3,677	\$ 7,794	\$ 4,394	\$ 1,826	\$ 23,077

Nota 13. Transacciones y saldos con partes relacionadas

Los saldos y transacciones entre la Entidad y sus subsidiarias han sido eliminados en la consolidación.

Los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas se integran como sigue:

	Relación	2025	2024
Suvel, S. A. de C. V.	Afiliada	\$ 170,466	\$ 195,366
Menos cuentas por cobrar a partes relacionadas circulantes		(30,000)	(30,000)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas no circulantes		\$ 140,466	\$ 165,366

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo por pagar es de \$521 con la parte relacionada Cumple y Crece, S.A. de C.V.

Las remuneraciones pagadas durante 2025 y 2024 a directores y miembros del consejo de administración por concepto de honorarios, sueldos y otras prestaciones fueron por un importe de \$37,104 y \$38,066, respectivamente.

Nota 14. Cuentas por pagar a proveedores

Las cuentas por pagar a proveedores se integran como sigue:

	2025		2024
Cadenas productivas con proveedores (1)	\$ 384,611	\$	420,280
Cuentas por pagar a proveedores	411,978		169,134
Total	<u>\$ 796,589</u>	<u>\$</u>	<u>589,414</u>

- (1) Bajo un programa que permite a sus proveedores obtener financiamiento de instituciones financieras (Fideicomiso de Fomento Minero, Sabadell, BBVA México, BanRegio y HSBC). El límite máximo de dichas líneas de crédito al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es de \$620,000, respectivamente. Ordinariamente, la Compañía paga a las instituciones financieras calificadas dentro de los 90 días de la fecha de la factura y el proveedor es responsable de pagar a la institución financiera una comisión por financiamiento.

Nota 15. Pasivos e impuestos por pagar

Los pasivos e impuestos por pagar se integran como sigue:

	2025		2024
Acreedores diversos	\$ 44,564	\$	49,434
Impuestos por pagar	20,345		52,201
Total	<u>\$ 64,909</u>	<u>\$</u>	<u>101,635</u>

Nota 16. Arrendamientos

La Entidad renta inmuebles utilizados como oficinas y vehículos para la operación. Los arrendamientos normalmente son por periodos mayor a 1 año y hasta 5 años, con la opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha. Para el caso de inmueble generalmente se incrementan anualmente para reflejar los precios de las rentas en el mercado.

Activos en arrendamientos (activos por derecho de uso)

Los activos por derecho de uso relacionados con propiedades arrendadas que no cumplen con la definición de propiedad de inversión se integran por lo siguiente:

2025		Importe
Saldo al 1o. de enero	\$	11,812
Depreciación del año		(7,916)
(Bajas) - Adiciones		5,666
Saldo al 31 de diciembre	<u>\$</u>	<u>9,562</u>
2024		Importe
Saldo al 1o. de enero	\$	11,230
Depreciación del año		(5,019)
(Bajas) - Adiciones		5,601
Saldo al 31 de diciembre	<u>\$</u>	<u>11,812</u>

Montos reconocidos en resultados:

	2025		2024
Intereses de pasivos por arrendamientos	<u>\$ 2,136</u>	<u>\$</u>	<u>1,537</u>

Las salidas de efectivo por arrendamientos durante 2025 y 2024 fueron de \$8,011 y \$7,088, respectivamente.

Nota 17. Cuenta por pagar por adquisición de terrenos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se tienen cuentas por pagar por compra de terrenos ubicados en Puerto Morelos, Playa del Carmen, Tulum, Cancún y Querétaro.

	2025	2024
Pasivo total	\$ 1,537,748	\$ 1,872,023
Porción a corto plazo	(581,263)	(451,821)
Porción a largo plazo	\$ 956,485	\$ 1,420,202

Año	Importe
2027	\$ 254,807
2028	124,110
2029	83,959
2030	493,609
Total	\$ 956,485

Nota 18. Certificados Bursátiles

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los Certificados Bursátiles se integran como sigue:

	2025	2024
CADU 20V	\$ 502,100	\$ 502,100
Gastos de emisión por amortizar	(6,820)	(10,230)
Total de certificados bursátiles	\$ 495,280	\$ 491,870

La tasa de interés estipulada para estos bonos es del 9.13%, los recursos obtenidos fueron destinados para refinanciar los Proyectos Verdes, es decir, proyectos que cuentan con la certificación del Programa de Cooperación Financiera para la oferta de Vivienda Sustentable en México del Gobierno Federal (ECOCOSA), Excellence in Design for Greater Efficiencies (EDGE) o cualquier otra certificación ambiental aprobada por la iniciativa de bonos climáticos "Climate Bonds Initiative" (CBI).

Al 31 de diciembre del ejercicio 2025 y 2024 la Entidad ha cumplido con los compromisos y razones financieras impuestas por los tenedores de los Certificados Bursátiles, asimismo, ha cumplido con todos sus compromisos de pago de intereses, capital y premios.

