[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N
Oferta pública restringida:	No
Tipo de instrumento:	Acciones,Deuda LP
Emisora extranjera:	No
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	En el caso del CEBUR CADU20V (el bono verde) cuenta con un 60% de garantía parcial, que se integra de la siguiente manera: 25% de garantía irrevocable e incondicional otorgada por la Corporación Interamericana de Inversiones (Inter-American Investment Corporation), 25% de garantía irrevocable e incondicional otorgada por Sociedad Hipotecaria Federal y 10% mediante un fondo de reserva en efectivo.
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	No

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

Corporativo Malecón Américas. Av. Bonampak, 1er Piso, Mza. 1, Lote 1, SMza. 6A, Cancún, Q. Roo, C.P. 77503, México.

Serie [Eje]	serie
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	N.A.
Serie	A
Tipo	Acciones Ordinarias
Número de acciones	303,266,668
Bolsas donde están registrados	BOLSA MEXICANA DE VALORES
Clave de pizarra de mercado origen	CADU
Tipo de operación	
Observaciones	

Clave de cotización:

CADU

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

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

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

Leyenda Reporte Anual CUE:

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

Periodo que se presenta:

2025

Serie [Eje]	serie3
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]	
Serie de deuda	CADU20V
Fecha de emisión	2020-12-18
Fecha de vencimiento	2027-12-10
Plazo de la emisión en años	2,548 (dos mil quinientos cuarenta y ocho) días, es decir, aproximadamente 7 (siete) años
Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo	A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán en cada periodo de intereses un interés bruto anual fijo sobre su valor nominal o su valor nominal ajustado, según corresponda, a una tasa de interés bruto anual de 9.13% (nueve punto trece por ciento)
Lugar, periodicidad y forma de pago de intereses / Redimientos periodicidad en el pago de intereses / rendimientos	La Tasa de Interés Bruto Anual tomó como referencia la Tasa M Bono 2027 del 5.13% (cinco punto trece por ciento) en la fecha de cierre de libro de los Certificados Bursátiles más una sobretasa de 4.00% (cuatro por ciento) y se paga semestralmente

Serie [Eje]	serie3
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]	
Lugar y forma de pago de intereses o rendimientos y principal	El principal y los intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles se pagarán en cada una de las fechas de pago que correspondan mediante transferencia electrónica de fondos, a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma número 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Ciudad de México, contra la entrega del Título o las constancias que al efecto expida Indeval. Indeval distribuirá estos fondos, a través de transferencia electrónica al intermediario
Subordinación de los títulos, en su caso	No Aplica
Amortización y amortización anticipada / vencimiento anticipado, en su caso	El Emisor tendrá derecho a amortizar de manera anticipada la totalidad, pero no menos de la totalidad de los Certificados Bursátiles conforme a lo previsto en la Sección "Amortización Anticipada Voluntaria" del Suplemento correspondiente
Garantía, en su caso	Las obligaciones de pago del Emisor conforme a los Certificados Bursátiles están garantizadas por un fondo de reserva en efectivo equivalente al 10% (diez por ciento) de la Emisión. Para mayor información, referirse a la Sección "Características de la Oferta. Garantía" del Suplemento correspondiente. Asimismo, los Certificados Bursátiles contarán con el aval de Cadu Inmobiliaria, S.A. de C.V., Inmobiliaria Tusal, S.A. de C.V., Urbanizadora Aspa, S.A. de C.V., Suministros Concretora, S.A. de C.V., Construcciones Punta Cancún, S.A. de C.V., Cadurma, S.A. de C.V., Edificaciones Riviera Maya, S.A. de C.V., Urbarima, S.A. de C.V., Casas Duraderas del Centro, S.A. de C.V., Casas Duraderas del Sur, S.A. de C.V., Caduem, S.A. de C.V., Inmobiliaria Especializada Vael, S.A. de C.V., Urbacdc, S.A. de C.V., Construcciones de Montejo, S.A. de C.V., Urbamer, S.A. de C.V., Cadu Residencias, S.A. de C.V. e Inmoccidente, S.A. de C.V. (las "Avalistas"). Las obligaciones de pago del Emisor conforme a los Certificados Bursátiles están garantizadas parcialmente por una garantía irrevocable e incondicional otorgada por la Corporación Interamericana de Inversiones (Inter-American Investment Corporation) y una garantía irrevocable e incondicional otorgada por Sociedad Hipotecaria Federal. Para mayor información, referirse a la Sección "Características de la Oferta. Garantía" del Suplemento correspondiente
Fiduciario, en su caso	No Aplica
Calificación de valores [Sinopsis]	
Fitch México S.A. de C.V. [Miembro]	
Calificación	
Significado de la calificación	
HR Ratings de México, S.A. de C.V. [Miembro]	
Calificación	HR A+
Significado de la calificación	La calificación asignada HR A+ con Perspectiva Estable significa que la Emisión ofrece seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantiene bajo riesgo crediticio ante escenarios económicos adversos. Asimismo, el signo de "+" representa una posición de fortaleza relativa dentro de la misma calificación
Moodys de México S.A. de C.V. [Miembro]	
Calificación	
Significado de la calificación	
Standard and Poors, S.A. de C.V. [Miembro]	
Calificación	
Significado de la calificación	
Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. [Miembro]	
Calificación	AA-/M
Significado de la calificación	"AA-/M". La perspectiva de calificación es 'Estable'. El significado de la calificación es Alto. Agrupa emisiones con alta calidad crediticia. Los factores de protección son fuertes. El riesgo es modesto, pudiendo variar en forma ocasional por las condiciones económicas. La calificación otorgada a la Emisión no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones o modificaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V.
A.M. Best América Latina, S.A. de C.V. [Miembro]	
Calificación	
Significado de la calificación	
DBRS Ratings México,S.A. de C.V. [Miembro]	
Calificación	
Significado de la calificación	
Otro [Miembro]	
Calificación	
Significado de la calificación	
Nombre	
Representante común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero
Depositario	Indeval, en términos y para los efectos del artículo 282 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores
Régimen fiscal	La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en México a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir, mantener o disponer Certificados

Serie [Eje]	serie3
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]	
	Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado a lo largo de la vigencia del Programa y/o de la presente Emisión. Los inversionistas deberán consultar en forma independiente y periódica a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de tomar cualquier decisión de inversión en los mismos. La tasa de retención aplicable, en la fecha de este Suplemento, respecto de los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta (i) para las personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente
Observaciones	La Emisora y los Certificados Bursátiles únicamente cuentan con calificaciones de (i) Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. y (ii) HR Ratings de México, S.A. de C.V.

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

Si la Emisora realiza un Cambio de Control, entendiéndose por éste, en cualquier momento, los accionistas principales que tienen el control de la Emisora dejan de ser propietarios, directa o indirectamente, de menos del 51% de las acciones con derecho a voto representativas del capital social de la Emisora; en el entendido de que, para efectos de este párrafo, no se considerará que existe una Causa de Vencimiento Anticipado por el simple hecho de que las acciones representativas del capital social de la Emisora con derecho a voto coticen en algún mercado de valores, siempre y cuando los accionistas principales continúen con el control y/o dirigiendo, directa o indirectamente, la operación, las finanzas y la administración de la Emisora y sus subsidiarias. Para mayor información ver los títulos.

No se tiene previsto tener cambios de control.

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

Se podrán dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles si la emisora o cualquiera de sus subsidiarias importantes fuere declarada en quiebra, insolvencia, concurso mercantil o procedimiento similar o si admitiere por escrito su incapacidad para pagar sus deudas a su vencimiento.

No se tienen previsto tener reestructuras corporativas.

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

En caso de que la emisora evaluara la decisión sobre venta o constitución de gravámenes sobre activos esenciales, se requiere de autorización del Consejo de Administración para su ejecución.

No se tienen previstas ventas o constitución de gravámenes sobre activos esenciales.

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual 1

[412000-N] Portada reporte anual 2

[413000-N] Información general 9

Glosario de términos y definiciones: 9

Resumen ejecutivo: 16

Factores de riesgo: 28

Otros Valores: 57

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: 59

Destino de los fondos, en su caso: 59

Documentos de carácter público: 60

[417000-N] La emisora 62

Historia y desarrollo de la emisora: 62

Descripción del negocio: 65

Actividad Principal: 66

Canales de distribución: 67

Patentes, licencias, marcas y otros contratos: 69

Principales clientes: 70

Legislación aplicable y situación tributaria: 72

Recursos humanos: 73

Desempeño ambiental: 75

Información de mercado: 77

Estructura corporativa: 89

Descripción de los principales activos: 91

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: 92

Acciones representativas del capital social: 94

Dividendos: 97

[424000-N] Información financiera 99

Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación: 109

Informe de créditos relevantes: 113

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora: 117

Resultados de la operación: 120

Situación financiera, liquidez y recursos de capital: 127

Control Interno: 135

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas: 136

[427000-N] Administración 139

Auditores externos de la administración: 139

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: 139

Información adicional administradores y accionistas: 140

Estatutos sociales y otros convenios: 158

[429000-N] Mercado de capitales 165

Estructura accionaria: 165

Comportamiento de la acción en el mercado de valores: 166

[432000-N] Anexos 172

[413000-N] Información general

Glosario de términos y definiciones:

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Informe tendrán los significados que aparecen a continuación:

"Acciones"	Significa las acciones ordinarias, Serie "A" nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte fija del capital social de la Emisora que son objeto de la Oferta, las cuales otorgan plenos derechos corporativos y patrimoniales.
"Afores"	Significa las Administradoras de Fondos para el Retiro.
"AHM"	Significa la Asociación Hipotecaria Mexicana.
"Avisos"	Significa el aviso de oferta pública, aviso de convocatoria y/o el aviso de colocación, según sea el caso, que se publique en la página de Internet de la BMV, en el que se detallarán los resultados y/o principales características de cada Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa.
"BID Invest"	Significa la Corporación Interamericana de Inversiones (*inter-American Investment Corporation*).
"BIVA"	Significa la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.
"BMV"	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
"BIVA"	Significa la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.
"Certificados" o "Certificados Bursátiles"	Significa los Certificados Bursátiles emitidos por la Emisora al amparo del programa
"Cedevis"	Certificados Bursátiles de Vivienda emitidos por el INFONAVIT
"CIF"	Significa el costo integral de financiamiento.
"CADU"	Significa Corpovael y Subsidiarias
"CANADEVI"	Significa Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda.
"CBI"	Significa la Iniciativa de Bonos Climáticos, por sus siglas en inglés (*Climate Bonds Initiative*)
"Circular Única"	Significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario

	Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, y según las mismas sean modificadas de tiempo en tiempo.
“Clientes”	Significa todas aquellas personas que tengan, o puedan tener, necesidad y perfil para adquirir una vivienda de interés social, popular medio y medio alto, ya sea a través de pago en efectivo o mediante financiamiento hipotecario.
“CNBV”	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de valores.
“Compañía”	CADU.
“CONAFOVI”	Significa la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda.
“CONAVI”	Significa la Comisión Nacional de Vivienda.
“Contragarantía” o “Colateral” o “Fideicomiso de Garantía”	Significa la garantía fiduciaria creada por el Emisor para beneficio de los Garantes sobre bienes inmuebles en los términos del Contrato de Reembolso y el Contrato de Garantía SHF, según corresponda.
“Contrato de Depósito”	Significa el contrato de depósito celebrado por la Emisora como depositante, el Representante Común y Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver como depositario el 30 de noviembre de 2020.
“Contrato de Garantía BID Invest”	Significa el contrato de garantía parcial de crédito celebrado por, entre otras partes, la Emisora, BID Invest y el Representante Común el 8 de diciembre de 2020.
“Contrato de Garantía SHF”	Significa el contrato de garantía parcial celebrado por, entre otras partes, la Emisora, la SHF y el Representante Común el 8 de diciembre de 2020.
“Contratos de Garantía”	Significan, conjuntamente, el Contrato de Garantía BID Invest y el Contrato de Garantía SHF.
“DEEVi”	Significa Diseño Energéticamente Eficiente de la Vivienda, una herramienta que se utiliza para medir el consumo de electricidad y gas teniendo en cuenta la ubicación y el diseño de la vivienda.
“CONOCER”	Consejo Nacional de Normalización y Certificación de Competencias Laborales
“CNA”	Significa Comisión Nacional del Agua.
“CORETT”	Significa Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra
“Corpovael”	Significa Corpovael S.A.B. de C.V.
“Compañía”, “Emisora”, “CADU”, “Sociedad” o “Corpovael”	Corpovael, S.A.B. de C.V.
“Corpovael y Subsidiarias”	Significa Corpovael S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias

“Crédito Puente”	Significa un crédito simple para la construcción de un desarrollo habitacional con garantía hipotecaria.
Deuda con Costo	Significa la deuda que se tiene contratada con instituciones de crédito, así como la deuda derivada de la emisión de certificados bursátiles
Deuda Neta	Significa la deuda con costo menos el efectivo y equivalente de efectivo (caja)
“Día Hábil”	Significa cualquier día del año, excepto sábados y domingos, en el cual las instituciones de crédito en México estén abiertas al público para efectuar operaciones bancarias.
“Dólar” o “Dólares”	Significa dólares de los Estados Unidos de América.
“EBITDA”	Significa la utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortizaciones, incluyendo intereses capitalizados asignables al costo de venta, en su caso.
“ECOCASA”	Significa el Programa de Cooperación Financiera para la oferta de Vivienda Sustentable en México del Gobierno Federal.
“EDGE”	Significa, por sus siglas en inglés, *Excellence in Design for Greater Efficiencies* y es una norma de construcción ecológica y un sistema de certificación desarrollado por la Corporación Financiera Internacional aplicable en 140 países.
“Emisión” o “Emisiones”	Significa cualquier emisión o emisiones de Certificados Bursátiles que la Emisora lleve a cabo de conformidad con el Programa.
“Emisora” o “La Empresa”	Significa Corpovael S.A.B. de C.V.
ERP	Significa Sistema de Planeación Empresarial (ERP por sus siglas en inglés)
“ESG”	Significa los criterios de evaluación Medioambientales, Sociales y de Gobierno, por sus siglas en inglés (*Environmental, Social and Governance*).
“Estados Financieros Auditados”	Significan los estados financieros consolidados de la Compañía auditados por RSM México Bogarín, S. C., correspondientes a los ejercicios terminados en 2025, 2024 y 2023.
“Estados Unidos”	Significa los Estados Unidos de América.
“Fondos de Vivienda”	Significa conjuntamente, INFONAVIT, FOVISSSTE y/o SHF u otros fondos gubernamentales y no gubernamentales de vivienda.
“FONHAPO”	Significa Fondo Nacional de Habitaciones Populares
“FOVISSSTE”	Significa el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

“Garantes”	Significa la referencia conjunta al BID Invest y a la SHF
“GBP”	Significa, por sus siglas en inglés, los Principios del Bono Verde actualizados a junio de 2018 (*Green Bond Principles*).
“GEI”	Significa gases de efecto invernadero
“GIZ”	Significa la Sociedad Alemana para la Cooperación Internacional, por sus siglas en alemán (Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH).
“IDG”	Significa el Índice de Rendimiento General, por sus siglas en inglés (General Performance Index).
“INDC”	Significa, por sus siglas en inglés, la Contribución Nacional Determinada Prevista
“Gobierno Federal”	Significa el gobierno federal de México
“IASB”	International Accounting Standards Board
“Indeval”	Significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“IFRS”	Normas Internacionales de Información Financiera (International Financial Reporting Standards) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board).
“INEGI”	Significa Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
“INFONAVIT”	Significa Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
“IFRIC 15”	Interpretación número 15 a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRIC) denominada “Contratos de construcción de bienes inmuebles.
“Intermediarios Colocadores” o “Intermediarios Colocadores Líderes”	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer
“IVA”	Significa el Impuesto al Valor Agregado.
“KPI”	Significa los Indicadores Clave de Desempeño, por sus siglas en inglés (*Key Performance Indicators*).
“La empresa”	Unidad económico-social, integrada por elementos humanos, materiales y técnicos, que tiene el objetivo de obtener utilidades a través de su participación en el mercado de bienes, en su conjunto Corpovael, S.A.B. de C.V
“LAN”	Significa la Ley de Aguas Nacionales
“LGDFS”	Significa la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable

“LGPGIR”	Significa la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos
“ISR”	Significa el Impuesto Sobre la Renta.
“Ley de Infonavit”	Significa la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
“LGSM”	Significa la Ley General de Sociedades Mercantiles.
“LGTOC”	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
“LGEEPA”	Significa la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente
“LMV”	Significa la Ley del Mercado de Valores.
“Margen EBITDA”	Significa el resultado obtenido al dividir EBITDA entre ingresos totales.
“mdp”	Millones de pesos
“México”	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
“MIA”	Significa la Manifestación de Impacto Ambiental.
“Monto Total Autorizado”	Significa $2,000’000,000.00 (Dos Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs.
“NIF”	Significa las Normas de Información Financiera emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera y de Sostenibilidad, A.C., considerando las modificaciones a las mismas, incluyendo modificaciones conforme a la legislación aplicable o a normas de revelación de información financiera.
“NIIF 15”	La NIIF 15 establece el nuevo modelo de reconocimiento de ingresos derivados de contratos con clientes
“NIIF”	Normas Internacionales de Información Financiera (International Financial Reporting Standards) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board).
“ODS”	Significa Objetivos de Desarrollo Sustentable.
“ONU”	Significa la Organización de las Naciones Unidas.
“OPI”	Oferta Pública Inicial
“Pesos” o “$” o “PS”	Significa la moneda de curso legal en México.
“Plan de Negocio”	Significa el plan que realiza la Compañía para cada uno de los desarrollos habitacionales proyectados, que está fundamentada en los dictámenes de sus áreas de operaciones, proyectos y finanzas, de manera que quede asegurada la factibilidad de cualquier proyecto.

“Programa”	Significa el programa con carácter revolvente de Certificados Bursátiles del Emisor, autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, mediante oficio número No. 153/11288/2018, de fecha 15 de febrero de 2018 y mediante oficio número 153/12956/2020 de fecha 14 de diciembre de 2020 cuando autorizó el incremento del monto autorizado del mismo.
“Programa Marco de Bonos Verdes”	Significa el marco bajo el cual CADU emitirá los bonos verdes (CADU’s Green Bond Framework).
“Proyectos Verdes”	Significan los proyectos de vivienda de la Compañía, ya sean existentes o futuros, que estén alineados con un marco amigable con el medio ambiente.
“PUE”	Significa Polígonos Urbanos Estratégicos.
“Razón Circulante”	Significa el resultado obtenido al dividir los activos circulantes entre los pasivos circulantes.
“Representante Común”	Significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero o cualquier otra entidad que sea designada como tal para cualquier Emisión y que se señale en el Suplemento correspondiente.
“RNV”	Significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.
“ROE”	Significa rentabilidad financiera, la cual es calculada a través de la utilidad neta de los últimos 12 meses, entre el capital contable, precisamente en la fecha en la que se está realizando el cálculo.
“SAAVI”	Significa Simulación del Ahorro del Agua en la Vivienda.
“SEMARNAT”	Significa la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales
“SEDATU”	Significa Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.
“SHF”	Significa Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.
“SMG”	Significa Salario Mínimo General Mensual del Distrito Federal.
“SOFOL”	Significa una Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
“SOFOMES”	Significa Sociedades financieras de objeto múltiple.
“Subsidiarias”	Significa CADU Inmobiliaria, S.A. de C.V., Cadurma, S.A. de C.V., Casas Duraderas del Centro, S.A. de C.V., Casas Duraderas del Sur, S.A. de C.V., Caduem, S.A. de C.V., Inmobiliaria Tusal, S.A. de C.V., CADU Residencias, S.A. de C.V., Inmoccidente, S.A de C.V., Viviendas de Subastas Restauradas, S.A. de C.V., Construcciones Punta Cancún, S.A. de C.V., Suministros Concretora, S.A. de C.V., Urbarima, S.A. de C.V., Edificaciones Riviera Maya, S.A. de C.V. , Inmobiliaria Especializada Vael, S.A. de C.V., Urbacdc, S.A. de C.V., Contrucciones de Montejo, S.A. de C.V., Urbamer, S.A. de C.V., Villa

	Edificadora, S.A. de C.V. , Villa Urbanizadora, S.A. de C.V., Urvael, S.A. de C.V., Edificasas del Bajio, S.A. de C.V., Urbanizadora Aspa, S.A. de C.V., Subastas y Licitaciones del Altiplano, S.A de C.V., Ecoviviendas Tapatías, S.A. de C.V., Progresando y Creciendo, S.A. de C.V., Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario Tulum No. 4378, e Inmobilia Administradora de Capital, S.A. de C.V. , Compradora de viviendas Subastadas S.A. de C.V.
"Subsidiarias Relevantes"	Significa CADU Inmobiliaria, S.A. de C.V., Cadurma, S.A. de C.V., CADU Residencias, S.A. de C.V., e Inmoccidente S.A. de C.V.
"Sustainalytics"	Sustainalytics' ESG Risk Rating
"Tasa M Bono"	Tiene el significado que a dicho término se le otorga en la Sección "Amortización Anticipada Voluntaria".
"Tenedores"	Significa los tenedores de Certificados Bursátiles.
"Tfovis"	Certificados Bursátiles de Vivienda emitidos por el FOVISSSTE
"TLCAN"	Significa Tratado de Libre Comercio de América del Norte.
"T-MEC"	Tratado México - Estados Unidos - Canadá
"Tenedores"	Significa los tenedores legítimos de los Certificados Bursátiles.
"TIIE"	Significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio que publique periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o cualquier tasa que la suceda o sustituya.
"UDIs"	Significa la unidad de inversión cuyo valor se publique periódicamente por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o cualquier índice que la sustituya.
"UMA"	Unidad de Medida y Actualización.
"Unamos Crédito"	Esquema de financiamiento que lanzó el Infonavit para adquisición de vivienda, el cual permite a dos derechohabientes unir sus créditos Infonavit para adquirir una vivienda de mayor valor o mejor ubicación. No es requisito estar casados, se puede tramitar con parejas en unión libre, amigos, o familiares.
"Vivienda de Interés Social"	Vivienda desarrollada por la Compañía, cuyo precio de venta asciende hasta $1,500,000 Pesos.
"Vivienda Media"	Vivienda desarrollada por la Compañía, cuyo precio de venta oscila entre $1,500,001 Pesos hasta $3,000,000 Pesos.
"Vivienda Media-Residencial"	Vivienda desarrollada por la Compañía, cuyo precio de venta oscila entre $3,000,001 Pesos hasta $5,000,000 Pesos.
"Vivienda Residencial"	Vivienda desarrollada por la Compañía, cuyo precio de venta es superior a $5,000,001 Pesos.

“Vivienda Usada”	Vivienda que CADU u otras subsidiarias de Corpovael SAB de CV, adquieren mediante subasta a instituciones financieras, incluyendo el Infonavit y Bancos.
“VSM”	Significa veces el salario mínimo.

Todas las referencias a “Pesos” o “$” contenidas en este Informe se presentan sin ajuste inflacionario alguno. Las sumas (incluidos porcentajes) que aparecen en el Informe pudieran no ser exactas debido a redondeos realizados a fin de facilitar su presentación.

Resumen ejecutivo:

LA COMPAÑÍA

Nuestras oficinas principales se encuentran ubicadas en Corporativo Malecón Américas. Av. Bonampak, 1er Piso, Mza 1, Lote 1, SMza 6A, Cancún, Q. Roo, C.P. 77503, México. con número de teléfono (52) (998) 193-1100.

Nos constituimos conforme a las leyes de México bajo el régimen legal de sociedad anónima de capital variable el 9 de julio de 2007, y adoptamos la modalidad de sociedad anónima bursátil de capital variable el 18 de noviembre de 2015.

Nuestro folio mercantil en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del estado de Aguascalientes, es el número 105804-1 y nuestra homoclave en el registro federal de contribuyentes es COR070725141. La duración de la Sociedad es indefinida. Para mayor información sobre la Emisora, se sugiere consultar toda la información divulgada por la Emisora en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única de Emisoras, incluyendo los Reportes Trimestrales, mismos que pueden ser consultados en la página de Internet de la Emisora https//www.caduinmobiliaria.com y en la página de Internet de la BMV https//www.bmv.com.mx.

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 y (vi) venta de terrenos. Desde su constitución en 2001 CADU, junto con otras subsidiarias de Corpovael, S.A.B. de C.V. han vendido más de 126,000 viviendas al 31 de diciembre de 2025, las cuales incluyen casi 115,000 viviendas de desarrollos de CADU y más de 11,000 viviendas usadas.

Al momento de su constitución, y en virtud de las condiciones de mercado en dicho momento, CADU se enfocaba principalmente en el diseño, urbanización, edificación, promoción y venta de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media. Como consecuencia de

la crisis *subprime* en Estados Unidos en 2008 y en virtud de los cambios en las tendencias de mercado relacionadas con el otorgamiento de crédito para el sector poblacional al que CADU atendía, a partir del 2009 la Compañía empezó a enfocarse prioritariamente en la Vivienda de Interés Social, la cual, contó durante varios años con subsidios federales y atiende una demanda constante en México.

Conjuntamente con los proyectos de Vivienda de Interés Social, y como consecuencia de las oportunidades de mercado y en particular, el incremento en el financiamiento a través de instituciones financieras en México, a partir de 2013 CADU retoma el segmento de Vivienda Media, y en 2017 comenzó el primer desarrollo de segmento residencial, el cual obtuvo ingresos de sus primeras 23 unidades en el 2018.

Corpovael SAB de CV y Subsidiarias reconocen sus ingresos conforme a 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; (i) Identificación del contrato con un cliente, (ii) Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato, (iii) Determinación del precio de la transacción, (iv) Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño del contrato y (v) Reconocimiento de los ingresos cuando (o a medida que) la Entidad satisface una obligación de desempeño. Para mayor detalle ver la Política de Reconocimiento de Ingresos de Corpovael SAB de C.V. y Subsidiarias.

Al 31 de diciembre de 2025, CADU tiene presencia en los estados de Quintana Roo y Jalisco. A nivel nacional, CADU se encuentra dentro de los principales desarrolladores que venden más viviendas a través del INFONAVIT. De lo anterior, se destaca la participación de CADU (mediante créditos Infonavit) en el estado de Quintana Roo al contar, de enero a diciembre de 2025, con una participación en el mercado de Vivienda de Interés Social del 33%. Por otro lado, su participación en el mercado de Vivienda de Interés Social en el municipio de Benito Juárez (Cancún) es de 22%, en el municipio de Solidaridad (Playa del Carmen) es de 40% y en el municipio de Tulum es de 98%.

En el 2010, CADU inició nuevos desarrollos en Playa del Carmen, Quintana Roo, así como en el estado de Aguascalientes. Para el 2012, inició nuevos desarrollos en Tlajomulco de Zúñiga (Guadalajara) Jalisco, León, Guanajuato y Zumpango, Estado de México. La estrategia de diversificación geográfica tuvo como consecuencia una menor dependencia del mercado de Vivienda de Interés Social en Quintana Roo y un incremento en el número de Viviendas de Interés Social vendidas en el Estado de México, Jalisco, Guanajuato y Aguascalientes. Los ingresos por vivienda en las nuevas plazas permitieron a la empresa crecer significativamente en el 2013 respecto de 2012. El incremento en unidades fue del 35% y el incremento en ingresos por vivienda fue de 41.4%. En el 2014, el incremento en unidades fue de 14.3% y en ingresos por vivienda de 26.3%. En 2014, la estrategia consistió en diversificar la mezcla de productos al regresar a los ingresos de Vivienda Media en Cancún, Quintana Roo. De 2014 a 2015 el incremento en unidades fue de 1.8% y en ingresos por vivienda de 6.6%. En 2016 la empresa comienza a balancear su reserva territorial para la nueva mezcla de productos adquiriendo tierra para vivienda media y residencial e inicia con la venta de las primeras 126 unidades (departamentos y casas) de su desarrollo de vivienda media Astoria en Cancún, y con la venta de las primeras 8 unidades en el primer proyecto de vivienda media en la Ciudad de México. De 2015 a 2016 el número de unidades decreció 1.8% y los ingresos por vivienda crecieron 2.8%, lo anterior debido a que el precio promedio en 2016 fue mayor en 4.7% respecto de 2015. En 2017 la empresa incrementó los ingresos de viviendas de segmento medio tanto el Quintana Roo como en la Ciudad de México con lo que comienza a tener una mezcla en los ingresos por producto mejor balanceada (78.6% vivienda de interés social y 21.4% vivienda media) y logró incrementar en 19.0% el precio promedio de vivienda que pasó de $332 mil pesos en 2016 a 396 mil pesos en 2017. De 2016 a 2017 el número de unidades decreció 1.5% y los ingresos por vivienda crecieron 17.2%. En 2018 la empresa volvió a incrementar los ingresos de viviendas de segmento medio tanto el Quintana Roo como en el Valle de México, y tuvo sus primeros ingresos del segmento residencial con lo que comienza a tener una mezcla de producto mejor balanceada (66.9% vivienda de interés social, 24.5% vivienda media y 8.6% vivienda residencial) y logró incrementar en 33.5% el precio promedio de vivienda que pasó de $396 mil pesos en 2017 a 528 mil pesos en 2018. De 2017 a 2018 el número de unidades decreció 23.1% y los ingresos por vivienda crecieron 2.7%. De 2018 a 2019 el número de unidades decreció 5.4% y los ingresos por vivienda cayeron 1.0%. En 2019 la empresa incrementó los ingresos de segmento de interés social y del segmento residencial en Quintana Roo, lo anterior compensó en cierta medida la caída en la venta de vivienda de segmento medio en Quintana Roo y en la Ciudad de México. El precio promedio de vivienda se incrementó 4.6% al pasar de $528 mil pesos en 2018 a $552 mil pesos en 2019. Para 2020, derivado de la crisis sanitaria COVID-19, los resultados de la empresa fueron impactados negativamente. De 2019 a 2020 el número de unidades decreció 46.3% y los ingresos por vivienda cayeron 25.8%. El precio promedio de vivienda se incrementó 38.3% al pasar de $552 mil pesos en 2019 a $763 mil pesos en 2020. La afectación por la pandemia COVID-19 tuvo mayor impacto en algunos estados que

dependen del turismo, como el Estado de Quintana Roo, donde CADU tiene la mayor concentración de sus operaciones, la industria hotelera y de aviación fueron de las más afectadas por la pandemia. La empresa tomó algunas acciones respecto del COVID-19; (i) negoció con algunos acreedores para apegarse a los programas de diferimiento de intereses y/o capital, (ii) no hubo necesidad de recurrir a financiamiento adicional, (iii) se bajó la deuda, (iv) generó incremento en el flujo libre de efectivo de la firma, (v) se tomó como prioridad la salud e integridad física del personal promoviendo el trabajo remoto para el personal no esencial en labores operativas y administrativas garantizando así la continuidad de operación, (vi) se mantuvo la plantilla laboral y (vii) se reforzaron canales alternativos de ventas, *e-commerce*, para prospectar y se comenzaron a ofrecer recorridos virtuales. Para 2021 los efectos de la pandemia continuaron afectando las operaciones de la Compañía. De 2020 a 2021 el número de unidades decreció 12.1% y los ingresos por vivienda cayeron 14.8%. El precio promedio de vivienda disminuyó 2.8% al pasar de $763 mil pesos en 2020 a $742 mil pesos en 2021. De 2021 a 2022 el número de unidades creció 0.34% y los ingresos por vivienda aumentaron 30.9%. El precio promedio de venta de vivienda aumentó 30.5% al pasar de $742 mil pesos en 2021 a $969 mil pesos en 2022. De 2022 a 2023 el número de unidades creció 8.1% y los ingresos por vivienda aumentaron 14.1%. El precio promedio de venta de vivienda aumentó 5.5% al pasar de $969 mil pesos en 2022 a $1,022 mil pesos en 2023. De 2023 a 2024 el número de unidades disminuyó 10.3% y los ingresos por vivienda disminuyeron 2.9%. El precio promedio de venta de vivienda aumentó 8.2% al pasar de $1,022 mil pesos en 2023 a $1,106 mil pesos en 2024. De 2024 a 2025 el número de unidades aumentó 4.2% y los ingresos por vivienda aumentaron 15.7%. El precio promedio de venta de vivienda aumentó 11.0% al pasar de $1,106 mil pesos en 2024 a $1,227 mil pesos en 2025. Para 2026 la Compañía se centrará principalmente en los siguientes temas: (i) rentabilidad, buscar eficiencias en costos y gastos (ii) vigilar el apalancamiento, como mínimo por debajo de las condiciones de no hacer establecidos en el título del Cebur CADU 20V (iii) continuar con mejoras en la estrategia de sustentabilidad (iv) continuidad a los proyectos actuales y (v) consolidar la plaza de Jalisco.

A continuación, se describen los acontecimientos más relevantes de la Compañía a partir de su constitución:

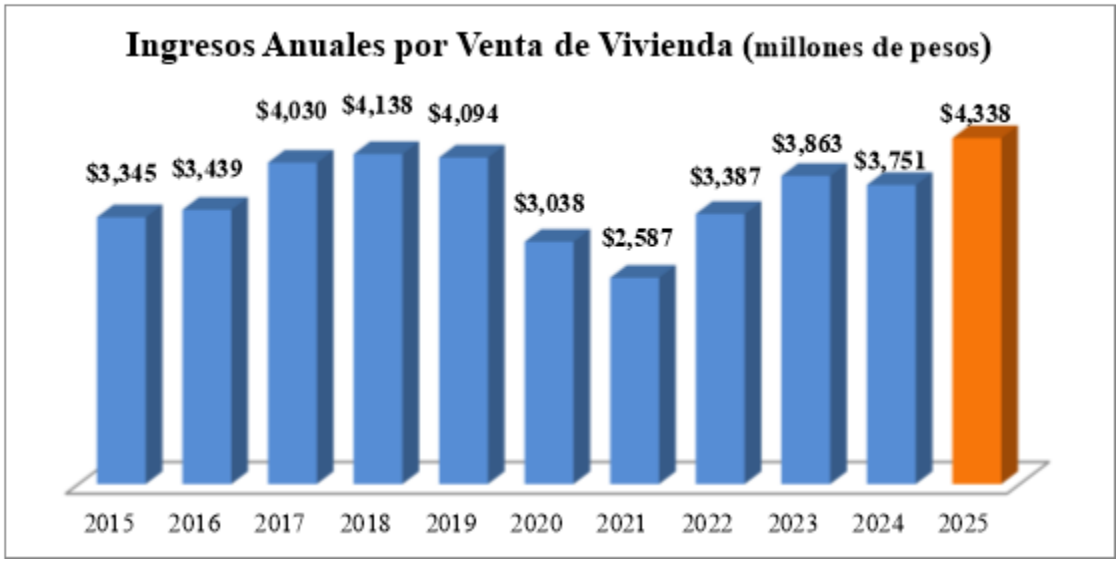
2001	Constitución de CADU Inmobiliaria SA de CV
2002	Inicio de venta de viviendas en Aguascalientes
2003	Inicio de operaciones en Jalisco
2004	Inicio de operaciones en Quintana Roo
2006	CADU inicia proceso de institucionalización
2007	Constitución de Corpovael, para consolidar todas las empresas Primer Consejo de Administración con consejeros independientes Adopción del Código de Mejores Prácticas Corporativas
2009	Inicia proceso de calificación corporativa Calificación BB+ en 2010 con Standard & Poor's
2012	Primera emisión de Certificados Bursátiles por Ps $300 millones en la BMV con garantía NAFIN por el 48% Calificación A+ Fitch Ratings
2013	Inicia escrituración de vivienda en Guanajuato y Estado de México
2014	Segunda emisión de certificados bursátiles por Ps $300 millones con garantía de la SHF por el 50% Calificación A+ Fitch

	Premio a una de las mejores empresas mexicanas (otorgado por Banamex, Deloitte y Tecnológico de Monterrey).
2015	Tercera emisión de certificados bursátiles por Ps $400 millones Calificación A- Fitch Ratings y HR Ratings Por segundo año consecutivo obtiene el reconocimiento de las mejores empresas mexicanas OPI de acciones en la Bolsa Mexicana de Valores
2016	Inversiones en Terrenos e inicio de desarrollos con recursos de la OPI Escrituración de vivienda media en Cancún y Valle de México con precio promedio de Ps $1.8 millones
2017	Primer Informe de Sustentabilidad Inicio del desarrollo residencial “ALLURE” en Cancún
2018	Cuarta emisión de CEBURES por Ps $500 millones (quirografarios) Calificación A- Verum y HR Ratings Segundo Informe Anual de Sustentabilidad
2019	Quinta emisión de CEBUREs por Ps $ 500 millones (quirografarios) Calificación A- Verum y HR Ratings Mas de 100,000 viviendas vendidas desde su constitución
2020	CADU se vuelve participante del Pacto Global de la ONU CADU desarrolló su Green Investment Framework para emitir Bonos Verdes CADU califica su Investment Framework con una segunda opinión con Sustainalytics Obtuvo una certificación verde por CBI por el criterio de *Low Carbon Buildings* Sexta emisión de CEBURES, Bono Verde por Ps $ 502,100,000 pesos Obtuvo Certificación PRIME en Gobierno Corporativo
2021	CADU cumple su aniversario 20 habiendo construido y vendido más de 100,000 viviendas El Consejo Consultivo de Finanzas Verdes otorgó al Bono Verde CADU20V, el premio al Primer bono verde de una desarrolladora de vivienda colocado en el mercado local. Premio BONO VERDE 2020 por parte de Environmental Finance *“Green Project Bond of the Year” Award.*
2022	Premio al Primer BONO VERDE de una desarrolladora de vivienda colocado en el mercado local, otorgado por el Consejo Consultivo de Finanzas Verdes. Certificación EDGE. Las primeras 798 viviendas de CADU recibieron la Certificación EDGE Advanced del IFC (de Grupo Banco Mundial). Tener esta Certificación significa que estos prototipos de vivienda que la recibieron permiten ahorros de hasta un 47% en energía, 39% en agua y 75% en masa energética de materiales. CADU recibió el distintivo ESR 2022 para empresas grandes, por parte del Centro Mexicano para la Filantropía, A.C., (Cemefi) y la Alianza por la Responsabilidad Social Empresarial por México (AliaRSE), dado el compromiso mostrado en materia Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo.
2023	CADU recibe por segundo año consecutivo el distintivo ESR 2023 para empresas grandes.
2024	CADU recibe por tercer año consecutivo el distintivo ESR 2024 para empresas grandes. CADU continúa por cuarto año como participante del Pacto Global de la ONU.

	HSBC otorgó a CADU el Premio Empresas Líderes en Innovación Sustentable que, con el poder de su impacto, generan estrategias sustentables en México
2025	CADU continúa por quinto año como participante del Pacto Global de la ONU.

Las oficinas corporativas de la Emisora se ubican en la ciudad de Cancún, Quintana Roo, donde se concentra la mayor parte de sus operaciones.

El proceso de desarrollo de viviendas inicia desde la adquisición del terreno donde se construirá un desarrollo inmobiliario, y concluye con la firma de la escritura de la vivienda en favor del cliente.



MERCADO

La Compañía considera que durante los últimos años, en general, se han generado oportunidades de negocio favorables para el incremento sostenido del sector de la vivienda en México debido a la combinación de varios factores, tales como el perfil demográfico del país, el rezago habitacional histórico, el compromiso del Gobierno Federal con el sector, la disponibilidad de financiamiento hipotecario, el diseño de nuevos mecanismos de financiamiento, el ahorro captado por el sistema financiero mexicano a través de las Afores, la solidez del sistema bancario y el dinamismo e institucionalización de los organismos nacionales de vivienda.

PRODUCTOS

Durante 2025 la Compañía ofreció en el mercado los siguientes productos:

Desarrollo	Municipio / Estado	Precio Promedio por Vivienda
Otros	Jal./Ags./Q. Roo/Edomex/Cd. Juárez/otros	$759,088
Aldea Tulum *	Tulum / Q. Roo	$956,001
Villas Lakin	Cancún / Q. Roo	$990,710
EL Eden	Playa del Carmen / Q. Roo	$1,100,657
Aldea Tulum Plus	Tulum / Q. Roo	$1,951,442
La Selva Residence	Playa del Carmen / Q. Roo	$2,648,819
OMBU	Cancún / Q. Roo	$2,663,304
VALMIRA	Cancún / Q. Roo	$2,913,558
Torre Lago	CDMX	$3,744,455
Blume *	Cancún / Q. Roo	$11,964,226
La Vela	Cancún / Q. Roo	$25,932,500
Precio Promedio Ponderado		**$1,227,097**

*Sólo se considera el 60% del precio de venta de las unidades del desarrollo Blume, el 40% restante le pertenece al socio que aportó el terreno en este proyecto y en Aldea Tulum, a partir de septiembre 2023 se reconoce sólo el 89% de venta, el 11% pertenece a los socios que aportaron recursos para una parte del terreno e infraestructura para el proyecto

La empresa terminó de escriturar su proyecto Torre Lago en la Ciudad de México en abril de 2025.