Dispensas

Con fecha 10 de abril de 2024, se celebró una Asamblea de Tenedores del Certificado CADU 20V en la que se aprobó y autorizó, con efectos retroactivos al 1o de enero de 2024 y hasta el 31 de diciembre de 2024, ampliar la dispensa otorgada al Emisor en el año 2023 respecto del cumplimiento de la obligación consistente en que: la razón de cobertura de intereses, la utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortizaciones, incluyendo intereses capitalizados asignables al costo de venta de los últimos 12 (doce) meses del Emisor entre intereses pagados de los últimos 12 (doce) meses (Ebitda/Intereses Pagados), no sea menor a 2.5 (dos punto cinco) veces. En el entendido de que la Emisora no se encuentre en cumplimiento de la obligación antes mencionada, el Emisor estará obligado con efectos a partir del 1º de enero de 2024 a pagar un premio de 25 puntos base.

El pago de premio del certificado bursátil CADU 20V, se realizará semestralmente en la fecha establecida en la asamblea.

Los vencimientos anuales a largo plazo de estos pasivos al 31 de diciembre de 2025 y 2024, son los siguientes:

	2025	2024
2026	\$ -	\$ -
2027	495,280	491,870
Total	<u>\$ 495,280</u>	<u>\$ 491,870</u>

El gasto por intereses sobre préstamos, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, fue de \$46,733 y \$51,910, respectivamente.

Conciliación entre los cambios relevantes en la deuda bursátil al 31 de diciembre 2025 y 2024, se muestra continuación:

	2025	2024
Saldo inicial de la deuda bursátil	\$ 491,870	\$ 630,853
Pago de deuda bursátil	-	(142,857)
Amortización de gastos por emisión de deuda bursátil	3,410	3,874
Total	<u>\$ 495,280</u>	<u>\$ 491,870</u>

Nota 19. Deuda bancaria

A continuación, se muestra la información sobre los términos contractuales de la deuda que devengan intereses, los cuales se miden a costo amortizado. Para más información sobre la exposición de la Entidad a los riesgos de tasa de interés y liquidez.

Los contratos son celebrados en pesos mexicanos con distintas instituciones financieras, las cuales se integran como se muestra a continuación:

Al 31 de diciembre de 2025

Institución bancaria	Límite de crédito	Saldo al cierre del ejercicio	Tasa TIIE		Tipo de crédito
			28+	Vencimiento	
Banco Santander México, S.A.	\$ 436,592	\$ 296,804	3.00	03/09/2029	Puente (1)
BBVA México, S.A.	367,801	193,555	2.90	26/01/2027	Puente (1)
Banco Santander México, S.A.	128,397	112,006	3.30	09/05/2029	CSGH – CT
Banco Interamericano de Desarrollo, S.A.	700,000	110,000	2.75	07/08/2030	CSGH – CT
BBVA México, S.A.	93,361	93,361	3.00	09/04/2026	CSGH – CT
Banco Regional, S.A.	165,000	72,253	3.00	26/05/2028	Puente (1)
BBVA México, S.A.	67,288	67,288	3.00	09/04/2026	CSGH – CT
Banco Actinver, S.A.	60,000	60,000	3.50	18/03/2027	CSGH – CT
Banco Regional, S.A.	340,000	50,200	3.00	04/08/2029	Puente (1)
Banco Actinver, S.A.	200,000	50,000	3.00	17/05/2027	CSGH – CT
Banco Ve por Más, S.A.	274,700	37,103	3.50	08/06/2026	Puente (1)
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	425,178	33,806	3.78	06/03/2028	Puente (1)
BBVA México, S.A.	394,962	13,897	2.90	20/11/2026	Puente (1)
Banco Inmobiliario Mexicano, S.A.	374,634	7,865	3.80	04/03/2026	Puente (1)
BBVA México, S.A.	371,982	3,916	2.90	02/06/2027	Puente (1)
Total de préstamos de instituciones financieras	<u>\$ 4,399,895</u>	<u>\$ 1,202,054</u>			
Menos costos de apertura de crédito		17,742			
Total de préstamos de instituciones financieras		1,184,312			
Menos vencimientos a corto plazo		841,073			
Deuda a largo plazo		<u>\$ 343,239</u>			

Al 31 de diciembre de 2024

Institución bancaria	Limite de crédito	Saldo al cierre del		Tasa TIIE		Tipo de crédito
			ejercicio	28+	Vencimiento	
Banco Inmobiliario Mexicano, S.A.	\$ 374,634	\$	247,287	3.80	04/03/2026	Puente (1)
BBVA México, S.A.	353,818		204,126	3.00	24/04/2026	Puente (1)
Banco Actinver, S.A.	200,000		200,000	3.00	17/05/2027	CSGH – CT
BBVA México, S. A	394,962		162,549	3.00	21/11/2026	Puente (1)
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	683,956		141,457	3.78	20/12/2025	Puente (1)
Banco Interamericano de Desarrollo, S.A.	200,000		100,000	3.00	14/12/2025	CSGH – CT
BBVA México, S.A.	80,000		80,000	3.50	21/07/2026	Quirografario
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	203,260		8,066	1.27	01/02/2027	Puente (1)
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	193,362		69,032	1.27	29/10/2027	Puente (1)
BBVA México, S.A..	169,970		75,570	3.50	17/08/2025	CSGH – CT
Banco Ve por Más, S.A.	274,700		73,733	3.50	08/12/2026	Puente (1)
BBVA México, S.A..	71,464		71,464	3.00	05/03/2025	CSGH – CT
BBVA México, S.A..	226,793		62,185	3.00	14/03/2026	Puente (1)
Banco Actinver, S.A.	60,000		60,000	4.00	17/03/2025	CSGH – CT
BBVA México, S.A.	45,000		45,000	3.50	26/11/2026	Quirografario
Banco Regional, S.A.	165,000		41,205	3.00	26/05/2028	CSGH – CT
Banco Regional, S.A.	20,000		20,000	3.50	06/12/2025	Quirografario
Total de préstamos de instituciones financieras	\$ 3,716,919	\$	1,661,674			
Menos costos de apertura de crédito			14,420			
Total de préstamos de instituciones financieras			1,647,254			
Menos vencimientos a corto plazo			1,265,739			
Deuda a largo plazo		\$	381,515			

Algunos de los créditos puentes con vencimientos posteriores al 31 de diciembre del 2025 y 2024, han sido clasificados como parte de la porción circulante de la deuda bancaria a largo plazo, basado en la estimación de ventas de inventarios inmobiliarios realizada por la administración de la Entidad para los ejercicios 2025 y 2024. Lo anterior debido a que, de conformidad con los contratos respectivos, la Entidad ha otorgado la facultad a las instituciones financieras de realizar el cobro proporcional del financiamiento otorgado por cada venta de unidades inmobiliarias que realice. De no realizarse las ventas de unidades inmobiliarias conforme a la estimación de ventas antes mencionada, la entidad tiene la facultad de diferir el pago del crédito correspondiente hasta la fecha contractual de vencimiento.

Al 31 de diciembre de 2025, los vencimientos anuales de la deuda a largo plazo son como sigue:

Año	Importe
2027	\$ 140,571
2028	30,873
2029	62,395
2030	109,400
Total	<u>\$ 343,239</u>

El gasto por intereses sobre préstamos, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, fue de \$213,490 y \$222,170, respectivamente.

Los créditos "puente" con instituciones financieras se utilizan para la construcción de desarrollos inmobiliarios y los créditos para capital de trabajo se utilizan para cubrir las necesidades de recursos operativos, algunos de los créditos están garantizados por inventarios inmobiliarios de la Entidad. Los créditos bancarios establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, entre las que destacan mantener el negocio en marcha sin modificar su objeto social, mantener los activos de la empresa y no contratar pasivos o costos financieros que afecten la capacidad crediticia para solventar las obligaciones del crédito. Todas estas obligaciones se han cumplido al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

A continuación, se muestra la conciliación entre cambios en los pasivos, capital y los flujos de efectivo surgidos de actividades de financiamiento:

Nota 20. Impuestos a la utilidad

(a) Importes reconocidos en los resultados del período

El gasto por impuestos a la utilidad se integra como sigue:

	2025		2024
Gasto por impuestos sobre base fiscal:			
Impuesto corriente	\$ 1,392	\$	3,291
Impuesto diferido en el resultado del año	111,226		100,614
Disminución de pasivo por impuestos diferidos (1)	(77,912)		-
Gasto por impuestos a la utilidad	<u>\$ 34,706</u>	<u>\$</u>	<u>103,905</u>

(1) Corresponde a un pasivo por impuesto sobre la renta diferido disminuido en el ejercicio 2025, mismo que mantenían algunas subsidiarias desde el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2020, la decisión de llevar a cabo la disminución en el presente ejercicio se hizo en conjunto con el análisis de sus asesores legales, tomando como base la caducidad del periodo de revisión que tienen las autoridades fiscales y principalmente a que durante el ejercicio 2023 las autoridades fiscales ejercieron y concluyeron sus facultades de revisión de citado ejercicio 2020.

La tasa de ISR para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue del 30%, la misma tasa es para ejercicios futuros.