Durante 2026 la Compañía ofrecerá la siguiente mezcla de productos:

Producto	Precio de venta	Fuente de financiamiento
Vivienda de interés social	Hasta Ps $1,500,000	Financiada principalmente por INFONAVIT a trabajadores asalariados que están comprando su primera casa.
Vivienda media	Entre Ps $1,500,001 y Ps $3,000,000	Financiada principalmente por el FOVISSSTE , INFONAVIT, e Instituciones Financieras
Vivienda Media-Residencial	Entre Ps $3,000,001 y Ps $5,000,000	Financiada principalmente por banca comercial
Vivienda Residencial	Mayor a $5,000,001	Financiada por la banca comercial y por los clientes

Nota: A partir de marzo de 2025, tomando en cuenta las condiciones actuales del mercado y las características de sus proyectos conforme a los precios actuales de los productos que se están desarrollando, la Compañía
decidió ajustar sus rangos de precio.

Vivienda de Interés Social

La vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. Los principales compradores de este tipo de vivienda, en general, son trabajadores asalariados que perciben ingresos de hasta aproximadamente 9 UMAs (unidad de medida y actualización) y están comprando su primera casa. El precio de venta para este segmento asciende hasta $1,500,000 Pesos.

La mayoría del financiamiento para la vivienda de interés social en México ha sido otorgado por el INFONAVIT y por fondos para la vivienda promovidos por el Gobierno Federal, como la SHF y el FOVISSSTE. La banca comercial poco incide en el financiamiento de este segmento.

En el segmento de interés social, además de la vivienda nueva que desarrolla la empresa, adicionalmente, la empresa participa en subastas organizadas por el Infonavit y bancos, en las cuales subastan vivienda usada. La empresa, cuando gana la subasta, remodela la vivienda y la comercializa.

Para 2025 la empresa aumentó 9.0% en número de unidades totales de vivienda de interés social al pasar de 2,928 en 2024 a 3,191 en 2025. En Quintana Roo pasó de 2024 a 2025 de 2,910 a 3,176 unidades y la vivienda usada que principalmente se ubica en otras plazas, pasó de 18 a 15 unidades. El precio promedio de la vivienda de interés social en 2025 fue de $1,019 mil pesos, por lo que aumentó 26.5% respecto el precio promedio de $806 mil pesos de 2024. En 2025 hubo incrementos en los precios de venta en la vivienda de interés social. En el desarrollo Aldea Tulum, a partir de septiembre de 2023 sólo se considera el 89% de la venta del proyecto, ya que el 11% restante pertenece a los socios que aportaron para parte del terreno y de la infraestructura del proyecto, el pasado mes de abril de 2025 se terminó de pagar a los socios de este proyecto.

Vivienda Media

La vivienda media tiene un precio de venta que se encuentra entre $1,500,001 Pesos y $3,000,000 Pesos. Como consecuencia de que a partir de la crisis *subprime* (crisis derivada del otorgamiento de hipotecas basura a compradores de vivienda sin la suficiente capacidad de pago) la cantidad de créditos otorgados por las instituciones financieras para la adquisición de este tipo de vivienda comenzó a disminuir, CADU se anticipó al cambio en las fuentes de financiamiento y se enfocó durante esos años de crisis en el sector de Vivienda de Interés Social, y decidió suspender la venta de Vivienda Media. Sin embargo, a partir del 2013 una vez que se empezó a reactivar el crédito por instituciones financieras, la Compañía retomó los desarrollos de Vivienda Media.

La Vivienda Media comprende unidades generalmente financiadas por Infonavit, Fovissste y Bancos a primeros y segundos compradores de vivienda. Para 2025, la empresa disminuyó 24.4% en número de unidades totales de vivienda media al pasar de 430 en 2024 a 325 en 2025, todas las viviendas de este segmento se vendieron en Quintana Roo. El precio promedio de la vivienda media en 2025 fue de $2.6 millones de pesos, por lo que aumentó 11.7% respecto el precio promedio de $2.3 millones de pesos de 2024. El precio de venta por metro cuadrado en este segmento aumentó. En el desarrollo Aldea Tulum Plus, a partir de septiembre de 2023 sólo se considera el 89% de la venta del proyecto, ya que el 11% restante pertenece a los socios que aportaron para parte del terreno y de la infraestructura del proyecto, el pasado mes de abril de 2025 se terminó de pagar a los socios de este proyecto.

Vivienda Media-Residencial

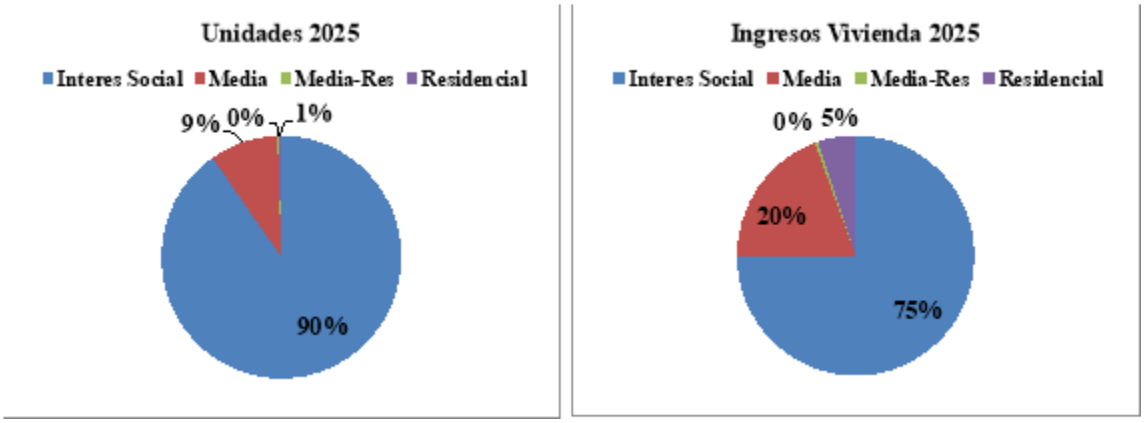
La vivienda media-residencial tiene un precio de venta que se encuentra entre $3,000,001 Pesos y $5,000,000 Pesos y es financiada principalmente por la Banca Comercial. A partir de 2016 CADU comenzó a escriturar vivienda de este segmento en Cancún. Para 2025 la empresa escrituró 5 viviendas, lo que significa una disminución de 54.5% respecto de las 11 unidades de 2024, a un precio promedio de $3.7 millones de pesos, las 5 unidades de este segmento se escrituraron en la CDMX, donde terminó de escriturarse el desarrollo en el mes de abril de 2025.

Vivienda Residencial

La vivienda residencial tiene un precio de venta mayor a $5,000,001 Pesos. La Vivienda Residencial está generalmente financiada por la banca comercial o con recursos propios del cliente y son generalmente compradores de su segunda o tercera casa, especialmente en Quintana Roo. A partir de 2018 CADU comenzó a registrar venta de vivienda de este segmento en Cancún. En 2025 se vendieron 14 unidades (10 de BLUME y 4 de La Vela) equivalentes a $223 millones de pesos con un precio promedio de venta (precio de comercialización) de $16.0 millones de pesos (lo anterior significa una disminución de 39.1% en unidades, un incremento del 4.8% del precio promedio que se traduce en una disminución de 36.2% en ingresos). En el desarrollo BLUME sólo se considera el 60% del precio de venta de las unidades, el 40% restante le pertenece al socio que aportó el terreno en este proyecto.

Resultado de la combinación de productos

CADU al combinar sus diferentes tipos de productos, tiene la flexibilidad de adaptarse ante cambios en la demanda. Esta mezcla también le permite tener un precio promedio de vivienda más alto.

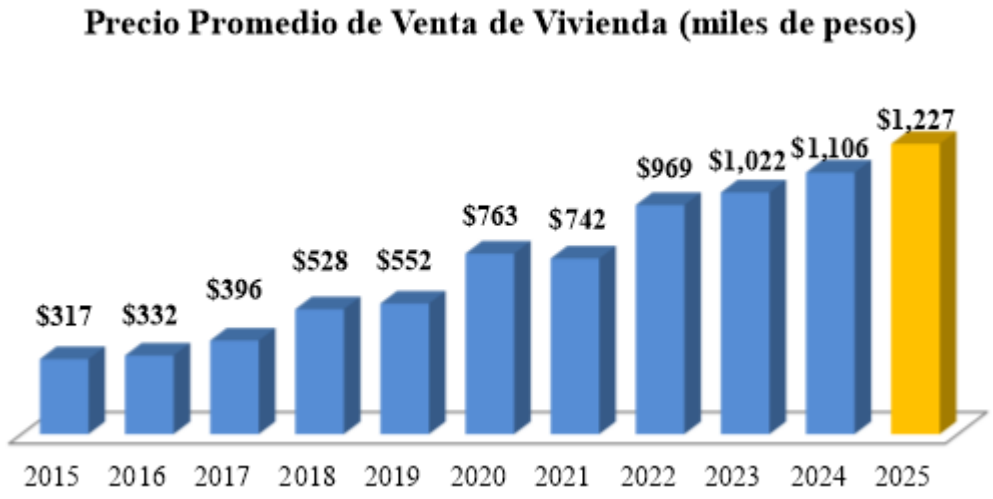


Fuente: Elaborado por CADU con información interna

En el 2025, el segmento de Vivienda de Interés Social es el más representativo en cuanto a ingresos por venta de vivienda para CADU, con una proporción del 75% (74.7% vivienda nueva y 0.3% vivienda usada).

En el ejercicio 2025, los segmentos de Vivienda de Interés Social, Vivienda Media, Vivienda Media-Residencial y Vivienda Residencial representan el 75%, el 20%, el 0.4% y el 5% de los ingresos, respectivamente. Los volúmenes de viviendas representan en dicho ejercicio el 90%, el 9%, el 0.1% y el 0.4%, respectivamente a cada segmento. Esto se explica por la diferencia en los precios de vivienda de cada producto.

Al 31 de diciembre de 2025, el precio promedio ponderado por venta de vivienda de CADU es $1,227 mil pesos tomando en cuenta Vivienda de Interés Social, Media, Media-Residencial y Residencial, lo cual representa un aumento de 11.0% con respecto a los 1,106 mil de 2024, debido principalmente a aumentos de precio en vivienda de segmento de interés social.



ESTRATEGIAS DE NEGOCIO

En 2023 la empresa registró 3,782 unidades equivalentes a $3,863 millones de pesos, con lo que se obtuvo un incremento del 8.1% en número de viviendas y un aumento de 14.1% en ingresos derivados de vivienda, en 2023 la demanda potencial de derechohabientes en Quintana Roo mejoró respecto de 2022, por otra parte, la banca comercial otorgó más créditos en 2023 comparado con el promedio de los 5 años previos. En 2023 la empresa vendió varios terrenos, lo cual le permitió disminuir deuda y mejorar su posición financiera. En 2024 la empresa registró 3,392 unidades equivalentes a $3,751 millones de pesos, con lo que se obtuvo una disminución del 10.3% en número de viviendas y una disminución de 2.9% en ingresos derivados de vivienda, en 2024 la demanda potencial de derechohabientes en Quintana Roo mejoró respecto de 2023. En 2024 la empresa vendió algunos terrenos, lo cual le permitió pagar algunos créditos y mejorar razones de cobertura de intereses y apalancamiento. En 2025 la empresa registró 3,535 unidades equivalentes a $4,338 millones de pesos, con lo que se obtuvo un incremento del 4.2% en número de viviendas y un aumento de 15.7% en ingresos derivados de vivienda, la buena venta de viviendas de segmento de interés social en 2025 permitió que la empresa disminuyera su deuda. En 2025 la empresa construyó viviendas al Infonavit, lo cual le permitió generar ingresos por concepto de servicios de construcción. Para 2026 la Compañía se centrará principalmente en los siguientes temas: (i) rentabilidad, buscar eficiencias en costos y gastos (ii) vigilar el apalancamiento, como mínimo por debajo de las condiciones de no hacer establecidos en el título del Cebur CADU 20V (iii) continuar con mejoras en la estrategia de sustentabilidad (iv) continuidad a los proyectos actuales y (v) consolidar la plaza de Jalisco.

OPERACIÓN Y RENTABILIDAD

La Compañía está integrada verticalmente en la mayoría de sus operaciones, tiene una concentración geográfica selectiva y procura controlar sus gastos y costos con el objetivo de tener rentabilidad. Su margen EBITDA pasó de 16.5% en 2023, a 15.9% en 2024 y a 15.5% en 2025. Asimismo, los gastos de venta y administración pasaron de $697 millones en 2023, a $770 millones en 2024 y a $732 millones en 2025. Como porcentaje de los ingresos totales en los mismos años los gastos han pasado de 15.5% en 2023 a 17.2% en 2024 y a 14.4% en 2025.

INFORMACION FINANCIERA SELECCIONADA

La información financiera de la Emisora incluida en las diversas secciones de este Informe anual deriva de sus estados financieros auditados.

Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) e interpretaciones emitidas y efectivas a la fecha de los mismos.

A continuación, se presenta un resumen de la información financiera más relevante de la Compañía.

CORPOVAEL Y SUBSIDIARIAS
Principales Indicadores y Razones Financieras
(cifras en millones de pesos)

Ejercicios terminados el 31 de Diciembre

Información del Estado de Resultados	**2025**	**2024**	**2023**
Ingresos por Venta de Viviendas	$4,338	$3,751	$3,863
Otros Ingresos	$729	$737	$643
Total Ingresos	$5,066	$4,487	$4,506
Costo de Ventas	$3,865	$3,290	$3,286
Utilidad Bruta	$1,201	$1,197	$1,220
Gastos de venta, administración y otros	$732	$770	$698
Utilidad de operación	$469	$428	$522
Utilidad (pérdida) antes de Impuestos a la utilidad	$447	$336	$413
Utilidad (pérdida) Neta	$412	$232	$302
EBITDA	$785	$716	$745
Información del Balance			
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	$464	$466	$544
Cuentas por cobrar, neto	$667	$904	$679
Inventarios	$9,226	$9,270	$8,766
Otros Activos	$1,234	$1,206	$1,306
Total Activo	$11,591	$11,846	$11,295
Deuda Bancaria (neta de gastos de emisión de deuda)	$1,184	$1,647	$1,451
Certificados Bursátiles (neto de gastos de emisión de deuda	$495	$492	$631
Cuentas por Pagar a Proveedores	$797	$589	$497
Cuenta por pagar por adquisición de terrenos	$1,538	$1,872	$1,804
Impuesto a la utilidad diferido	$1,275	$1,321	$1,230
Depósitos para viviendas	$372	$323	$305
Otros Pasivos	$78	$117	$101
Total Pasivo	$5,739	$6,362	$6,019
Total Capital Contable	$5,853	$5,484	$5,277

CORPOVAEL Y SUBSIDIARIAS
Principales Indicadores y Razones Financieras
(cifras en millones de pesos)

Ejercicios terminados el 31 de Diciembre

Información Operativa	**2025**	**2024**	**2023**
Unidades vendidas	3,535	3,392	3,782
Ingresos por Venta de Viviendas (millones)	$4,338	$3,751	$3,863
Precio Promedio por Vivienda (pesos)	$1,227,097	$1,105,771	$1,021,506
Razones Financieras			
Margen Bruto	23.7%	26.7%	27.1%
Margen de gastos Operación	14.4%	17.2%	15.5%
Margen de Operación	9.3%	9.5%	11.6%
Margen Utilidad antes de Impuestos	8.8%	7.5%	9.2%
Margen de Utilidad Neta	8.1%	5.2%	6.7%
Margen EBITDA	15.5%	15.9%	16.5%
Días de Cartera	47	73	54
Días de Inventario (En Proceso + Reserva Territorial)	859	1,014	960
Días de Proveedores	217	269	252
Días de Anticipo de Clientes	35	35	33
Ciclo de Capital de Trabajo (días)	655	782	729
Deuda Neta (millones de pesos) (antes de gastos de deuda)	$1,240	$1,698	$1,579
Intereses Pagados (millones de pesos)	$262	$276	$333
Flujo Libre de Efectivo de la Firma (millones de pesos)	$796	$206	$1,342
Pasivo Total / Capital Contable	1.0	1.2	1.1
Cobertura Intereses (EBITDA / Intereses Pagados) 12m	3.0	2.6	2.2
Deuda Total / EBITDA 12m (antes de gastos de deuda)	2.2	3.0	2.8
Deuda Neta / Ebitda 12m (antes de gastos de deuda)	1.6	2.4	2.1
Rentabilidad			
Utilidad (pérdida) Neta	$412	$232	$302
Capital Contable	$5,853	$5,484	$5,277
Acciones en Circulación (millones de acciones)	303	311	319
Utilidad (pérdida) por acción - UPA (pesos)	$1.36	$0.75	$0.93
Valor en Libros por Acción (pesos)	$19.30	$17.64	$16.53
Retorno sobre capital	7.0%	4.2%	5.7%

Fuente: Elaborado por CADU con información interna

Nota: Los indicadores se determinan mediante las siguientes fórmulas:

Margen Bruto =utilidad bruta / ingresos totales
Margen de gastos =gastos / ingresos totales
Margen de Operación =utilidad de operación / ingresos totales
Margen Utilidad antes de Impuestos =utilidad antes de impuestos / ingresos totales

Margen de Utilidad Neta =utilidad neta / ingresos totales
Margen EBITDA =EBITDA / ingresos totales

Días de Cartera =cuentas por cobrar / (ingresos totales / 360)
Días de Inventario (En Proceso + Reserva Territorial) =inventarios / (costo de ventas / 360)
Días de Proveedores =(cuentas por pagar a proveedores + proveedores de terrenos) / (costo de ventas / 360)
Días de Anticipo de Clientes =anticipo de clientes / (costo de ventas / 360)
Ciclo de Capital de Trabajo (días) =días de catera + días de inventario - días de proveedores - días de anticipo de clientes

Deuda Neta (millones de pesos) =(deuda bancaria + deuda de certificados bursátiles - caja - fondo de reserva de efectivo CADU20V)
Intereses Pagados (millones de pesos) =intereses pagados en los estados consolidados de flujo de efectivo
Flujo Libre de Efectivo de la Firma (millones de pesos) = Flujos netos de efectivo generados por (utilizados) en la operación, más (menos) flujos netos de efectivo de actividades de inversión

Pasivo Total / Capital Contable =pasivo total / capital contable
Cobertura Intereses (EBITDA / Intereses Pagados) 12m =EBITDA de los últimos 12 meses / intereses pagados de los últimos 12 meses
Deuda Total / EBITDA 12m =deuda total / EBITDA de los últimos 12 meses
Deuda Neta / Ebitda 12m =deuda neta / EBITDA de los últimos 12 meses

Acciones en Circulación (mda) (*) =número de acciones en circulación (en millones de acciones)
UPA (pesos) =utilidad neta controladora / acciones en circulación
Valor en Libros por Acción (pesos) =capital contable / acciones en circulación
Retorno sobre capital =utilidad neta / capital contable

NOTA: Las cifras del Flujo Libre de Efectivo de la Firma varían en $1.5 millones de pesos respecto de lo publicado anteriormente por la auditoría del 2025, al pasar de una actividad de operación a actividad de financiamiento, ya que se reclasificaron los intereses por arrendamiento financiero de "otros activos" a "intereses pagados" en 2024.

RESUMEN DEL COMPORTAMIENTO DE LA ACCIÓN EN EL MERCADO DE VALORES:
En los siguientes cuadros se muestra el precio de apertura, máximo, mínimo, cierre y volumen operado de las acciones de la Emisora Corpovael S.A.B. de C.V., con clave de cotización "CADU A" (única serie), durante los periodos indicados:

Al cierre de los últimos 5 ejercicios:

Datos históricos del valor - CORPOVAEL S.A.B. DE C.V.-A					
Fecha	Apertura	Máximo	Mínimo	Cierre/NAV	Volumen
31/12/2021	5	5	2.1	2.89	50,264,665
30/12/2022	2.95	3.04	1.57	2.95	24,301,886
29/12/2023	2.85	3.29	2.62	2.83	17,674,671
31/12/2024	2.86	5.17	2.83	3.49	8,066,543
26/12/2025	3.5	5	2.95	5	13,755,083

Fuente: SIBOLSA

Al cierre en cada trimestre por los últimos 2 ejercicios:

Datos históricos del valor - CORPOVAEL S.A.B. DE C.V.-A					
Fecha	Apertura	Máximo	Mínimo	Cierre/NAV	Volumen
27/03/2024	2.86	5.17	2.83	4.67	1,150,724
28/06/2024	4.67	4.89	3.58	3.68	771,843
30/09/2024	3.6	3.86	3.3	3.3	2,469,178
31/12/2024	3.38	3.81	3.3	3.49	3,674,798
31/03/2025	3.5	3.53	2.95	3.4	2,870,240
30/06/2025	3.4	3.55	3.08	3.2	1,434,860
25/09/2025	3.19	3.37	3	3.26	639,521
26/12/2025	3.27	5	3.2	5	8,810,462

Fuente: SIBOLSA

Al cierre mensual por los últimos 6 meses:

Datos históricos del valor - CORPOVAEL S.A.B. DE C.V.-A					
Fecha	Apertura	Máximo	Mínimo	Cierre/NAV	Volumen
31/10/2025	3.27	4	3.2	3.88	5,440,759
28/11/2025	3.8	5	3.56	4.85	3,176,296
26/12/2025	4.9	5	4.34	5	193,407
30/01/2026	5	5.1	4.88	5	114,077
27/02/2026	4.8	5.2	4.8	5.2	180,921
31/03/2026	5.2	7	5.2	6.8	137,999

Fuente: SIBOLSA

El 25 de abril de 2022 la Emisora envió un aviso de extemporaneidad a las Bolsas de Valores (BMV y BIVA) así como a la CNBV, informando que por no haber concluido con su proceso de emisión de estados financieros al 31 de diciembre de 2021 y consecuentemente, no contar con el Dictamen del auditor externo a tal fecha, no podría publicar los documentos que resultan del dictamen, incluyendo el Reporte Anual 2021. El 26 de mayo de 2022 la Emisora publicó un aviso de incumplimiento en la presentación de los Estados Financieros Consolidados Dictaminados, comunicando que el proceso de auditoría aún no había concluido. El 1 de junio de 2022 las Bolsas de Valores (BMV y BIVA) suspendieron los valores de la Emisora (CADU A, CADU18, CADU19 y CADU20V). Una vez que se cumplió con el envío de la información, el día 23 de agosto de 2022 las bolsas (BMV y BIVA) levantaron la suspensión de los valores.

La Compañía no puede predecir el nivel de liquidez que tendrá el mercado para sus acciones. En el supuesto de que el volumen de cotización de las acciones de la Compañía en la BMV disminuya por debajo de los niveles establecidos, su inscripción podría cancelarse.

En el pasado se ha contratado servicio de formador de mercado, sin embargo, durante el 2025 la emisora no contrató ese servicio.

Factores de riesgo:

FACTORES DE RIESGO

Los riesgos e incertidumbres descritos a continuación no son los únicos que enfrentamos. Existen riesgos e incertidumbres adicionales que no conocemos o que actualmente creemos que no son significativos o que no vemos como un riesgo y que podrían afectarnos. Cualquiera de los siguientes riesgos, si llegare a ocurrir, podría afectarnos de forma adversa y significativa, por lo que nuestro negocio, resultados de operación, flujos de efectivo y situación financiera podrían ser afectados de forma adversa y significativa. En cualquiera de esos casos, el precio de mercado y liquidez de nuestras acciones pudiera verse afectado de forma adversa y significativa, y usted podría perder la totalidad o parte de su inversión en nuestras acciones.

FACTORES DE RIESGO RELACIONADOS CON LA COMPAÑÍA

Las actividades de la Compañía dependen de su capacidad para obtener financiamiento

En términos generales la Compañía no recibe el precio de una vivienda sino hasta que concluye su construcción y cierra la venta. La construcción de una vivienda de interés social toma entre 12 y 16 semanas aproximadamente, a partir de la fecha en que comienza la construcción. En el caso de la vivienda media y residencial este tiempo aumenta, entre otros factores, dependiendo del número de niveles que tenga el edificio. Por tanto, la Compañía financia sus operaciones de desarrollo y construcción principalmente con los recursos generados por su capital de trabajo y la contratación de deuda, especialmente en el segmento de interés social donde la preventa es prácticamente inexistente.

En el pasado, los cambios adversos en la situación de los mercados de crédito a nivel tanto nacional como internacional, tales como el aumento de las tasas de interés, la contracción del nivel de liquidez de las instituciones financieras y su renuencia a otorgar créditos a la industria, han provocado y podrían provocar incrementos en los costos relacionados con la contratación de deuda por la Compañía o el refinanciamiento de la misma, lo que podría tener efectos adversos en la situación financiera de la Compañía y sus resultados de operación. La disponibilidad de financiamiento podrá verse limitado por eventos o condiciones que afecten la industria de vivienda. Por ejemplo, en el pasado, como resultado de los concursos mercantiles de las tres constructoras públicas con valores en la BMV (Homex, Urbi y Corporación GEO), algunos de los bancos e instituciones financieras mexicanas recortaron su exposición en la industria al tener exposición con estas compañías en derivados, factoraje de cuentas por cobrar, Créditos Puente para la construcción y tierra en garantía para asegurar líneas de crédito a corto plazo, lo que afectó a la mayoría de los desarrolladores que dependen del financiamiento para operar.

La Compañía no puede garantizar que logrará refinanciar la deuda que llegue a contratar, o recaudar recursos mediante la venta de activos o el aumento de su capital para liquidar su deuda a su vencimiento. El incumplimiento de la Compañía bajo cualquier financiamiento podría afectar de manera adversa su negocio, incluyendo el remate de sus inmuebles (en el caso de sus Créditos Puente o cualquier otro crédito garantizado).

Las operaciones de la Compañía requieren un importante volumen de capital; y los cambios en las necesidades de capital de la Compañía podrían afectar su situación financiera

Las actividades de la Compañía requieren grandes cantidades de capital y exigen que la Compañía efectúe cuantiosas inversiones en terrenos e infraestructura, e incurra en un considerable nivel de gastos en relación con el desarrollo y la construcción de desarrollos, entre otras cosas. Los montos y las fechas de estos gastos e inversiones en activos dependen en parte de la situación del mercado. Podría darse el caso de que la Compañía no logre predecir acertadamente los montos o las fechas de los gastos en que incurrirá o las inversiones en activos que efectuará. Además, la Compañía no recibe el precio de venta de sus viviendas sino una vez concluida la etapa de construcción y cerrada la venta de una determinada vivienda. En consecuencia, cabe la posibilidad de que la Compañía no siempre cuente con suficiente liquidez para satisfacer sus necesidades de capital de trabajo a los niveles necesarios para respaldar el incremento de sus desarrollos.

Cabe la posibilidad de que la Compañía no tenga éxito en los nuevos mercados en los que incursione

La empresa opera principalmente en 2 estados de México (Quintana Roo y Jalisco). Durante el año que concluyó al 31 de diciembre de 2025, la Compañía comercializó vivienda (nueva y usada). Aunque existe rezago habitacional y demanda potencial de vivienda en los estados en que se enfoca la Compañía, es difícil incursionar en nuevos mercados y la Compañía se enfrentará a varios competidores que ya operan en dichas regiones. La Compañía no puede garantizar que tendrá éxito en caso de que decida incursionar en nuevos estados.

Los resultados de la Compañía varían considerablemente de un trimestre a otro como resultado de los ciclos de otorgamiento de crédito de algunos proveedores de financiamiento hipotecario

La industria de la vivienda de interés social y la vivienda media se caracterizan por un considerable nivel de estacionalidad a lo largo del año debido a los ciclos operativos y de otorgamiento de crédito de los proveedores de financiamiento hipotecario.

Además, generalmente la Compañía no recibe el precio de una vivienda sino una vez que ha concluido su construcción y la ha entregado al comprador. Como resultado de ello, los resultados de operación de la Compañía durante un determinado trimestre no son necesariamente indicativos de los resultados que obtendrá durante el año completo.

Podría darse el caso de que la Compañía no logre identificar terrenos adecuados para la construcción de futuros desarrollos a precios razonables

Los precios de los terrenos pueden aumentar debido a diversos factores, incluidos, entre otros, el incremento de la población en una determinada área, la disponibilidad de vivienda, las clasificaciones de uso de suelo y las diferencias en precios entre las viviendas existentes y las nuevas viviendas. Además, a medida que un mayor número de desarrolladores incursione o amplíe sus operaciones en el mercado de la vivienda, los precios de los terrenos podrían aumentar en forma considerable y podría surgir una escasez de terrenos idóneos debido al aumento en la demanda o la contracción de la oferta. La Compañía no puede garantizar que logrará identificar terrenos adecuados para satisfacer sus necesidades de desarrollo con posterioridad a dicho periodo, o que logrará adquirir terrenos a precios competitivos. Asimismo, tampoco puede asegurar su capacidad para cumplir con los requisitos de nuevas políticas en materia de vivienda. Adicionalmente, la Compañía no puede garantizar que las zonas urbanas previstas por la política de vivienda no serán modificadas de una manera que la pudiera obligar a comprar terrenos a precios no competitivos.

La capacidad de la Compañía para generar partidas deducibles de impuestos en el futuro, podría ser limitada

En el pasado, los resultados netos de la Compañía se han visto favorecidos por el nivel de deducciones fiscales de la misma, que reducen el monto cargado a su utilidad neta por concepto de impuestos a la utilidad. En los últimos años, la Compañía ha deducido de su base gravable fiscal el importe correspondiente a sus compras de terrenos, que han ascendido a sumas considerables. En el supuesto de que la Compañía no mantenga el mismo nivel de actividad por lo que respecta al desarrollo de vivienda y la adquisición de terrenos, los importes a deducir podrían disminuir en comparación con años anteriores, lo cual, aunado a cualquier posible eliminación de cualesquier deducciones de impuestos sobre propiedad, se traduciría en un mayor ingreso gravable.

La Compañía contrata parte de sus operaciones, por lo cual está expuesta a los riesgos relacionados con las actividades de sus subcontratistas

Los métodos de construcción empleados por la Compañía, sobre todo en el segmento de vivienda interés social, se basan en la producción masiva de unidades habitacionales y el uso de mano de obra especializada. Dentro de este contexto, la Compañía celebra contratos con proveedores especializados en las distintas etapas del proceso de construcción. Cualquier demora o incumplimiento

por parte de dichos proveedores podría afectar las actividades de la Compañía y tener un efecto adverso en sus operaciones. La Compañía no puede garantizar que sus proveedores cumplirán con la entrega de las obras respectivas en forma oportuna.

El incremento en el número de reclamaciones con respecto a las garantías de construcción otorgadas por la Compañía podría tener efectos adversos

De conformidad con lo exigido por la ley, la Compañía otorga a sus clientes una garantía de un año con respecto a posibles vicios ocultos en la construcción de vivienda, mismos que pueden ser imputables a actos de la propia Compañía, a defectos en los materiales suministrados por terceros o a otras circunstancias que se encuentran fuera de su control. La Compañía no puede garantizar que en el futuro no incurrirá en gastos considerables en razón de las reclamaciones presentadas por sus clientes al amparo de las citadas garantías.

La pérdida de los principales ejecutivos de la Compañía podría afectar sus operaciones

La administración y las operaciones de la Compañía dependen parcialmente de los esfuerzos realizados por un reducido número de ejecutivos clave. Dado el nivel de conocimientos sobre la industria y las operaciones de la Compañía con el que cuentan dichas personas, así como su trayectoria dentro de la misma, la Compañía considera que sus resultados futuros dependerán en gran medida de los esfuerzos de dichas personas. No existe garantía de que la Compañía logrará retener a su equipo directivo actual. La pérdida de los servicios de cualquiera de estas personas por cualquier motivo, o la incapacidad de la Compañía para atraer y retener a otros ejecutivos de alto nivel, podría afectar sus actividades y tener un efecto adverso significativo en su situación financiera o sus resultados de operación. El éxito de la Compañía a futuro también depende de sus constantes esfuerzos para identificar, contratar y capacitar a otros empleados a nivel gerencial.

La falla de las plataformas de sistemas informáticos de la Compañía podría tener un efecto adverso en sus operaciones

La plataforma del sistema EnKontrol (ERP) utilizada por la Compañía, desempeña un papel fundamental en el mantenimiento de sus altos estándares de calidad y el respaldo de su incremento en forma continua, descentralizada, rentable y a gran escala. En el supuesto que ocurra alguna falla en, la Compañía podría verse en la imposibilidad de obtener acceso a su información financiera y operativa, lo cual comprometería la eficiencia de sus actividades y podría tener un impacto adverso en sus actividades, su situación financiera, sus resultados de operación o sus perspectivas.

No obstante lo anterior, la Compañía ha implementado medidas de mitigación como el plan de recuperación ante desastres.

La Compañía podría realizar operaciones con partes relacionadas dando lugar a posibles conflictos de intereses

La Compañía podría realizar operaciones con sus accionistas y/o con filiales de sus accionistas. A pesar de que la Compañía considera que todas sus operaciones con partes relacionadas se han celebrado en términos no menos favorables para sí misma que los que podría haber obtenido de terceros independientes, esta situación podría dar lugar a posibles conflictos de intereses.

La reducción en la calificación crediticia de la Compañía podría incrementar el costo de obtención de financiamiento

Las calificaciones crediticias de la Compañía y de sus Subsidiarias son un componente importante del perfil de liquidez de la Compañía. Entre otros factores, dichas calificaciones se basan en la situación financiera, la calidad crediticia y el nivel y volatilidad de los ingresos de la Compañía, la liquidez de sus Estados Consolidados de Situación Financiera y la capacidad de acceder a una amplia gama de recursos para fondearse. Cambios negativos en sus calificaciones crediticias incrementarían el costo de obtención de fondeo en los mercados de capitales o en la obtención de créditos. Una disminución de dichas calificaciones podría igualmente afectar de forma adversa la percepción de su estabilidad financiera y, adicionalmente, la posibilidad de renovar o reestructurar deuda

podría ser más difícil y costosa. En octubre de 2020 HR Ratings revisó a la baja la calificación para Corpovael SAB de CV (CADU LP) de HR A- a HR BBB, modificando la Perspectiva de Negativa a Estable. El 5 de septiembre de 2022 PCR Verum bajó a BBB/M la calificación de Copovael SAB de CV, modificando la perspectiva a negativa. Al 31 de diciembre de 2025 han vuelto a mejorar las calificaciones. La calificación corporativa con Verum es de A-/M con perspectiva positiva y la calificación corporativa con HR Ratings es de HR A- perspectiva estable.

Corpovael S.A.B. de C.V. es una sociedad mexicana controladora y la totalidad de sus ingresos se derivan de operaciones en México.

Dado que el 100% de las operaciones de la compañía son en México, entonces el 100% de los ingresos y utilidades de la compañía se generan en México, por lo cual la empresa depende en gran medida del desempeño y estabilidad de la economía mexicana.

La capacidad de Corpovael S.A.B. de C.V. para cumplir con sus obligaciones financieras y para dar servicio a su deuda depende principalmente de que reciba fondos suficientes de sus Subsidiarias.

La capacidad de Corpovael S.A.B. de C.V. para cumplir con sus obligaciones financieras y para dar servicio a su deuda, depende principalmente de que reciba fondos suficientes de sus Subsidiarias. El pago de capital de los créditos puente contratados para la construcción de vivienda por la Compañía y/o sus subsidiarias está ligado directamente a la venta de viviendas, ya que tradicionalmente alrededor del 65% del precio total de la vivienda de interés social y media se destina al pago de capital de los Créditos Puente. Al 31 de diciembre de 2025 alrededor del 51% de la deuda total de la Compañía consiste en créditos puente.

Corpovael S.A.B. de C.V., distribuyó y continuará distribuyendo los recursos derivados de cada Emisión al amparo del Programa entre sus Subsidiarias, las cuales realizarán pagos de intereses y capital a Corpovael S.A.B. de C.V. Adicionalmente Corpovael S.A.B. de C.V. recibe ingresos derivados de los dividendos decretados y pagados por sus Subsidiarias. La capacidad de la Compañía para cumplir con sus obligaciones financieras podría verse afectada en el caso de una baja importante en el volumen de venta de viviendas.

La Compañía ha financiado la mayoría de sus actividades de desarrollo y construcción de vivienda con deuda.

La Compañía ha financiado la mayoría de sus actividades de desarrollo y construcción de vivienda con deuda, principalmente mediante la contratación de Créditos Puente y otras líneas de crédito con bancos y Sofoles, o con recursos propios. Dichos créditos en su mayoría son de 12 a 48 meses y el pago del capital (de los créditos puente) está ligado a la venta de vivienda. Aun cuando la Compañía estima continuar la diversificación de sus fuentes de fondeo, no puede asegurarse que la Compañía obtenga financiamiento alterno o que, en caso de que lo obtenga, éste será en términos favorables. En el eventual caso que se presenten acontecimientos adversos en el mercado de crédito en México o el extranjero, que pudieran generar altas tasas de interés, limitada liquidez o falta de disponibilidad de financiamiento, es probable que la Compañía no pudiera estar en condiciones de garantizar, en esos momentos, el cumplimiento de los servicios de su deuda, de renegociar sus pasivos en condiciones más favorables en precios y/o plazos, y/o tener acceso a otras fuentes de financiamiento, bancarias o bursátiles, para hacer frente a los vencimientos de sus compromisos.

Concentración Geográfica

La concentración regional de ventas podría significar un riesgo para la Compañía en caso de que las instituciones de financiamiento disminuyan la distribución de recursos en los estados donde la Compañía tiene presencia o planea desarrollar viviendas.

La dependencia en ingresos por venta de viviendas originadas en Cancún, respecto del total de ingresos por venta de vivienda, se ha comportado como sigue; 35% en 2023, 39% en 2024 y 40% en 2025. De enero a diciembre del 2025 Quintana Roo (Cancún, Playa del Carmen y Tulum) contribuyó con el 99% de los ingresos de vivienda.

Estacionalidad de las Ventas

Los resultados de operación, así como los niveles de apalancamiento trimestrales de la Compañía se pueden ver afectados por variaciones cíclicas durante el año y pueden no ser indicativos de la posición financiera y resultados del ejercicio al cierre del año. La Compañía prevé que sus niveles de deuda y sus resultados de operación trimestrales futuros puedan continuar experimentando fluctuaciones de un trimestre a otro.

El retraso en los pagos de la venta de vivienda por parte de los Fondos de Vivienda podría afectar la rotación de la cartera de cuentas de cobrar de la Compañía.

Normalmente, los Fondos de Vivienda liquidan el precio de la vivienda a las empresas desarrolladoras de vivienda una vez que éstas han escriturado la vivienda en favor de sus clientes, liquidado la porción del Crédito Puente correspondiente, liberado el gravamen que hubiere existido sobre la propiedad, e hipotecado la vivienda a favor del Fondo de Vivienda que haya otorgado el crédito hipotecario. El desembolso del crédito hipotecario que otorga el Fondo de Vivienda se programa con base en su disponibilidad de recursos de manera directa o excepcionalmente, por medio de mecanismos de factoraje. En el pasado y debido a la falta de disponibilidad de recursos de algunos Fondos de Vivienda, ha habido retrasos en las programaciones de escrituración y en los pagos de las viviendas. Al respecto, al no existir una garantía por parte de los Fondos de Vivienda de contar siempre en el futuro con recursos financieros suficientes para cumplir en tiempo y en forma su programa de pago, la Compañía ha instrumentado y podría instrumentar en el futuro el acceso a mecanismos de factoraje para minimizar los posibles impactos negativos en su liquidez como resultado de retrasos en los pagos de la escrituración de viviendas de los Fondos de Vivienda. En este caso, la rotación de la cartera de cuentas por cobrar de la Compañía pudiera disminuir, incrementando los días de cartera por cobrar, reduciendo su liquidez, incrementando su nivel de deuda, y afectando adversamente a su estructura financiera y resultados.