(b) Conciliación de la tasa efectiva de impuestos

	2025	%	2024	%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 446,994	100	\$ 336,357	100
Total de impuestos a la utilidad	34,706	8	103,905	31
Impuesto a la utilidad "esperado" aplicando la tasa impositiva de la Entidad	134,098	30	100,907	30
Efecto fiscal de inflación, neto	(27,481)	(6)	(9,607)	(3)
Gastos no deducibles	10,585	2	16,097	5
Disminución de pasivo por impuestos diferidos	(77,912)	(17)	-	-
Otros, neto	(4,584)	(1)	(3,492)	(1)
Total impuestos a la utilidad	<u>\$ 34,706</u>	<u>8</u>	<u>\$ 103,905</u>	<u>31</u>

(c) Activos y pasivos por impuestos a la utilidad diferidos

Los efectos de impuestos de las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y pasivos por impuestos a la utilidad diferidos, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se detallan a continuación:

	2025				
	Saldo neto al 1o. de enero	Reconocido en resultados	Neto	Activos por impuestos diferidos	Pasivos por impuestos diferidos
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	\$ 420,090	\$ (165,534)	\$ 254,556	\$ 254,556	\$ -
Personas físicas y sociedades civiles no pagadas al cierre del ejercicio	582	(294)	288	288	-
Inventarios inmobiliarios y pagos anticipados	(1,318,380)	45,358	(1,273,022)	-	(1,273,022)
Ingresos no acumulables por avance de obra pendientes de aprobación e ingresos acumulables anticipadamente	21,226	85,723	106,949	106,949	-
Gastos por emisión de deuda	(3,070)	1,030	(2,040)	-	(2,040)
Beneficios a los empleados y otros	714	403	1,117	1,117	-
Total	\$ (878,838)	\$ (33,314)	\$ (912,152)	\$ 362,910	\$ (1,275,062)

	2024				
	Saldo neto al 1o. de enero	Reconocido en resultados	Neto	Activos por impuestos diferidos	Pasivos por impuestos diferidos
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	\$ 406,892	\$ 13,198	\$ 420,090	\$ 420,090	\$ -
Personas físicas y sociedades civiles no pagadas al cierre del ejercicio	1,817	(1,235)	582	582	-
Inventarios inmobiliarios y pagos anticipados	(1,225,396)	(92,984)	(1,318,380)	-	(1,318,380)
Ingresos no acumulables por avance de obra pendientes de aprobación e ingresos acumulables anticipadamente	42,133	(20,907)	21,226	21,226	-
Gastos por emisión de deuda	(4,232)	1,162	(3,070)	-	(3,070)
Beneficios a los empleados y otros	562	152	714	714	-
Total	\$ (778,224)	\$ (100,614)	\$ (878,838)	\$ 442,612	\$ (1,321,450)

Para evaluar la recuperación de los activos por impuestos a la utilidad diferidos, la Administración considera la probabilidad de que una parte o el total de ellos no se recuperen. La realización final de los activos por impuestos a la utilidad diferidos depende de la generación de utilidades gravables en los periodos en que serán deducibles las diferencias temporales. Al llevar a cabo esta evaluación, la Administración considera la reversión esperada de los pasivos por impuestos diferidos, las utilidades gravables proyectadas y las estrategias de planeación.

Al 31 de diciembre de 2025, las pérdidas fiscales por amortizar expiran como se muestra a continuación:

Año	Importe
2026	\$ 766
2027	33,372
2028	44,578
2029	111,130
2030	47,244
2031	65,243
2032	63,227
2033	215,833
2034	215,073
2035	52,055
Total	\$ 848,521

Nota 21. Capital social

El capital social emitido al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se integra como sigue:

	2025		2024	
	Número de acciones	Importe	Número de acciones	Importe
Capital fijo				
Serie A	303,266,668	\$ 151,633	310,875,668	\$ 155,438
Total	303,266,668	\$ 151,633	310,875,668	\$ 155,438

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el capital social está integrado por acciones ordinarias nominativas sin valor nominal.

El 22 de abril de 2025, se celebró la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, en la cual se aprobó la cancelación de acciones propias adquiridas en el ejercicio 2025 y 2024 por 7,609,000 (siete millones seiscientos nueve mil) acciones y así como la disminución del capital social mínimo fijo de la sociedad en la cantidad \$3,805, con el acuerdo mencionado el capital social queda en \$151,633, representado por 303,266,668 acciones.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el monto utilizado en la recompra de acciones ascendió a \$43,674 y \$24,996, respectivamente, correspondiente a 11,563,346 y 6,983,836 acciones, respectivamente.

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la reserva legal es de \$34,602.

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 saldos de las cuentas fiscales consolidadas de la Entidad al 31 de diciembre de 2025 se muestran como sigue:

	2025
Cuenta de capital de aportación "CUCA"	\$ 2,946,426
Cuenta de utilidad fiscal neta "CUFIN"	1,033,368

Utilidad por acción

Las utilidades básicas por acción ("UPA") son calculadas dividiendo el resultado del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la controladora por el promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación durante el año.

La UPA diluida es calculada dividiendo el monto de la utilidad del año atribuible a los accionistas (después de ajustar por los intereses de las participaciones preferentes convertibles) entre el promedio del número de acciones ordinarias en circulación durante el año más el promedio del número de acciones ordinarias que serían emitidas si se convirtieran todas las acciones ordinarias potenciales en acciones ordinarias.

La siguiente tabla muestra los cálculos de las utilidades por acción básica y diluida por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	2025	2024
Utilidad neta del período atribuible a los tenedores del capital de la controladora	\$ 412,193	\$ 232,033
Promedio del número de acciones en circulación	305,580,638	313,437,186
Utilidad por acción (valores en pesos)	1.35	0.74

Nota 22. Beneficio a los empleados

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Pasivo neto por beneficios definidos	\$ 462	\$ 489

A. Movimiento en el (activo) pasivo neto por beneficios definidos

La tabla a continuación muestra una conciliación entre los saldos iniciales y los saldos finales del pasivo neto por beneficios definidos y sus componentes:

	<u>Importe</u>
Saldo al 1o. de enero 2025	\$ 489
Costos del servicio presente	(27)
Saldo al 31 de diciembre 2025	<u>\$ 462</u>

	<u>Importe</u>
Saldo al 1o. de enero 2024	\$ 265
Costos del servicio presente	224
Saldo al 31 de diciembre 2024	<u>\$ 489</u>

Durante 2025 y 2024, se reconoció el correspondiente costo de servicio pasado en el resultado del período

B. Obligación por beneficios definidos

i. Suposiciones actuariales

Las siguientes son las principales suposiciones actuariales a la fecha de presentación (expresadas como promedios ponderados).

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Tasa de descuento	9.00%	10.00%
Incremento salarial	5.25%	5.25%

ii. Análisis de sensibilidad

Cambios razonablemente posibles en las suposiciones actuariales relevantes a la fecha de presentación, siempre que las otras suposiciones se mantuvieran constantes, habrían afectado la obligación por beneficios definidos en los importes incluidos en la tabla que se muestra a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2025</u>	
	Aumento	Disminución
Tasa de descuento (cambio de 0.5%)	9.50%	8.50%
Futuros incrementos salariales (cambio de 0.5%)	5.75%	4.75%

Aunque el análisis no considera la distribución total de los flujos de efectivo esperados bajo el plan, si provee una aproximación de la sensibilidad de las suposiciones presentadas.

Nota 23. Participación no controladora

a) La participación no controladora al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integra como sigue:

	2025		2024	
Procrece, S.A. de C.V.	\$	19,022	\$	18,532
Cadurma, S.A. de C.V.		24,489		25,642
Otros (1)		7,316		6,431
Total	\$	50,827	\$	50,605

(1) Incluye saldos de compañías con participación no controladora, que en lo individual son poco significativos.

b) Los resultados del ejercicio de la participación no controladora al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integran como sigue:

	2025		2024	
Procrece, S.A. de C.V.	\$	490	\$	(2,651)
Cadurma, S.A. de C.V.		(1,152)		3,048
Otros (1)		757		22
Total	\$	95	\$	419

(1) Incluye resultados de compañías con participación no controladora, que en lo individual son poco significativos.

A continuación, se presenta la información financiera resumida para cada subsidiaria que tiene participaciones no controladoras que son significativas para la Entidad:

Estado situación financiera	31 de diciembre de 2025		
	Procrece	Cadurma	Total
Activos	\$ 39,051	\$ 3,607,497	\$ 3,646,548
Pasivos	230	2,383,031	2,383,261
Porción controladora	19,799	1,199,977	1,219,776
Porción no controladora	19,022	24,489	43,511
Suma de capital contable	\$ 38,821	\$ 1,224,466	\$ 1,263,287

Estado situación financiera	31 de diciembre de 2024		
	Procrece	Cadurma	Total
Activos	\$ 38,270	\$ 3,727,903	\$ 3,766,173
Pasivos	449	2,445,813	2,446,262
Porción controladora	19,289	1,256,448	1,275,737
Porción no controladora	18,532	25,642	44,174
Suma de capital contable	\$ 37,821	\$ 1,282,090	\$ 1,319,911

Estado de resultados	31 de diciembre de 2025		
	Procrece	Cadurma	Total
Ingresos	\$ 448	\$ 637,969	\$ 638,417
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	158	(124,506)	(124,348)
Impuestos a la utilidad	842	66,882	67,724
Utilidad (pérdida) del año	1,000	(57,623)	(56,623)
Porción controladora	510	(56,471)	(55,961)
Porción no controladora	490	(1,152)	(662)
Utilidad (pérdida) del año	\$ 1,000	\$ (57,623)	\$ (56,623)