La Compañía requiere de inversiones para el desarrollo de proyectos.

Las operaciones de la Compañía requieren de inversiones para, entre otras cosas, el desarrollo y construcción de los proyectos de vivienda. Es posible que la Compañía no pueda predecir el momento o el monto de las inversiones que requerirá. Además, generalmente la Compañía no recibe recursos de la venta de vivienda sino hasta que termina la etapa de construcción de las viviendas, las ventas se consuman y se escrituran dichas viviendas. A pesar de que la Compañía tiene la política interna de mantener el equivalente a 12 semanas de operación de efectivo requerido en caja, la Compañía podría no contar con la liquidez suficiente para satisfacer dichos requerimientos de inversión en los niveles necesarios para soportar el incremento de sus proyectos de desarrollo de vivienda.

Las condiciones de la Compañía, relacionadas con los costos del material de construcción, la mano de obra y el arrendamiento de maquinaria, podrían cambiar en un futuro.

La Compañía obtiene insumos por proyecto y mantiene acuerdos al mayoreo con grandes proveedores de materiales. La Compañía procura contratar a proveedores cercanos a las obras o distribuidores locales para abastecerse de los materiales básicos que utiliza en la construcción de unidades habitacionales, incluidos, entre otros, cemento, grava, piedra, arena, concreto hidráulico premezclado, acero de refuerzo, bloques, ventanas, puertas e instalaciones, accesorios de plomería y electricidad. Variaciones en los precios de los materiales empleados por la Compañía en la construcción de nuevos desarrollos de vivienda, la mano de obra y el arrendamiento de maquinaria pueden afectar sensiblemente sus resultados de operación. Asimismo, existen políticas de abastecimiento corporativas y negociación colectiva, la cual ha traído beneficios a la Compañía, al tener acceso a menores precios que los del mercado abierto, consecuencia principalmente de las economías de escala.

La política de abastecimiento de la Compañía consiste en requerir cotizaciones de diferentes proveedores antes de celebrar un contrato de suministro con alguno de ellos. Prácticamente todos los materiales que se utilizan se fabrican en México. La Compañía tiene negociaciones anuales por grandes volúmenes de materiales que le permite ganar economías de escala al contratar productos y servicios. La Compañía considera que su relación con los proveedores es buena y su inventario de materiales, en la medida de lo posible, se limita a lo necesario para llevar a cabo la edificación de sus viviendas. Para controlar el impacto de la mano de obra en sus costos totales, la Compañía prefiere contratar mano de obra conforme al trabajo realizado y no por hora-hombre.

En años anteriores, la Compañía no ha experimentado retrasos significativos en los proyectos construidos debido a escasez de materiales o problemas laborales. Sin embargo, no se puede predecir en qué medida seguirán manteniéndose estas condiciones en el futuro.

Es probable que la competencia de la Compañía continúe o se intensifique.

La capacidad de la Compañía para mantener e incrementar sus niveles actuales de venta de viviendas depende en cierta medida de las condiciones de la competencia, incluyendo la sobreoferta de vivienda en algunos segmentos, la competencia en precios, la competencia para obtener financiamiento hipotecario y la competencia para adquirir reserva territorial. Aun cuando la Compañía considera que sus ventajas competitivas y su estrategia de negocios le permitirán lograr sus metas, es probable que dicha competencia continúe o se intensifique. Una mayor competencia podría generar impactos negativos en los precios de venta de las viviendas, en los precios de compra de la tierra, en la obtención de financiamiento hipotecario, entre otros. Como consecuencia de lo anterior, la Compañía podría verse afectada en sus metas de ventas y en sus márgenes de utilidad.

La intensificación de la competencia podría afectar el precio de los terrenos.

En la medida en que un mayor número de desarrolladores se incorpore o amplíe sus operaciones en el sector de la vivienda, el precio de los terrenos podría aumentar en forma importante y la disponibilidad de terrenos adecuados podría disminuir como resultado del aumento en la demanda o la disminución en la oferta. No se puede asegurar que la empresa estará en posibilidad de adquirir terrenos adecuados para sus proyectos en la medida que los tenga que reponer, o que los precios de adquisición serán atractivos y que harán la operación rentable.

Podrían incrementarse el nivel de reclamaciones hechas por los clientes a la Compañía como resultado de defectos de calidad.

De conformidad con la Ley Federal de Protección al Consumidor, todos los desarrolladores de vivienda del país deben otorgar garantías a sus clientes contra posibles defectos de calidad, los cuales pudieran derivarse de defectos en los materiales suministrados por terceros o de otras circunstancias fuera del control de la Compañía. En el pasado, la Compañía ha mantenido pocas reclamaciones respecto a defectos cubiertos por la garantía gracias a los esfuerzos de post-venta y sus procesos de supervisión de calidad. Sin embargo, la Compañía no puede asegurar que en el futuro este nivel de reclamaciones pueda mantenerse.

El cumplimiento del Plan de Negocios de la Compañía está sujeto a diversas contingencias e incertidumbres.

El cumplimiento del Plan de Negocios de la Compañía, respecto de los proyectos de vivienda en proceso o por desarrollar, está sujeto a diversas contingencias e incertidumbres tales como: cambios en la reglamentación actual, la falta de obtención de las autorizaciones correspondientes, invasiones de los terrenos o conflictos legales por tenencia de tierra, condiciones de mecánica de suelo desfavorables en los terrenos de la Compañía, conflictos laborales, desastres naturales, etc.

Posible disminución de los márgenes de utilidad.

El precio de venta de las viviendas podría verse afectado por los proveedores de financiamiento para la adquisición de vivienda, así como por las condiciones de mercado (oferta, demanda y competidores, entre otros). En la medida en que la Compañía no estime con precisión sus costos de construcción, materiales y mano de obra para lograr los márgenes proyectados y los costos sean más altos que lo anticipado o se calculen erróneamente, la rentabilidad de la Compañía podría verse afectada negativamente.

Requerimientos de Capital de Trabajo y Liquidez.

Típicamente la Compañía comienza sus proyectos con recursos propios, sin embargo, los que provienen de la venta de vivienda, especialmente la vivienda de segmento de interés social, se reciben hasta que estas se terminan y se entregan a los compradores. Por lo anterior la Compañía requiere financiar sus actividades de desarrollo y construcción mediante fuentes externas y capital de trabajo. No existe ninguna seguridad de que, en el futuro, la Compañía contará con financiamiento externo o recursos de capital de trabajo suficientes para realizar sus actividades.

Se podrían presentar siniestros significativos en desarrollos habitacionales en proceso de construcción.

Aunque nunca se ha presentado un siniestro significativo durante la construcción de los desarrollos habitacionales de la Compañía, ésta no puede asegurar que en el futuro estará exenta de algún siniestro sobre sus desarrollos habitacionales en proceso de construcción que repercuta en sus resultados de operación.

Existencia de limitantes que obliguen a la Compañía a conservar determinadas proporciones en su estructura financiera.

En virtud de la colocación de los Certificados Bursátiles CADU20V emitidos por la Compañía en diciembre de 2020, se le impusieron algunas obligaciones de hacer y no hacer, así como de cumplimiento de algunas razones financieras y casos de vencimiento anticipado. Derivado principalmente de los efectos negativos de la pandemia COVID-19 en las operaciones de la empresa, durante los ejercicios 2020, 2021, 2022 y 2023 la compañía solicitó dispensas respecto del cumplimiento de las razones financieras impuestas por los tenedores de sus Cebures. Al 31 de diciembre de los ejercicios 2024 y 2025 la compañía se encuentra nuevamente en cumplimiento con sus compromisos en dichas razones financieras impuestas por los tenedores de Cebures. La empresa ha cumplido con los tenedores de Cebures todos sus compromisos de pagos de intereses, capital y premios. Para más información respecto de estas razones financieras y los acuerdos entre la Emisora y los tenedores de Cebures, se pueden consultar la página de la BIVA (https://www.biva.mx) y la pagina de la emisora (https://www.caduinmobiliaria.com).

Equipo Directivo Reducido.

El equipo directivo de CORPOVAEL y subsidiarias está integrado por un número reducido de funcionarios clave, entre los que se encuentran los algunos de los accionistas principales de la Compañía, lo cual otorga gran flexibilidad a la empresa agilizando la toma de decisiones y su ejecución. La falta de alguno de estos funcionarios podría afectar la operación de la Compañía.

Registro de la reserva legal.

Al 31 de diciembre de 2025 la Compañía cuenta con una reserva legal por $34,601,652 pesos.

FACTORES DE RIESGO RELACIONADOS CON LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA EN GENERAL

La capacidad de la Compañía para generar suficientes ingresos para garantizar su viabilidad depende de la disponibilidad de crédito hipotecario de parte de los sectores público y privado.

Las ventas de vivienda de interés social, vivienda media, vivienda media-residencial y en menor medida vivienda residencial de la Compañía dependen de la disponibilidad de financiamiento hipotecario de parte del Gobierno Federal, entidades patrocinadas por el Gobierno Federal y del financiamiento hipotecario otorgado por la banca comercial. La mayoría de los créditos hipotecarios para la compra de vivienda de interés social y vivienda media en México provienen del INFONAVIT, la SHF, el FOVISSSTE y la Banca Comercial. En términos generales, en los últimos años el monto de los créditos para la compra de vivienda de interés social se ha mantenido relativamente estable, con el fin de beneficiar a los trabajadores que perciben hasta aproximadamente 8 UMAS, la cual era $113.14 pesos al 31 de diciembre de 2025 (y la Unidad Mixta Infonavit 2025 = $100.81). La mayoría de los clientes que reciben financiamiento hipotecario de entidades del sector público, obtienen dichos créditos a través del INFONAVIT. No obstante lo anterior, en términos de acciones, el número de acciones para vivienda de interés social nueva ha venido disminuyendo en años recientes.

Por lo anterior, la situación financiera y los resultados de operación de la Compañía podrían verse afectados (i) por la disponibilidad de fondos para el financiamiento de hipotecas; (ii) por las políticas, programas y procedimientos administrativos del INFONAVIT, la SHF, el FOVISSSTE y la CONAVI; y (iii) por las políticas del Gobierno Federal en materia de vivienda. La Compañía no puede garantizar que el nivel de disponibilidad de créditos hipotecarios de parte del INFONAVIT, la SHF, el FOVISSSTE, la Banca Comercial y cualesquiera otras fuentes de financiamiento se mantendrá estable, o que el Gobierno Federal no restringirá la disponibilidad de fondos a causa de la situación económica o política, o modificará las políticas y los métodos aplicables al otorgamiento de dichos créditos. Cualquier disminución de los fondos disponibles a través de estas entidades, cualquier modificación de los programas o las políticas en materia de crédito hipotecario, cualquier redistribución regional de los recursos, o cualquier demora administrativa en el desembolso de los fondos respectivos, podrían tener un efecto adverso significativo en las actividades, la situación financiera, los resultados de operación y las perspectivas de la Compañía.

Con respecto al programa federal de subsidios, en años recientes la disminución de subsidios que se ha observado en materia de vivienda, especialmente la disminución de subsidios para la adquisición de vivienda nueva, ha tenido un efecto adverso en las ventas de la Compañía.

En virtud de que el INFONAVIT se fondea principalmente a través de aportaciones patronales equivalentes al 5% del salario base de cotización de los trabajadores, la disponibilidad de financiamiento a través de dicha Entidad depende de la situación de la economía nacional. Si el desempleo aumenta en México, menos personas tendrán empleo y los patrones del sector privado realizarán menores contribuciones al Fondo Nacional de la Vivienda en beneficio de los trabajadores, lo cual constituye una de las principales fuentes de fondeo para el INFONAVIT, por lo que se reducirá la capacidad de pago y fondeo del INFONAVIT. Una reducción en los fondos del INFONAVIT podría tener un efecto material adverso en el negocio, estados de resultados y condición financiera de la Compañía. La disponibilidad de financiamiento para la compra de viviendas a través de la SHF depende de los rendimientos generados por su cartera, la obtención de créditos del Banco Mundial, el suministro de fondos por parte del Gobierno Federal y la captación de recursos mediante la bursatilización de su cartera crediticia. A partir de 2013, las obligaciones de la SHF dejaron de estar garantizadas por el Gobierno Federal, lo cual ha comprometido su capacidad para otorgar financiamiento. Además, el INFONAVIT otorga mayor prioridad al financiamiento de viviendas de interés social que al de viviendas de mayor precio. Estas políticas podrían afectar la capacidad de la Compañía para ampliar sus operaciones en los segmentos de la vivienda media y vivienda residencial, o su flexibilidad para aumentar los precios de sus viviendas de interés social. Adicionalmente, el INFONAVIT promueve el financiamiento para adquisición de casas-habitación usadas y mejoras de casas, así como para casas nuevas. No podemos asegurar que esta política del INFONAVIT no afectará el volumen de ventas de la Compañía.

Por otra parte, y a pesar de que, en general, en los últimos años se ha mantenido estable el financiamiento del sector privado para la adquisición de vivienda, principalmente vivienda media y residencial, la Compañía no puede garantizar que eventos que afecten la economía nacional o internacional pudieran restringir el otorgamiento de dichos créditos.

Las demoras en los desembolsos de recursos por parte de las entidades del sector público podrían afectar en forma adversa las operaciones de la Compañía

Aunque en los últimos años las entidades del sector público han regularizado la entrega de recursos para la adquisición de vivienda, la Compañía no puede garantizar la disponibilidad de recursos de manera oportuna, lo que podría afectar sustancialmente la liquidez de la Compañía, sus ingresos y su situación financiera en general.

La reserva territorial con la que cuenta la Compañía podría permanecer sin desarrollo en caso de que la demanda resulte no ser suficientemente equiparable

En relación con la reserva territorial, la política de CADU es adquirir la reserva territorial que sean necesaria para poder llevar a cabo, como mínimo, la construcción del número de viviendas que CADU estima desarrollar en los siguientes 4 años. La necesidad de reserva territorial es determinada con base en el número de viviendas construidas y vendidas en el año anterior, a efecto de tener un incremento equiparable en el siguiente año calendario y tener prevista la tierra necesaria para el mismo. Por lo anterior, un cambio en las condiciones del mercado, las tendencias del crédito hipotecario o la asignación presupuestal de subsidios por parte del Gobierno Federal, podrían limitar la habilidad de CADU de llevar a cabo el desarrollo planeado en virtud de que la demanda resulte no ser suficientemente equiparable con el año anterior, por lo que la reserva territorial con la que cuenta la Compañía podría permanecer sin desarrollo afectando la posición financiera y resultados de la Compañía.

La fuerte competencia por parte de otras empresas inmobiliarias podría afectar en forma adversa la posición de la Compañía en el mercado nacional de la vivienda

La industria del desarrollo de vivienda en México está sumamente fragmentada y actualmente existe una gran cantidad de empresas dedicadas a la construcción de desarrollos. La competencia en la industria de la vivienda es muy intensa y principalmente regional, por lo que la Compañía no puede garantizar que logrará competir exitosamente o mantener o incrementar su participación de mercado, que en 2025 era alrededor del 1% (según cifras del INFONAVIT y con base en el número total de créditos hipotecarios asignados para la compra de nuevas viviendas en el país en 2025 y el número de nuevas unidades vendidas por la Compañía mediante créditos infonavit durante dicho año). Es posible que algunos competidores de la Compañía en los mercados de la vivienda de interés social y de vivienda media, cuenten con mayores recursos financieros, tecnológicos y humanos que la Compañía y se beneficien en gran medida de sus economías de escala. Además, la Compañía no puede garantizar que algunos de estos competidores, que cuentan con importantes presencias en diversas regiones del país, no ampliarán sus operaciones e incursionarán en los principales mercados de la Compañía, ni garantizar que nuestros anteriores competidores, las compañías de vivienda que en el pasado tuvieron procesos de reestructura, no reingresen al mercado nacional de vivienda en un futuro. Por otra parte, es posible que los pequeños desarrolladores de vivienda media-residencial y residencial estén mejor preparados para adaptarse a demandas específicas y ofrecer viviendas más adaptables que las de la Compañía. Además, la Compañía no puede garantizar que en el futuro no incursionarán en México constructoras extranjeras con mayores recursos financieros, o que la Compañía no enfrentará una competencia sustancial de parte de entidades extranjeras.

La regulación en materia de construcción y uso de suelo podría afectar en forma adversa las actividades, la situación financiera o los resultados de operación de la Compañía

La industria de la vivienda en México está sujeta a una extensa normatividad en materia de construcción y uso de suelo expedidos por diversas autoridades federales, estatales y municipales. Estas autoridades regulan la adquisición, el desarrollo de terrenos, las actividades de construcción y ciertas negociaciones con clientes. Los costos relacionados con la obtención de permisos de construcción y uso de suelo, el pago de impuestos y derechos por la adquisición o el desarrollo de inmuebles, la obtención de derechos de acceso a servicios públicos y la escrituración de viviendas, son más altos en México que en otros países y varían sustancialmente de una región a otra. La Compañía está obligada a obtener autorización de una gran cantidad de autoridades gubernamentales con jurisdicción a nivel federal, estatal y municipal, para sus actividades de desarrollo. Los cambios de circunstancias en una región, o las reformas de las leyes y reglamentos emitidos por dichas autoridades, podrían obligar a la

Compañía a obtener la modificación de sus autorizaciones vigentes, a presentar nuevas solicitudes de autorización o a modificar sus procesos a fin de cumplir con ellos. Estos factores podrían ocasionar retrasos en sus obras de construcción y un consiguiente incremento en sus costos.

Los incrementos en costos y la escasez de materiales para construcción o mano de obra podrían afectar en forma adversa los resultados de la Compañía

Los incrementos en los precios de las materias primas, incluidos el acero y el cemento, o los salarios de los contratistas o trabajadores, podrían afectar en forma adversa los resultados de operación de la Compañía. Los precios de las materias primas pueden ser volátiles y aumentar como resultado de su escasez, la imposición de restricciones de mercado, la fluctuación de los niveles de oferta y demanda, el pago de derechos aduaneros y la especulación en el mercado. Además, el precio de algunos materiales para construcción, como por ejemplo el acero, se ven afectados por el comportamiento del dólar. En el supuesto de que el Peso pierda valor frente al Dólar, los costos incurridos por la Compañía en relación con la adquisición de materias primas podrían aumentar. Además, la Compañía podría verse expuesta a la escasez de materiales o mano de obra, lo cual podría ocasionar demoras en el desarrollo de sus proyectos. La escasez en la fuerza laboral, otras presiones inflacionarias en general o modificaciones en las leyes y reglamentos aplicables, podrían incrementar el costo laboral.

A raíz de la pandemia por el COVID-19, se afectaron las cadenas de suministro globales, lo cual, aunado a la inflación registrada especialmente en los 3 años posteriores a la pandemia, ocasionaron que los costos de los materiales que la compañía utiliza para la construcción de viviendas aumenten.

La disminución en el precio de las acciones de las empresas públicas desarrolladoras de vivienda pueden afectar las fuentes de financiamiento del sector.

En el pasado algunas desarrolladoras públicas de vivienda pasaron por momentos difíciles, lo cual se reflejó en la reducción significativa en el precio de sus acciones en el mercado de valores. Lo anterior tuvo un impacto negativo para el resto de las empresas desarrolladoras de vivienda, en este sentido la Compañía se podría ver afectada negativamente respecto de sus fuentes de financiamiento. Eventos futuros similares en compañías del sector podrían tener consecuencias negativas en la empresa.

La crisis de las 3 grandes desarrolladoras de vivienda públicas que derrumbó el precio de sus acciones en la Bolsa Mexicana de Valores en el 2013 y años posteriores, las llevó a suspender operaciones. Algunas de estas empresas cayeron en concurso mercantil pre-acordado, lo cual afectó al resto del sector en cuanto al financiamiento bancario y bursátil. En respuesta a lo anterior el gobierno federal otorgó su apoyo al sector (i) la SHF implementó un programa con presupuesto de 15,000 millones de pesos mediante el cual apoyó a las instituciones financieras para que presten a desarrolladoras, absorbiendo la SHF del 30% de las primeras pérdidas (ii) otorgó líneas de crédito sindicadas mediante la banca de desarrollo a desarrolladores para la construcción de vivienda y (iii) incrementó, en ese momento, el presupuesto federal de subsidios para vivienda.

El subsidio por parte del gobierno para la adquisición de vivienda nueva ha disminuido en los últimos años. Al 31 de diciembre de 2025, del monto del Programa de Vivienda Social (subsidio 100% CONAVI), lo otorgado para adquisición de vivienda nueva en México representa aproximadamente el 2% del monto total de subsidios, prácticamente todo el monto de subsidio otorgado se concentró en el programa de Mejoramiento.

Eventos futuros similares en compañías del sector podrían volver a tener consecuencias negativas en la empresa, y no hay certeza que el gobierno federal volverá a apoyar al sector.

Excesiva regulación por parte de autoridades.

La industria de la construcción de vivienda de interés social en México está sujeta a una excesiva regulación por parte de diversas autoridades federales, estatales y municipales que afectan desde la adquisición de terrenos, las actividades de desarrollo y

construcción, aspectos ecológicos y ambientales. Los cambios de funcionarios, modificaciones a las leyes y reglamentos aplicables, pueden retrasar las operaciones de la Compañía.

Las operaciones de la Compañía sujetas a las regulaciones y leyes ambientales federales, estatales y municipales se han vuelto más estrictas últimamente. Las infracciones a las disposiciones de las leyes ambientales federales y locales están sujetas a diversas sanciones que, dependiendo de la gravedad de la infracción, pueden consistir en (i) multas; (ii) arresto administrativo; (iii) clausura temporal o definitiva, total o parcial; (iv) suspensión o revocación de concesiones, licencias, permisos o autorizaciones. Adicionalmente, en los casos previstos en el Código Penal Federal y los Códigos Penales Estatales, puede incurrirse en la comisión de delitos ambientales y en la aplicación de las sanciones respectivas.

Aun cuando la Compañía selecciona cuidadosamente las reservas territoriales en las que desarrollará sus proyectos; no hay certeza absoluta de que un terreno adquirido por la Compañía no será declarado en un futuro por las autoridades respectivas, reserva ecológica o restringirá su utilización por las modificaciones que posteriormente pudieren hacerse a la legislación mencionada en el párrafo anterior.

La adquisición de terrenos podría estar sujeta a impugnaciones

Aunque CADU considera que cumple con los requisitos legales, regulatorios y agrarios aplicables en su proceso de adquisición de tierras, dichas adquisiciones podrían ser impugnada por movimientos sociales, ejidatarios o autoridades gubernamentales. Si la reserva territorial de la Compañía se reduce como consecuencia de impugnaciones exitosas, la condición financiera, resultado de la operación y proyecciones de la Compañía podrían verse adversamente afectadas. Adicionalmente, dichas impugnaciones podrían involucrar procedimientos legales adicionales, incluyendo sin limitación, el inicio de procedimientos penales en contra de la Compañía y/o sus Subsidiarias así como en contra de sus respectivos representantes legales, funcionarios principales y/o directivos.

Riesgos de Seguridad Cibernética

El Emisor se encuentra sujeto a riesgos operativos, de seguridad informática y riesgos relacionados. En general, incidentes cibernéticos pueden resultar de ataques deliberados o eventos no intencionales. Ataques cibernéticos incluyen pero no están limitados a, la obtención no autorizada de acceso a sistemas digitales (ya sea a través de “hacking” o uso de “coding” doloso de software) para efectos de hacerse de activos o de información sensible, corromper información o causar afectaciones operativas. En consecuencia, existe un riesgo operativo del Emisor que comprende, además de lo anterior, la potencial pérdida por fallas o deficiencias en los controles internos, por errores en el procesamiento y almacenamiento de las operaciones o en la transmisión de información, así como por resoluciones administrativas y judiciales adversas, fraudes o robos, y comprende, entre otros, al riesgo tecnológico, al riesgo legal y al riesgo de pérdida de reputación. Se entiende como (i) riesgo tecnológico, a la pérdida potencial por daños, interrupción, alteración o fallas derivadas del uso o dependencia de los sistemas, aplicaciones, redes y cualquier otro canal de distribución y flujos de distribución y flujos de información; (ii) riesgo legal, a la pérdida potencial por el incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables, a la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y a la aplicación de sanciones, en relación con las operaciones de las personas que lleven a cabo la administración; y (iii) riesgo de pérdida de reputación, al impacto, actual y futuro, en las utilidades y el capital en una entidad, causado por una opinión pública negativa relacionada con sus productos o actividades.

Adicionalmente, costos significativos podrían incurrirse a efecto de prevenir o atender incidentes cibernéticos. No puede garantizarse que los planes de seguridad cibernética del Emisor, serán suficientes para prevenir o atender y resolver incidentes de naturaleza cibernética que pudieran sus operaciones o activos.

Desastres naturales podrían afectar las operaciones de la Compañía.

Desastres naturales como huracanes, tormentas, inundaciones, terremotos, entre otros, podrían generar desaceleración económica, recesión e inclusive inestabilidad, lo cual podría resultar en una situación desfavorable y podría afectar los resultados operativos y financieros de la Compañía.

FACTORES DE RIESGO RELACIONADOS CON LA ECONOMIA Y POLITICA

Históricamente, el gobierno ha ejercido y sigue ejerciendo una influencia importante sobre la economía mexicana, por tanto, las acciones gubernamentales relativas a la economía tienen un impacto importante sobre la Compañía, así como en las condiciones del mercado.

La desaceleración de la economía global en años pasados, y futuras desaceleraciones en México y a nivel global podría afectar la demanda de los productos y resultados operativos de la Compañía

La demanda de casas-habitación se ve afectada por las condiciones económicas en el mercado mexicano. La demanda de los productos y, consecuentemente, los resultados operativos de la Compañía podrían verse afectada de forma negativa por futuras desaceleraciones en la economía mexicana o global. Estas desaceleraciones en la economía mexicana podrían someter a la Compañía a altos tipos de cambios y a riesgos de tasa de interés afectando los resultados de las operaciones de la Compañía y su capacidad para levantar capital y amortizar su deuda. Dichas desaceleraciones podrían también afectar la capacidad de la Compañía para continuar expandiendo su negocio.

La Compañía realiza una cantidad sustancial de operaciones en el estado de Quintana Roo, por tanto, está expuesta a los riesgos relacionados con dicha región

Las operaciones de la Compañía están concentradas en gran medida en el estado de Quintana Roo, la cual representó el 99% de las ventas de vivienda por el ejercicio que concluyó el 31 de diciembre de 2025. Por tanto, los resultados de operación de la Compañía dependen del nivel general de actividad económica y la disponibilidad de crédito hipotecario, especialmente de parte de la SHF, el INFONAVIT y otras instituciones financieras en esta región. La Compañía no puede garantizar que su nivel actual de operaciones en esta región no disminuirá en el futuro, o que su incremento no se verá limitado como resultado del debilitamiento de la economía, el aumento en la competencia, inestabilidad social y niveles de criminalidad, la escasez de mano de obra, la ocurrencia de desastres naturales u otros factores en la región.

Las leyes, reglamentos y normas en materia ambiental y administrativas podrían afectar de manera adversa las actividades, la situación financiera o el resultado de las operaciones de la Compañía

La industria nacional de vivienda se encuentra sujeta a las leyes, reglamentos y normas expedidas por autoridades federales, estatales y municipales. Ciertas disposiciones clave incluyen el manejo y la disposición de residuos peligrosos, entre otras obligaciones, atribuyen a los propietarios y/o poseedores de inmuebles contaminados el carácter de obligados solidarios por lo que respecta a la limpieza o remediación de dichos sitios, independientemente de los recursos u otras acciones que puedan tener en contra de la parte contaminante, y de la responsabilidad que resulte a cargo de esta última. Además, la transmisión de la propiedad de inmuebles contaminados está sujeta a la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (“SEMARNAT”) para efectos de determinar quién será la parte responsable de su remediación.

La Compañía ha incurrido y contempla seguir incurriendo en costos operativos e inversiones en activos a fin de cumplir con sus obligaciones y deslindarse de responsabilidades conforme a las leyes reglamentos y normas en materia ambiental, las cuales se han vuelto, y se esperan continúen siendo, más estrictas. Las modificaciones en las leyes o reglamentos, así como el criterio para su implementación y promulgación, podrían tener un efecto material adverso sobre las actividades, resultados de operaciones, situación financiera y prospectos de la Compañía.

La aplicación de requisitos más estrictos para la obtención de autorizaciones en zonas con vegetación forestal también ha afectado al sector de la vivienda en general y a algunos de los desarrollos de la Compañía, que ahora está obligada a obtener, como parte de los

diversos permisos ambientales y de uso de suelo necesarios para sus actividades de desarrollo, una autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales y la autorización federal en materia de impacto ambiental (diferente a las autorizaciones que pueden ser requeridas por autoridades estatales o municipales en materia ambiental para el desarrollo del proyecto) y pagar montos sustanciales como compensación por la remoción de vegetación forestal.

La capacidad de la Compañía para ampliar sus operaciones depende en gran medida de la oportuna obtención de las autorizaciones, permisos y demás aprobaciones necesarias para sus desarrollos. La falta de cumplimiento de las leyes y los reglamentos en materia ambiental conlleva una serie de sanciones que varían, dependiendo de la gravedad de la infracción, desde la imposición de multas; la revocación de autorizaciones, concesiones, licencias, permisos o inscripciones; arrestos administrativos; el embargo de los bienes contaminantes; en algunos casos, la clausura temporal o permanente de instalaciones; hasta prisión, si la infracción respectiva constituye un delito. Asimismo, conforme a la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, podría derivar en resoluciones ordenando la ejecución la reparación de cualquier daño ambiental y/o pagos de multas frecuentemente más altas que aquellas correspondientes a las leyes ambientales administrativas tradicionales.

Es probable que las disposiciones legales en materia ambiental sean cada vez más estrictas y se vean influenciadas por los diversos convenios internacionales en materia ambiental que México ha ratificado. La Compañía no puede garantizar que las leyes, reglamentos y normas federales, estatales y municipales aplicables a la industria de la vivienda, incluyéndose las leyes ambientales, o bien, su interpretación o aplicación de los mismos, no cambiarán de manera que pueda causar retrasos en la construcción e incrementar sus costos de operación o que pueda tener un efecto adverso significativo en sus actividades, su situación financiera, sus resultados de operación o sus perspectivas.

Por otro lado, la Compañía prevé que la regulación de sus operaciones de negocio conforme las leyes y reglamentos ambientales de naturaleza federal, estatal o municipal incrementará y será más exigente con el transcurso del tiempo. Aun y cuando es difícil de predecir el alcance y los efectos de estas nuevas y propuestas leyes, reglamentos, regulaciones y normas oficiales en materia ambiental, dichas modificaciones podrían tener un efecto material adverso en las actividades, posición financiera y operaciones de la Compañía.

La Compañía no puede predecir el impacto que podría tener en su negocio el cambio climático, así como por las implicaciones legales, regulatorias y sociales del mismo

Diversos científicos, ambientalistas, organizaciones internacionales, órganos reguladores y otros analistas consideran que el cambio climático global ha incrementado, y seguirá incrementando, a la impredecibilidad, continuidad, y agravamiento de desastres naturales (incluyéndose, pero sin limitarse a, huracanes, tornados, heladas, otras tormentas e incendios) en ciertas partes del mundo. Un sinnúmero de medidas legales y regulatorias, así como de iniciativas sociales, han sido presentadas como un esfuerzo para reducir los gases de efecto invernadero y demás emisiones de carbón. La Compañía no puede predecir el impacto que el cambio climático tenga sobre sus actividades o situación financiera, de ser el caso. Por otro lado, tampoco puede predecir como las implicaciones legales, regulatorias o sociales que atiendan las inquietudes sobre el cambio climático, impactarán en su negocio.

El Reglamento de la Ley General de Cambio Climático en materia del Registro Nacional de Emisiones establece que la industria de la vivienda residencial y no residencial está sujeta a la medición y reporte de sus emisiones directas e indirectas de gases efecto invernadero. Se espera que, con base en el Registro Nacional de Emisiones, en un futuro se puedan imponer límites de emisiones de este tipo de gases y otras medidas para alcanzar las metas de disminución de gases de efecto invernadero.

Las condiciones políticas, económicas y sociales en México podrían tener un efecto material y adverso en la política económica mexicana y, en consecuencia, en las operaciones de la Compañía

Las circunstancias políticas en el país podrían afectar las operaciones de la Compañía. El 1º de julio de 2018, México eligió un nuevo presidente de un partido político que no había gobernado antes, Andrés Manuel López Obrador del Movimiento Regeneración Nacional. El presidente de México sometió propuestas ante el Congreso para llevar a cabo reformas a las leyes y reglamentos que abarcan diversos sectores y ha implementado cambios significativos en la política del sector público. El pasado 1

de octubre de 2024 Claudia Sheinbaum sucedió en la presidencia de México a Andrés Manuel López Obrador, el Congreso podría aprobar nuevas iniciativas, incluyendo reformas relacionadas en materia de vivienda, entre otras. No hay certeza en cuanto el impacto de las posibles reformas sobre la economía mexicana o las actividades de la Compañía. Cualquiera de las reformas propuestas podría tener un efecto adverso sobre la Compañía. En 2025 el gobierno actual inició el Programa de Vivienda para el Bienestar, el cual es una estrategia del Gobierno de México, implementada por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), que tiene como objetivo garantizar el derecho a una vivienda adecuada para las personas que más lo necesitan, priorizando a quienes viven en condiciones de alta marginación, indígenas o con carencias sociales.

En adición a lo anterior, las acciones y políticas del Gobierno Federal relacionadas a la economía, empresas paraestatales y empresas con participación mayoritaria del estado, fondearon o influenciaron instituciones financieras (particularmente al INFONAVIT, FOVISSSTE y a la SHF) y a los organismos de vivienda en el país, las cuales podrían tener un impacto significativo sobre entidades privadas del sector.

Por otra parte, muchos de los clientes de la Compañía dependen de programas de créditos hipotecarios, incluyendo el otorgamiento de subsidios, ofrecidos por parte del Gobierno Federal o instituciones dependientes del Gobierno Federal tales como el INFONAVIT, FOVISSSTE, CONAVI y la SHF. La Compañía no puede garantizar que los cambios en dichas políticas del Gobierno Federal o programas de financiamiento hipotecario ofrecidos por dichas instituciones no afectarán de manera adversa sus actividades, situación financiera y resultados de operaciones.

Una gran parte del negocio de la Compañía depende de la política gubernamental en materia de vivienda, especialmente lo relacionado con el financiamiento y operación de los proveedores de créditos hipotecarios auxiliados por el Gobierno Federal y el otorgamiento de subsidios por parte de organismos públicos de vivienda. Como resultado de lo anterior, las acciones del gobierno mexicano para asentar la política de financiamiento de vivienda pudieran tener un efecto significativo sobre la Compañía, por lo que no se puede brindar garantía alguna si el Gobierno Federal lleve a cabo cambios en la política en materia de vivienda que pudiese afectar a la Compañía.

La Compañía no puede prever el impacto que las circunstancias políticas, económicas y sociales, tendrán sobre la economía en México. A mayor abundamiento, la Compañía no puede garantizar que el desarrollo político, económico o social en México, sobre el cual no tiene control, no tendrán un efecto adverso sobre sus actividades, situación financiera, resultados de operación y prospectos. En los últimos años México ha experimentado periodos de violencia y delitos debido a las actividades de la delincuencia organizada. Como respuesta a esto, el Gobierno Federal mexicano ha implementado diversas medidas de seguridad y fortalecido su fuerza policiaca y militar. A pesar de estos esfuerzos, la delincuencia organizada (especialmente la relacionada al tráfico de drogas) continúa existiendo en México. El acrecentamiento de estas actividades y la violencia relacionada con las mismas pudieran tener un impacto negativo en la economía mexicana, y por consiguiente, un efecto materialmente adverso sobre el negocio, situación financiera, resultados de operaciones y prospectos de la Compañía.

La política monetaria de México podría verse alterada ante un incremento en las tasas de interés en los Estados Unidos, lo cual podría ocasionar el mismo efecto en México y, como consecuencia, incrementar los costos de financiamiento de la Compañía, así como de los derechohabientes en la contratación de créditos hipotecarios, afectando adversamente a los ingresos y costos de la Compañía

Durante los últimos años ha existido un constante fenómeno de incertidumbre en la economía global como resultado de diversos comunicados de la Reserva Federal de Estados Unidos, hasta hace aproximadamente 2 años, las tasas habían venido aumentando, respecto de los años previos, en el caso de que no dejara de ceder la inflación existe en el futuro la posibilidad de volver a incrementar nuevamente la tasa de interés de referencia en Estados Unidos. Si se diera este escenario, es altamente probable que dicha decisión siga impactando directamente a los mercados internacionales, incluyendo el mercado mexicano y sus políticas monetarias. Si volvieran más aumentos en tasas de interés en Estados Unidos, sería de esperarse que el Banco de México tome la decisión de incrementar su tasa de interés de referencia. Dicha situación podría traducirse en un incremento en los costos financieros de la Compañía y los costos financieros de los derechohabientes que pretendan celebrar créditos hipotecarios, lo cual podría tener efectos adversos en la situación financiera de la Compañía y sus resultados de operación.

Los ingresos de la Compañía podrían verse afectados en caso de que ocurra una desaceleración económica que limite la disponibilidad de financiamiento hipotecario de parte del sector privado

La gran mayoría de los créditos hipotecarios para los segmentos representados por las clases media alta y alta provienen de entidades del sector privado, principalmente de instituciones de banca múltiple y en menor medida de SOFOMES. En términos generales, las tasas de interés aplicables a los créditos hipotecarios otorgados por entidades del sector privado son más altas que las vigentes en los Estados Unidos y otros mercados internacionales. Los ingresos de la Compañía podrían verse afectados en caso de que ocurra una desaceleración económica que limite la disponibilidad de financiamiento hipotecario de parte del sector privado.

Los altos índices de inflación podrían afectar la situación financiera y resultados de operación de la Compañía

México ha tenido una historia de altos índices de inflación y pudiera experimentar altos índices en el futuro. Históricamente, la inflación en México ha conllevado a altas tasas de interés, depreciaciones en el Peso y la imposición de controles gubernamentales significativos sobre tasas de cambio y precios. La tasa de inflación anual por los últimos años fue, según las variaciones registradas en el Índice Nacional de Precios al Consumidor del INEGI, del 4.7% en el 2023, de 4.2% en el 2024 y de 3.7% en el 2025. La Compañía no puede garantizar que el país no sufrirá de altos índice de inflación en un futuro, incluyéndose en el caso de un alza substancial en la inflación en los Estados Unidos. Asimismo, un incremento en la inflación, por lo general eleva el costo de financiamiento de la Compañía, el cual tal vez no pueda transferirse completamente a los clientes de la Compañía por medio de incrementos en los precios de las viviendas, por lo que esto podría afectar de manera adversa el volumen de unidades vendidas por la Compañía y consecuentemente sus resultados de operación.

Las fluctuaciones del Peso en relación con el Dólar podrían derivar en un incremento del costo de financiamiento de la Compañía y limitar su capacidad para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera

El Peso ha estado sometido en el pasado a devaluaciones significativas ante el Dólar y podría someterse a fluctuaciones significativas en el futuro. En virtud de que substancialmente todo el ingreso de la Compañía está denominado en Pesos, y se espera que continúe así, en caso de que el valor del Peso disminuya ante el Dólar, el costo de financiamiento de la Compañía podría incrementarse.

Actualmente, el tipo de cambio entre el Peso y el Dólar se determina con base en la fluctuación de libre mercado conforme a la política establecida por el Banco de México. No existe garantía alguna que el Banco de México mantendrá el actual régimen de tipo de cambio o que el Banco de México adopte una política monetaria diferente que pueda afectar el tipo de cambio en sí, incluyendo la imposición de controles cambiarios generales. Cualquier cambio en la política monetaria, en el régimen de tipo de cambio o en el tipo de cambio en sí, como resultado de las condiciones de mercado sobre los cuales la Compañía no tiene control alguno, podría tener un impacto considerable, ya sea positivo o negativo, sobre las actividades, la situación financiera y los resultados de operaciones de la Compañía.