Estado de resultados	31 de diciembre de 2024		
	Procrece	Cadurma	Total
Ingresos	\$ 2,802	\$ 1,782,400	\$ 1,785,202
(Pérdida) utilidad antes de impuestos	(8,421)	227,356	218,935
Impuestos a la utilidad	3,009	(74,920)	(71,911)
Utilidad del año	(5,412)	152,436	147,024
Porción controladora	(2,761)	149,388	146,627
Porción no controladora	(2,651)	3,048	397
Utilidad del año	\$ (5,412)	\$ 152,436	\$ 147,024

Conciliación entre los cambios relevantes en la participación no controladora al 31 de diciembre 2025 y 2024:

	2025	2024
Saldo inicial de participación no controladora	\$ 50,605	\$ 49,257
Efectos de reestructura corporativa	127	929
Utilidad Neta no controladora	95	419
Total	\$ 50,827	\$ 50,605

Nota 24. Ingresos y costo de ventas

Los ingresos y costo de ventas de la Entidad se integran como sigue:

Ingresos:	2025	2024
Ingresos por venta de viviendas	\$ 4,337,788	\$ 3,750,774
Ingreso servicio de construcción (1)	423,549	-
Venta de terrenos	215,621	660,806
Otros	89,350	75,824
Total	\$ 5,066,308	\$ 4,487,404

Costo de ventas:	2025	2024
Costo de ventas de viviendas	\$ 3,032,067	\$ 2,635,736
Costo de servicio de construcción (1)	414,652	-
Costo de financiamiento capitalizado dentro del costo	301,891	277,466
Costo de ventas de terrenos	122,138	346,773
Deterioro de inventarios inmobiliarios	(5,264)	-
Costo de ventas de otros	-	30,032
Total	\$ 3,865,484	\$ 3,290,007

- (1) En el mes de julio del año 2025, se celebró un contrato de llave en mano, obra a precio alzado y tiempo determinado, actuando Edificaciones Riviera Maya, S. A. de C. V. y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores "INFONAVIT". En dicho contrato se establece la construcción de 992 viviendas.

Nota 25. Gastos de venta, administración y otros

Los gastos de venta, administración y otros clasificados por naturaleza se integran como sigue:

	2025		2024
Sueldos y salarios y servicios de personal	\$ 286,920	\$	273,844
Gastos de promoción y publicidad	277,529		320,675
Otros (1)	128,020		132,593
Amortizaciones	15,022		11,685
Depreciación	13,717		9,826
Obligaciones laborales	6,900		6,601
Honorarios profesionales	3,527		8,501
Deterioro de cuentas por cobrar	-		6,000
Total	<u>\$ 731,635</u>	<u>\$</u>	<u>769,725</u>

- (1) Los otros gastos incluyen conceptos menores como energéticos, combustibles, agua, vigilancia, limpieza, trámites y servicios.

Nota 26. Gasto por intereses

Los gastos por intereses se integran como sigue:

	2025		2024
Intereses por certificados bursátil	\$ 46,733	\$	51,910
Intereses por préstamos bancarios	213,490		222,170
Comisiones por otros créditos y pasivos de arrendamientos	2,136		1,537
	<u>262,359</u>		<u>275,617</u>
Menos: Importe capitalizado en el costo de activos calificables (inventarios inmobiliarios)	(172,210)		(156,970)
Total	<u>\$ 90,149</u>	<u>\$</u>	<u>118,647</u>

La conciliación del importe capitalizado reconocido durante el periodo como parte del costo de ventas se muestra a continuación:

	2025		2024
Saldo de costo financiero inicial capitalizado en inventarios inmobiliarios	\$ 647,011	\$	767,507
Costo financiero devengado en el ejercicio capitalizado en el costo de activos calificables (inventarios inmobiliarios)	172,210		156,970
Saldo neto reconocido dentro del costo de ventas	(301,891)		(277,466)
Total	<u>\$ 517,330</u>	<u>\$</u>	<u>647,011</u>

Nota 27. Información por segmentos

El Consejo de Administración evalúa, asigna recursos y toman decisiones operativas de la Entidad con base en el ingreso por tipo de vivienda.

- a) Productos de cuyos segmentos a informar se derivan ingresos por tipo de vivienda

Con base en la NIIF 8 "Segmentos de operación", los segmentos a informar por la Entidad son los siguientes:

Tipo de vivienda

Vivienda de interés social
 Vivienda media
 Vivienda media residencial
 Vivienda residencial

b) Ingresos por segmento de tipo de vivienda:

	Ingresos		Utilidad por segmento	
	2025	2024	2025	2024
Vivienda de interés social	\$ 3,251,995	\$ 2,359,554	\$ 743,917	\$ 463,921
Vivienda media	843,699	998,979	172,726	219,889
Vivienda media residencial	18,722	41,950	1,381	4,867
Vivienda residencial	223,372	350,291	85,806	148,895
Total	\$ 4,337,788	\$ 3,750,774	1,003,830	837,572
Utilidad por venta de terrenos			93,483	314,033
Otros (costos) ingresos, netos:			163,369	45,792
Costos, administrativos, corporativos y salarios de los directores			(731,635)	(769,725)
Costos financieros			(82,053)	(91,315)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad			\$ 446,994	\$ 336,357

c) Inventarios inmobiliarios por segmento de tipo de viviendas

	2025	2024
Vivienda de interés social	\$ 1,488,066	\$ 2,182,717
Vivienda media residencial	-	17,322
Vivienda residencial	289,832	403,460
Vivienda media	1,181,028	797,068
Total	\$ 2,958,926	\$ 3,400,567

d) Unidades vendidas

	2025	2024
Vivienda de interés social	3,191	2,928
Vivienda media	325	430
Vivienda media residencial	5	11
Vivienda residencial	14	23
Total	3,535	3,392

Adicionalmente a la información por segmentos presentada en las tablas anteriores, la Entidad analiza los ingresos por venta de viviendas por áreas geográficas (Estados) para determinar los resultados de la implementación de las estrategias comerciales y operativas en dichos estados. Los ingresos aproximados por áreas geográficas son como sigue:

	2025		2024
Quintana Roo	\$ 4,307,680	\$	3,696,587
Ciudad de México	18,722		41,950
Otros	11,386		12,237
Total	\$ 4,337,788	\$	3,750,774

Los inventarios inmobiliarios por áreas geográficas son los siguientes:

	2025		2024
Quintana Roo	\$ 2,925,192	\$	3,347,002
Ciudad de México	-		17,322
Otros	33,734		36,243
Total	\$ 2,958,926	\$	3,400,567

La reserva territorial se ubica principalmente en el estado de Quintana Roo y la Ciudad de México.

Nota 28. Reformulación de estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 fueron reformulados para reclasificar un saldo previamente presentado en "Otras cuentas por cobrar" al rubro de "Inversión en negocios conjuntos". Esta reclasificación no afectó los totales de activo, pasivo, capital contable ni el resultado neto del ejercicio; asimismo, no impactó el cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer (covenants) establecidas en los contratos de deuda bancaria y certificados bursátiles.

Los cambios en el estado de situación financiera derivados de la reformulación se muestran a continuación:

Estado de situación financiera:	Estados financieros originales	Estados financieros reformulados	Cambios
Otras cuentas por cobrar	\$ 246,092	\$ 159,953	\$ 86,139
Otros activos circulantes	3,962,295	3,962,295	-
Inversión en negocios conjuntos	-	86,139	(86,139)
Otros activos no circulantes	7,637,456	7,637,456	-
Total del activo	\$ 11,845,843	\$ 11,845,843	\$ -
Total del pasivo	\$ 6,361,851	\$ 6,361,851	\$ -
Cuentas de capital contable, excepto el resultado del año 2024	5,251,540	5,251,540	-
Resultado del año 2024	232,452	232,452	-
Total del capital contable	5,483,992	5,483,992	-
Total del pasivo y del capital contable	\$ 11,845,843	\$ 11,845,843	\$ -

Nota 29. Compromisos y contingencias

Compromisos-

a) Como se menciona en la nota 13, la Entidad ha firmado contrato de servicios de gestión de compra de inmuebles con algunas partes relacionadas, mediante los cuales recibe los servicios de gestión de compra de subastas a cambio de un honorario de intermediación.

b) Por las actividades que desarrolla la Entidad, se encuentra sujeta a diversas disposiciones en materia ambiental y reglamentaciones de consumo y descargas de aguas residuales y otras leyes que preservan el medio ambiente y zonas protegidas, por lo que pudiese ser sujeta de revisiones y auditorías de tipo ambiental. En opinión de la administración de la Entidad. Al 31 de diciembre de 2025, no existen pasivos por estos conceptos que no se incluyan en los estados financieros consolidados.

c) Fideicomisos de terrenos para el desarrollo de fraccionamientos (Convenios) - La Entidad celebra convenios donde el terreno (aportado por un tercero) y otros activos (inventarios) contribuidos por la Entidad se mantienen en fideicomisos; la Entidad y los dueños del terreno actúan como fideicomitentes y fideicomisarios respectivamente en dichos Convenios.

El fideicomiso sirve como garantía para asegurar que el convenio entre las dos partes se ejecute conforme a los términos establecidos.