Los acontecimientos ocurridos en otros países podrían afectar la economía nacional y las actividades, la situación financiera y los resultados de operación de la Compañía

La situación económica de México podría verse afectada en distintas medidas por la economía y condiciones de mercado de otros países. Aun cuando las situaciones económicas de otros países pueden ser muy distintas de la situación económica de México, las reacciones de los inversionistas ante los acontecimientos adversos ocurridos en otros países podrían tener un efecto adverso en los precios de mercado de los valores de emisoras mexicanas.

Además, en años recientes, la situación de la economía mexicana se ha tornado estrechamente ligada a la de los Estados Unidos como resultado del TLCAN y el incremento en las actividades entre los dos países. Por lo tanto, la existencia de una situación económica adversa en los Estados Unidos, la terminación o renegociación del TLCAN u otros sucesos similares podrían tener un

efecto significativamente adverso en la economía de México. La Compañía no puede garantizar que los acontecimientos ocurridos en otros países con mercados emergentes, en los Estados Unidos o en otros lugares, no afectarán en forma adversa sus operaciones, su situación financiera o sus resultados de operación. En 2018 el tratado de libre comercio entre México, Estados Unidos y Canadá (T-MEC) fue firmado y ratificado por los congresos correspondientes, sin embargo, no hay garantía de su permanencia, existe el riesgo de que este tratado se termine. En fechas recientes, con la entrada del nuevo gobierno en Estados Unidos existe el riesgo de que la guerra comercial, principalmente mediante la implementación de aranceles pueda continuar, podría incrementar los costos y precios de productos en México y afectar negativamente su economía.

Las reformas aprobadas a las leyes fiscales en México podrían afectar de manera adversa a la Compañía

El día 11 de diciembre de 2013, ciertas reformas de ley en materia fiscal fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación, entrando en vigor a partir del 1 de enero de 2014. Mientras que la tasa del ISR, la cual en casos anteriores ha sido programada para su disminución, permaneció al 30%, las reformas fiscales (i) derivaron en diversas modificaciones en las deducciones de impuestos corporativos, tales como, entre otros, la limitación de deducciones fiscales sobre prestaciones extra-legales otorgadas a empleados, (ii) la modificación del régimen aplicable para contribuyentes personas físicas a fin de ampliar la base impositiva mediante la restricción de deducciones e incrementos en las tasas fiscales, (iii) la imposición de la retención del 10% por ISR sobre dividendos pagados por personas morales a personas físicas o residentes en el extranjero, (iv) la homologación del IVA en todo México, (v) el uso de facturas electrónicas y los nuevos avisos fiscales a enviarse a las autoridades fiscales gubernamentales, y (vi) la imposición del 10% por concepto de ISR a personas físicas y residentes en el extranjero por las ganancias que obtengan por la venta de acciones que cotizan en la BMV.

El negocio de la Compañía, su situación financiera y resultados de operación, podrían verse adversamente afectados como resultado de los incrementos en los impuestos sobre los salarios, la eliminación y limitación de ciertas deducciones y los costos incrementados para cumplir requisitos adicionales.

El desarrollo en la legislación en materia de acciones colectivas pudiera afectar de manera adversa las operaciones de la Compañía

El Congreso de México ha aprobado reformas de leyes, el 29 de julio de 2020, que expresamente permiten la interposición de demandas colectivas. Esta nueva clase de demandas podría causar que los clientes de la Compañía y otros agentes de mercado interpongan demandas colectivas contra ella, por ende, se incrementa la exposición de su responsabilidad. Debido a la falta de precedentes judiciales en la interpretación y aplicación de estas leyes, la Compañía no puede prever los posibles resultados de cualquier demanda iniciada conforme a dichas leyes, incluyendo el grado de cualquier responsabilidad que pudiese enfrentar y el impacto de la responsabilidad sobre la situación financiera y resultados de operación de la Compañía.

La política de financiamiento a la vivienda depende de que el gobierno asigne presupuesto para otorgamiento de subsidios.

En México la política de financiamiento para la vivienda ha dependido en gran medida del presupuesto asignado por el gobierno para el otorgamiento de subsidios a la vivienda. La disminución de los montos presupuestados para vivienda y la distribución de los mismos en cajones específicos (vivienda nueva, usada, vertical, horizontal, etc.), así como la determinación de los plazos para su otorgamiento, pudieran afectar negativamente los resultados de la Compañía.

El programa de subsidios para vivienda nueva se ha reducido de forma importante en los últimos años, lo cual ha sido un factor que afectado negativamente las ventas de la empresa.

Dependencia de Políticas de Financiamiento para vivienda.

El gobierno mexicano ejerce una influencia significativa en muchos aspectos de la economía nacional. Además, la Compañía depende, para una gran parte de su negocio, de las políticas de financiamiento para vivienda del gobierno mexicano, especialmente en lo que se refiere al fondeo y la operación de los proveedores de hipotecas gubernamentales. Consecuentemente, las acciones del gobierno Mexicano en relación a la economía, la reglamentación de la industria y la fijación de políticas de financiamiento para la vivienda, podrían tener un efecto significativo en organismos del sector privado de México, incluyendo a la Compañía. Cambios en la política de vivienda, o de alguno de los programas y/o esquemas del Infonavit (por ejemplo, el T-1000, T-100, subsidios para vivienda, unamos créditos y vivienda para el bienestar). Cualquier cambio en alguno de los programas o esquemas antes mencionados pudieran afectar negativamente los resultados de la Compañía.

Privilegio a la vivienda vertical

A partir de 2012 el gobierno ha incentivado la construcción vertical de vivienda, con ubicación en zonas urbanas y con un nivel alto de servicios, lo cual ha afectado negativamente a las desarrolladoras de vivienda al incrementar sus requerimientos de capital de trabajo, ya que la vivienda vertical requiere un periodo de construcción mayor a la vivienda horizontal. En la medida que la empresa construya más vivienda vertical, esto afectará negativamente el flujo de efectivo e incrementará sus niveles de endeudamiento.

Las políticas de vivienda podrían afectar el precio de los Terrenos.

En años pasados parte de la reserva territorial que tienen o tenían algunas desarrolladoras han perdido valor en virtud de las políticas de vivienda por parte del gobierno que favorecen la vivienda vertical en zonas urbanas y con servicios. Esto implica que algunos de los terrenos que tenían estas empresas los tendrían que sustituir por terrenos que se apeguen a las nuevas políticas, lo cual podría implicar que los precios de los nuevos terrenos se incrementen.

A inicios del 2013 el gobierno anunció que la ubicación de los desarrollos habitacionales sería un factor importante para el otorgamiento de hipotecas y de apoyo como subsidios. Se establecieron ciertos contornos que se van acercando a las ciudades, de manera que mientras más cerca y mejor es la ubicación del terreno en relación a servicios e infraestructura, sumará más puntos para acceder a apoyo gubernamental como subsidios.

La Compañía podría verse afectada por la posible variación en los precios de los terrenos, lo que podría afectar sus resultados.

Cambios en las principales variables macroeconómicas podrían afectar la situación financiera y los resultados de operación de la Compañía.

Crisis económicas y políticas en otros países, y otros sucesos como los que actualmente acontecen en el mundo, y especialmente sucesos que pueden afectar la economía de los Estados Unidos de América, pueden traer como consecuencia alteraciones en las principales variables macroeconómicas, tales como índices de incremento (producto interno bruto), tasas de interés, inflación, tipo de cambio, desempleo, variaciones en los precios internacionales del petróleo, etcétera, así como factores electorales, criminalidad, falta de reformas estructurales y/o su implementación, en el ámbito fiscal, laboral, educativo, energético, entre otros. La alteración en las referidas variables macroeconómicas podría afectar el entorno económico nacional y, consecuentemente, afectar las actividades de financiamiento de la Compañía y de los clientes de la misma, así como la situación de mercado (oferta y demanda de viviendas), lo cual podría verse reflejado negativamente en los resultados esperados por la Compañía.

El mercado de hipotecas podría afectar los mercados financieros, lo que podría repercutir en la liquidez de la Compañía.

La crisis hipotecaria que inició alrededor del 2007 en los Estados Unidos de América (sub-prime) y en algunos países europeos, se extendió a otros países. México, en menor proporción, sufrió un impacto en su economía como efecto de la turbulencia financiera con la volatilidad de los mercados accionarios y mercado cambiario, y de manera indirecta, a través de la desaceleración de la economía de Estados Unidos de América, lo que derivó en una disminución de liquidez, endureciendo las políticas para

otorgamientos de créditos de instituciones financieras, generando una reducción en los clientes que puedan calificar para obtener un crédito hipotecario, pudiendo esto incidir en los resultados y condición financiera de la Compañía.

Cabe destacar que las hipotecas en México presentan grandes diferencias con las del mercado de los Estados Unidos de América y de otros países, lo cual las hace menos vulnerables. Entre estas se encuentran las siguientes características: i) las hipotecas han sido otorgadas principalmente para viviendas primarias, habitadas en su mayoría por los mismos acreditados; ii) los créditos han sido otorgados con tasas de interés fijas y no se anticipa un incremento significativo en las mismas y, iii) el INFONAVIT respalda más de la mitad de los créditos hipotecarios, donde la mayor parte de los pagos son descontados de las percepciones salariales.

La crisis hipotecaria internacional representó una oportunidad muy importante para la Compañía en virtud de que se enfocaron los esfuerzos a la construcción y venta de vivienda de interés social, la cual estuvo y continúa menos expuesta a la restricción de crédito por parte de instituciones financieras, al depender fundamentalmente de recursos de fondos para la vivienda promovidos por el Gobierno. En virtud de lo anterior, de 2008 a 2009, el peor año de la crisis, la empresa creció 82.5% en el número de viviendas vendidas y, creció 28.4% en ingresos por venta de vivienda.

No existe seguridad de que otra crisis financiera mundial, u otra crisis como la que se ha observado en años recientes con algunas desarrolladoras en China, no impactará en mayor medida a México y por lo tanto a la Compañía.

Enfermedades pandémicas podrían afectar las operaciones de la Compañía.

A pesar de haber tomado medidas para mitigar los efectos de la pandemia del coronavirus denominado “COVID-19”, esta ha tenido un efecto adverso en nuestro negocio, resultados de operación y situación financiera

A finales del año 2019 comenzó a propagarse la enfermedad conocida como COVID-19 en la región de Wuhan de la República Popular China. El 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de Salud declaró una emergencia de salud internacional por el brote y propagación de la enfermedad COVID-19 y con fecha 11 de marzo de 2020, ésta declaró dicha enfermedad como pandemia. El brote llegó a más de 180 países y llevó a gobiernos y otras autoridades de todo el mundo a controlar su propagación. Como resultado de lo anterior, las autoridades correspondientes dentro de la República Mexicana tomaron diversas estrategias generales de control sanitario dentro de los que se incluyeron, la suspensión temporal de actividades no esenciales del sector público, social y privado, la sana distancia, resguardo y asilamiento durante el desarrollo de la contingencia.

Derivado de lo anterior, esta situación tuvo un impacto negativo principalmente en la generación de ingresos por ventas de vivienda durante 2020 y 2021.

La pandemia de COVID 19 afectó no solo la salud de las personas, sino también el funcionamiento normal de las empresas. Derivado de lo anterior, la empresa emprendió varias acciones para mitigar dichos efectos, por ejemplo, se tomó como prioridad la salud e integridad física del personal, promoviendo el trabajo remoto para el personal no esencial en labores operativas y administrativas, garantizando así la continuidad de operación, mantener en caja el máximo de recursos posibles para poder enfrentar con éxito esta contingencia. Desde 2020 ya regresó el personal a trabajar presencialmente a las oficinas. De igual forma, este hecho sin precedentes tuvo como consecuencia que las actividades y operaciones de CADU se hayan visto impactadas, principalmente en la generación de ingresos por ventas de vivienda debido a un menor nivel de ventas como consecuencia de restricciones impuestas sobres las actividades de construcción y una menor demanda durante el periodo de contingencia, por lo que, en adición a las acciones de mitigación, el Emisor estableció un plan estratégico de continuidad donde se emprendieron diversas acciones puntuales para mitigar dichos efectos.

Nuevos brotes del virus COVID-19 y las medidas para evitar su propagación, podrían volver a afectar negativamente nuestros negocios, resultados de operaciones, flujos de efectivo y condición financiera de diversas maneras. Son muchos los retos que implica una crisis sanitaria y los detalles que hay que cuidar por lo que se procura prever las consecuencias a medida que evoluciona la reacción del mercado a las políticas de contención sanitarias que puedan dictar las autoridades sanitarias. Las vacunas que ya existen para COVID-19 han ayudado a reducir de forma importante la tasa de mortalidad respecto de las personas infectadas, en lo que depende de la Emisora, seguirá redoblando esfuerzos y tomando las medidas que considere más importantes para preservar los

intereses de su equipo humano, de sus clientes, proveedores y accionistas, no podemos anticipar el efecto que pueda tener un rebrote de esta pandemia en nuestra operación y resultados financieros.

Posibles nuevos virus propagados a nivel mundial podrían afectar en el futuro las operaciones de la compañía.

Pudieran presentarse cambios a las disposiciones fiscales.

La legislación tributaria en México sufre modificaciones constantemente, por lo que la Compañía no puede garantizar que no se verá afectada por los cambios que se pudieran presentar en dichas leyes.

FACTORES DE RIESGO RELACIONADOS CON LOS CERTIFICADOS BURSATILES CADU20V

Dispensas en la emisión CADU20V

El 16 de diciembre de 2021, CADU llevo a cabo la segunda asamblea de tenedores de los Cebures "CADU19" (ya amortizado) y "CADU20V", en la que se aprobaron, entre otras cosas, el otorgamiento de una dispensa en el cumplimiento de los covenants de los certificados "CADU19" y "CADU20V" por el año 2022. El 23 de junio de 2022, CADU llevo a cabo otra asamblea de tenedores de "CADU19 y CADU20V", en la que se aprobaron, entre otras cosas, el otorgamiento de una dispensa en el cumplimiento de los *covenants* por el año 2022. Derivado del incremento en la tasa de interés, la empresa solicitó al representante común correr el proceso para convocar a los tenedores de los Cebures CADU19 y CADU20V para ampliar el periodo de dispensa para el ejercicio del 2023, la fecha de la asamblea para la dispensa fue en abril del 2023. No se decretó el pago de dividendos durante el ejercicio social de 2023 por parte de los accionistas de la Emisora. En asamblea del pasado 10 de abril de 2024, 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 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, no sea menor a 2.5 (dos punto cinco) veces. Al 31 de diciembre de los ejercicios 2024 y 2025 la compañía se encuentra nuevamente en cumplimiento con sus compromisos en dichas razones financieras impuestas por los tenedores de Cebures. La empresa ha cumplido con los tenedores de Cebures todos sus compromisos de pagos de intereses, capital y premios. Para más información respecto de estas razones financieras y los acuerdos entre la Emisora y los tenedores de Cebures, se pueden consultar la página de la BIVA (https://www.biva.mx) y la pagina de la emisora (https://www.caduinmobiliaria.com).

Las inspecciones del Representante Común son una facultad y no una obligación en términos de las disposiciones legales aplicables

De conformidad con lo establecido con la Circular Única, el Representante Común está facultado y tiene el derecho de solicitar al Emisor la información que sea necesaria para dar cumplimiento a las obligaciones a su cargo. Para estos efectos, la Circular Única establece que el Representante Común puede, pero no tiene la obligación de practicar visitas o inspecciones para verificar el cumplimiento de las obligaciones de todas las partes de los documentos de la Emisión. Al ser facultades (más no obligaciones) del Representante Común el solicitar la información y realizar las visitas, es posible que el Representante Común no solicite dicha información ni realice las visitas. Asimismo, cualquier verificación que realice el Representante Común se basará en información que reciba de terceros, sin que dicho Representante Común la haya preparado.

Mercado Limitado para los Certificados Bursátiles

El mercado de Certificados Bursátiles es limitado. No se puede asegurar que exista mercado secundario para las Emisiones que se efectúen el amparo del Programa y no pueden tampoco estimarse las condiciones que puedan afectar al mercado de los Certificados Bursátiles en el futuro, ni la capacidad, ni condiciones en las cuales los Tenedores puedan en su caso enajenar los Certificados Bursátiles en el futuro. Los Certificados Bursátiles pueden en el futuro enajenarse a precios inferiores o superiores al precio al que fueron emitidos inicialmente dependiendo de diversos factores, incluyendo, entre otros, la situación financiera de la Emisora, el comportamiento de las tasas de interés y la situación política y económica de México.

Los Tenedores serán considerados, en cuanto a su preferencia de pago, en igualdad de circunstancias que los demás acreedores comunes de la Compañía.

Los Tenedores serán considerados, en cuanto a su preferencia de pago, en igualdad de circunstancias que los demás acreedores comunes de la Compañía. Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, en caso de concurso mercantil de la Compañía, ciertos créditos, incluyendo los créditos a favor de los trabajadores; los créditos contraídos en relación con el procedimiento de concurso mercantil o para la administración del patrimonio de la Compañía, una vez que ésta hubiera sido declarada en concurso mercantil; y los créditos fiscales, tendrán preferencia sobre los créditos comunes de la Compañía, incluyendo los derivados de los Certificados Bursátiles. Asimismo, en caso de concurso mercantil, los créditos con garantía real (hipoteca o prenda) o con privilegio especial o derecho de retención, tendrán preferencia sobre los créditos comunes (incluyendo los derivados de los Certificados Bursátiles), hasta por el producto de los bienes retenidos o afectos a las garantías o privilegios especiales respectivos.

Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, para determinar la cuantía de las obligaciones de la Compañía a partir de que se dicte la sentencia de declaración de concurso mercantil, si las obligaciones de la Compañía se encuentran denominadas en Pesos, deberán convertirse a UDIs (tomando en consideración el valor de la UDI en la fecha de declaración de concurso mercantil), y si las obligaciones se encuentran denominadas en UDIs, dichas obligaciones se mantendrán denominadas en dichas unidades. Asimismo, las obligaciones de la Compañía denominadas en Pesos o UDIs, cesarán de devengar intereses a partir de la fecha de declaración del concurso mercantil. Para mayor detalle ver Suplemento y Título de Emisón CADU20V.

En el caso que los Certificados Bursátiles sean pagados con anterioridad a su vencimiento, los Tenedores podrán no encontrar una inversión equivalente.

El Programa contempla que cada Emisión que se realice al amparo del mismo tendrá sus propias características. En el caso que así se señale respecto de una Emisión, la misma podrá contemplar la posibilidad de ser amortizada anticipadamente y podrá también contemplar causas de vencimiento anticipado. En el supuesto en que una Emisión efectivamente sea amortizada anticipadamente voluntariamente o como resultado de un caso de vencimiento anticipado, los Tenedores que reciban el pago de sus Certificados Bursátiles podrían no encontrar alternativas de inversión con las mismas características que los Certificados Bursátiles (incluyendo tasas de interés y plazo).

La emisión de los Certificados Bursátiles vigentes CADU20V contemplan la posibilidad de hacer pagos anticipados. Para mayor detalle ver Suplemento y Título de la emisión CADU20V. Esta información la puede consultar en la página de Relación con Inversionistas de CADU (https://ri.caduinmobiliaria.com/).

La calificación crediticia de los Certificados Bursátiles puede estar sujeta a revisión.

Las calificaciones crediticias otorgadas con relación a los Certificados Bursátiles CADU20V podrán estar sujetas a revisión por distintas circunstancias relacionadas con la Emisora, México u otros temas que en la opinión de las agencias calificadoras respectivas pueda tener incidencia sobre la probabilidad de pago de los mismos. Los inversionistas deberán evaluar cuidadosamente cualquier consideración que se señale en las calificaciones correspondientes, las cuales se incluirán en los Suplementos correspondientes.

PCR Verum Baja a 'BBB/M' y '3/M' las Calificaciones de CADU Inmobiliaria; Perspectiva se Modifica a 'Negativa'

La revisión a la baja de la calificación otorgada por PCR Verum fue en septiembre de 2022. Del mismo modo, fue ajustada a 'A/M' desde 'AA-/M' la calificación correspondiente a 'CADU 20V'. La perspectiva de largo plazo fue modificada a 'Negativa' desde 'Estable'. La baja en las calificaciones obedece a que en los últimos trimestres (2022) la recuperación en el desempeño operativo y financiero de CADU se mantuvo por debajo de la expectativa inicial de PCR Verum; esto a partir del arranque de la pandemia de COVID-19 (abril-2020) y en vista de otros factores externos que ralentizaron el desplazamiento de vivienda en su zona de mayor influencia y principales segmentos atendidos. La emisora no puede garantizar que las ventas y utilidades aumenten en el futuro, en el escenario de que las ventas disminuyeran esto podría dificultar su capacidad de hacer frente a sus obligaciones.

Al 31 de diciembre de 2024 han vuelto a mejorar las calificaciones. La calificación corporativa con Verum es de BBB+/M con perspectiva positiva y la calificación corporativa con HR Ratings es de HR A- perspectiva estable. Al 31 de diciembre de 2025 mejoraron nuevamente las calificaciones. La calificación corporativa con Verum es de A-/M con perspectiva positiva y la calificación corporativa con HR Ratings es de HR A- perspectiva estable.

El Emisor pudiera no cumplir con el Programa Marco de los Bonos Verdes

Los bonos verdes son emitidos bajo el Programa Marco de los Bonos Verdes desarrollado por el Emisor, el cual se fundamenta en los GBP y en la estrategia de CADU. La intención del Emisor es estar alineados con los “Criterios para Edificios con Emisiones Bajas de Carbono para Edificios Residenciales”. Asimismo, los Proyectos Verdes también deben estar alineados con los ODS, teniendo como objetivo el hacer que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, y sustentables, y deben comprometerse puntualmente a garantizar el acceso a una vivienda adecuada, segura y asequible para 2030. Para mayor información acerca del programa “Ecocasa” y las características, certificaciones y requisitos de la misma, véase la Sección “Certificaciones Ambientales y Características del Bono Verde” del Suplemento CADU20V.

Si bien CADU tiene un compromiso de llevar a cabo el desarrollo de los proyectos al amparo del Programa Marco de los Bonos Verdes, es posible que existan circunstancias fuera del control de CADU, por las cuales el Emisor pudiera no cumplir con el Programa Marco de los Bonos Verdes, el cual es necesario para que los Certificados Bursátiles califiquen como bonos verdes.

Al 31 de diciembre de 2021 CADU ha utilizado el 100% de los recursos de la emisión CADU20V (bono verde), en el financiamiento de viviendas del programa “Ecocasa” las cuales tienen ecotecnologías que son más amigables con el medio ambiente respecto de una casa con edificación tradicional. ECOCASA es un Programa que pretende reducir por lo menos en 20% y hasta en un 40% las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI), además de hacer más eficiente el uso del agua. CADU es la empresa que ha construido y vendido el mayor número de viviendas con ECOCASA en México, al 31 de diciembre de 2025 ha construido más de 27,000 viviendas, lo cual es alrededor del 37% del total de viviendas con ECOCASA en México. Según la SHF a abril de 2025 ha certificado 73,183 viviendas (información más reciente). Fuente: https://www.gob.mx/shf/documentos/ecocasa-programa-de-cooperacion-financiera?state=published



Fuente: SHF

La calidad crediticia de la Emisión depende de los Garantes (CADU20V)

La calificación asignada a la Emisión depende de manera directa de la garantía otorgada a por BID Invest y de la garantía otorgada por la SHF, razón por la cual cualquier disminución en la calidad crediticia de BID Invest o de la SHF podrá afectar negativamente la calificación de la Emisión. A su vez, una disminución a las calificaciones crediticias de los Certificados Bursátiles podría reducir el mercado secundario de los Certificados Bursátiles y, en consecuencia, afectar las posibilidades de venta de dichos valores por parte de sus Tenedores.

La Garantía otorgada por BID Invest y la SHF es parcial y no cubre las amortizaciones anticipadas ni el pago anticipado de los Certificados Bursátiles (CADU20V)

La garantía que BID Invest y la SHF han otorgado con respecto a la Emisión es parcial, por lo que los Tenedores deben considerar que dichas garantías únicamente cubren hasta el monto acordado en cada uno de los Contratos de Garantía. Consecuentemente, en

caso de falta de pago de principal por parte del Emisor (o de las Avalistas) a los Tenedores, BID Invest y/o la SHF solo estarán obligados a pagar a los Tenedores hasta un monto parcial de la Emisión. Asimismo, existe la posibilidad de que ocurran Eventos de Terminación que podrán liberar al BID Invest y a la SHF de sus obligaciones de realizar Pagos Garantizados.

Pagos a BID Invest y la SHF como garante (CADU20V)

En caso de que BID Invest y/o la SHF pague alguna cantidad a los Tenedores en su carácter de garante parcial, la Emisora estará obligada a reembolsar a BID Invest y/o la SHF el monto total de las cantidades pagadas por BID Invest y/o SHF, más los intereses correspondientes en términos de cada uno de los Contratos de Garantía. Debido a que el pago del reembolso a BID Invest y/o la SHF y el pago a los Tenedores de los Certificados Bursátiles y demás compromisos de la Emisora tendrán la misma prelación de pago, la liquidez de la Emisora podría verse afectada, así como su capacidad para pagar los Certificados Bursátiles.

Los Tenedores no podrán ejercer acciones individuales de cobro al amparo de los Contratos de Garantía (CADU20V)

De conformidad con cada uno de los Contratos de Garantía, en caso de que la Emisora incumpla con su obligación de hacer cualquier pago de principal al amparo de los Certificados Bursátiles, únicamente el Representante Común, en nombre y representación de los Tenedores, y la Emisora podrán solicitar a BID Invest y/o la SHF que realice dichos pagos, hasta por el monto garantizado por cada uno de ellos y conforme a los términos y condiciones de cada uno de los Contratos de Garantía. Por lo anterior, BID Invest y/o la SHF no atenderán solicitudes de pago presentadas por cualquier Tenedor o cualquier persona distinta al Representante Común o a la Emisora. Los Tenedores no podrán realizar reclamaciones a BID Invest y/o a la SHF y no podrán iniciar acciones de cualquier tipo en contra del mismo.

Fideicomiso de Garantía (CADU20V)

El Fideicomiso de Garantía no es un documento que esté relacionado con la garantía a ser otorgada por BID Invest y la SHF a los tenedores de los Certificados Bursátiles ni están otorgados para el beneficio de éstos últimos, sino que, por el contrario, dichos contratos son otorgados y celebrados para beneficio exclusivo de cada una de las Garantes, por lo que dichos documentos no garantizan la Emisión ni tienen relación con la ejecución de las garantías. Los Tenedores no tendrán derecho de recibir cantidad alguna al amparo del Fideicomiso de Garantía y el Fideicomiso de Garantía no garantiza pago alguno al amparo de los Certificados Bursátiles.

Obligación de la Emisora de aportar inmuebles adicionales al Fideicomiso de Garantía (CADU20V)

El Emisor (directamente o a través de sus Subsidiarias) ha aportado ciertos inmuebles al Fideicomiso de Garantía en favor de BID Invest y la SHF para garantizar cualesquier cantidades pagaderas por el Emisor a BID Invest y la SHF, en caso de que BID Invest y/o la SHF realice cualquier pago conforme a su respectivo Contrato de Garantía.

En caso de que el aforo previsto en el Fideicomiso de Garantía no se cumpla o que los inmuebles aportados al mismo no cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos en el Fideicomiso de Garantía, la Emisora (ya sea directamente o través de cualquiera de sus Subsidiarias) estará obligada a aportar inmuebles adicionales al Fideicomiso de Garantía con características similares, lo cual podría afectar la liquidez de la Emisora, así como su capacidad para pagar los Certificados Bursátiles.

Obligaciones de no Hacer del Emisor frente a los Tenedores (CADU20V)

En virtud de la colocación de los Certificados Bursátiles CADU20V emitidos por la Compañía en diciembre de 2020, se le impusieron algunas obligaciones de hacer y no hacer, así como de cumplimiento de algunas razones financieras y casos de

vencimiento anticipado. Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía contaba con dispensas otorgadas por la Asamblea de Tenedores de los CEBURES CADU20V. No se decretó el pago de dividendos durante el ejercicio social de 2024 por parte de los accionistas de la Emisora. Derivado de los aumentos en la tasa de interés, la empresa solicitó al representante común correr el proceso para convocar a los tenedores de los Cebures CADU20V para ampliar el periodo de dispensa. En asamblea del pasado 10 de abril de 2024, 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 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, no sea menor a 2.5 (dos punto cinco) veces. Al 31 de diciembre de los ejercicios 2024 y 2025 la compañía se encuentra nuevamente en cumplimiento con sus compromisos en dichas razones financieras impuestas por los tenedores de Cebures. La empresa ha cumplido con los tenedores de Cebures todos sus compromisos de pagos de intereses, capital y premios. Para más información respecto de estas razones financieras y los acuerdos entre la Emisora y los tenedores de Cebures, se pueden consultar la página de la BIVA (https://www.biva.mx) y la pagina de la emisora (https://www.caduinmobiliaria.com).

Las Avalistas no asumen obligaciones de hacer y de no hacer al amparo de la presente Emisión de Certificados Bursátiles

Cada una de las Avalistas no asume obligación de dar frente a los Tenedores distinta del pago completo de principal e intereses cuando cada uno de estos sea exigible. Asimismo, las Avalistas no asumen obligaciones de hacer y/o no hacer en términos de la Emisión del Certificado Bursátil CADU20V. Por lo anterior, los inversionistas deberán ponderar cuidadosamente dicha circunstancia ya que al no existir restricciones en las actividades y actos en los que cada una de las Avalistas podrá realizar, esto podrá tener como consecuencia que las Avalistas no cuenten con recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago asumidas por cada una de ellas en la Emisión del Certificado Bursátil CADU20V.

La cotización de los Certificados Bursátiles podría ser suspendida si la empresa no publicara información a tiempo.

Si la emisora no publicara la información a la que está obligada dentro de los tiempos establecidos, sus valores, incluyendo los Certificados bursátiles, podrían ser suspendidos, lo cual implicaría que los inversionistas no podrían vender sus títulos.

El pasado 25 de abril de 2022 la Emisora envió un aviso de extemporaneidad a las Bolsas de Valores (BMV y BIVA) así como a la CNBV, informando que por no contar con el Dictamen 2021, no podría publicar los documentos que resultan del dictamen, incluyendo el Reporte Anual 2021. El 26 de mayo de 2022 la Emisora publicó un aviso de incumplimiento en la presentación de los Estados Financieros Dictaminados, comunicando que el proceso de auditoría aún no había concluido. El 1 de junio de 2022 las Bolsas de Valores (BMV y BIVA) suspendieron los valores de la Emisora (CADU A, CADU18, CADU19 y CADU20V). Después de haberse llevado a cabo la asamblea anual de accionistas el 22 de agosto de 2022, en la cual se aprobaron los estados financieros dictaminados del ejercicio 2021, el día 23 de agosto de 2022 las bolsas de valores (BMV y BIVA) levantaron la suspensión de los valores de CADU.

Los Certificado Bursátil CADU18 y CADU19 ya fueron totalmente amortizados en las fechas establecida en su título.

FACTORES DE RIESGO RELACIONADOS CON LA OFERTA Y LAS ACCIONES

Actualmente no existe un mercado para las Acciones y la baja liquidez y la volatilidad alta del mercado mexicano podrían causar fluctuaciones en los precios de nuestras Acciones y en los volúmenes de operación, lo cual podría limitar la capacidad de nuestros inversionistas de vender sus acciones a los precios deseados en los tiempos deseados

El invertir en valores mexicanos tales como nuestras Acciones implica un nivel de riesgo mayor al de las inversiones en valores en países con ambientes políticos y económicos más estables y dichas inversiones se consideran de naturaleza especulativa. Estas inversiones están sujetas a ciertos riesgos económicos y políticos tales como: (i) cambios en el ambiente regulatorio, fiscal, económico y político que pudiera afectar la capacidad de los inversionistas de recibir pagos, totales o parciales, respecto de sus inversiones, y (ii) restricciones a la inversión extranjera y a la repatriación de capital. Asimismo, los volúmenes de operación de valores emitidos por compañías constituidas en o que operan en economías emergentes, tienden a ser menores a los volúmenes de operación de valores emitidos por compañías constituidas en o que operan en economías desarrolladas.

El mercado de valores mexicanos sigue siendo relativamente pequeño, menos líquido, más concentrado, con menos inversionistas institucionales y con mayor volatilidad que los mercados de valores internacionales principales, tales como los mercados de valores de Estados Unidos y Europa. A pesar de que el público inversionista participa en la BMV, una parte importante de las operaciones en la BMV se realiza por grandes inversionistas institucionales.

Asimismo, de conformidad con las disposiciones emitidas por la CNBV y el reglamento de la BMV, la BMV cuenta con un sistema que puede suspender ciertos valores si existe volatilidad en sus precios o volumen o si la demanda y oferta de los valores no es consistente con el desempeño histórico y no puede ser explicada mediante información públicamente disponible a través de los sistemas de la BMV.

Estas características de mercado pueden limitar sustancialmente la capacidad de nuestros accionistas para vender las Acciones al precio que deseen o al momento que lo deseen, lo que pudiera afectar de manera negativa el precio de mercado y la liquidez de las Acciones.

Es posible que no exista mucha liquidez y mercado para las Acciones. En virtud de lo anterior, podrían existir dificultades para que los accionistas de la Emisora enajenen sus acciones.

El precio de mercado de nuestras Acciones podría variar significativamente y los inversionistas podrían perder parte o toda su inversión

El Precio de Colocación por Acción fue determinado con base en negociaciones entre nosotros con los Intermediarios Colocadores, considerando diversos factores. El Precio de Colocación podría no haber sido indicativo de los precios de mercado al momento de la Oferta Pública. Asimismo, la volatilidad en el precio de mercado de nuestras acciones podría evitar que los inversionistas vendan sus acciones a un precio igual o mayor al que pagaron por dichas acciones. El precio de mercado y liquidez de mercado de las Acciones podrían ser afectados por diversos factores, algunos de los cuales no están bajo nuestro control, y que podrían no estar directamente relacionados con nuestro desempeño operativo. Dichos factores podrían ser, entre otros:

• volatilidad significativa en el precio de mercado y volumen de intercambio de valores de empresas de nuestro sector, en el entendido que dichos factores no estarían necesariamente relacionados con el desempeño operativo de dichas empresas;
• percepción de los inversionistas de nuestras perspectivas y de las perspectivas de nuestro sector;
• diferencias potenciales entre nuestros resultados financieros y operativos y aquellos esperados por los inversionistas;
• nuestra capacidad para mantener o incrementar nuestras ventas;
• nuestra capacidad para crecer exitosamente dentro de nuevos mercados en México;
• nuestra capacidad para participar exitosamente en el negocio de desarrollo inmobiliario;
• cambios en las ganancias o variaciones en nuestros resultados operativos;
• fallas en nuestras plataformas tecnológicas y sistemas de información;
• retrasos, incumplimientos o incrementos en los precios de nuestros proveedores;
• nuestra capacidad para adquirir terrenos adecuados para el desarrollo de nuestros proyectos;
• nuestra capacidad para mantener la liquidez suficiente para satisfacer nuestros requerimientos de inversión;
• limitaciones en el acceso a fuentes de financiamiento en términos competitivos;
• nuestra capacidad para ejecutar nuestras estrategias de negocios;
• desempeño operativo de empresas comparables con la nuestra;

• acciones de nuestros accionistas controladores indirectos en relación con las transferencias de las acciones de su propiedad o las perspectivas de que dichas acciones pudieran ocurrir;
• contrataciones o salidas de personal administrativo o consejeros clave;
• anuncios por parte de nosotros o de nuestros competidores respecto de adquisiciones, ventas, alianzas estratégicas, asociaciones o compromisos de capital;
• nuevas leyes o reglamentos o nuevas interpretaciones de leyes y reglamentos, incluyendo de carácter fiscal, aplicables a nuestra industria o a la tenencia o transmisión de nuestras Acciones;
• patrones económicos generales en las economías o mercados financieros de México o el extranjero, incluyendo aquellos que sean resultado de guerras, actos terroristas o respuestas a dichos sucesos; y
• condiciones políticas o sucesos en México y Estados Unidos.

Asimismo, la BMV podría suspender la cotización de nuestras Acciones si su precio (calculado como porcentaje del Precio de Colocación) varía sobre ciertos niveles o si ciertos requisitos mínimos señalados en la LMV o en la Circular Única de Emisoras no se cumplen, incluyendo niveles mínimos de accionistas y obligaciones de entrega de información, entre otros. En virtud de lo anterior, la capacidad de nuestros accionistas de vender sus acciones al precio deseado (o incluso su capacidad de venta) podría verse afectada.

La propiedad y capacidad para enajenar nuestras Acciones se encuentran sujetas a ciertas restricciones contenidas en la LMV, en la Circular Única de Emisoras, en otras regulaciones bursátiles y en nuestros estatutos sociales.

Cualquier y toda adquisición de Acciones, de cualquier naturaleza y como quiera que se denomine, que se pretenda realizar conforme a cualquier título o medio, ya sea en un acto o en una sucesión de actos, sin límite de tiempo entre sí, incluyendo para estos efectos fusiones, consolidaciones u otras transacciones similares, directas o indirectas, por una o más Personas, Personas Relacionadas, Grupo de Personas, Grupo Empresarial o Consorcio, requerirá para su validez el acuerdo favorable, previo y por escrito, del Consejo de Administración, cada vez que el número de Acciones que se pretenda adquirir, sumado a las Acciones que integren su tenencia accionaria previa, directa o indirecta por cualquier medio, dé como resultado un número igual o mayor al 10% (diez por ciento) del capital social de la Sociedad.

Cualquier adquisición o intento de adquisición de cualquier Acción, de cualquier naturaleza y como quiera que se denomine, que se pretenda realizar conforme a cualquier título o medio, ya sea en un acto o en una sucesión de actos, sin límite de tiempo entre sí, incluyendo para estos efectos fusiones, consolidaciones u otras transacciones similares, directas o indirectas, independientemente del porcentaje del capital social en circulación que dicha adquisición o intento de adquisición represente, por cualquier Competidor, por encima del 5% (cinco por ciento) del capital social, requerirá del acuerdo favorable del Consejo de Administración conforme a lo previsto en esta Cláusula Décima Segunda.

El acuerdo previo favorable del Consejo de Administración se requerirá indistintamente de si la adquisición de las Acciones se pretende realizar dentro o fuera de una bolsa de valores, directa o indirectamente, en una o varias transacciones de cualquier naturaleza jurídica, simultáneas o sucesivas, sin límite de tiempo entre sí, en México o en el extranjero.

También se requerirá el acuerdo previo favorable del Consejo de Administración, por escrito, para la celebración de cualquier Acuerdo de Voto salvo en caso que dicho Acuerdo de Voto sea celebrado en ejercicio de algún derecho de minoría contemplado en la Ley del Mercado de Valores.

Nuestros principales accionistas actuales continúan teniendo control sobre nosotros después de la Oferta Pública y sus intereses podrían entrar en conflicto con los de los nuevos accionistas

Después de consumada la Oferta Pública Inicial de acciones en 2015, nuestros accionistas principales (grupo de control) tenían el 66.39% de nuestras acciones ordinarias, y al 31 de diciembre de 2025, después de las cancelaciones que se han llevado a cabo desde 2017 hasta 2025, la tenencia de nuestros accionistas principales (grupo de control) es de 77.32%, el fondo de recompra tiene el 3.50% y el público inversionista el 19.18% del total de acciones de la emisora. Nuestros accionistas principales actuales tienen y

continuarán teniendo la capacidad para determinar el resultado de asuntos importantes sometidos a la votación de nuestros accionistas y así, ejercer el control sobre nuestras políticas de negocios, incluyendo:

• la integración de nuestro Consejo de Administración y, consecuentemente, cualquier determinación de nuestro Consejo de Administración en relación con la dirección del negocio y sus políticas;
• fusiones, otras combinaciones de negocios y otras operaciones, incluyendo aquellas que podrían resultar en un cambio de control;
• el pago de dividendos u otras distribuciones y el monto de los mismos;
• la venta o disposición de nuestros activos; y
• el monto de la deuda en que incurramos.