Contingencias-

a) La subsidiaria Cadu Inmobiliaria, S. A. de C. V., interpuso juicio contenciosos-administrativos que está siendo tramitado ante la Sala Regional del Caribe del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, bajo el expediente 449/19-20-01-8 esto con motivo de los procedimientos de verificación practicados, por parte de la Administración Desconcentrada de Auditoría de Quintana Roo del Servicio de Administración Tributaria, que derivaron en la imposición de multas por supuestas omisiones en el cumplimiento a las obligaciones en materia de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita. Dicho juicio se encuentra pendiente de resolución y los abogados de la Entidad consideran probable una resolución favorable.

b) La subsidiaria Cadu Residencias, S.A. de C.V., promovió recurso de revocación en contra del oficio número 600-49-2024-3031, de fecha 19 de septiembre de 2024, emitido por la Administración Desconcentrada Jurídica de Quintana Roo "2", mediante el cual se dejó insubsistente la resolución contenida en el diverso oficio 500-49-00-05-02-2024-0003810, a través del cual la Administración Desconcentrada de Auditoría Fiscal de Quintana Roo "2" determinó un crédito fiscal por supuestas omisiones en el cumplimiento de obligaciones fiscales derivadas de la revisión correspondiente al ejercicio fiscal 2019.

Derivado de lo anterior, se interpuso demanda de nulidad en contra de dichas resoluciones ante la Sala Regional del Centro I del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, dentro del procedimiento contencioso administrativo identificado con el número de expediente en línea 0164-2024-02-C-01-01-02-02-L. Al 31 de diciembre de 2025, dicho procedimiento se encontraba concluido en todos sus trámites, habiéndose dictado sentencia favorable a los intereses de la subsidiaria, encontrándose únicamente en curso el plazo legal para que la autoridad demandada, en su caso, interpusiera el medio de defensa correspondiente en contra de dicha resolución.

No se omite señalar que la resolución obtenida confirma la solidez de la estrategia de defensa fiscal implementada, la cual se sustentó en criterios previamente adoptados por las Salas Regionales del propio Tribunal Federal de Justicia Administrativa.

A la fecha de la presente, ya se ha presentado la Revisión Fiscal Adhesiva, el Recurso intentado por la autoridad fiscal, debido a que es notoriamente improcedente, toda vez que la nulidad dictada se sustenta en violaciones formales y no de fondo, tal y como lo establecen las jurisprudencias citadas en dicha adhesión, la improcedencia se encuentra sustentada en las jurisprudencias 2a./J. 150/2010 y 2a./J. 88/2011 de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Por lo que una vez sea turnado para su proyecto de sentencia dicho recurso de revisión fiscal, el mismo será desechado por ser notoriamente improcedente a la luz de la Ley Federal del Procedimiento Contencioso Administrativo y de las mencionadas jurisprudencias

c) A la fecha de emisión de estos estados financieros la sociedad CADU Inmobiliaria, S.A. de C.V., tiene en proceso un juicio oral mercantil mediante el cual la parte actora busca obtener la rescisión de una serie de contratos, todos ellos vinculados a un contrato de cesión de derechos de fideicomitente y fideicomisario mediante el cual se transmitió una serie de derechos fideicomisarios sobre ciertos inmuebles, CADU Inmobiliaria, S.A. de C.V. ha sido absuelta en primera instancia, por su parte actora ha promovido un amparo directo, mismo que está pendiente de resolución. Los abogados de la Entidad consideran probable una resolución favorable.

d) Durante el ejercicio 2025 se emitió una resolución en la que se condenó a la emisora al pago de determinadas cantidades. En contra de dicha resolución, la Compañía interpuso los medios de defensa correspondientes, incluyendo recursos de inconformidad y un nuevo juicio de amparo. Al resolver la inconformidad, un tribunal federal conminó al juez de primera instancia a dictar nuevamente la sentencia, la cual fue emitida el 27 de marzo de 2026 en sentido favorable para Cadu Inmobiliaria, S.A. de C.V., absolviendo a la demandada del pago de la totalidad de las prestaciones reclamadas. No obstante, lo anterior, dicha resolución aún puede ser impugnada por la parte actora, por lo que a la fecha no constituye una sentencia firme.

e) Existe un pasivo contingente derivado de los beneficios a los empleados.

f) La Entidad recibe servicios administrativos y de personal de terceros, los cuales deberán de cumplir con las obligaciones laborales y fiscales relacionadas con el personal que presta dichos servicios, en caso de algún incumplimiento, se podría generar un pasivo contingente para la Entidad, ya que este es responsable solidario directo de conformidad con las últimas modificaciones en Ley donde se regula a las compañías prestadoras de servicios de personal.

g) De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

h) De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

Nota 30. Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados

La emisión de los estados financieros consolidados y las notas correspondientes fueron autorizados por el Lic. Mauricio Torres Pimienta, Director de Finanzas y por el Lic. Pedro Vaca Elguero, Director General el día 13 de abril de 2026. Estos estados financieros consolidados deberán ser aprobados en fecha posterior por el Consejo de Administración y la Asamblea General de Accionistas. Estos órganos tienen la facultad de modificar los estados financieros consolidados adjunto los eventos subsecuentes fueron considerados hasta esta fecha.