Nuestros accionistas principales podrían adoptar resoluciones por las que llevemos a cabo acciones que pudieran ser contrarias a los intereses de los demás accionistas. Asimismo, bajo ciertos supuestos, podrían evitar que otros accionistas bloqueen dichas resoluciones o que lleven a cabo acciones contrarias a las que adopten los accionistas principales. Además, nuestros estatutos sociales podrían impedir operaciones que pudieran resultar en un cambio de control y evitar operaciones que permitan a los accionistas transmitir sus acciones u obtener ganancias sobre su inversión en las acciones. Nuestros accionistas principales podrían no actuar de una manera consistente con los intereses de los demás accionistas. Asimismo, las decisiones de nuestros accionistas principales en relación con la venta de sus acciones, o la percepción de que dichas ventas pudieran ocurrir, podrían afectar negativamente el precio de mercado de nuestras acciones.

La Emisora tendrá discreción sobre la utilización de los recursos provenientes de la oferta y podrían no ser invertidos exitosamente.

La Compañía ya utilizó los recursos provenientes de la OPI para pagar ciertos pasivos por $306 millones de pesos contratados por sus Subsidiarias, el resto de los recursos la Compañía los ha estado utilizando para el incremento de su negocio, principalmente compra de terrenos, necesidades operativas, y fines corporativos de carácter general. La administración de la Compañía ha tenido amplia discreción respecto del uso específico de una parte de los recursos netos de la Oferta. Por lo tanto, el inversionista ha dependido de la decisión de la administración de CADU en cuanto al uso de una parte de los recursos de la Oferta y no ha tenido la oportunidad, como parte de su decisión de inversión, de evaluar si los recursos han sido usados apropiadamente. Es posible que la Compañía haya invertido los recursos de manera que no produzcan resultados favorables.

El pago y monto de dividendos están sujetos a la determinación de nuestros accionistas

El pago de dividendos y el monto de los mismos están sujetos a la recomendación de nuestro Consejo de Administración y a la aprobación de la Asamblea de Accionistas. Los accionistas actuales de la Emisora podrán tener una influencia significativa sobre la determinación del reparto de dividendos.

Como resultado de lo anterior, podría haber ejercicios fiscales en que no se distribuyan dividendos y ejercicios fiscales en que se distribuya una porción sustancial de nuestras utilidades. En este último caso, nuestro potencial de incremento se vería limitado. Las distribuciones de dividendos dependerán de distintos factores, incluyendo nuestros resultados de operación, situación financiera, necesidades de flujo de efectivo, visión de negocios, la capacidad de nuestras Subsidiarias para generar ingresos, implicaciones fiscales y obligaciones contractuales que podrían limitar nuestra capacidad de pagar dividendos y otros factores que nuestro Consejo de Administración y nuestros accionistas podrían tomar en consideración. De conformidad con la legislación mexicana, sólo podemos distribuir dividendos respecto de utilidades arrojadas conforme a estados financieros que hayan sido aprobados por los accionistas, siempre que las pérdidas de ejercicios fiscales anteriores hayan sido absorbidas, el pago aplicable haya sido aprobado por nuestros accionistas y la reserva legal haya sido constituida. Los accionistas podrían no aprobar el monto de dividendos recomendados por nuestro Consejo de Administración.

Desde el 2020 hasta 2025 la empresa no ha pagado dividendos, entre otras cosas por no haber cumplido con algunas de sus obligaciones de no hacer (covenants) establecidas en los títulos correspondientes a las emisiones de Certificados Bursátiles que tiene vigentes. La emisora estuvo fuera del rango de cumplimiento con 2 razones financieras, (i) la razón Deuda Neta entre EBITDA que

estuvo por arriba de su máximo permitido de 3 veces, y (ii) la razón de cobertura de intereses calculada como EBITDA entre Intereses pagados de los últimos doce meses del Estado de Flujo de efectivo que estuvo por debajo de su límite permitido de 2.5 veces.

Después de que la emisora tuvo restricción en años recientes y hasta el ejercicio 2024 para el pago de dividendos, imposición por parte de los tenedores de certificados bursátiles al haber estado la emisora en incumplimiento con alguno (s) de los *covenants*, sin embargo, actualmente la empresa ya se encuentra nuevamente en cumplimiento con los *covenants* establecidos en el Certificado Bursátil que tiene vigentes, por lo cual si sus accionistas lo deciden, la empresa podría volver a pagar dividendos a partir del 2025, sin embargo, en asamblea de accionistas celebrada el 22 de abril de 2025 los accionistas decidieron no decretar dividendos.

Si emitimos valores adicionales en el futuro, su participación accionaria podría ser diluida, y los precios de mercado de nuestros valores podría disminuir

Podremos emitir acciones adicionales para financiar adquisiciones o nuevos proyectos o para otros propósitos corporativos en general. Cualquiera de dichas emisiones o ventas podría resultar en la dilución de su participación accionaria o la percepción de cualquiera de dichas emisiones o ventas podría tener un impacto negativo en el precio de mercado de nuestras Acciones.

De conformidad con la legislación mexicana, si emitimos nuevas acciones a cambio de efectivo como parte de un aumento de capital, de una manera que no sea mediante oferta pública, estamos obligados a otorgar a nuestros accionistas el derecho de preferencia para adquirir un número suficiente de acciones para mantener su porcentaje de participación accionaria.

Ofertas futuras de valores con un nivel de prelación superior a la de nuestras acciones, podrían limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y podrían afectar negativamente el precio de mercado o diluir el valor de nuestras acciones

Si en el futuro decidimos emitir valores adicionales con un nivel de prelación superior al de nuestras acciones o de cualquier otra manera incurrimos en deuda, es posible que dichos valores adicionales o deuda estén regidos por un prospecto u otro instrumento que contenga cláusulas que restrinjan nuestra flexibilidad operativa y limiten nuestra capacidad de hacer distribuciones de dividendos a los tenedores de nuestras acciones. Asimismo, cualesquiera valores convertibles o negociables que emitamos en el futuro pudieran tener derechos, preferencias o privilegios, incluyendo aquellos en relación con las distribuciones, más favorables que aquellas de nuestras acciones, lo que pudiera tener como resultado una dilución de los tenedores de nuestras acciones. Debido a que la decisión de emitir valores mediante una oferta futura o de cualquier otra forma incurrir en deuda dependerá de las condiciones de mercado y de otros factores ajenos a nuestro control, no podemos predecir o estimar el monto, tiempo o naturaleza de nuestras ofertas futuras o financiamientos, los cuales podrán reducir el valor de mercado de nuestras acciones.

De conformidad con la LMV, nuestros estatutos sociales restringen la capacidad de accionistas que no sean mexicanos de invocar la protección de sus gobiernos en relación con sus derechos como accionistas

De conformidad con las disposiciones aplicables, nuestros estatutos sociales establecen que aquellos accionistas que no sean mexicanos deberán ser considerados como mexicanos respecto de las acciones de la Emisora que adquieran o de que sean titulares, así como de los bienes, derechos, autorizaciones, participaciones o intereses de que sea titular la Compañía, así como los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en que sea parte la Compañía con autoridades mexicanas. De conformidad con lo anterior, se entiende que cualquier accionista que no sea mexicano, ha renunciado a su derecho de invocar la protección de su gobierno para interponer demandas por la vía diplomática en contra del gobierno de México respecto de sus derechos como accionista. Sin embargo, no se considerará que dicho accionista haya renunciado a cualquier otro derecho. En caso de invocar la protección del gobierno extranjero, el accionista podría perder sus acciones a favor del gobierno de México.

Cualquier incumplimiento de nuestra parte respecto de obligaciones de listado señaladas por la BMV podría resultar en la suspensión de dicho listado y, en ciertos casos, la cancelación de la cotización de nuestras acciones

Debido a que somos una sociedad con acciones listadas en la BMV, debemos cumplir con ciertos requisitos con la finalidad de mantener dicho listado.

No podemos asegurar que cumpliremos con todos los requisitos de listado de la BMV en el futuro y no podemos asegurar que nuestras acciones permanecerán listadas en la BMV. Cualquier incumplimiento de nuestra parte respecto de dichas obligaciones de listado podrá tener como resultado la suspensión o la terminación del registro de nuestras acciones y su cotización en la BMV.

Asimismo, de conformidad con la LMV, el registro de nuestras acciones en el RNV podría ser cancelado por la CNBV en caso de infracciones graves o reiteradas de la LMV. En dichos casos o en caso de cancelación del listado de nuestras acciones en la BMV, estaríamos obligados a realizar una oferta pública de adquisición de nuestras acciones dentro de un plazo máximo de 180 días (a petición de la CNBV) de conformidad con el Artículo 21 de la LMV.

El pasado 25 de abril de 2022 la Emisora envió un aviso de extemporaneidad a las Bolsas de Valores (BMV y BIVA) así como a la CNBV, informando que por no contar con el Dictamen 2021, no podría publicar los documentos que resultan del dictamen, incluyendo el Reporte Anual 2021. El 26 de mayo de 2022 la Emisora publicó un aviso de incumplimiento en la presentación de los Estados Financieros Dictaminados, comunicando que el proceso de auditoría aún no había concluido. El 1 de junio de 2022 las Bolsas de Valores (BMV y BIVA) suspendieron los valores de la Emisora (CADU A, CADU18, CADU19 y CADU20V). Después de haberse llevado a cabo la asamblea anual de accionistas el 22 de agosto de 2022, en la cual se aprobaron los estados financieros dictaminados del ejercicio 2021, el día 23 de agosto de 2022 las bolsas de valores (BMV y BIVA) levantaron la suspensión de los valores de CADU.

INFORMACION SOBRE ESTIMACIONES

Toda información distinta a los datos históricos incluidos en este Informe, refleja las perspectivas de la Emisora en relación con acontecimientos futuros y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. La Emisora advierte al público inversionista que los resultados reales pueden ser significativamente distintos a los esperados y que no deberá basarse de forma indebida en dichas estimaciones. Las expresiones “cree”, “espera”, “considera”, “estima”, “prevé”, “planea” y otras similares, identifican tales estimaciones en el presente Informe Anual.

Asimismo, la Emisora advierte al público inversionista que en el futuro pueden existir acontecimientos u otras circunstancias que podrían ocasionar que sus resultados reales difieran en forma significativa de los resultados proyectados o esperados.

Otros Valores:

Al 31 de diciembre de 2025, la emisora tiene inscritos en el RNV los siguientes valores:

VALORES REPRESENTATIVOS DEL CAPITAL SOCIAL

303,266,668 acciones ordinarias y nominativas emitidas, sin expresión de valor nominal, serie única y de libre suscripción, inscritas en el Registro Nacional de Valores, y cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores desde diciembre de 2015. La clave de cotización es CADU A.

OTROS VALORES EMITIDOS POR LA EMISORA

Certificados Bursátiles de CORPOVAEL S.A.B. de C.V., que se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores y cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores.

Características principales de los Certificados Bursátiles en circulación al 31 de diciembre de 2025

Emisora	Fecha emisión	Fecha vencimiento	Tipo de valor	Clave Pizarra	Calif. HR	Calif. Verum	Monto (millones) MXN	Rep. Común	Garantía Parcial
Corpovael, S.A.B. de C.V.	18 de diciembre de 2020	10 de diciembre de 2027	Certificado Bursátil	CADU20V	HR A+	AA-/M	$502.1	Monex	25% BID Invest 25% SHF 10% liquida

Nota: Los Montos y las calificaciones son las que obtuvieron los Certificados Bursátiles al momento de las emisiones

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

La Emisora está obligada a proporcionar a la CNBV y a la BMV estados financieros trimestrales y estados financieros anuales dictaminados, así como diversos reportes periódicos, incluyendo, entre otros, los siguientes:

• Un reporte anual preparado de conformidad con la Circular Única de Emisoras, a más tardar el 30 de abril de cada año;

• Reportes trimestrales, dentro de los 20 días hábiles posteriores al cierre de cada uno de los primeros tres trimestres y 40 días hábiles posteriores al cierre del cuarto trimestre; y

• Reportes que revelen los eventos importantes en forma oportuna después de que hayan ocurrido.

El pasado 25 de abril de 2022 la Emisora envió un aviso de extemporaneidad a las Bolsas de Valores (BMV y BIVA) así como a la CNBV, informando que por no contar con el Dictamen 2021, no podría publicar los documentos que resultan del dictamen, incluyendo el Reporte Anual 2021. El 26 de mayo de 2022 la Emisora publicó un aviso de incumplimiento en la presentación de los Estados Financieros Dictaminados, comunicando que el proceso de auditoría aún no había concluido. El 1 de junio de 2022 las Bolsas de Valores (BMV y BIVA) suspendieron los valores de la Emisora (CADU A, CADU18, CADU19 y CADU20V). Después de haberse llevado a cabo la asamblea anual de accionistas el 22 de agosto de 2022, en la cual se aprobaron los estados financieros dictaminados del ejercicio 2021, el día 23 de agosto de 2022 las bolsas de valores (BMV y BIVA) levantaron la suspensión de los valores de CADU.

No se cuenta con valores listados en otros mercados. El Certificado Bursátil con clave CADU20V está listado en la Bolsa Institucional de Valores (BIVA) y el resto de los valores (Certificados Bursátiles y acciones) fueron listados en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV).

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

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía no ha llevado a cabo cambios a los derechos de los valores que tiene inscritos en el Registro Nacional de Valores.

Destino de los fondos, en su caso:

Los siguientes son los valores vigentes al 31 de diciembre de 2025:

Acciones con Clave de Cotización CADU A:

Respecto de la Oferta Pública de Acciones se obtuvieron $2,093,023,256 pesos, por la suscripción y pago de las 116,279,070 Acciones. Lo correspondiente a la oferta primaria fueron 93,023,256 acciones correspondientes a $1,674,418,605, considerando que no se ejerció la Opción de Sobreasignación al 31 de diciembre de 2015. La Emisora no recibió recursos por la venta de Oferta Secundaria.

Usos	**Ps $**	**%**
Oferta primaria	**1,674,418,605**	**80%**
Compra de terrenos y capital de trabajo	1,269,208,462	76%
Pago de Deuda	306,094,706	18%
Gastos de emisión	99,115,437	6%
Oferta secundaria	**418,604,651**	**20%**
Total oferta	**2,093,023,256**	**100%**

De los recursos netos obtenidos a partir de la Oferta Primaria, que se han utilizado en su totalidad, se han invertido principalmente en (i) pago de ciertos pasivos previamente contratados por sus Subsidiarias para la liberación de garantías 18% ($306,094,706 pesos), y (ii) para adquisición de terrenos 76% ($1,269,208,462 pesos). Lo anterior para promover el incremento del negocio. La Compañía no ha utilizado los recursos netos provenientes de la Oferta para la adquisición de activos distintos a los del giro normal de su negocio.

El destino de los recursos antes descrito fue basado en nuestro análisis, expectativas y proyecciones con respecto a eventos futuros.

En la oferta pública inicial, una parte correspondió a una oferta secundaria, mediane la cual los integrantes del Grupo de Control conformado por los accionistas originales y cinco directivos que recibieron acciones de la emisora enajenaron una porción de sus acciones en el mercado bursátil.

Los recursos obtenidos por dicha enajenación no ingresaron a la emisora, sino que fueron depositados directamente en las cuentas de los respectivos accionistas vendedores, representando para ellos un retiro de efectivo derivado de la venta parcial de su participación accionaria.

Certificados Bursátiles con Clave de Cotización CADU20V:

Los recursos recibidos de la emisión de Certificados Bursátiles CADU20V se distribuyeron de la siguiente forma:

	CADU20V	% del total
Gastos Emisión	17,716,282	4%
Refinanciamiento de Proyectos Verdes (ya aplicado)	484,383,718	96%
Refinanciamiento de Proyectos Verdes (por aplicar)		
Total Emisión	**502,100,000**	**100%**

El Emisor ha destinado los recursos netos exclusivamente para refinanciar los Proyectos Verdes, es decir, proyectos que cuentan con la certificación ECOCOSA, EDGE o cualquier otra certificación ambiental aprobada por la CBI. La intención es estar alineados con los “Criterios para Edificios con Emisiones Bajas de Carbono para Edificios Residenciales”. Los Proyectos Verdes también deben estar alineados con los ODS, teniendo como objetivo el hacer que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, y sustentables, y deben comprometerse puntualmente a garantizar el acceso a una vivienda adecuada, segura y asequible para 2030. Para mayor información acerca del programa “Ecocasa” y las características, certificaciones y requisitos de la misma, consultar el Suplemento de colocación del Bono Verde CADU20, Sección “Certificaciones Ambientales y Características del Bono Verde”.

A diciembre de 2021 ya se habían aplicado los $484,383,718 pesos de los recursos obtenidos del bono verde a proyectos con tecnología ECOCASA, por lo que de los recursos del bono después de gastos de emisión, ya no hay recursos pendientes por aplicar.

Documentos de carácter público:

La Compañía pone a disposición este Informe, al igual que todos los documentos de carácter público presentados a la CNBV, a la BMV y a la BIVA, los cuales pueden ser consultados en las siguientes páginas de Internet: https://www.cnbv.gob.mx, https://www.bmv.com.mx, https://www.biva.mx y en la página de la Compañía: https://www.caduinmobiliaria.com

Asimismo, a solicitud del público inversionista, en términos de las disposiciones aplicables, se pueden otorgar copias de dichos documentos mediante una solicitud por escrito a los señores Mauricio Torres y/o Cesar Navarro, personas encargadas de atención a inversionistas y analistas., en las oficinas ubicadas en Corporativo Malecón Américas. Av. Bonampak, 1er Piso, Mza 1, Lote 1, SMza 6A, Cancún, Q. Roo, C.P. 77503, México, Teléfono (998) 1 93 11 00, ext. 1210, correo electrónico: mauricio.torres@caduinmobiliaria.com, cesar@caduinmobiliaria.com y ri@caduinmobiliaria.com

Los Documentos enviados a la Bolsa Mexicana de Valores, a la Bolsa Institucional de Valores y a la Comisión Nacional Bancaria de Valores son: (i) Reportes trimestrales (ii) Reportes Anuales, (iii) Información Corporativa y Jurídica Anual y (iv) Eventos Relevantes.

La Emisora ha entregado la información periódica y los eventos relevantes en forma completa y oportuna en los ejercicios 2023, 2024 y 2025 y se encuentra a disposición de los inversionistas. Para el ejercicio 2021 hubo un retraso en la entrega de información, que eventualmente se subsanó, como se explica a continuación.

El pasado 25 de abril de 2022 la Emisora envió un aviso de extemporaneidad a las Bolsas de Valores (BMV y BIVA) así como a la CNBV, informando que por no contar con el Dictamen 2021, no podría publicar los documentos que resultan del dictamen, incluyendo el Reporte Anual 2021. El 26 de mayo de 2022 la Emisora publicó un aviso de incumplimiento en la presentación de los Estados Financieros Consolidados Dictaminados, comunicando que el proceso de auditoría aún no había concluido. El 1 de junio de 2022 las Bolsas de Valores (BMV y BIVA) suspendieron los valores de la Emisora (CADU A, CADU18, CADU19 y CADU20V). Después de haberse llevado a cabo la asamblea anual de accionistas el 22 de agosto de 2022, en la cual se aprobaron los estados financieros dictaminados del ejercicio 2021, el día 23 de agosto de 2022 las bolsas de valores (BMV y BIVA) levantaron la suspensión de los valores de CADU.

[417000-N] La emisora

Historia y desarrollo de la emisora:

DATOS DE LA COMPAÑÍA

Nombre o Denominación:	Corpovael, S.A.B. de C.V.
Nombre Comercial:	CADU
Lugar de Constitución:	Aguascalientes, Estado de Aguascalientes
Fecha de Constitución:	9 de julio de 2007
Nacionalidad	Mexicana
Duración:	99 años
Régimen:	Sociedad anónima bursátil de capital variable
RFC:	COR070725141
Domicilio Fiscal:	Corporativo Malecón Américas. Av. Bonampak, 1er Piso, Mza 1, Lote 1, SMza 6A, Cancún, Q. Roo, C.P. 77503, México.
Domicilio Corporativo:	Corporativo Malecón Américas. Av. Bonampak, 1er Piso, Mza 1, Lote 1, SMza 6A, Cancún, Q. Roo, C.P. 77503, México.
Teléfono:	(998) 1 93 11 00

Actualmente, CADU tiene presencia en los estados de Quintana Roo y Jalisco. La participación de CADU en el estado de Quintana Roo (mediante créditos INFONAVIT al comprador de la vivienda), principal plaza de operación de la empresa, de enero a diciembre de 2025, tiene una participación en el mercado de Vivienda de Interés Social del 33%. Por otro lado, su participación en el mercado de Vivienda de Interés Social en el municipio de Benito Juárez (Cancún) es de 22%, en el municipio de Solidaridad (Playa del Carmen) es de 40% y en el municipio de Tulum es de 98%. Para ver la participación de mercado de los principales competidores de CADU en Quintana Roo ver la sección de participación de mercado en la sección de Mercado.

Corpovael S.A.B de C.V., es una sociedad controladora, integrada verticalmente en la mayoría de sus operaciones, que junto con sus subsidiarias se dedica a desarrollar vivienda de interés social, vivienda media, vivienda media-residencial y vivienda residencial. Sus actividades consisten en el diseño, urbanización, edificación, promoción y venta de viviendas. Desde su nacimiento en 2001 al 31 de diciembre de 2025 CADU ha vendido más de 126,000 viviendas en 6 estados (las cuales incluyen casi 115,000 viviendas de desarrollos de CADU y más de 11,000 viviendas usada). De 2022 a 2023 el número de unidades creció 8.1% y los ingresos por vivienda aumentaron 14.1%. El precio promedio de venta de vivienda aumentó 5.5% al pasar de $969 mil pesos en 2022 a $1,022 mil pesos en 2023, lo anterior debido principalmente a incrementos en precio en la vivienda de interés social, así como por el mayor número de viviendas de segmento medio en la mezcla. De 2023 a 2024 el número de unidades disminuyó 10.3% y los ingresos por

vivienda disminuyeron 2.9%. El precio promedio de venta de vivienda aumentó 8.2% al pasar de $1,022 mil pesos en 2023 a $1,106 mil pesos en 2024, lo anterior debido principalmente a incrementos en precio en la vivienda de interés social y vivienda media, así como por el mayor número de viviendas de segmento medio en la mezcla. De 2024 a 2025 el número de unidades aumentó 4.2% y los ingresos por vivienda aumentaron 15.7%. El precio promedio de venta de vivienda aumentó 11.0% al pasar de $1,106 mil pesos en 2024 a $1,227 mil pesos en 2025, lo anterior debido principalmente a incrementos en precio en la vivienda de interés social. Para 2026 la Compañía se centrará principalmente en los siguientes temas: (i) rentabilidad, buscar eficiencias en costos y gastos (ii) vigilar el apalancamiento, como mínimo por debajo de las condiciones de no hacer establecidos en el título del Cebur CADU 20V (iii) continuar con mejoras en la estrategia de sustentabilidad (iv) continuidad a los proyectos actuales y (v) consolidar la plaza de Jalisco.

Durante 2025 CADU vendió vivienda en 10 proyectos: 9 ubicados en Quintana Roo (5 en Cancún, 2 en Playa del Carmen, 2 en Tulum) y 1 que finalizó el pasado mes de abril de 2025 en la CDMX. Además, CADU participa como desarrollador en 2 negocios conjuntos en Guadalajara, correspondiente a un proyecto de vivienda media-residencial actualmente en comercialización, en el que CADU aporta capital mientras que los socios aportan el terreno y parte del capital. Asimismo, la Compañía cuenta en dicha plaza con otros cuatro proyectos activos (uno en asociación y tres propios), así como con dos más en etapa de anteproyecto.

Las oficinas corporativas de la empresa se ubican en la ciudad de Cancún, Quintana Roo, donde se concentra la mayor parte de su operación.

Para mayor información acerca de la Emisora se puede consultar su página de internet en www.caduinmobiliaria.com en el entendido de que dicha página de internet no es parte del presente Informe Anual.

La Emisora es una Sociedad Anónima de Capital Variable constituida conforme a las leyes de México. La Emisora se constituyó el 9 de julio de 2007, con una duración de 99 años.

Cronograma de Eventos Importantes

Fecha	Evento Importante
2001	Constitución de CADU Inmobiliaria S.A. de C.V.
2002	Inicio de venta de viviendas.
2006	Inicio de proceso de institucionalización de la Compañía.
2007	Se constituye Corpovael, S.A. de C.V. (CADU), como empresa tenedora de las acciones de todas las Subsidiarias, con el fin de consolidar a las mismas.
2009	Se reforman los estatutos sociales de CADU con el fin de adoptar el código de mejores prácticas corporativas en su administración, constituyéndose el primer consejo de administración, con la inclusión de dos consejeros independientes.
2011	Obtiene el 8vo lugar a nivel nacional en créditos otorgados por Infonavit.
2012	Se realiza primera emisión de Certificados Bursátiles CADU12 Adopción de NIIF (IFRS)
2013	Con la estrategia de diversificación geográfica se inicia la venta de vivienda en los estados de Jalisco, Guanajuato y Estado de México.

2014	Se realiza la segunda emisión de Certificados Bursátiles CADU14 Obtiene reconocimiento de las Mejores Empresas Mexicanas (MEM) otorgado por Banamex, Deloitte y Tec. de Monterrey.
2015 **2015**	Se realiza la tercera emisión de Certificados Bursátiles CADU15 Obtiene por segundo año consecutivo el reconocimiento de las Mejores Empresas Mexicanas (MEM) otorgado por Banamex, Deloitte y Tec. de Monterrey. Realiza la Oferta Primaria Inicial de Acciones en la Bolsa Mexicana de Valores.
2016	Comenzó la venta de vivienda media en Cancún y en el Valle de México.
2017	Inicio del desarrollo Residencial "ALLURE" en Cancún. Publica su primer reporte de sustentabilidad
2018	Se realiza la cuarta emisión de Certificados Bursátiles CADU18
2019	Se realiza la quinta emisión de Certificados Bursátiles CADU19
2020	CADU se vuelve participante del Pacto Global de la ONU CADU desarrolló su Green Investment Framework para emitir Bonos Verdes CADU califica su Investment Framework con una segunda opinión con Sustainalytics Obtuvo una certificación verde por CBI por el criterio de *Low Carbon Buildings* Sexta emisión de CEBURES, Bono Verde por Ps $ 502,100,000 pesos Obtuvo Certificación PRIME en Gobierno Corporativo
2021	Premio Environmental Finance, "Green Project Bond of the Year" Award CADU cumple su aniversario 20 habiendo construido y vendido más de 100,000 viviendas
2022	Premio al Primer BONO VERDE de una desarrolladora de vivienda colocado en el mercado local, otorgado por el Consejo Consultivo de Finanzas Verdes Certificación EDGE. Las primeras 798 viviendas de CADU recibieron la Certificación EDGE Advanced del IFC (de Grupo Banco Mundial). Tener esta Certificación significa que estos prototipos de vivienda que la recibieron permiten ahorros de hasta un 47% en energía, 39% en agua y 75% en masa energética de materiales. CADU recibió el distintivo ESR 2022 para empresas grandes, por parte del Centro Mexicano para la Filantropía, A.C., (Cemefi) y la Alianza por la Responsabilidad Social Empresarial por México (AliaRSE), dado el compromiso mostrado en materia Ambiental,

	Social y de Gobierno Corporativo.
2023	CADU recibe por segundo año consecutivo el distintivo ESR 2023 para empresas grandes.
2024	CADU recibe por tercer año consecutivo el distintivo ESR 2024 para empresas grandes. CADU continúa por cuarto año como participante del Pacto Global de la ONU. HSBC otorgó a CADU el Premio Empresas Líderes en Innovación Sustentable que, con el poder de su impacto, generan estrategias sustentables en México
2025	CADU continúa por quinto año como participante del Pacto Global de la ONU.

Previo a la constitución de CORPOVAEL, a finales del año 2001 se constituyó en la Ciudad de Aguascalientes, CADU Inmobiliaria, S.A. de C.V., iniciando en 2002 su primer desarrollo “Santa Isabel”. A partir de entonces y hasta 2025 CADU ha vendido más de 126,000 viviendas (las cuales incluyen casi 115,000 viviendas de desarrollos de CADU y más de 11,000 viviendas usadas).

La Compañía no ha realizado inversiones importantes o significativas en los últimos 3 años que no tengan que ver, o sean distintas al curso normal de su operación. La Compañía no tiene inversiones importantes en edificios, maquinaria y equipo, ya que arrienda las oficinas y la maquinaria con la que opera, los cuales han generado un Activo por derecho de uso. Las inversiones de la empresa recaen fundamentalmente en materias primas e inventarios. La Compañía tiene previsto mudar sus oficinas corporativas durante el año 2027. En este contexto, durante el mes de diciembre de 2025 celebró un contrato de promesa relacionado con la futura adquisición de oficinas corporativas actualmente en desarrollo, cuyo precio pactado asciende a $116 millones de pesos. Conforme a lo establecido en dicho contrato, en diciembre de 2025 se cubrió un anticipo por la cantidad de $12 millones de pesos y el saldo remanente será cubierto mediante 24 pagos mensuales conforme al calendario acordado entre las partes. El monto total de este compromiso de inversión equivale aproximadamente al 1% de los activos totales de la Compañía.

Durante el último ejercicio no se recibió ninguna oferta pública para tomar el control de la Emisora, tampoco la Emisora realizó ninguna oferta para tomar control de otras compañías.

Adopción de IFRS.

Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) e interpretaciones emitidas y efectivas a la fecha de los mismos.

Descripción del negocio:

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 y (vi) venta de terrenos.

Actividad Principal:

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 y (vi) venta de terrenos.

El proceso de desarrollo de viviendas inicia desde la adquisición del terreno donde se construirá un desarrollo inmobiliario y concluye con la firma de la escritura de la vivienda, en favor del cliente.

No existe dependencia de un cliente que supere el 10% o más de los ingresos totales de la empresa por los principales productos que son viviendas, servicios de construcción y venta de terrenos.

No existe dependencia de algún proveedor en particular. Los materiales principales utilizados para la construcción en la mayoría de los proyectos son el acero, varilla, cemento, block, asfalto, maquinaria y cancelería.

Corpovael SAB de CV y Subsidiarias reconocen sus ingresos conforme a 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; (i) Identificación del contrato con un cliente, (ii) Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato, (iii) Determinación del precio de la transacción, (iv) Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño del contrato y (v) Reconocimiento de los ingresos cuando (o a medida que) la Entidad satisface una obligación de desempeño. Para mayor detalle ver la Política de Reconocimiento de Ingresos de Corpovael SAB de C.V. y Subsidiarias.

La integración vertical del grupo en la mayoría de sus actividades le ha otorgado gran flexibilidad, permitiéndole obtener eficiencias muy importantes en tiempos y calidad de la construcción.

En relación con la reserva territorial, la política de CADU es adquirir la reserva territorial que sean necesaria para poder llevar a cabo, como mínimo, la construcción del número de viviendas que CADU estima desarrollar en los siguientes 4 años. La necesidad de reserva territorial es determinada con base en el número de viviendas construidas y vendidas en el año anterior.

La actividad principal de la emisora es el desarrollo y comercialización de vivienda. En el 2023, 2024 y 2025 el 86%, 84% y 86% de los ingresos totales correspondieron a vivienda. En 2023, 2024 y 2025 los ingresos por venta de vivienda fueron de $3,863 millones, $3,751 y $4,338 millones respectivamente.

Plan de Negocio y diseño de desarrollos habitacionales.

Plan de Negocio.
Para cada uno de los desarrollos habitacionales la Compañía elabora un Plan de Negocio que considera factores y alternativas técnicas, económicas, de mercado, y de diseño. Estos factores generalmente incluyen, entre otros: oferta existente, análisis de los competidores, demanda potencial de compradores, disponibilidad de financiamiento hipotecario, tendencias y preferencias del consumidor. La Compañía revisa permanentemente el Plan de Negocio vigente para, en su caso, realizar las modificaciones necesarias para adaptarse a los cambios del mercado vigentes.

Flexibilidad en el Modelo de Operación.
La Compañía, integrada verticalmente en la una parte importante de sus operaciones, cuenta con la capacidad operativa para ajustar rápidamente la construcción de viviendas hacia el tipo de vivienda que demanda el mercado.

Diseño.
La Compañía diseña, desarrolla y comercializa sus viviendas con un enfoque que busca mejorar la calidad de vida de sus habitantes. Para lo anterior se toma en consideración la inclusión de instalaciones educativas, deportivas y comerciales, estratégicamente ubicadas dentro de los desarrollos. Algunas de las viviendas que ofrece CADU también permiten que los habitantes puedan crecer sus viviendas conforme a sus necesidades y posibilidades económicas.

Urbanización.
El proceso de construcción de los desarrollos incluye la urbanización de la tierra adquirida. La urbanización implica la realización de obras y la dotación de los servicios de infraestructura necesarios para la comunidad. Dentro de las obras de urbanización están incluidos los movimientos de tierras, obras de instalación de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial y vialidades internas, así como la electrificación de los fraccionamientos. Las especificaciones de urbanización para cada proyecto se ajustan a las recomendaciones técnicas y ambientales y principalmente a la normatividad municipal, estatal y federal de cada una las plazas.

Obras de Equipamiento.
La Compañía realiza obras de equipamiento, las cuales incluyen: la construcción de escuelas, parques y jardines, accesos viales y peatonales, unidades deportivas y áreas para el desarrollo de centros comerciales.

Edificación.
La edificación de la vivienda consiste en la construcción de casas habitación, desde la cimentación, obra civil, eléctrica e hidrosanitaria, losas, albañilerías, acabados y terminación de viviendas.

Canales de distribución:

En el año 2025 la Compañía comercializó los siguientes Productos:

Desarrollo	Municipio / Estado	Precio Promedio por Vivienda
Otros	Jal./Ags./Q. Roo/Edomex/Cd. Juárez/otros	$759,088
Aldea Tulum *	Tulum / Q. Roo	$956,001
Villas Lakin	Cancún / Q. Roo	$990,710
EL Eden	Playa del Carmen / Q. Roo	$1,100,657
Aldea Tulum Plus	Tulum / Q. Roo	$1,951,442
La Selva Residence	Playa del Carmen / Q. Roo	$2,648,819
OMBU	Cancún / Q. Roo	$2,663,304
VALMIRA	Cancún / Q. Roo	$2,913,558
Torre Lago	CDMX	$3,744,455
Blume *	Cancún / Q. Roo	$11,964,226
La Vela	Cancún / Q. Roo	$25,932,500
Precio Promedio Ponderado		**$1,227,097**

*Sólo se considera el 60% del precio de venta de las unidades del desarrollo Blume, el 40% restante le pertenece al socio que aportó el terreno en este proyecto y en Aldea Tulum, a partir de septiembre 2023 se reconoce sólo el 89% de venta, el 11% pertenece a los socios que aportaron recursos para una parte del terreno e infraestructura para el proyecto

CADU – Interés Social

El sistema de comercialización de CADU cuenta con un equipo de ventas especializado que se concentra específicamente en la venta de los proyectos. Se trata de Asesores cuyo perfil demuestra una vasta experiencia en el ramo inmobiliario, así como con habilidades probadas para prospectar y concretar ventas por la vía digital.

La Fuerza de Ventas se mantiene actualizada en todo momento por medio de programas de capacitación mensual en el manejo de la información y simuladores de todo tipo de créditos del Infonavit, del Fovissste, y de Créditos Bancarios, así como en el desarrollo de habilidades en diferentes técnicas de venta, manejo de objeciones, y cierres, tanto en ventas presenciales como en ventas digitales.

Específicamente para el caso de los créditos Infonavit, los Asesores y Supervisores de Ventas se encuentran certificados por el CONOCER.

Se aplica un modelo de negocio que da especial importancia a la prospectación a través de las redes sociales, además de realizar campañas de promoción por medio de las Páginas Oficiales de los Desarrollos y por medio de alianzas comerciales con Brokers inmobiliarios.

CADU RESIDENCIAS / INMOCCIDENTE – Vivienda Media, Media-Residencial y Residencial

En 2013 CADU retomó el enfoque en construcción y venta de Vivienda Media y Vivienda Residencial bajo un nuevo nombre comercial “Urban Homes”. Bajo esta nueva marca comercial, y mediante su subsidiaria CADU RESIDENCIAS la Compañía ha vendido 3,087 unidades en Quintana Roo y 709 unidades en la CDMX al 31 de diciembre de 2025.

El sistema de comercialización que Urban Homes utiliza se basa en distintos canales de venta por los cuales se pueden generar clientes. Algunos de los canales son ejecutados por la empresa por medio del área de mercadotecnia como lo son: medios digitales, espectaculares, radio, mailing. Por otro lado, tenemos los canales que son trabajados por medio de los ejecutivos de venta como la prospección, red de referidos, red de brokers, entre otras.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

La Compañía es titular de la marca registrada “CADU”, misma que tiene las siguientes características:

Marca:	CADU
Número de Registro:	1013760
Tipo de Marca:	Nominativa
Signo Distintivo:	CADU
Fecha Legal:	31 de octubre de 2007
Fecha de Registro:	27 de noviembre de 2007
Titular:	CADU INMOBILIARIA, S.A. de C.V.
Vigencia:	31 de octubre 2027

El registro de CADU como marca registrada es importante, ya que representa el nombre comercial de la Emisora, y es el nombre por medio del cual es conocida en el sector de la vivienda, tanto por clientes, como por proveedores e instituciones financieras y gubernamentales.

El título marcario con signo distintivo CADU en clase 36 vigente hasta el 31 de octubre de 2017, se presentó solicitud de renovación ante el Instituto Mexicano de Propiedad Industrial (IMPI) por medio de declaración de uso de la marca citada y se obtuvo renovación por 10 años por lo que expira el 31 de octubre de 2027.

No existen contratos relevantes distintos a los que tienen que ver con giro normal de negocio que haya firmado la emisora en los últimos 3 años.

El registro de CADU como marca registrada es importante, ya que representa el nombre comercial de la Emisora, y es el nombre por medio del cual es conocida en el sector de la vivienda, tanto por clientes, como por proveedores e instituciones financieras y gubernamentales.

El título marcario con signo distintivo CADU en clase 36 vigente hasta el 31 de octubre de 2017, se presentó solicitud de renovación ante el Instituto Mexicano de Propiedad Industrial (IMPI) por medio de declaración de uso de la marca citada y se obtuvo renovación por 10 años por lo que expira el 31 de octubre de 2027.

No existen contratos relevantes distintos a los que tienen que ver con giro normal de negocio que haya firmado la emisora en los últimos 3 años.

Principales clientes:

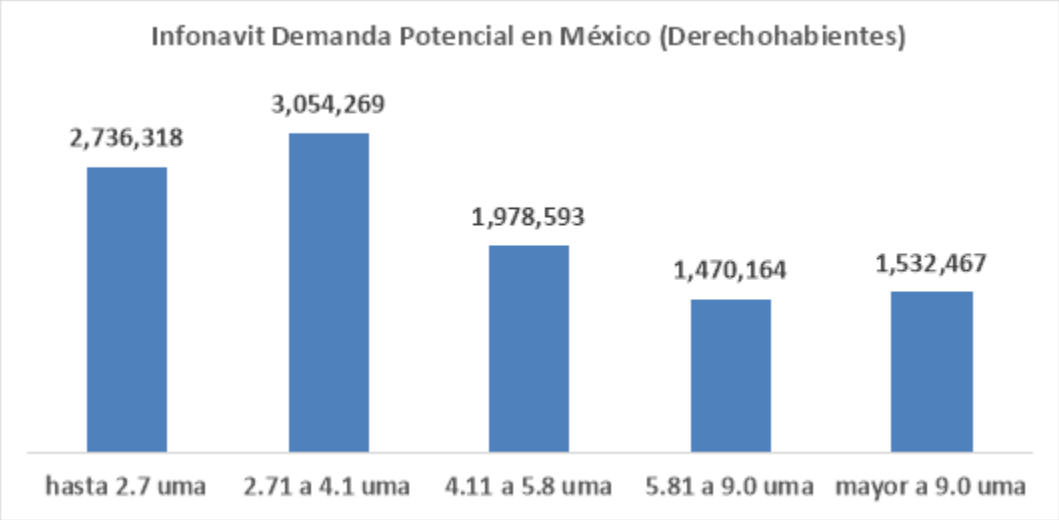
Los clientes de CADU son personas físicas que, en su mayoría, requieren de un crédito hipotecario para la adquisición de vivienda, en su mayoría son derechohabientes del INFONAVIT. Esto principalmente para la vivienda de interés social. Ningún cliente representa ventas por el 10% o más del total de ventas consolidadas de la emisora.

A continuación, se muestra la demanda potencial (INFONAVIT) de clientes (únicamente de Infonavit) según su nivel salarial (UMA) a nivel nacional: (información más reciente)

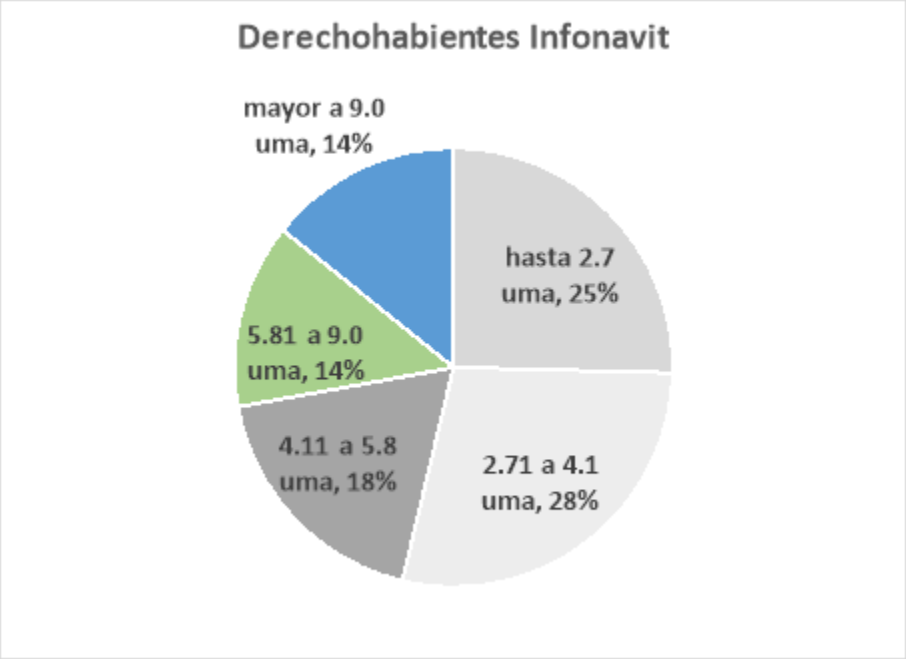
Demanda Potencial Nacional a Febrero 2025		
INFONAVIT		
Rango Salarial (UMA)*	**Derechohabientes**	
hasta 2.7 uma	2,736,318	25%
2.71 a 4.1 uma	3,054,269	28%
4.11 a 5.8 uma	1,978,593	18%
5.81 a 9.0 uma	1,470,164	14%
mayor a 9.0 uma	1,532,467	14%
Total general	**10,771,811**	**100%**

* Unidad de Medida y Actualización (UMA)

Fuente: Elaborado con informacion de SEDATU (SNIIV)



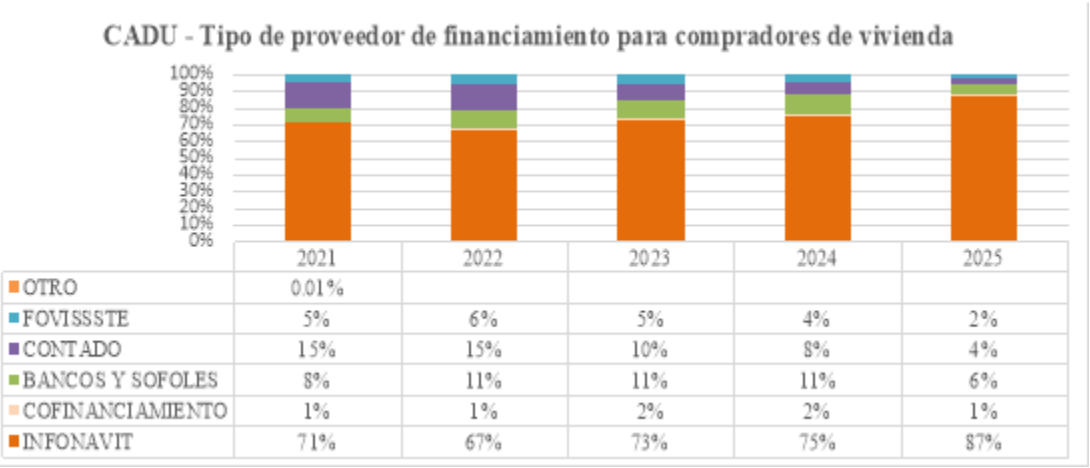
Fuente: Elaborado con datos de la SEDATU (SNIIV)



Fuente: Elaborado con datos de la SEDATU (SNIIV)

Los clientes potenciales de CADU a nivel nacional (exclusivamente INFONAVIT), según información de la CONAVI, ascienden a 10,771,811 derechohabientes al primer bimestre 2025 (información más reciente).

La mayoría de los clientes de la Compañía adquiere su vivienda utilizando crédito hipotecario. Para el segmento de Vivienda de Interés Social se utilizan créditos hipotecarios de los principales organismos públicos de vivienda: INFONAVIT y FOVISSSTE.



	2021	2022	2023	2024	2025
OTRO	0.01%				
FOVISSSTE	5%	6%	5%	4%	2%
CONTADO	15%	15%	10%	8%	4%
BANCOS Y SOFOLES	8%	11%	11%	11%	6%
COFINANCIAMIENTO	1%	1%	2%	2%	1%
INFONAVIT	71%	67%	73%	75%	87%

Fuente: Elaborado por CADU con información interna

La segmentación del mercado de vivienda se realiza fundamentalmente con base en la capacidad de compra del cliente, el precio de la vivienda y la disponibilidad de financiamiento para las mismas (Hipotecas). En este sentido, el perfil del cliente CADU se encuentra (i) en el Segmento de Vivienda de Interés Social, con valor de aproximadamente hasta $1,500,000.00, financiada principalmente por INFONAVIT, (ii) el Segmento de Vivienda Media con valor de $1,500,001 a $3,000,000, financiada principalmente por el FOVISSSTE, INFONAVIT y la Banca Comercial, (iii) el Segmento de Vivienda Media-Residencial con valor de $3,000,001 a $5,000,000, financiada principalmente por la Banca Comercial y (iv) el Segmento de Vivienda Residencial con valor superior a los $5,000,001.

Legislación aplicable y situación tributaria:

Legislación Aplicable

Las operaciones que lleva a cabo la Compañía y en particular el desarrollo de proyectos de vivienda, están sujetos a diversas regulaciones de carácter tanto federal como estatal y municipal, las cuales son, entre otras, las siguientes: (i) la Ley General de Asentamientos Humanos, la cual fija las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la conservación, mejoramiento e incremento de los centros de población, estableciendo, asimismo, la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas y de los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; (ii) la Ley de Vivienda, que regula la coordinación entre las entidades federativas y los municipios, por un lado, y el sector privado por el otro, a fin de operar el sistema nacional de vivienda con el objetivo de establecer y regular la vivienda de interés social; (iii) las Leyes de Desarrollo Urbano de las entidades federativas; (iv) los Reglamentos de Construcción y de Zonificación de los diferentes estados de la República en donde la Compañía desarrolla proyectos, los cuales establecen las bases para la emisión de los permisos y las licencias en materia de construcción y uso de suelo; (v) los planes de desarrollo urbano estatales o municipales que determinan el uso de suelo y las restricciones para la construcción; y (vi) la Ley del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (“INFONAVIT”), la cual, entre otras cosas, establece un sistema de financiamiento para los trabajadores con la finalidad de que adquieran, construyan, amplíen o mejoren sus viviendas.

Adicionalmente a la normatividad señalada en el párrafo anterior, la Compañía está obligada al cumplimiento de diversos ordenamientos de carácter ambiental tanto federal como estatal y municipal. Las principales leyes ambientales federales son, entre otras, las siguientes: (i) la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (“LGEEPA”); (ii) el Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; (iii) la Ley de Aguas Nacionales (“LAN”) y su Reglamento; (iv) la Ley

General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (“LGPGIR”) y su Reglamento; y (v) la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (“LGDFS”) y su Reglamento.

Asimismo, en los últimos años han tomado especial importancia los ordenamientos ecológicos, tanto federales como regionales y locales, los cuales tienen por objeto regular el uso de suelo y las actividades productivas, con el fin de lograr la protección del medio ambiente y la preservación y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales. Los programas de ordenamiento ecológico establecen criterios ecológicos que deben ser integrados a los proyectos que regulan y pueden establecer restricciones a la superficie total de construcción, altura, áreas libres, entre otros.

Durante el desarrollo de todo proyecto de vivienda, la Compañía lleva a cabo las gestiones necesarias ante las distintas dependencias de la administración pública, con el objeto de dar cumplimiento a los ordenamientos legales aplicables, evitando así la imposición de sanciones administrativas que pudieran afectar el correcto desarrollo de las operaciones de la Compañía.

Situación Tributaria.

La Compañía y sus Subsidiarias son sociedades mercantiles, constituidas todas ellas de conformidad con las leyes de México y como tales están obligadas en forma individual al pago de todos los impuestos federales y locales correspondientes, de acuerdo con las diversas disposiciones fiscales aplicables, como son Impuesto Sobre la Renta (ISR), Impuesto al Valor Agregado (IVA), ya sea como contribuyente directo y como retenedor obligado de dichos impuestos entre otros. La Compañía, no goza de subsidio alguno, ni exención fiscal especial. La Compañía se encuentra al corriente en el cumplimiento de las obligaciones fiscales a su cargo. De conformidad con el artículo 9 fracciones I y II de la Ley del IVA, la enajenación de vivienda está exenta de dicho impuesto, por lo que el IVA pagado por la Compañía en la adquisición de bienes y servicios no es acreditable y se considera como parte de los costos o los gastos, según corresponda.

Recursos humanos:

Plantilla de servicios contratados:

La Compañía se dedica al diseño, construcción, promoción y venta de viviendas de interés social, vivienda media, vivienda media residencial y vivienda residencial. Para la construcción de unidades habitacionales contrata a importantes proveedores de servicios de construcción, los cuales emplean mano de obra especializada.

Para la promoción y comercialización de viviendas, así como los aspectos administrativos requeridos por CADU Inmobiliaria, la Compañía celebra contratos con empresas calificadas que le proveen los servicios y personal requeridos para tales fines.

CADU Inmobiliaria es una empresa generadora de trabajo en la región. Actualmente ocupa a una importante fuerza laboral a través de sus diferentes proveedores de servicios de construcción y de servicios administrativos.

I.DESGLOSE POR CATEGORIA DE SERVICIOS:

2024	
Desglose por Categoría de Servicios	Totales
Desglose de Personal Requerido por Categoría de Servicios	
Obra:	1,237
Comercial:	975
Total:	2,212

2025	
Desglose por Categoría de Servicios	Totales
Desglose de Personal Requerido por Categoría de Servicios	
Obra:	1,306
Comercial:	1083
Total:	2,389

2024 vs 2025	
Disminución	Aumento
	69
	108

II. DESGLOSE POR GÉNERO:

En CADU Inmobiliaria se tiene la filosofía de ser una empresa inclusiva, por lo que los servicios de construcción y administrativos requeridos para el desarrollo de sus actividades involucran la participación de hombres y mujeres que aportan su conocimiento con altos niveles profesionales y de calidad.

2024	
Desglose por Género	Totales
Personal Empleado por Prestadores de Servicio por Género	
Mujeres:	36.00%
Hombres:	64.00%
Total:	100%

2025	
Desglose por Género	Totales
Personal Empleado por Prestadores de Servicio por Género	
Mujeres:	35.96%
Hombres:	64.04%
Total:	100%

2024 vs 2025	
Disminución	Aumento
0.04%	
	0.04%

III. DESGLOSE POR REGIÓN:

Para CADU Inmobiliaria es importante impulsar el desarrollo económico del país y la comunidad.

2024	
Desglose por Región	Totales
Desglose de Personal Requerido por Región	
Quintana Roo:	2,080
México	46
Guadalajara:	86
Total:	2,212

2025	
Desglose por Región	Totales
Desglose de Personal Requerido por Región	
Quintana Roo:	2,270
México	27
Guadalajara:	92
Total:	2,389

2024 vs 2025	
Disminución	Aumento
	190
19	
	6
19	196

CADU INMOBILIARIA tiene 48 trabajadores sindicalizados, adicional se celebran acuerdos con el sindicato al inicio de cada proyecto de desarrollo habitacional.

NOTA: se mantienen dos criterios, para obra se considera el personal interno al cierre 2025 más los contratistas, y para comercial se considera todo el personal que estuvo vigente durante el 2025.

Tabla de Información 2022-2025				
Concepto	**2023**	**2024**	**2025**	**Observaciones**
Total, de colaboradores	2,502	2,212	2,389	Variación derivada del cierre e inicio de proyectos
Trabajadores Sindicalizados	58	58	48	Variación derivada a Reestructura

Al cierre del ejercicio 2025, CADU Inmobiliaria contó con 2,389 colaboradores, incluyendo personal administrativo, comercial y operativo en los diferentes desarrollos de vivienda.

Del total, el 98% corresponde a empleados de confianza y el 2% a trabajadores sindicalizados. La relación con el sindicato se mantiene en términos de colaboración y respeto, con acuerdos específicos que se establecen al inicio de cada proyecto.

La variación en el número de colaboradores respecto al ejercicio anterior obedece principalmente a la finalización e inicio de proyectos, lo que genera ajustes naturales en el tamaño de la plantilla, sin que ello represente contrataciones temporales en sentido estricto.

El personal operativo se reasigna o se integra a nuevos desarrollos conforme avanza el programa constructivo, manteniendo la continuidad laboral de acuerdo con las necesidades de cada etapa.

Todas las relaciones laborales se desarrollan en apego al Código de Ética y Conducta de CADU, que promueve principios de respeto, equidad y responsabilidad en el entorno laboral.

Desempeño ambiental:

DESEMPEÑO AMBIENTAL Y CUMPLIMIENTO REGULATORIO

1. Marco jurídico aplicable

Las actividades de la Emisora en materia de desarrollo de vivienda se encuentran sujetas a un marco jurídico ambiental de carácter federal, estatal y municipal. A nivel federal, destacan como ordenamientos rectores la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, así como sus respectivos reglamentos.

La aplicación, regulación y vigilancia de dichas disposiciones corresponde principalmente a nivel federal a la SEMARNAT, la PROFEPA y la CONAGUA. A nivel estatal, en el Estado de Quintana Roo, la autoridad competente es la SEMA Quintana Roo, mientras que a nivel municipal resultan aplicables los programas de ordenamiento ecológico local, programas de desarrollo urbano y reglamentos en materia ambiental y de construcción.

2. Identificación de obligaciones ambientales

Derivado del marco jurídico aplicable, la Emisora se encuentra sujeta al cumplimiento de diversas obligaciones regulatorias, cuya exigibilidad depende de la ubicación, características y magnitud de cada proyecto de inversión. Entre las principales obligaciones se encuentran:

-Obtención de autorizaciones en materia de impacto ambiental (federal o estatal);
-Autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales (cuando sea el caso);
-Obtención de permisos para descargas de aguas residuales;
-Registro y control como generador de residuos peligrosos;
-Cumplimiento de disposiciones aplicables a residuos de manejo especial;
-Observancia de los instrumentos de ordenamiento ecológico y desarrollo urbano;
-Cumplimiento de condicionantes establecidas en las autorizaciones ambientales.

3. Acreditación de cumplimiento regulatorio.

La Emisora acredita el cumplimiento de la legislación ambiental aplicable mediante la obtención oportuna de las autorizaciones, permisos y registros requeridos por las autoridades competentes para el desarrollo de sus proyectos.

En particular, la Emisora cuenta con:

-Autorizaciones en materia de impacto ambiental de competencia estatal, emitidas por la SEMA Quintana Roo, que regulan las etapas de preparación del sitio, construcción y operación de los proyectos, estableciendo obligaciones específicas de mitigación, prevención y seguimiento ambiental.

Asimismo, previo al inicio de obras, la Emisora gestiona y obtiene las licencias de uso de suelo y construcción correspondientes, asegurando la compatibilidad de los proyectos con los instrumentos de planeación territorial aplicables.

4. Cumplimiento de condicionantes y control interno

La Emisora ha implementado mecanismos internos de control y seguimiento para asegurar el cumplimiento de las condicionantes establecidas en las autorizaciones ambientales, incluyendo:

-Presentación de informes periódicos ante las autoridades competentes;
-Implementación de programas de mitigación y compensación ambiental;
-Supervisión técnica durante las distintas etapas de los proyectos;
-Integración y resguardo de expedientes ambientales por proyecto

Estos mecanismos forman parte de un sistema interno de gestión orientado a prevenir incumplimientos y asegurar la continuidad operativa de los proyectos.

5. Gestión de residuos y recursos hídricos

En relación con los residuos de manejo especial derivados de las actividades de construcción, la Emisora da cumplimiento a las disposiciones emitidas por las autoridades estatales competentes.

En materia de recursos hídricos, la Emisora obtiene, cuando resulta aplicable, los permisos de descarga de aguas residuales ante la CONAGUA o ante las autoridades municipales correspondientes, asegurando el cumplimiento de las normas oficiales mexicanas en la materia.

6. Prevención de pasivos ambientales

Como parte de su política de gestión de riesgos, la Emisora realiza evaluaciones ambientales previas a la adquisición de predios destinados al desarrollo de proyectos, con la finalidad de identificar posibles pasivos ambientales y evitar la asunción de responsabilidades derivadas de contaminación preexistente.

En caso de detectarse afectaciones ambientales, la Emisora adopta las medidas necesarias para su remediación conforme a la legislación aplicable.

7. Estrategia ambiental y criterios ESG

La Emisora ha incorporado criterios de sostenibilidad en sus desarrollos habitacionales mediante la implementación de ecotecnologías bajo esquemas como el programa de “Vivienda Verde”, lo que contribuye a:

-Reducir el consumo de agua, energía y gas;
-Disminuir emisiones de gases de efecto invernadero;
-Promover una cultura de eficiencia en el uso de recursos;
-Fortalecer su desempeño ambiental conforme a criterios ESG.

Asimismo, la Emisora implementa medidas de mitigación ambiental, tales como programas de reforestación, instalación de viveros y conservación de áreas verdes.

De acuerdo con lo anterior y desde la perspectiva ambiental, la Emisora da cumplimiento a la normativa vigente y gestiona los impactos derivados de sus actividades; en el ámbito social, promueve el desarrollo de vivienda sustentable que contribuye al bienestar de los usuarios; y en materia de gobierno corporativo, mantiene mecanismos de control interno y gestión de riesgos que aseguran la trazabilidad y cumplimiento de sus obligaciones regulatorias.

8. Consideraciones sobre cambio climático

La Emisora reconoce los efectos del cambio climático, incluyendo el incremento de temperaturas, la variabilidad en los patrones de precipitación y la mayor frecuencia de fenómenos hidrometeorológicos extremos en la región sureste del país.

En este contexto, la Emisora promueve la incorporación de criterios de resiliencia climática en el diseño, construcción y operación de sus desarrollos, con el objetivo de reducir su vulnerabilidad y contribuir a la sostenibilidad ambiental de largo plazo. En este contexto, la Emisora considera criterios de resiliencia climática en sus proyectos, en la medida de lo posible.

9. Sostenibilidad y desempeño ambiental (ESG)

La Emisora ha incorporado criterios de sostenibilidad en sus desarrollos habitacionales, incluyendo la implementación de ecotecnologías orientadas a la eficiencia en el uso de agua, energía y gas, así como la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.

Asimismo, implementa medidas de mitigación ambiental, tales como programas de reforestación, conservación de áreas verdes y manejo adecuado de recursos naturales, contribuyendo a mejorar su desempeño ambiental y alinearse con prácticas ESG.

10. Conclusión

Con base en lo anterior, la Emisora considera que cumple sustancialmente con las disposiciones legales aplicables en materia ambiental, contando con los permisos, autorizaciones y mecanismos de control necesarios para el desarrollo de sus proyectos, así como con estrategias orientadas a la gestión de riesgos y sostenibilidad.

Información de mercado:

Con la creación de la SEDATU existe una mejor alineación y coordinación entre los Organismos Nacionales de Vivienda (Infonavit, Fovissste, SHF, CONAVI). Las reglas de operación son más claras y existe el compromiso del Gobierno de seguir apoyando al sector de la vivienda en México.

El Gobierno ha apoyado, en momentos difíciles para el sector vivienda, a los diferentes participantes en la industria; (i) ha apoyado al sector financiero, principalmente a los bancos para que otorguen crédito a desarrolladores de vivienda, proporcionando a las instituciones financieras garantía del 30% sobre las primeras pérdidas, (ii) ha apoyado a los desarrolladores de vivienda mediante el otorgamiento de créditos sindicados para la construcción de vivienda y, (iii) ha apoyado a los compradores de vivienda, en su momento, mediante otorgamiento de subsidio para vivienda.

El pasado 1 de octubre de 2024 Claudia Sheinbaum Pardo sucedió en la presidencia de México a Andrés Manuel López Obrador, el Congreso podría aprobar nuevas iniciativas, incluyendo reformas relacionadas en materia de vivienda, entre otras. No hay certeza en cuanto el impacto de las posibles reformas sobre la economía mexicana o las actividades de la Compañía. Cualquiera de las reformas propuestas podría tener un efecto adverso sobre la Compañía.

En 2025 el Gobierno inició El Programa de Vivienda para el Bienestar, que tiene como finalidad garantizar el acceso a una vivienda adecuada a las familias mexicanas que reciben ingresos de hasta dos salarios mínimos mensuales, en situación de vulnerabilidad, promoviendo la justicia social y el desarrollo urbano ordenado. Este programa busca disminuir el rezago y la necesidad de vivienda mediante la construcción, mejoramiento, y financiamiento, priorizando a sectores de la población que históricamente han enfrentado mayores dificultades para acceder a una vivienda adecuada. El Gobierno actual tiene como objetivo construir y entregar más de un millón de viviendas durante el sexenio.

Según información de la SEDATU (SNIIV), a 2024 en México había cerca de 38 millones de hogares, de los cuales aproximadamente 8.4 millones de hogares cuentan con rezago habitacional (i.e. materiales de baja calidad, falta de servicios, hacinamiento). Por otra parte, según el INEGI la población en México en 2020 es de aproximadamente 126 millones de personas, la segunda más grande en Latino América. (información más reciente).

REZAGO HABITACIONAL 2024 (NÚMERO DE VIVIENDAS)				
Estado	**con Rezago**	**Sin Rezago**	**Total**	**% del total**
Aguascalientes	16,755	414,225	430,980	1%
Baja California	474,035	714,617	1,188,652	3%
Baja California Sur	58,987	216,172	275,159	1%
Campeche	115,596	154,931	270,527	1%
Chiapas	1,010,514	517,048	1,527,562	4%
Chihuahua	441,301	775,057	1,216,358	3%
Ciudad de México	182,009	2,847,715	3,029,724	8%
Coahuila de Zaragoza	88,072	922,606	1,010,678	3%
Colima	54,659	187,165	241,824	1%
Durango	106,894	425,858	532,752	1%
Guanajuato	221,803	1,525,015	1,746,818	5%
Guerrero	484,667	506,138	990,805	3%
Hidalgo	157,728	806,497	964,225	3%
Jalisco	196,356	2,426,311	2,622,667	7%
Michoacán de Ocampo	385,276	1,022,595	1,407,871	4%
Morelos	114,985	483,051	598,036	2%
México	533,829	4,505,633	5,039,462	13%
Nayarit	80,646	304,695	385,341	1%
Nuevo León	106,370	1,737,413	1,843,783	5%
Oaxaca	608,586	587,979	1,196,565	3%
Puebla	403,118	1,461,936	1,865,054	5%
Querétaro	76,539	664,786	741,325	2%
Quintana Roo	74,772	515,512	590,284	2%
San Luis Potosí	135,358	698,457	833,815	2%
Sinaloa	78,259	861,439	939,698	2%
Sonora	263,290	678,306	941,596	2%
Tabasco	472,099	268,140	740,239	2%
Tamaulipas	129,401	978,389	1,107,790	3%
Tlaxcala	34,795	366,227	401,022	1%
Veracruz de Ignacio de la Llave	1,090,501	1,403,376	2,493,877	7%
Yucatán	98,456	608,008	706,464	2%
Zacatecas	85,889	389,200	475,089	1%
TOTAL	**8,381,545**	**29,974,497**	**38,356,042**	**100%**
% del total	**22%**	**78%**	**100%**	

Elaborado con datos de la SEDATU (SNIIV)

En México los principales fondeadores del Mercado Hipotecario son el Infonavit y el Fovissste, mediante los depósitos obligatorios por aportaciones, otros fondeadores importantes son la SHF del Gobierno Federal, Bancos y Sofoles. El Infonavit y el Fovissste también emiten valores respaldados por hipotecas (Cedevis y Tfovis) en el Mercado de Capitales con el objetivo de poder otorgar más créditos hipotecarios a los trabajadores para la compra de su vivienda.

Monto de crédito para la adquisición de vivienda en México (con ajuste inflacionario con base 2025)

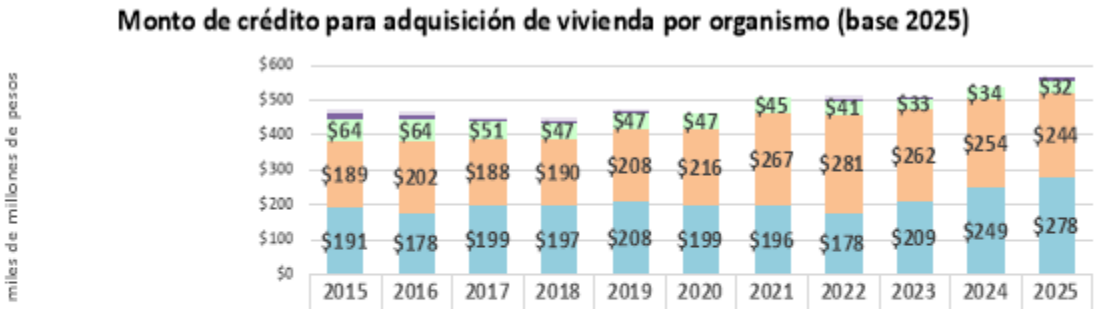
El monto total de crédito para adquisición de vivienda en 2025 ajustado por inflación (base 2025) es el más alto en los últimos años (567 mil millones de pesos).



Fuente: Elaborado con información de la SEDATU
Nota: Cifras en miles de millones de pesos

Monto de crédito para la adquisición de vivienda por organismo en México (con ajuste inflacionario con base 2025)

Por organismo, en 2025 fue el Infonavit el organismo que otorgó más crédito para vivienda ($278 mil millones de pesos), lo que significa un incremento del 12% respecto de los $249 mil millones de pesos que otorgó en el 2024. La Banca en segundo lugar otorgó $244 mil millones de pesos, que significa una disminución del 4% respecto de los 254 mil millones de pesos que otorgó en 2024.

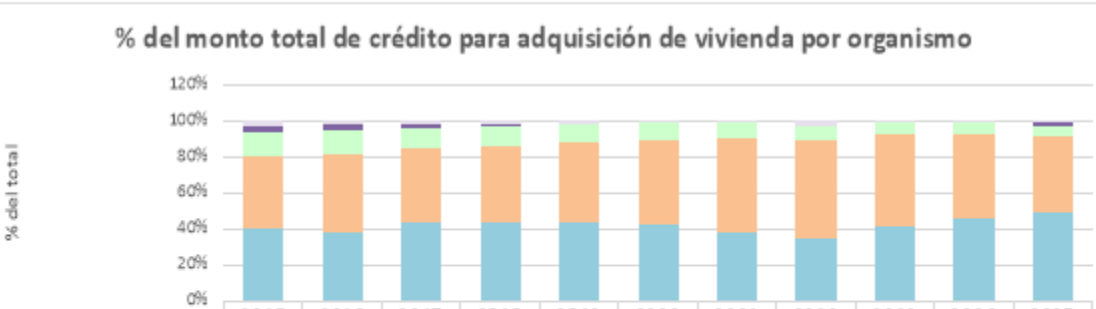


	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Otros ($mmdp)	$11	$9	$9	$7	$6	$2	$2	$12	$1	$1	$1
Conavi ($mmdp)	$17	$13	$7	$7	$3	$1	$1	$1	$2	$2	$12
Hipotecas Fovissste ($mmdp)	$64	$64	$51	$47	$47	$47	$45	$41	$33	$34	$32
Hipotecas Banca ($mmdp)	$189	$202	$188	$190	$208	$216	$267	$281	$262	$254	$244
Hipotecas Infonavit ($mmdp)	$191	$178	$199	$197	$208	$199	$196	$178	$209	$249	$278

Fuente: Elaborado con información de la SEDATU
Nota: Cifras en miles de millones de pesos

Participación por organismo respecto del monto de crédito para la adquisición de vivienda en México

En relación al monto total de crédito para adquisición de vivienda por organismo, como porcentaje del total a nivel nacional, el Infonavit aumentó del 2024 al 2025 al pasar del 46% a 49% del total del monto otorgado. Por otra parte, la banca comercial disminuyó al pasar de 47% del total a 43% del total en el mismo periodo.



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Otros	2%	2%	2%	2%	1%	0.4%	0.4%	2%	0%	0%	0%
Conavi	4%	3%	1%	2%	1%	0.2%	0.2%	0.3%	0.4%	0.4%	2%
Hipotecas Fovissste	13%	14%	11%	11%	10%	10%	9%	8%	7%	6%	6%
Hipotecas Banca	40%	43%	41%	42%	44%	47%	52%	55%	52%	47%	43%
Hipotecas Infonavit	41%	38%	44%	44%	44%	43%	38%	35%	41%	46%	49%

Fuente: Elaborado con información de la SEDATU

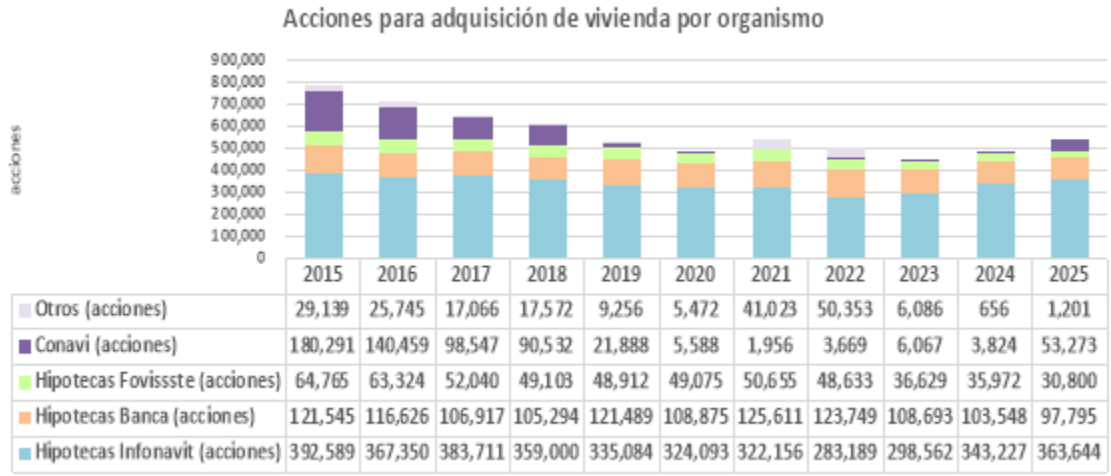
Acciones para adquisición de vivienda en México

Las acciones para adquisición de vivienda en 2025 aumentaron en el último año, pasando de 487,227 acciones en 2024 a 546,713 acciones en 2025, sin embargo, en general muestran una tendencia negativa en el periodo 2015 a 2025, pasando de 788,329 acciones en 2015 a 546,713 acciones en 2025.



Fuente: Elaborado con información de la SEDATU

Las acciones para adquisición de vivienda en México por organismo se muestran a continuación:

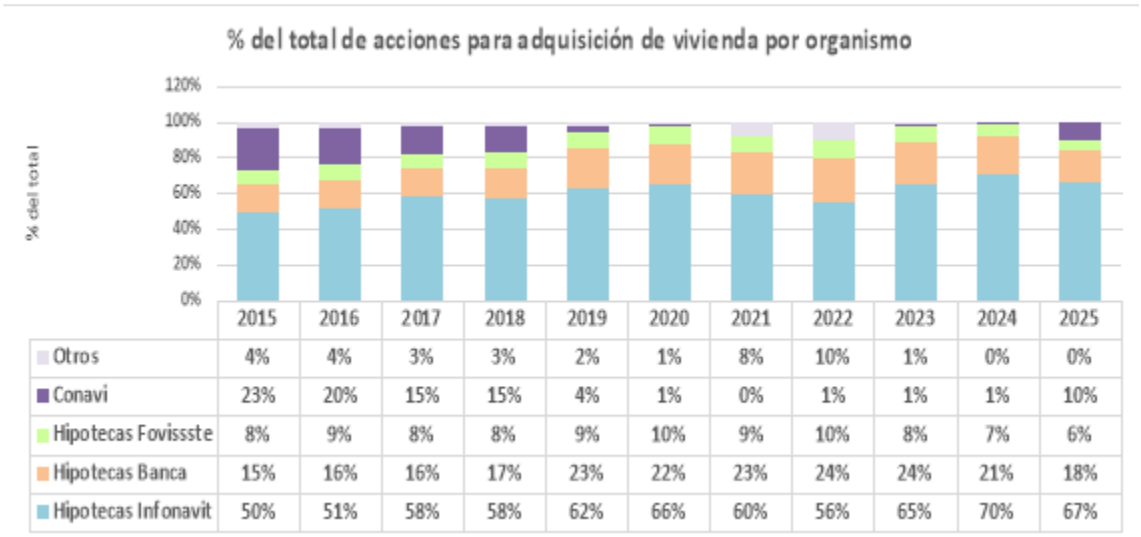


	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Otros (acciones)	29,139	25,745	17,066	17,572	9,256	5,472	41,023	50,353	6,086	656	1,201
Conavi (acciones)	180,291	140,459	98,547	90,532	21,888	5,588	1,956	3,669	6,067	3,824	53,273
Hipotecas Fovissste (acciones)	64,765	63,324	52,040	49,103	48,912	49,075	50,655	48,633	36,629	35,972	30,800
Hipotecas Banca (acciones)	121,545	116,626	106,917	105,294	121,489	108,875	125,611	123,749	108,693	103,548	97,795
Hipotecas Infonavit (acciones)	392,589	367,350	383,711	359,000	335,084	324,093	322,156	283,189	298,562	343,227	363,644

Fuente: Elaborado con información de la SEDATU

El Infonavit aumentó en número de acciones para adquisición de vivienda otorgadas de 2024 a 2025 al pasar de 343,227 acciones en 2024 a 363,644 acciones en 2025. Por otra parte, la banca disminuyó el número de acciones en el mismo periodo, pasando de 103,548 acciones en 2024 a 97,795 acciones en 2025.

Participación por organismo respecto de las acciones para la adquisición de vivienda en México

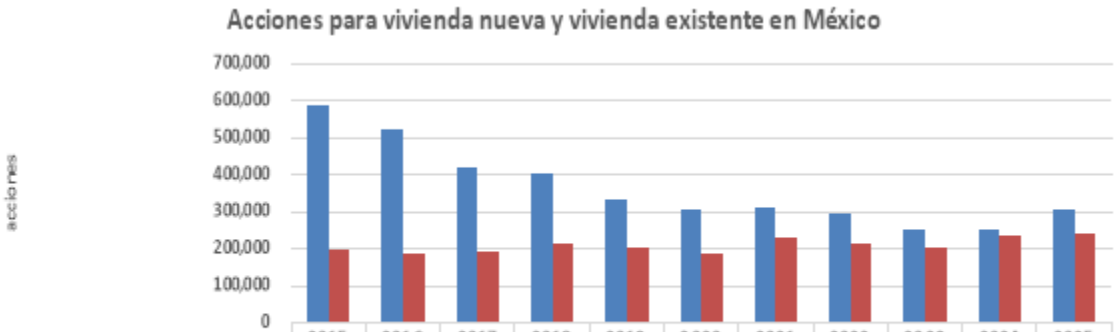


	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Otros	4%	4%	3%	3%	2%	1%	8%	10%	1%	0%	0%
Conavi	23%	20%	15%	15%	4%	1%	0%	1%	1%	1%	10%
Hipotecas Fovissste	8%	9%	8%	8%	9%	10%	9%	10%	8%	7%	6%
Hipotecas Banca	15%	16%	16%	17%	23%	22%	23%	24%	24%	21%	18%
Hipotecas Infonavit	50%	51%	58%	58%	62%	66%	60%	56%	65%	70%	67%

Fuente: Elaborado con información de la SEDATU

En relación con las acciones para adquisición de vivienda en México por organismo, como porcentaje del total a nivel nacional, el Infonavit disminuyó su participación del 2024 al 2025 al pasar del 70% a 67% del total. Por otra parte, la banca comercial disminuyó su participación al pasar de 21% a 18% del total de las acciones en el mismo periodo, la CONAVI aumentó su participación al pasar de 1% en 2024 a 10% en 2025.

Acciones para adquisición de vivienda nueva y existente en México



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
viviendas nuevas (acciones)	588,339	523,818	421,494	405,437	333,832	306,408	313,160	295,759	252,898	252,980	306,882
viviendas existentes (acciones)	199,990	189,686	191,661	216,064	202,797	186,695	228,241	213,834	203,139	234,247	239,831

Fuente: Elaborado con información de la SEDATU

En los últimos años ha habido una disminución en el número de acciones para la adquisición de vivienda en México, en particular en las acciones para la adquisición de vivienda nueva. En 2015 se otorgaban 588,339 acciones para la adquisición de vivienda nueva, y para 2025 se otorgaron 306,882 acciones para vivienda nueva.

NACIONAL – Créditos Infonavit

De 2015 a 2025 el INFONAVIT ha otorgado 3,772,605 acciones para adquisición de vivienda nueva y existente en México, según información de la SEDATU. En 2025 el INFONAVIT otorgó 363,644 acciones, de las cuales 180,598 acciones fueron para vivienda nueva y 183,046 acciones fueron para vivienda existente. Esto equivale a aproximadamente a $278 mil millones de pesos para

acciones para vivienda, de los cuales $138 mil millones de pesos fueron para viviendas nuevas y $140 mil millones de pesos para viviendas existentes.



Fuente: Elaborado con datos de la SEDATU

NACIONAL – Demanda Potencial Infonavit

La demanda potencial en México (únicamente derechohabientes de Infonavit) al primer bimestre de 2025 fue de 10,771,811 derechohabientes. Alrededor del 53% de la Demanda Potencial de Acciones (créditos hipotecarios y no hipotecarios) para vivienda, se concentra en los trabajadores que perciben menos de 4.1 UMAS (Unidad de Medida y Actualización) (el 25% corresponde a trabajadores que perciben hasta 2.7 UMAS y el 28% a trabajadores que perciben entre 2.71 y 4.1 UMAS. (información más reciente).

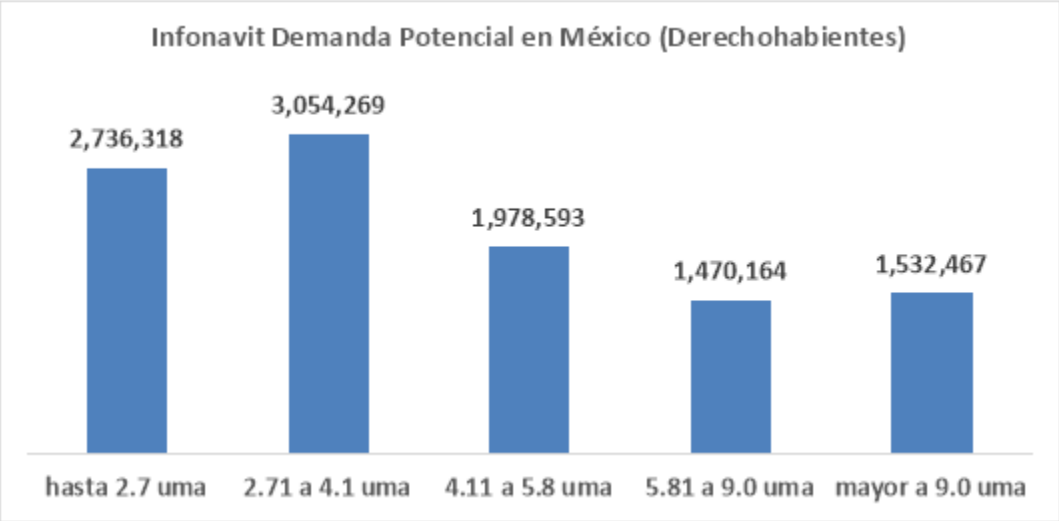
Los clientes de CADU son personas físicas que, en su mayoría, requieren de un crédito hipotecario para la adquisición de vivienda, en su mayoría son derechohabientes del INFONAVIT. Esto principalmente para la vivienda de interés social. Ningún cliente representa ventas por el 10% o más del total de ventas consolidadas de la emisora.

A continuación, se muestra la demanda potencial (INFONAVIT) de clientes (únicamente de Infonavit) según su nivel salarial (UMA) a nivel nacional: (información más reciente)

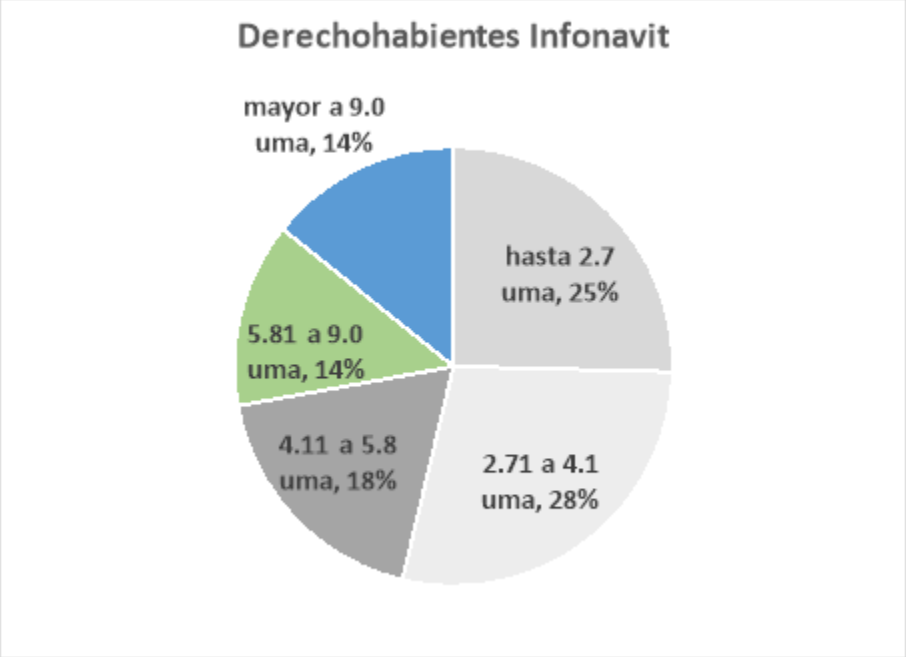
Demanda Potencial Nacional a Febrero 2025		
INFONAVIT		
Rango Salarial (UMA)*	**Derechohabientes**	
hasta 2.7 uma	2,736,318	25%
2.71 a 4.1 uma	3,054,269	28%
4.11 a 5.8 uma	1,978,593	18%
5.81 a 9.0 uma	1,470,164	14%
mayor a 9.0 uma	1,532,467	14%
Total general	**10,771,811**	**100%**

* Unidad de Medida y Actualización (UMA)

Fuente: Elaborado con informacion de SEDATU (SNIIV)



Fuente: Elaborado con datos de la SEDATU (SNIIV)



Fuente: Elaborado con datos de la SEDATU (SNIIV)

De la demanda potencial (acciones Infonavit) en México, que según información de la SEDATU asciende a 10,771,811 derechohabientes al primer bimestre de 2025 (información más reciente), una parte importante de los clientes potenciales de CADU a nivel nacional, podrían adquirir su vivienda mediante un crédito INFONAVIT. En 2025 el 87% de las viviendas que vendió CADU, fueron mediante créditos INFONAVIT.

La mayoría de los clientes de la Compañía adquiere su vivienda utilizando crédito hipotecario. Para el segmento de Vivienda de Interés Social se utilizan créditos hipotecarios de los principales organismos públicos de vivienda: INFONAVIT y FOVISSSTE.

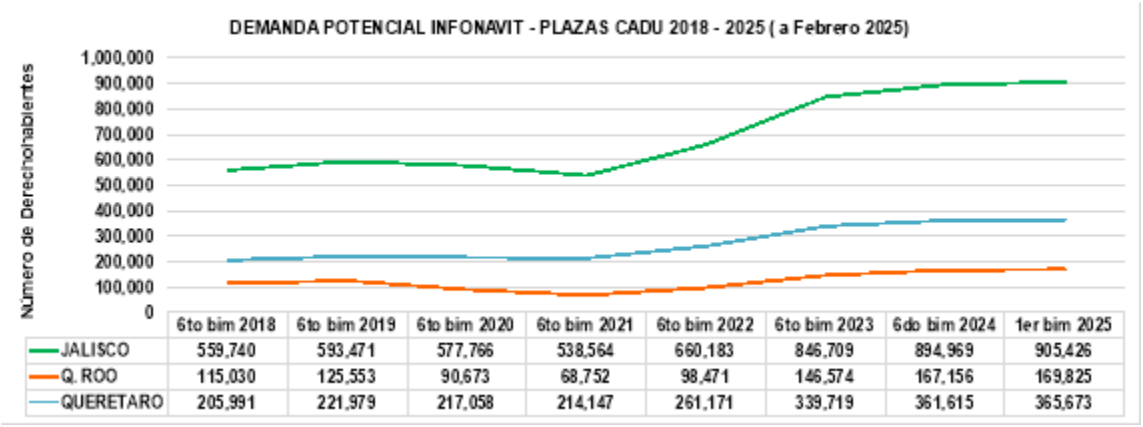
PLAZAS CADU (Quintana Roo, Jalisco y Querétaro) – Demanda Potencial Infonavit

La siguiente tabla muestra la demanda potencial de derechohabientes de Infonavit (según información de la SEDATU) en los estados donde CADU comercializa o tiene inventario de vivienda, o reserva territorial para desarrollar, o comercializa desarrollos de vivienda. La demanda potencial de derechohabientes del Infonavit en todos los estados que la empresa opera es mucho mayor al número de créditos otorgados en el año 2025 en estos estados. (información más reciente).

INFONAVIT - DERECHOHABIENTES: DEMANDA POTENCIAL A FEBRERO 2025

Estado / Municipio	Hasta 2.7 UMA		de 2.71 a 4.1 UMA		de 4.11 a 5.8 UMA		de 5.81 a 9.0 UMA		mayor a 9.0 UMA		TOTAL	
JALISCO	275,012	30%	253,486	28%	141,800	16%	116,046	13%	119,082	13%	905,426	100%
QUERETARO	76,481	21%	106,242	29%	68,509	19%	58,131	16%	56,310	15%	365,673	100%
QUINTANA ROO	47,857	28%	50,742	30%	29,204	17%	22,376	13%	19,646	12%	169,825	100%
TOTAL NACIONAL	2,736,318	25%	3,054,269	28%	1,978,593	18%	1,470,164	14%	1,532,467	14%	10,771,811	100%

A pesar del importante volumen en el otorgamiento de créditos INFONAVIT en los últimos años, la demanda de derechohabientes potenciales se ha mantenido relativamente estable o con tendencia positiva.



	6to bim 2018	6to bim 2019	6to bim 2020	6to bim 2021	6to bim 2022	6to bim 2023	6do bim 2024	1er bim 2025
JALISCO	559,740	593,471	577,766	538,564	660,183	846,709	894,969	905,426
Q. ROO	115,030	125,553	90,673	68,752	98,471	146,574	167,156	169,825
QUERETARO	205,991	221,979	217,058	214,147	261,171	339,719	361,615	365,673

Elaborado con información de la CONAVI

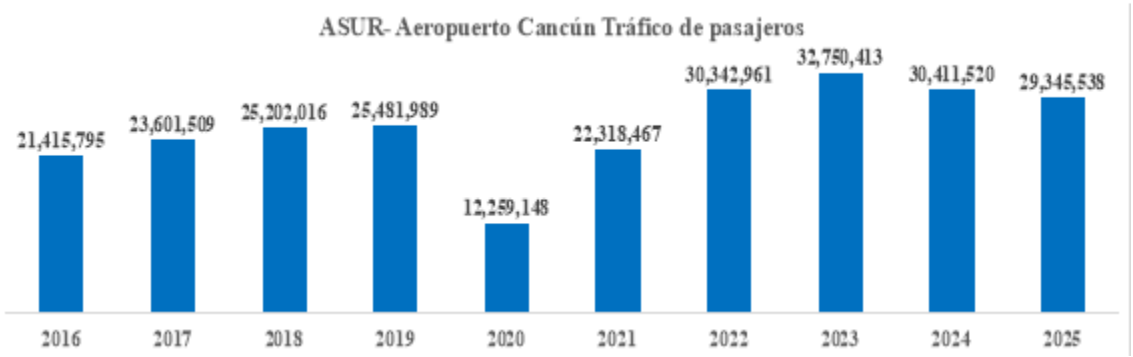
La Demanda Total en las principales plazas donde opera o espera operar la Empresa es la siguiente:

DEMANDA INFONAVIT (DERECHOHABIENTES)				
	JALISCO	Q. ROO	QUERETARO	NACIONAL
6to bim 2018	559,740	115,030	205,991	**6,741,078**
6to bim 2019	593,471	125,553	221,979	**7,039,384**
6to bim 2020	577,766	90,673	217,058	**6,824,500**
6to bim 2021	538,564	68,752	214,147	**6,439,224**
6to bim 2022	660,183	98,471	261,171	**7,791,114**
6to bim 2023	846,709	146,574	339,719	**10,114,320**
6do bim 2024	894,969	167,156	361,615	**10,669,587**
1er bim 2025	905,426	169,825	365,673	**10,771,811**

Elaborado con información de la SEDATU (SNIIV)

TRAFICO DE PASAJERON EN EL AEROPUERTO DE CANCUN

El estado de Quintana Roo es la principal plaza de operación de la empresa. En el último año el tráfico de pasajeros en el Aeropuerto de Cancún, al cual llegan turistas que se hospedan en diferentes lugares del Estado (Cancún, Isla Mujeres, Puerto Morelos, Riviera Maya, Playa del Carmen y Tulum entre otros), ha alcanzado máximos históricos en flujo de pasajeros en el 2023 (32,750,413 pasajeros), en el 2025 hubo 29,345,538 pasajeros. Por otra parte, en el 2025 se estima que llegaron alrededor de 1.3 millones de pasajeros al nuevo aeropuerto de Tulum.



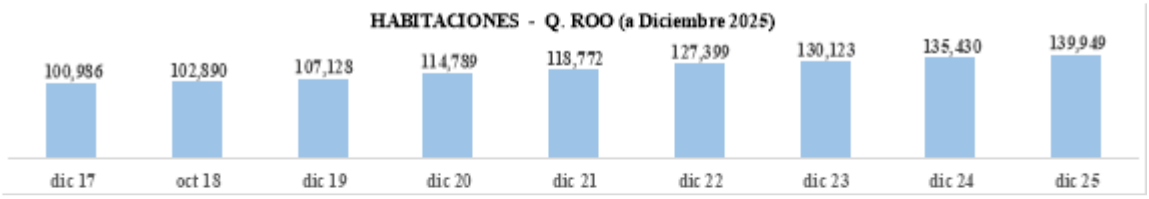
Fuente: Elaborado con datos de ASUR

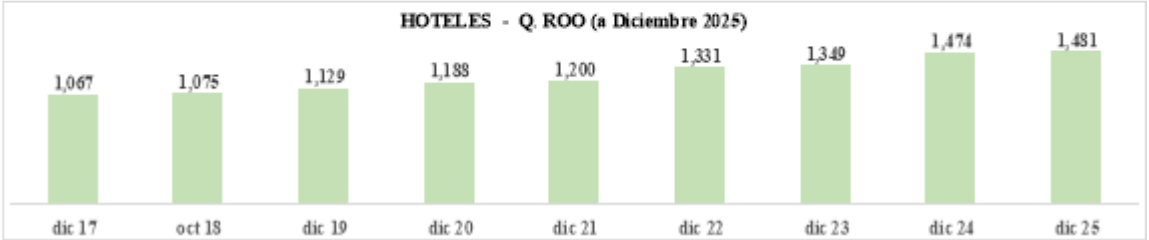
El año 2025 el aeropuerto de Cancún alcanzó 29.3 millones de tráfico de pasajeros, lo que significa una disminución de 3.5% comparado con el 2024, al pasar de 30.4 millones de pasajeros de enero a diciembre de 2024 a 29.3 millones de pasajeros de enero a diciembre de 2025. De enero a diciembre de 2025 el 66% de los pasajeros fueron internacionales. El aeropuerto de Tulum se estima que registró 1.2 millones de pasajeros en 2025. El aeropuerto de Tulum fue inaugurado el 1 de diciembre de 2023.

Dentro del Estado de Quintana Roo, la empresa tiene operaciones en Cancún, Playa del Carmen y Tulum.

NUMERO DE HABITACIONES EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO

Para poder atender al importante flujo de turistas que llegan al Estado de Quintana Roo, principal plaza de operación de la Emisora, la inversión privada en hoteles y número de habitaciones que se ofrecen al turismo ha aumentado en los últimos años. De diciembre de 2024 a diciembre de 2025 el número de hoteles en el Estado de Quintana Roo aumentó de 1,474 a 1,481, en el mismo periodo el número de habitaciones aumentó de 135,430 a 139,949.





Fuente: Elaborado con datos de la SEDETUR Q. Roo

PLAZAS CADU (Benito Juárez, Solidaridad, Tulum y Quintana Roo) – Participación de Mercado.

CADU inmobiliaria se ha mantenido como líder desde 2008 en el mercado de vivienda de interés social tanto en el municipio Benito Juárez (Cancún) como en el estado de Quintana Roo, a partir de 2010 también cerró el año como líder de mercado en el municipio Solidaridad (Playa del Carmen), y a partir de 2020 en el municipio de Tulum.

CADU continúa siendo el líder de mercado mediante créditos Infonavit a compradores de vivienda, siendo la empresa con mayor participación de mercado en el Estado de Quintana Roo, en el Municipio Benito Juárez (Cancún), Solidaridad (Playa del Carmen) y Tulum con participaciones de mercado de enero a diciembre de 2025 de 33%, 22%, 40% y 98% respectivamente, conforme a créditos Infonavit en el año 2025.

Participación de mercado de los principales competidores de CADU en Quintana Roo de enero a diciembre 2025 (12M25):

BENITO JUAREZ - CREDITOS INFONAVIT	2025	
empresa	creditos	%
CADU	2,203	22%
CONSORCIO ARA	324	3%
HOGARES UNION	664	7%
GRUPO JAVER	1,060	11%
GRUPO PROMOTORA RESIDENCIAL	30	0%
GRUPO RUBA	816	8%
GRUPO SADASI	490	5%
HOGARES SM	629	6%
INMOBILIARIA VINTE	101	1%
VIVO GRUPO INMOBILIARIO	611	6%
SIN INFORMACIÓN QUE IDENTIFIQUE UN GRUPO	2,918	30%
	9,846	**100%**

SOLIDARIDAD - CREDITOS INFONAVIT	2025	
empresa	creditos	%
CADU	2,178	40%
CONSORCIO ARA	1,138	21%
CONSTRUCCIONES ARYVE	18	0%
HOGARES UNION	63	1%
GRUPO PROMOTORA RESIDENCIAL	29	1%
GRUPO SADASI	92	2%
INMOBILIARIA VINTE	187	3%
VIVO GRUPO INMOBILIARIO	245	4%
GRUPO RUBA	67	1%
GRUPO GOCASA	88	2%
SIN INFORMACIÓN QUE IDENTIFIQUE UN GRUPO	1,397	25%
	5,502	**100%**

TULUM - CREDITOS INFONAVIT	2025	
empresa	creditos	%
CADU	1,425	98%
SIN INFORMACIÓN QUE IDENTIFIQUE UN GRUPO	25	2%
	1,450	**100%**

QUINTANTA ROO - CREDITOS INFONAVIT	2025	
empresa	creditos	%
CADU	5,806	33%
ARA	1,462	8%
JAVER	1,060	6%
GRUPO VIVO	1,039	6%
GRUPO SADASI	582	3%
HOGARES UNION	727	4%
GRUPO PROMOTORA RESIDENCIAL	59	0%
VINTE	288	2%
RUBA	883	5%
OTROS SIN INFORMACION QUE IDENTIFIQUE UN GRUPC	5,619	32%
	17,525	**100%**

Fuente: Elaborado con datos del Infonavit

PRINCIPALES COMPETIDORES DE CADU POR MUNICIPIO O CIUDAD.

La empresa considera que las siguientes empresas son sus principales competidores:

MUNICIPIO / CD	PRINCIPALES COMPETIDORES
Cancún (Benito Juárez)	Grupo Javer, Grupo Ruba, Vivo Grupo Inmobiliario, Hogares Unión, Hogares SM, Grupo Sadasi/Altta Homes, , Consorcio Ara, Inmobiliaria Vinte, Grupo Promotora Residencial.
Playa del Carmen (Solidaridad)	Consorcio Ara, Vivo Grupo Inmobiliario, Inmobiliaria Vinte, Grupo, Grupo Gocasa, Grupo Sadasi/Altta Homes, Hogares Unión, Grupo Ruba, Grupo Promotora Residencial, Construcciones Aryve.
Jalisco (Varios Municipios)	Grupo Javer, Grupo Bali, Grupo VGI, Consorcio Ara, Grupo Ruba, Consorcio Hogar, Grupo Quiero Casa, Domus Desarrolladora Inmobiliaria, Grupo Solido, GIG, Lodela, Hogares S.M., Edificaciones BAS SA de CV.

Fuente: Elaborado con Información del Infonavit

Algunos de los factores que han contribuido al desempeño de la Compañía son los siguientes:

• El enfoque que tuvo la Compañía hacia el segmento de vivienda económica durante la crisis hipotecaria (sub-prime).
• La incursión en el Estado de Quintana Roo, mismo que cuenta con los municipios de mayor incremento poblacional y con una alta demanda potencial de derechohabientes que perciben menos ingresos.
• La estrategia de comercialización (prospectación) de la Compañía.
• La integración vertical de las operaciones de la Compañía.
• La estructura compacta de la Compañía (poca infraestructura de recursos humanos).
• La ubicación de los desarrollos.
• La flexibilidad que tiene CADU para cambiar su mezcla de productos en función a condiciones de mercado.
• Incursión en el segmento de vivienda media, media-residencial y residencial que ha sido apoyada por financiamiento de la banca.
• Construcción de vivienda verde, particularmente con certificación ECOCASA.

Estructura corporativa:

La estructura corporativa de la Compañía está fundamentada en centros de ingresos y costos independientes. Existe una sociedad mercantil constituida, empresa desarrolladora, que generalmente es la encargada de adquirir los terrenos, contratar créditos, contratar y supervisar la urbanización y edificación de las viviendas, administrar los recursos, vender y cobrar las viviendas.

Las siguientes subsidiarias son consideradas como significativas ya que sus activos e ingresos forman parte relevante del consolidado de la emisora como sigue:

Cifras a diciembre 2025

Compañía	Activos	Ingresos
Cadu Inmobiliaria, S.A. de C.V.	$8,141	$2,312
Cadurma, S.A. de C.V.	$3,609	$634
Edificaciones Riviera Maya, S.A. de C.V.	$380	$424
Inmoccidente, S.A. de C.V.	$1,278	$1,495

Cifras en millones de pesos

La tenencia accionaria de todas las Subsidiarias recae en una empresa tenedora de acciones, es decir, Corpovael S.A.B. de C.V.

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	Cadu Inmobiliaria, S. A. de C. V.	99.99	99.99
interés social, nivel medio y	Inmobiliaria Tusal, S. A. de C. V.	99.95	99.95

residencial.			
	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
	Urbarima, 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 Tapatías, 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	99.99

Todas las subsidiarias están domiciliadas en México.

Desde su constitución, Corpovael en seguimiento de los lineamientos del Código de Mejores Prácticas Corporativas, integró un Consejo de Administración, en el que se incluyó la participación de Consejeros Independientes. El Consejo de Administración sesiona por lo menos 4 veces al año, no cuenta con Consejeros Suplentes y su función primordial es la de definir la visión estratégica del negocio, así como vigilar el desempeño de la Compañía. El Consejo de Administración decide respecto de todas y cada una de las sociedades que consolidan en sus estados financieros (Corpovael y Subsidiarias).

Los miembros del Consejo de Administración integran el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

EQUIPO DIRECTIVO	
Pedro Vaca Elguero	Presidente y Director General
Pablo Vaca Elguero	Director General Empresas Constructoras
Joaquín Vaca Elguero	Director General Adjunto
Mauricio Torres Pimienta	Director de Finanzas
Manuel Araiza Luévano	Director de Operaciones
Israel Godina Machado	Director Jurídico
Gustavo Castorena Moreno	Contralor General
Adrián Ramirez Gallegos	Director Querétaro
Víctor Alvarez Carmona	Director Area Técnica

Descripción de los principales activos:

La Emisora no tiene activos importantes distintos de las acciones de sus Subsidiarias, de las cuales tiene propiedad mayoritaria. La capacidad para cumplir con sus obligaciones financieras y para dar servicio a su deuda depende principalmente de que reciba fondos suficientes de sus Subsidiarias, ya sea como pago de capital e intereses derivados de los contratos de crédito celebrados o que se celebren entre Corpovael y sus Subsidiarias o mediante el pago de dividendos u otras distribuciones. Cabe hacer notar que, de conformidad con la legislación mexicana, las Subsidiarias sólo pueden pagar dividendos sobre las utilidades que estén incluidas en estados financieros aprobados por los accionistas después de compensar cualquier pérdida previamente existente, destinar fondos correspondientes a la reserva legal y una vez que los accionistas han aprobado el pago de dividendos.

Los activos totales de la Compañía al 31 de diciembre de 2025 ascendieron a $11,591 millones de pesos, integrados de la siguiente manera:

DESCRIPCION DE PRINCIPALES ACTIVOS	
Efectivo y equivalentes de efectivo:	$464
Cuentas y documentos por cobrar:	$667
Otras cuentas por cobrar:	$199
Pagos anticipados:	$138
Impuesto a la utilidad diferidos:	$363
Inventarios, terrenos y obras en proceso por:	$9,226
Otros rubros de Activo:	$535
Total de Activos:	$11,591

Millones de pesos

La Emisora a través de sus Subsidiarias al 31 de diciembre de 2025, tiene inventarios inmobiliarios otorgados como garantía para la obtención créditos simples con garantía hipotecaria y créditos puente, estos créditos se utilizan tanto para edificación de vivienda como para capital de trabajo. El otorgamiento de inventarios inmobiliarios como garantía para la obtención de créditos es parte de la operación normal de la Emisora. Al 31 de diciembre de 2025, el plazo de estos créditos en su mayoría es de entre 1 y 5 años, y la

tasa de interés tomado como referencia la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a plazo de 28 días y en créditos más recientes la TIIE de Fondeo Compuesta por Adelantado, está en el rango de sumar entre 2.75 puntos porcentuales y 3.80 puntos porcentuales a estas tasas de referencia. La Compañía se encuentra al corriente en el pago del Capital e intereses de todos los créditos que tiene contratados.

Corpovael y Subsidiarias se dedican a desarrollar vivienda, por lo que sus principales activos son terrenos, obra en proceso de vivienda, y vivienda terminada. Las oficinas corporativas se rentan. El desarrollo de vivienda es financiado principalmente con créditos puente otorgados por instituciones financieras, y también con recursos de la operación. La adquisición de terrenos principalmente se financia mediante alguna emisión de certificado bursátil, mediante recursos de la operación, mediante algún crédito bancario para adquisición de reserva territorial, o mediante negociaciones con el vendedor del terreno (proveedores de terrenos).

	2025	2024
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	(62,787)	(57,531)
Efectivo excedente para aplicar en actividades de financiamiento	795,964	206,446

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

A la fecha del presente Informe Anual, la Compañía no tiene procesos de embargo o demanda significativos en su contra, ni otros que puedan afectar la capacidad de pago de sus obligaciones.

A la fecha del presente Informe Anual, la Compañía no ha incumplido ni se encuentra en incumplimiento material alguno con respecto al pago y cumplimiento de sus obligaciones financieras. Derivado del incremento en la tasa de interés, la empresa solicitó al representante común correr el proceso para convocar una asamblea de tenedores del Certificado Bursátil CADU20V del pasado 10 de abril de 2024, en la cual 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 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, no sea menor a 2.5 (dos punto cinco) veces. Al 31 de diciembre de los ejercicios 2024 y 2025 la compañía se encuentra nuevamente en cumplimiento con sus compromisos en dichas razones financieras impuestas por los tenedores de Cebures. La empresa ha cumplido con los tenedores de Cebures todos sus compromisos de pagos de intereses, capital y premios. Para más información respecto de estas razones financieras y los acuerdos entre la Emisora y los tenedores de Cebures, se pueden consultar la página de la BIVA (https://www.biva.mx) y la pagina de la emisora (https://www.caduinmobiliaria.com).

Contingencias:

A la fecha del presente Informe Anual, la Compañía no ha incumplido ni se encuentra en incumplimiento material alguno respecto del pago y cumplimiento de sus obligaciones financieras. Como parte de la gestión financiera implementada en ejercicios anteriores ante condiciones de mercado, incluyendo incrementos en las tasas de interés, la Compañía adoptó diversas medidas orientadas a preservar el equilibrio de sus indicadores financieros y el adecuado cumplimiento de sus obligaciones. Al 31 de diciembre de los ejercicios 2024 y 2025, la Compañía se encuentra en cumplimiento con sus obligaciones financieras y mantiene una posición financiera sólida y consistente con sus compromisos contractuales. Asimismo, ha cumplido de manera oportuna con el pago de intereses, capital y demás obligaciones a su cargo.

a) La Compañía y las sociedades subsidiarias Cadu Inmobiliaria, S.A. de C.V. y Corredor Tarango, S.A. de C.V. son parte demandada en un juicio oral mercantil promovido por Promociones Bosques, S.A. de C.V., tendiente a obtener la rescisión de una serie de contratos relacionados con la cesión de derechos de fideicomitente y fideicomisario celebrada el 19 de enero de 2017, mediante los cuales Cadu Inmobiliaria, S.A. de C.V. transmitió determinados derechos fideicomisarios sobre diversos inmuebles a la parte actora. Dicho procedimiento se tramita ante el C. Juez Décimo Segundo de lo Civil de Proceso Oral del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, bajo el expediente número 299/2023.

En primera instancia, Cadu Inmobiliaria, S.A. de C.V. fue absuelta de las prestaciones reclamadas; sin embargo, la parte actora promovió juicio de amparo directo, mismo que fue resuelto durante el ejercicio 2025, otorgándose el amparo de la justicia federal para el efecto de que se dictara una nueva sentencia. En cumplimiento a lo anterior, durante el ejercicio 2025 se emitió una resolución en la que se condena 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, los cuales, al 31 de diciembre de 2025, se encuentran pendientes de resolución. La Compañía considera que cuenta con elementos jurídicos sólidos para obtener una resolución favorable a sus intereses, por lo que estima que durante el ejercicio 2026 podría revocarse la resolución impugnada y dictarse una sentencia en sentido favorable.

b) Las subsidiarias Cadu Inmobiliaria, S.A. de C.V. y Cadu Residencias, S.A. de C.V. interpusieron juicios contencioso-administrativos tramitados ante la Sala Regional del Caribe del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, bajo los expedientes 467/19-20-01-01 y 449/19-20-01-8, respectivamente, con motivo de procedimientos de verificación practicados por la Administración Desconcentrada de Auditoría de Quintana Roo del Servicio de Administración Tributaria, los cuales derivaron en la imposición de multas por supuestas omisiones en el cumplimiento de obligaciones previstas en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita; al respecto, el juicio promovido por Cadu Residencias, S.A. de C.V. fue resuelto en sentido favorable mediante resolución definitiva que ha quedado firme, sin que subsista obligación alguna a su cargo, en tanto que el juicio promovido por Cadu Inmobiliaria, S.A. de C.V. se encuentra pendiente de resolución, estimando la Compañía, con base en la opinión de sus asesores legales, que existen elementos suficientes para obtener una resolución favorable.

c) La subsidiaria Edificasas del Bajío, S.A. de C.V. recibió el oficio No. SEFIPLAN / SATQ / DEAF / DAFZN / SMS / DVD/0815/IX/2019 de fecha 26 de septiembre de 2019, mediante el cual se determinó a su cargo un crédito fiscal en materia de impuesto sobre la renta, impuesto al valor agregado, impuesto empresarial a tasa única, así como actualización, recargos y multas, correspondiente al ejercicio fiscal 2013. En contra de dicha determinación, se promovió el juicio fiscal número 544/21-08-01-7, tramitado ante la Sala Regional del Centro I del Tribunal Federal de Justicia Administrativa.

Dicho juicio fue resuelto en sentido favorable para Edificasas del Bajío, S.A. de C.V., declarándose la nulidad de la resolución impugnada. En virtud de lo anterior, y al no haberse ejercido por parte de la autoridad fiscal facultades para reponer el procedimiento dentro de los plazos legales aplicables, el asunto ha quedado definitivamente concluido, sin que subsista obligación alguna a cargo de la subsidiaria respecto del crédito fiscal originalmente determinado.

d) La subsidiaria Cadu Residencias, S.A. de C.V. promovió medios de defensa en contra de los oficios números 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 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 correspondientes al ejercicio 2019; en ese contexto, se interpuso demanda de nulidad respecto de dichas actuaciones 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, el cual, al 31 de diciembre de 2025, se encuentra con la instrucción debidamente concluida y en estado de dictarse sentencia, habiéndose desahogado la totalidad de las pruebas ofrecidas; la Compañía, con base en la opinión de sus asesores legales y en criterios sostenidos previamente por las Salas Regionales del propio Tribunal, considera que existen elementos sólidos para la obtención de una resolución favorable a sus intereses.

e) La subsidiaria Cadurma, S.A. de C.V. interpuso juicio contencioso-administrativo tramitado ante la Sala Regional del Caribe del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, bajo el expediente en línea número 0119-2024-02-C-23-01-02-01-L, con motivo de un procedimiento de verificación practicado por la Administración Desconcentrada de Auditoría de Quintana Roo del Servicio de Administración Tributaria, del cual derivó la imposición de multas por supuestas omisiones en el cumplimiento de obligaciones previstas en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita; al respecto, dicho juicio fue resuelto en sentido favorable a los intereses de Cadurma, S.A. de C.V., mediante resolución definitiva que ha quedado firme, sin que subsista obligación alguna a su cargo.

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

g) 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.

h) 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.

i) 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.

Acciones representativas del capital social:

En abril de 2017 se cancelaron 4,013,522 correspondientes a un fondo de recompra de acciones, con lo que al 31 de diciembre de 2017 el número total de acciones ascendió a 342,022,974 de las cuales 229,737,446 (el 67.17%) corresponde a los accionistas originales y 112,285,528 (el 32.83%) al público inversionista. En 2018 no hubo cambio en el número de acciones. Al 31 diciembre de 2019 el número total de acciones ascendió a 342,022,974 de las cuales 229,737,446 (el 67.17%) corresponde a los accionistas originales, 109,579,413 (el 32.03%) al público inversionista y 2,706,115 (el 0.79%) corresponden a la Emisora adquiridas mediante

recompra de acciones. En 2020 se cancelaron 2,706,115 acciones correspondientes al fondo de recompra de acciones, con lo que al 31 de diciembre de 2020 el número total de acciones ascendió a 339,316,859 de las cuales 229,737,446 (el 67.71%) corresponde a los accionistas originales y 109,579,413 (el 32.29%) al público inversionista. Al 31 diciembre de 2021 el número total de acciones permaneció en 339,316,859 de las cuales 229,737,446 (el 67.71%) corresponde a los accionistas originales, 99,184,819 (el 29.23%) al público inversionista y 10,394,594 (el 3.06%) corresponden a la Emisora adquiridas mediante recompra de acciones. Durante el año 2022 se acordó cancelar 20,144,594 acciones en asamblea de accionistas, con lo cual al 31 de diciembre de 2022 el número total de acciones en circulación se redujo a 319,172,265 acciones, de las cuales 229,737,446 (el 71.98%) corresponde a los accionistas originales, 87,714,819 (el 27.48%) al público inversionista y 1,720,000 (el 0.54%) corresponden a la Emisora adquiridas mediante recompra de acciones. Al 31 diciembre de 2023 el número total de acciones en circulación permaneció en 319,172,265 acciones, de las cuales 229,737,446 (el 71.98%) corresponde a los accionistas originales, 81,447,722 (el 25.52%) al público inversionista y 7,987,097 (el 2.50%) corresponden a la Emisora adquiridas mediante recompra de acciones. Al 31 diciembre de 2024 el número total de acciones ascendió a 310,875,668 de las cuales 229,427,946 (el 73.80%) corresponde al fideicomiso de control, 4,666,667 (el 1.50%) al director general, 387,542 (el 0.12%) al director de Jalisco, 6,674,336 acciones (el 2.15%) corresponden a la Emisora adquiridas mediante recompra de acciones y 69,719,177 (el 22.43%) al público inversionista. Considerando lo anterior el Grupo de control (acciones del fideicomiso de control más acciones de directores fuera del fideicomiso) tienen 234,482,155 acciones, es decir, 75.43% del total de acciones. Al 31 diciembre de 2025 el número total de acciones ascendió a 303,266,668 de las cuales 229,427,946 (el 75.65%) corresponde al fideicomiso de control, 4,666,667 (el 1.54%) al director general, 387,542 (el 0.13%) al director de Jalisco, 10,628,682 acciones (el 3.50%) corresponden a la Emisora adquiridas mediante recompra de acciones y 58,155,831 acciones (el 19.18%) al público inversionista. Considerando lo anterior el Grupo de control (acciones del fideicomiso de control más acciones de directores fuera del fideicomiso) tienen 234,482,155 acciones, es decir, 77.32% del total de acciones.

El Capital Social de la Compañía a diciembre de 2025 quedó de la siguiente manera:

ESTRUCTURA ACCIONARIA

CUADRO ACCIONISTAS CORPOVAEL SAB DE CV AL 31 DICIEMBRE 2025				
	Acciones dentro Fid. Control	Acciones fuera Fid. Control	**Acciones Total**	**Participación**
Pedro Vaca	75,381,453	4,666,667	**80,048,120**	**26.40%**
Pablo Vaca	47,555,651		**47,555,651**	**15.68%**
Luis Vaca	41,352,740		**41,352,740**	**13.64%**
Joaquin Vaca	37,217,463	387,542	**37,605,005**	**12.40%**
Victor Rodriguez	8,270,547		**8,270,547**	**2.73%**
Javier Cervantes	6,965,640		**6,965,640**	**2.30%**
Manuel Araiza	6,965,640		**6,965,640**	**2.30%**
Israel Godina	3,014,156		**3,014,156**	**0.99%**
Gustavo Castorena	2,704,656		**2,704,656**	**0.89%**
Grupo Control	229,427,946	5,054,209	**234,482,155**	**77.32%**
Fondo de Recompra		10,628,682	**10,628,682**	**3.50%**
Púb. Inversionista		58,155,831	**58,155,831**	**19.18%**
Acc en Circulación	229,427,946	73,838,722	**303,266,668**	**100.00%**

El cambio en el capital social fijo y número de acciones de los últimos 3 años se muestra a continuación:

CORPOVAEL S.A.B. DE C.V.			
	2025	2024	2023
Capital Social	Pagado	Pagado	Pagado
Capital social fijo Número de acciones Precio por acción Serie	$151,633,334 303,266,668 $0.50 A	$155,437,834 310,875,668 $0.50 A	$159,586,133 319,172,265 $0.50 A
Capital social variable Número de acciones Serie	n/a	n/a	n/a
Eventos que modificaron Importe del capital	Cancelación acciones del fondo de recompra	Cancelación acciones del fondo de recompra	no hubo modificación

Al 31 de diciembre de 2025 todo el capital social de la empresa está pagado. Al 31 de diciembre de 2025 no existe capital autorizado no suscrito

Al 31 de diciembre de 2025 la emisora no tiene contratado ningún instrumento derivado.

Dividendos:

A partir de 2009 las empresas de CADU pagan anualmente dividendos, cuando se autoriza el pago de dividendo en asamblea de accionistas y el flujo de efectivo lo permite. Los dividendos que se han pagado han correspondido a las utilidades que derivan de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), del ejercicio anterior. En cada una de las Asambleas en las que se han decretado dividendos se determina tanto el importe como la forma de pago. El pago de dichos dividendos se realiza a lo largo del año siempre y cuando el flujo de efectivo así lo permita.

DIVIDENDOS PAGADOS POR ACCION			
	2025	2024	2023
Utilidad por Acción (UPA)	1.36	0.75	0.93
Dividendo por acción	0.00	0.00	0.00

La Política de Dividendos. - El pago de dividendos está condicionado a que el flujo de efectivo así lo permitiera. El decreto de dividendos se realiza en la Asamblea Anual Ordinaria de Accionistas.

Derivado principalmente de los efectos negativos de la pandemia COVID-19 en las operaciones de la empresa, durante los ejercicios 2020, 2021, 2022 y 2023 la compañía solicitó dispensas respecto del cumplimiento de las razones financieras impuestas por los tenedores de sus Cebures, en las asambleas con tenedores de Cebures se acordó, entre otras cosas, no pagar dividendos. Al 31 de diciembre de los ejercicios 2024 y 2025 la compañía se encuentra nuevamente en cumplimiento con sus compromisos en dichas razones financieras impuestas por los tenedores de Cebures. La empresa ha cumplido con los tenedores de Cebures todos sus compromisos de pagos de intereses, capital y premios. Para más información respecto de estas razones financieras y los acuerdos entre la Emisora y los tenedores de Cebures, se pueden consultar la página de la BIVA (https://www.biva.mx) y la pagina de la emisora (https://www.caduinmobiliaria.com).

Al 31 de diciembre de 2025, la política de pago de dividendos corresponde a un monto equivalente hasta el 30% de las utilidades retenidas del ejercicio anterior al que se pagan.

Controles cambiarios y otras limitaciones que afecten a los tenedores de los títulos.

Corpovael es una empresa constituida en México y no se encuentra sujeta a limitaciones relativas a controles cambiarios o de algún otro tipo que afecte a los tenedores de los títulos.

[424000-N] Información financiera

Concepto	Periodo Anual Actual MXN 2025-01-01 - 2025-12-31	Periodo Anual Anterior MXN 2024-01-01 - 2024-12-31	Periodo Anual Previo Anterior MXN 2023-01-01 - 2023-12-31
Ingresos	5,066,308,000.0	4,487,404,000.0	4,506,032,000.0
Utilidad (pérdida) bruta	1,200,824,000.0	1,197,397,000.0	1,219,950,000.0
Utilidad (pérdida) de operación	469,189,000.0	427,672,000.0	522,004,000.0
Utilidad (pérdida) neta	412,288,000.0	232,452,000.0	301,539,000.0
Utilidad (pérdida) por acción básica	1.36	0.75	0.93
Adquisición de propiedades y equipo	9,728,000.0	4,800,000.0	2,435,000.0
Depreciación y amortización operativa	14,260,000.0	10,520,000.0	9,292,000.0
Total de activos	11,591,361,000.0	11,845,843,000.0	11,295,079,000.0
Total de pasivos de largo plazo	3,073,923,000.0	3,623,644,000.0	3,542,088,000.0
Rotación de cuentas por cobrar	6.44	5.67	7.51
Rotación de cuentas por pagar	1.61	1.38	1.97
Rotación de inventarios	0.42	0.36	0.39
Total de Capital contable	5,852,606,000.0	5,483,992,000.0	5,276,536,000.0
Dividendos en efectivo decretados por acción	0	0	0

Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada:

Las tablas que se muestran a continuación contienen un resumen de la información financiera consolidada de la Compañía por los años indicados. Esta información deberá leerse conjuntamente con los Estados Financieros consolidados y sus notas, las cuales se incluyen en este Reporte Anual. Los Estados Financieros Consolidados Auditados por los años terminados al 31 de diciembre de 2023, 2024 y 2025 han sido dictaminados por el despacho RSM México Bogarín, S.C.

Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) e interpretaciones emitidas y efectivas a la fecha de los mismos.

A continuación, se presenta un resumen de la información financiera más relevante de la Compañía.

CORPOVAEL Y SUBSIDIARIAS
Principales Indicadores y Razones Financieras
(cifras en millones de pesos)

Ejercicios terminados el 31 de Diciembre

Información del Estado de Resultados	**2025**	**2024**	**2023**
Ingresos por Venta de Viviendas	$4,338	$3,751	$3,863
Otros Ingresos	$729	$737	$643
Total Ingresos	$5,066	$4,487	$4,506
Costo de Ventas	$3,865	$3,290	$3,286
Utilidad Bruta	$1,201	$1,197	$1,220
Gastos de venta, administración y otros	$732	$770	$698
Utilidad de operación	$469	$428	$522
Utilidad (pérdida) antes de Impuestos a la utilidad	$447	$336	$413
Utilidad (pérdida) Neta	$412	$232	$302
EBITDA	$785	$716	$745
Información del Balance			
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	$464	$466	$544
Cuentas por cobrar, neto	$667	$904	$679
Inventarios	$9,226	$9,270	$8,766
Otros Activos	$1,234	$1,206	$1,306
Total Activo	$11,591	$11,846	$11,295
Deuda Bancaria (neta de gastos de emisión de deuda)	$1,184	$1,647	$1,451
Certificados Bursátiles (neto de gastos de emisión de deuda	$495	$492	$631
Cuentas por Pagar a Proveedores	$797	$589	$497
Cuenta por pagar por adquisición de terrenos	$1,538	$1,872	$1,804
Impuesto a la utilidad diferido	$1,275	$1,321	$1,230
Depósitos para viviendas	$372	$323	$305
Otros Pasivos	$78	$117	$101
Total Pasivo	$5,739	$6,362	$6,019
Total Capital Contable	$5,853	$5,484	$5,277

CORPOVAEL Y SUBSIDIARIAS
Principales Indicadores y Razones Financieras
(cifras en millones de pesos)

Ejercicios terminados el 31 de Diciembre

Información Operativa	**2025**	**2024**	**2023**
Unidades vendidas	3,535	3,392	3,782
Ingresos por Venta de Viviendas (millones)	$4,338	$3,751	$3,863
Precio Promedio por Vivienda (pesos)	$1,227,097	$1,105,771	$1,021,506
Razones Financieras			
Margen Bruto	23.7%	26.7%	27.1%
Margen de gastos Operación	14.4%	17.2%	15.5%
Margen de Operación	9.3%	9.5%	11.6%
Margen Utilidad antes de Impuestos	8.8%	7.5%	9.2%
Margen de Utilidad Neta	8.1%	5.2%	6.7%
Margen EBITDA	15.5%	15.9%	16.5%
Días de Cartera	47	73	54
Días de Inventario (En Proceso + Reserva Territorial)	859	1,014	960
Días de Proveedores	217	269	252
Días de Anticipo de Clientes	35	35	33
Ciclo de Capital de Trabajo (días)	655	782	729
Deuda Neta (millones de pesos) (antes de gastos de deuda)	$1,240	$1,698	$1,579
Intereses Pagados (millones de pesos)	$262	$276	$333
Flujo Libre de Efectivo de la Firma (millones de pesos)	$796	$206	$1,342
Pasivo Total / Capital Contable	1.0	1.2	1.1
Cobertura Intereses (EBITDA / Intereses Pagados) 12m	3.0	2.6	2.2
Deuda Total / EBITDA 12m (antes de gastos de deuda)	2.2	3.0	2.8
Deuda Neta / Ebitda 12m (antes de gastos de deuda)	1.6	2.4	2.1
Rentabilidad			
Utilidad (pérdida) Neta	$412	$232	$302
Capital Contable	$5,853	$5,484	$5,277
Acciones en Circulación (millones de acciones)	303	311	319
Utilidad (pérdida) por acción - UPA (pesos)	$1.36	$0.75	$0.93
Valor en Libros por Acción (pesos)	$19.30	$17.64	$16.53
Retorno sobre capital	7.0%	4.2%	5.7%

Fuente: Elaborado por CADU con información interna

Nota: Los indicadores se determinan mediante las siguientes fórmulas:

Margen Bruto =utilidad bruta / ingresos totales
Margen de gastos =gastos / ingresos totales
Margen de Operación =utilidad de operación / ingresos totales

Margen Utilidad antes de Impuestos =utilidad antes de impuestos / ingresos totales
Margen de Utilidad Neta =utilidad neta / ingresos totales
Margen EBITDA =EBITDA / ingresos totales

Días de Cartera =cuentas por cobrar / (ingresos totales / 360)
Días de Inventario (En Proceso + Reserva Territorial) =inventarios / (costo de ventas / 360)
Días de Proveedores =(cuentas por pagar a proveedores + proveedores de terrenos) / (costo de ventas / 360)
Días de Anticipo de Clientes =anticipo de clientes / (costo de ventas / 360)
Ciclo de Capital de Trabajo (días) =días de catera + días de inventario - días de proveedores - días de anticipo de clientes

Deuda Neta (millones de pesos) =(deuda bancaria + deuda de certificados bursátiles - caja - fondo de reserva de efectivo CADU20V)
Intereses Pagados (millones de pesos) =intereses pagados en los estados consolidados de flujo de efectivo
Flujo Libre de Efectivo de la Firma (millones de pesos) = Flujos netos de efectivo generados por (utilizados) en la operación, más (menos) flujos netos de efectivo de actividades de inversión

Pasivo Total / Capital Contable =pasivo total / capital contable
Cobertura Intereses (EBITDA / Intereses Pagados) 12m =EBITDA de los últimos 12 meses / intereses pagados de los últimos 12 meses
Deuda Total / EBITDA 12m =deuda total / EBITDA de los últimos 12 meses
Deuda Neta / Ebitda 12m =deuda neta / EBITDA de los últimos 12 meses

Acciones en Circulación (mda) (*) =número de acciones en circulación (en millones de acciones)
UPA (pesos) =utilidad neta controladora / acciones en circulación
Valor en Libros por Acción (pesos) =capital contable / acciones en circulación
Retorno sobre capital =utilidad neta / capital contable

NOTA: Las cifras del Flujo Libre de Efectivo de la Firma varían en $1.5 millones de pesos respecto de lo publicado anteriormente por la auditoría del 2025, al pasar de una actividad de operación a actividad de financiamiento, ya que se reclasificaron los intereses por arrendamiento financiero de "otros activos" a "intereses pagados" en 2024.

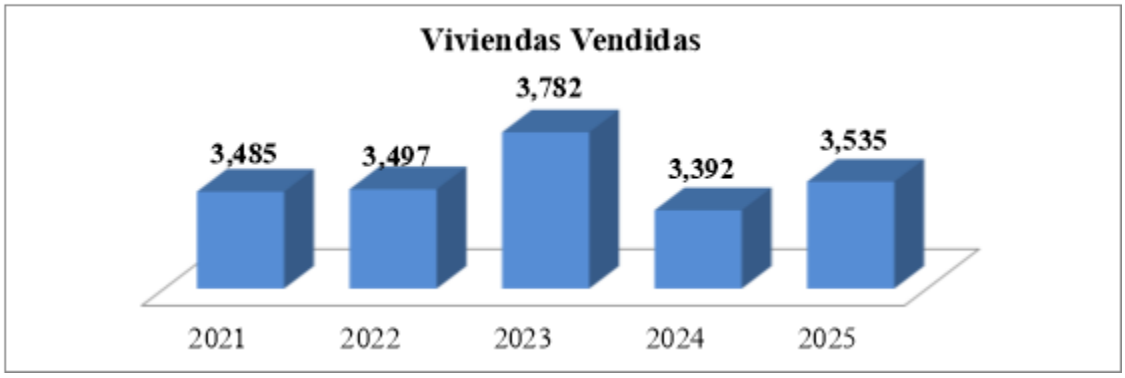
Viviendas

En los últimos 3 años, la Compañía ha mostrado las siguientes variaciones en unidades (viviendas); aumento de 8.1% de 2022 a 2023, disminución de 10.3% de 2023 a 2024 y aumento de 4.2% de 2024 a 2025.

Durante el 2023, el total de unidades vendidas aumentó 285 al sumar 3,782 vs. 3,497 en el 2022. Por segmento, las unidades escrituradas de interés social aumentaron 13.8%; mientras que la venta de vivienda media creció 44.4%, por su parte, el desplazamiento de unidades del segmento medio-residencial y residencial disminuyó 68.2% y 19.0%, respectivamente. El menor número de viviendas de vivienda media-residencial (-88 viviendas) y de vivienda residencial (-8 viviendas) fue compensado por un mayor número de unidades de segmentos de interés social (+396 viviendas) y de vivienda media (+123 viviendas). Por plaza en Playa del Carmen hubo 470 viviendas más, Cancún 229 viviendas más, en Tulum 263 viviendas menos, y en CDMX 13 viviendas menos. Con lo anterior se obtuvo un incremento en el precio promedio de 5.5%, principalmente explicado por el incremento en precios en el segmento de interés social y por el mayor número de unidades de vivienda media en la mezcla de productos. Durante el 2024, el total de unidades vendidas disminuyó 390 al sumar 3,392 vs. 3,782 en el 2023. Por segmento, las unidades escrituradas de interés social disminuyeron 11.5%, mientras que la venta de unidades de vivienda media creció 7.5%, por su parte, el desplazamiento de unidades del segmento medio-residencial y residencial disminuyó 73.2% y 32.4%, respectivamente. El menor número de viviendas de interés social (-379 viviendas), de vivienda media-residencial (-30 viviendas) y de vivienda residencial (-11 viviendas) no fue compensado por un mayor número de unidades de segmento de vivienda media (+30 viviendas). Por plaza en Cancún hubo 58 viviendas más, en Playa del Carmen tuvo 248 viviendas menos, en Tulum 152 viviendas menos, y en CDMX 20 viviendas menos. Con lo anterior se obtuvo un incremento en el precio promedio de 8.2%, principalmente explicado por el incremento en precios en el segmento de interés social y por el mayor número de unidades de vivienda media en la mezcla de productos. Durante el 2025, el total de unidades vendidas aumentó 4.2% (+143 viviendas), al pasar de 3,392 en 2024 a 3,535 en 2025. Por segmento, las unidades escrituradas de interés social aumentaron 9.0%, mientras que la venta de unidades de vivienda media disminuyó 24.4%, por su parte, el desplazamiento de unidades del segmento medio-residencial disminuyeron 54.5% y las de segmento residencial disminuyeron 39.1%. El mayor número de viviendas de interés social (+263 viviendas), fue mayor al menor número de viviendas en los segmentos de vivienda media (-105 viviendas), media-residencial (-6 viviendas) y de vivienda residencial (-9 viviendas). Por plaza en Cancún hubo 196 viviendas más, en Playa del Carmen tuvo 133 viviendas más, en Tulum

177 viviendas menos, y en CDMX 6 viviendas menos. Con lo anterior se obtuvo un incremento en el precio promedio de 11.0%, principalmente explicado por el incremento en precios en el segmento de interés social.

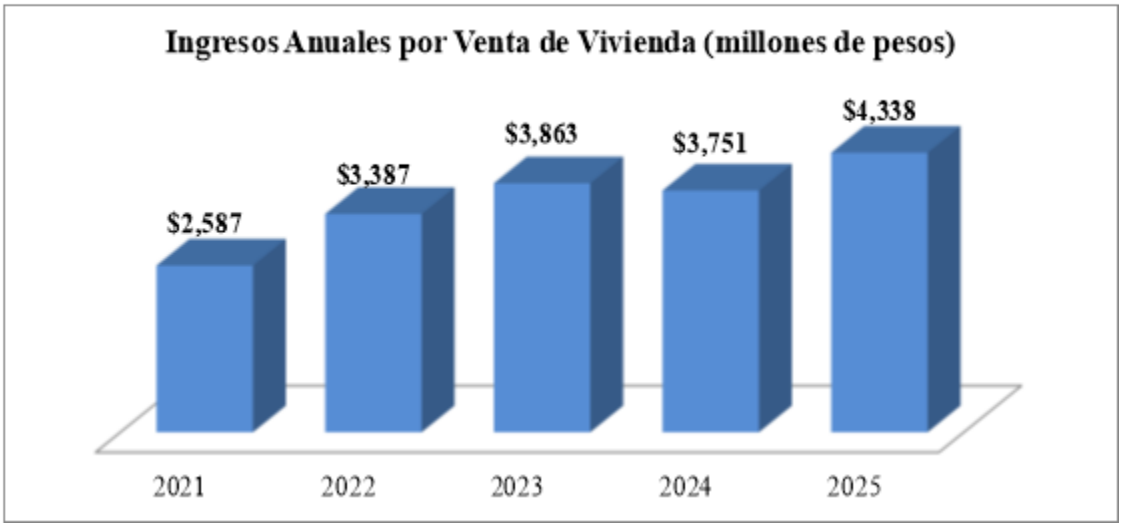
De 2024 a 2025 el incremento en unidades se debió a una mayor venta de vivienda en el segmento de interés social en Cancún y Playa del Carmen que compensó las caídas en Tulum y CDMX.



Ingresos por venta de vivienda

En los últimos 3 años, la Compañía ha mostrado las siguientes variaciones en ingresos por viviendas; aumento de 14.1% de 2022 a 2023, disminución de 2.9% de 2023 a 2024 y aumento de 15.7% de 2024 a 2025.

En el 2023 los ingresos por venta de vivienda aumentaron 14.1% vs. 2022, ascendiendo a $3,863 millones. El principal factor de este crecimiento fue el buen desempeño de los desarrollos de interés social y vivienda media en Playa del Carmen y Cancún. En el 2024 los ingresos por venta de vivienda disminuyeron 2.9% vs. 2023, ascendiendo a $3,751 millones. El principal factor de esta disminución. Lo anterior se debe principalmente a los menores ingresos registrados en CDMX, (-61.5%), Tulum (-10.2%) y Playa del Carmen (-2.6%), lo cual fue parcialmente compensado por el incremento de 8.6% que se obtuvo en Cancún. Los segmentos de vivienda de interés social, media residencial y residencial tuvieron disminuciones en ingresos de 2.0 %, 70.0% y 20.8% respectivamente, sin embargo, hubo un aumento en ingresos de vivienda de segmento medio +14.3%. En el 2025 los ingresos por venta de vivienda aumentaron 15.7%, pasando de $3,751 millones en 2024 a $4,338 millones en 2025 (+$587 millones). Lo anterior se debe principalmente a los mayores ingresos registrados en Playa del Carmen (+$366 millones o +28.9%) y Cancún (+$290 millones o +20.0%), los cuales compensaron los menores ingresos en Tulum (-$45 millones o -4.5%) y en CDMX (-$23 millones o -55.4%). El segmento de vivienda de interés social aumentó sus ingresos de vivienda (+$892 millones o 37.8%), los cuales compensaron las disminuciones en los segmentos de vivienda media (-$155 millones o -15.5%), vivienda media residencial (-$23 millones o -55.4%) y vivienda residencial (-$127 millones o -36.2%).

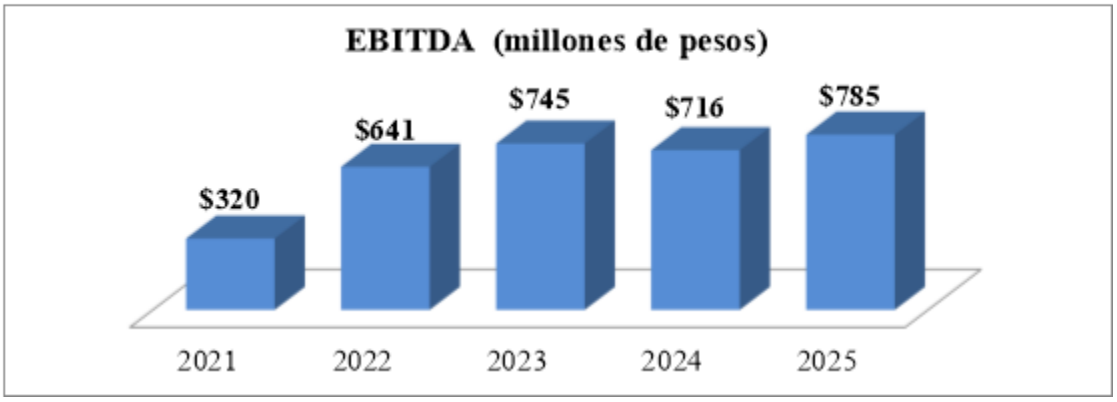


UAFIDA (EBITDA)

El EBITDA, no es substituto de la utilidad neta, proporciona información adicional para complementar la utilidad neta ya que proporciona una mayor comprensión de los resultados de operación de la Compañía desde la perspectiva de la administración. EBITDA se define como utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortizaciones, incluyendo intereses capitalizados asignables al costo de venta, en su caso.

En los últimos 3 años, la Compañía ha mostrado las siguientes variaciones en EBITDA; aumento de 16.3% de 2022 a 2023, disminución de 4.0% de 2023 a 2024 y aumento de 9.7% de 2024 a 2025.

El incremento en EBITDA de 2022 a 2023 fue de 16.3%, debido al incremento en la venta de vivienda y a la venta de terrenos que fue mayor a la del 2022. El EBITDA sumó $716 millones en el 2024, decreciendo 4.0% contra los $745 millones del 2023. Este resultado derivó del menor nivel de ingresos registrado en el periodo, y a que los costos y gastos aumentaron más que los ingresos. El incremento en EBITDA de 2024 a 2025 fue de 9.7% o +$70 millones, al pasar de $716 millones en 2024 a $785 millones en 2025, este aumento se debió principalmente a un efecto combinado de un aumento en ingresos y un menor nivel de gastos. (CHECAR COMENTARIOS 4T)

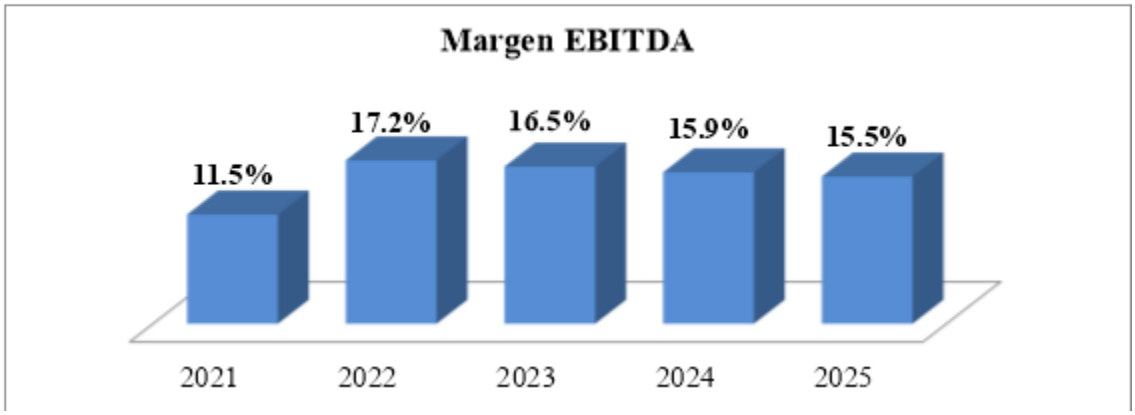


Fuente: Elaborado por CADU con información interna

Margen EBITDA

En los últimos 3 años el EBITDA como porcentaje de los Ingresos Totales fue de 16.5% en 2023, de 15.9% en 2024 y de 15.5% en 2025.

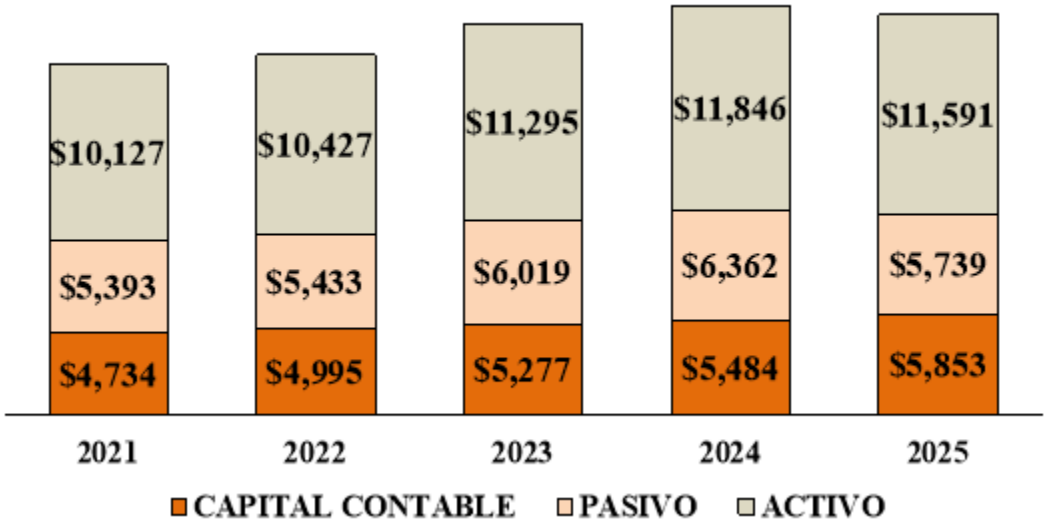
De 2022 a 2023 este margen disminuyó 0.7 puntos porcentuales principalmente por el aumento de ingresos de vivienda de interés social y por la disminución en los ingresos de vivienda media residencial y vivienda residencial en la mezcla de vivienda. De 2023 a 2024 este margen disminuyó 0.6 puntos porcentuales principalmente por la disminución en ingresos y por que los costos y gastos aumentaron más que los ingresos. De 2024 a 2025 este margen disminuyó 0.4 puntos porcentuales, esta variación se atribuye principalmente a la menor participación de la venta de terrenos en el total de ingresos, ya que sus márgenes suelen ser altos, así como a los servicios de construcción (Vivienda del Bienestar), cuyos márgenes son inferiores a los de las demás fuentes de ingresos.



Estado de Situación Financiera Consolidada

En los últimos 3 años la Compañía ha mostrado las siguientes variaciones en el Estado de Situación Consolidada Financiera; (i) Activos, incremento de 8.3% de 2022 a 2023 (pasando de $10,427 millones a $11,295 millones), incremento de 4.9% de 2023 a 2024 (pasando de $11,295 millones a $11,846 millones) y disminución de 2.1% de 2024 a 2025 (pasando de $11,846 millones a $11,591 millones) (ii) Pasivos, aumentando 10.8% de 2022 a 2023 (pasando de $5,433 millones a $6,019 millones), aumentando 5.7% de 2023 a 2024 (pasando de $6,019 millones a $6,362 millones) y disminuyendo 9.8% de 2024 a 2025 (pasando de $6,362 millones a $5,739 millones), y (iii) Capital Contable, aumento de 5.6% de 2022 a 2023 (pasando de $4,995 millones a $5,277 millones), aumento de 3.9% de 2023 a 2024 (pasando de $5,277 millones a $5,484 millones) y aumento de 6.7% de 2024 a 2025 (pasando de $5,484 millones a $5,853 millones). Con lo anterior el apalancamiento de la empresa (Pasivo Total / Capital Contable) pasó de 1.1 veces en 2023, a 1.2 veces en 2024 y a 1.0 veces en 2025.

En cuanto a los activos; el incremento de 2022 a 2023 se debió principalmente al aumento en inventario, ISR diferido y cuentas por cobrar, el incremento de 2023 a 2024 se debió principalmente al aumento en cuentas por cobrar e inventario y la disminución de 2024 a 2025 se debió principalmente a la disminución en cuentas por cobrar e ISR diferido. En cuanto al capital contable, de 2022 a 2023, de 2023 a 2024, y de 2024 a 2025 el incremento se debió principalmente a la utilidad neta que incrementa las utilidades retenidas. En cuanto al pasivo total el aumento de 2022 a 2023 se debe principalmente a las cuentas por pagar por adquisición de terrenos e impuestos a la utilidad diferidos, el aumento de 2023 a 2024 se debe principalmente a las cuentas por pagar por adquisición de terrenos, cuentas por pagar a proveedores, impuestos a la utilidad diferidos y la deuda, y la disminución de 2024 a 2025 se debe principalmente al menor saldo de la deuda y a la disminución en saldo de cuentas por pagar por adquisición de terrenos.



Cifras en Millones de pesos

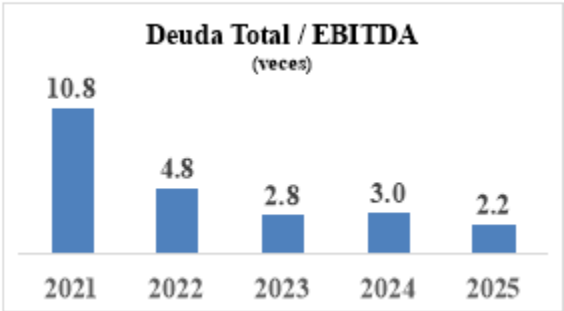
Deuda con Costo

En los últimos 3 años la Compañía ha mostrado las siguientes variaciones en Deuda con Costo (antes de costos y gastos de emisión); disminución de 31.3% de 2022 a 2023, aumento de 1.9% de 2023 a 2024 y disminución de 21.2% de 2024 a 2025. Con lo anterior la razón Deuda Total / EBITDA pasó de 2.8 veces en 2023, a 3.0 veces en 2024 y a 2.2 veces en 2025.

La deuda total disminuyó de 2022 a 2023, aumentó 2023 a 2024 y disminuyó 2024 a 2025. La razón de apalancamiento deuda total / EBITDA disminuyó de 2022 a 2023 por la menor deuda y por el mayor EBITDA, aumentó de 2023 a 2024 por la mayor deuda y por el menor EBITDA, y de 2024 a 2025 disminuyó por la menor deuda y mayor EBITDA.

La deuda con costo de 2022 a 2023 disminuyó por los decrementos que presentaron la deuda bancaria (principalmente los créditos puente) y también por la disminución en la bursátil, debido a la amortización total del CEBUR CADU18 y a los pagos programados de capital del CEBUR CADU19 y de 2023 a 2024 aumentó por el aumento que presentó la deuda bancaria (principalmente los créditos puente), que fue mayor a la disminución en deuda la bursátil y de 2024 a 2025 disminuyó por la disminución que presentó la deuda bancaria (créditos de capital de trabajo y créditos puente), la deuda bursátil se mantuvo con el mismo saldo.





Cifras con Deuda antes de restar costos y gastos de deuda por amortizar

	2021	2022	2023	2024	2025
Deuda con Instituciones Financieras	$2,122	$1,947	$1,478	$1,662	$1,202
Deuda con Certificados Bursátiles	$1,316	$1,145	$645	$502	$502
Deuda Total	$3,438	$3,092	$2,123	$2,164	$1,704
Gastos y costos de deuda por amortizar	-$49	-$41	-$42	-$25	-$25
Deuda Total, neta de gastos y costos por amortizar	$3,389	$3,051	$2,082	$2,139	$1,680

Cifra en millones de pesos

Del total de la deuda con costo de $1,704 millones de pesos al 31 de diciembre de 2025 ($1,680 después de costos y gastos por emisiones), $1,202 millones de pesos son con Instituciones Financieras ($1,184 después de costos y gastos por emisiones), y $502 millones de pesos corresponden al Certificado Bursátil CADU20V ($495 después de costos y gastos por emisiones).

Deuda con Instituciones Financieras y Certificados Bursátiles

En los últimos 3 años, la Compañía ha mostrado las siguientes variaciones en Deuda con Instituciones Financieras antes de costos y gastos por emisiones; disminución de 24.1% de 2022 a 2023 al pasar de $1,947 millones a $1,478 millones, aumento de 12.4% de 2023 a 2024 al pasar de $1,478 millones a $1,662 millones, y disminución de 27.7% de 2024 a 2025 al pasar de $1,662 millones a $1,202 millones, el total de deuda bancaria después de gastos y comisiones por amortizar a diciembre de 2025 es de $1,184 millones de pesos. El Saldo de los Certificados Bursátiles (antes de los gastos de emisiones por amortizar) fue $645 millones en 2023, de $502 millones en 2024 y de $502 millones en 2025.

La disminución de la deuda con instituciones financieras de 2022 a 2023 se debió principalmente a decremento en saldo de créditos puente para la construcción de vivienda. De 2022 a 2023 la deuda con certificados bursátiles disminuyó debido a la amortización total del CEBUR CADU18 y a los pagos programados de capital del CEBUR CADU19.

El aumento de la deuda con instituciones financieras de 2023 a 2024 se debió principalmente al aumento en el saldo de créditos puente para la construcción de vivienda. De 2023 a 2024 la deuda con certificados bursátiles disminuyó debido a la amortización total del CEBUR CADU19.

La disminución de la deuda con instituciones financieras de 2024 a 2025 se debió principalmente a la disminución en los saldos de los créditos de capital de trabajo y también a la disminución del saldo de los créditos puente para la construcción de vivienda. De 2024 a 2025 la deuda con certificados bursátiles permaneció igual ya que el único Cebur vigente, el Bono Verde (CADU20V), no ha iniciado su amortización, la cual podrá iniciar durante 2026.





Cifras con Deuda antes de restar costos y gastos de deuda por amortizar

Información en caso de emisiones avaladas por subsidiarias de la emisora:

Toda vez que la emisión del CEBUR CADU20V también otorga aval de las subsidiarias en complemento a la garantía, a continuación, se muestran sus importes de capital contable, ventas (Ingresos de operación) y utilidad de operación, de acuerdo con los últimos estados financieros dictaminados por el auditor externo.

Ejercicio 2025 en millones de pesos				
Nombre de la empresa subsidiaria	Activo Total	Utilidad (pérdida) de operación	Capital Contable	Ingresos de operación
Cadu Inmobiliaria, S. A. de C. V.	8,141	113	2,338	2,312
Cadurma, S. A. de C. V.	3,609	(107)	1,224	634
Construcciones Punta Cancún, S. A. de C. V.	285	6	152	0
Edificaciones Riviera Maya, S. A. de C. V.	380	7	178	424
Urbarima, S. A. de C. V.	15	(1)	3	0
Casas Duraderas del Sur, S. A. de C. V.	234	(7)	188	0
Urbamer, S. A. de C. V.	1	(2)	1	0
Construcciones de Montejo, S. A. de C. V.	364	(34)	176	2
Casas Duraderas del Centro, S. A. de C. V.	155	(5)	125	0
Cadu Residencias, S. A. de C. V.	1,549	(11)	593	138
Suministros Concretora, S. A. de C. V.	165	91	88	95
Edificasas del Bajío, S. A. de C. V.	5	(6)	5	0
Inmobiliaria Tusal, S. A. de C. V.	220	0	148	0
Inmobiliaria Especializada VAEL S. A. de C. V.	(0)	(0)	(1)	0
Urvael, S. A. de C. V.	502	(10)	125	0
Urbacdc, S. A. de C. V.	0	0	(0)	0
Caduem, S. A. de C. V.	108	(1)	52	0
Urbanizadora ASPA, S. A. de C. V.	0	(0)	(0)	0
Villa Urbanizadora, S. A. de C. V.	6	0	6	0
Villa Edificadora, S. A. de C. V.	71	0	66	0
Viviendas de Subastas Restauradas, S. A. de C. V.	76	(3)	65	2
Ecoviviendas Tapatías, S. A. de C. V.	9	(0)	9	0
Subastas y Licitaciones del Altiplano, S.A de C.V.	27	(0)	13	0
Inmoccidente, S.A. de C.V.	1,278	216	485	1,495
Controladora Inmobiliaria Rivema, S.A. de C.V.	0	0	0	0
Inmobilia Administradora de Capital, S. A. de C. V.	74	(0)	74	0
Progresando y Creciendo, S. A. de C. V.	39	(0)	39	0

Ejercicio 2024 en millones de pesos				
Nombre de la empresa subsidiaria	Activo Total	Utilidad (pérdida) de operación	Capital Contable	Ingresos de operación
Cadu Inmobiliaria, S. A. de C. V.	7,191	148	2,141	2,131
Cadurma, S. A. de C. V.	3,850	263	1,282	1,782
Construcciones Punta Cancún, S. A. de C. V.	184	(1)	119	0
Edificaciones Riviera Maya, S. A. de C. V.	209	(2)	170	0
Urbarima, S. A. de C. V.	20	(3)	(6)	0
Casas Duraderas del Sur, S. A. de C. V.	253	(6)	208	0
Urbamer, S. A. de C. V.	3	0	2	0
Construcciones de Montejo, S. A. de C. V.	163	(32)	157	3
Casas Duraderas del Centro, S. A. de C. V.	157	(2)	136	0
Cadu Residencias, S. A. de C. V.	1,109	80	595	352
Suministros Concretora, S. A. de C. V.	61	(2)	17	2
Edificasas del Bajío, S. A. de C. V.	17	(2)	11	0
Inmobiliaria Tusal, S. A. de C. V.	216	6	147	8
Inmobiliaria Especializada VAEL S. A. de C. V.	0	0	(1)	0
Urvael, S. A. de C. V.	82	(3)	69	0
Urbacdc, S. A. de C. V.	1	0	1	0
Caduem, S. A. de C. V.	42	63	52	144
Urbanizadora ASPA, S. A. de C. V.	2	0	1	0
Villa Urbanizadora, S. A. de C. V.	6	0	6	0
Villa Edificadora, S. A. de C. V.	74	0	53	0
Viviendas de Subastas Restauradas, S. A. de C. V.	86	(16)	64	9
Ecoviviendas Tapatías, S. A. de C. V.	10	0	8	0
Subastas y Licitaciones del Altiplano, S.A de C.V.	26	0	6	0
Inmoccidente, S.A. de C.V.	349	(16)	329	38
Controladora Inmobiliaria Rivema, S.A. de C.V.	0	0	0	0
Inmobilia Administradora de Capital, S. A. de C. V.	83	(6)	58	0
Progresando y Creciendo, S. A. de C. V.	43	(9)	38	3

Fuente: Elaborado por CADU con información interna

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

Los ingresos de la Compañía se integran como sigue:

	Ingresos Anuales							
	ene-dic 2025		ene-dic 2024		ene-dic 2023		Variación (2025 vs 2024)	
Ingresos por venta de viviendas	$4,338	85.6%	$3,751	83.6%	$3,863	85.7%	$587	15.7%
Ingresos por venta de terrenos	$216	4.3%	$661	14.7%	$606	13.4%	-$445	-67.4%
Ingresos por servicios de construcción	$513	10.1%	$76	1.7%	$37	0.8%	$437	576.4%
Total Ingresos	$5,066	100.0%	$4,487	100.0%	$4,506	100.0%	$579	12.9%
Millones de pesos	Millones de pesos							

En 2023 el 85.7% de los ingresos correspondieron a ingresos por venta de vivienda, el 13.4% de los ingresos correspondieron a ingresos por venta de terrenos y el 0.8% correspondieron a servicios de construcción. De 2022 a 2023 los ingresos totales incrementaron 20.9%, alcanzando los $4,506 millones. Esta alza fue impulsada principalmente por un mayor nivel de ingresos por venta de vivienda (+14.1% o +$476 millones) y por venta de terrenos (+99.9% o +$303 millones). Respecto de los ingresos de vivienda, el porcentaje de vivienda residencial disminuyó de 14.5% a 11.4%, el porcentaje de vivienda media-residencial disminuyó de 12.5% a 3.6%, la vivienda de segmento medio aumentó de 15.8% a 22.6%, y la vivienda de segmento de interés social aumentó de 57.2% a 62.3%. Durante el 2023, los ingresos de interés social aumentaron 28.3% (+$525 millones), los de vivienda media 63.6% (+$340 millones), los de vivienda media-residencial disminuyeron 66.9% (-$283 millones) y los de residencial disminuyeron 10.2% (-$50 millones). Por su parte, los ingresos de interés social (VU) disminuyeron 67.0% (-$55 millones). Lo anterior debido principalmente al buen desempeño de los desarrollos de vivienda de interés social y de vivienda media en Playa del Carmen y Cancún. En 2024 el 83.6% de los ingresos correspondieron a ingresos por venta de vivienda el 14.7% de los ingresos correspondieron a ingresos por venta de terrenos y el 1.7% correspondieron a servicios de construcción. De 2023 a 2024 los ingresos totales disminuyeron 0.4%, alcanzando los $4,487 millones. Esta disminución fue impulsada principalmente por un menor nivel de ingresos por venta de vivienda (-2.9% o -$113 millones) y por una mayor venta de terrenos (+9.0% o +$55 millones), que no fue suficiente para compensar la disminución en venta de vivienda. Respecto de los ingresos de vivienda, el porcentaje de vivienda de segmento de interés social aumentó de 62.3% a 62.9%, la vivienda de segmento medio aumentó de 22.6% a 26.6%, el porcentaje de vivienda media-residencial disminuyó de 3.6% a 1.1% y el porcentaje de vivienda residencial disminuyó de 11.4% a 9.3%. Durante el 2024, los ingresos de interés social disminuyeron 2.0% (-$48 millones), los de vivienda media aumentaron 14.3% (+$125 millones), los de vivienda media-residencial disminuyeron 70.0% (-$98 millones) y los de residencial disminuyeron 20.8% (-$92 millones). Por su parte, los ingresos de interés social (VU) disminuyeron 54.8% (-$15 millones). Lo anterior debido principalmente a una menor escrituración en el segmento de interés social, dada la falta de inventario que generaron la terminación de un proyecto en Cancún y los retrasos en la obtención de permisos en Playa del Carmen por los cambios de gobierno en el estado, lo cual afectó la reposición de inventario; además se registró una menor venta en Tulum. También afectó la menor escrituración en el segmento residencial, ya que uno de los proyectos se encuentra en fase de finalización. Sin embargo, en el 2024, los ingresos del segmento medio incrementaron 14.3% contra el 2023, incentivados por mayor número de viviendas vendidas y un mayor precio promedio. Durante el 2024, los ingresos de vivienda nueva de interés social disminuyeron 1.4%, los de interés social (VU) 54.8%, los de media-residencial 70.0% y los de vivienda residencial 20.8% vs. 2023. En 2025 el 85.6% de los ingresos correspondieron a ingresos por venta de vivienda el 4.3% de los ingresos correspondieron a ingresos por venta de terrenos y el 10.1% correspondieron a servicios de construcción (dentro de los cuales se incluyen $424 millones de servicios de construcción para el programa de vivienda del bienestar del Infonavit equivalentes al 8.4% del total). De 2024 a 2025 los ingresos totales incrementaron 12.9%, alcanzando los $5,066 millones. Esta alza fue impulsada principalmente por un mayor nivel de ingresos por venta de vivienda (+15.7% o +$587 millones) y por servicios de construcción (+576.4% o +$437 millones). Respecto de los ingresos de vivienda, como porcentaje del total de ingresos de vivienda, el porcentaje de vivienda de interés social aumentó al pasar de 62.9% a 75.0%, el porcentaje de vivienda media disminuyó de 26.6% en 2024 a 19.4% en 2025, el porcentaje de vivienda media-residencial disminuyó de 1.1% en 2024 a 0.4%, y la vivienda de segmento residencial disminuyó de 9.3% en 2024 a 5.1% en 2025. Durante el 2025, los ingresos de interés social aumentaron 37.8% (+$892 millones), los de vivienda media disminuyeron 15.5% (-$155 millones), los de vivienda media-residencial disminuyeron 55.4% (-$23 millones) y los de residencial disminuyeron 36.2% (-$127 millones). Por su parte, los ingresos de interés social (VU) disminuyeron 7.0% (-$1 millones). El incremento en ingresos de vivienda se debido principalmente al buen desempeño de los desarrollos de vivienda de interés social en Cancún y Playa del Carmen**.** En el 2025, CADU registró ingresos provenientes de las viviendas construidas para el Programa de Vivienda para el Bienestar del INFONAVIT, conforme a lo acordado entre la Compañía y dicho instituto. Los ingresos en 2025 totalizaron respecto de este programa fueron $424 millones y se encuentran reconocidos bajo el rubro “Servicios de Construcción”.

Unidades e Ingresos por tipo de vivienda.

Las siguientes tablas presentan la información sobre las unidades y los ingresos por viviendas, por segmento y por plaza:

VIVIENDAS VENDIDAS POR SEGMENTO						
	2025		2024		2023	
Interes Social	3,176	89.8%	2,910	85.8%	3,261	86.2%
Interes Social usada	15	0.4%	18	0.5%	46	1.2%
Interes Social	**3,191**	**90.3%**	**2,928**	**86.3%**	**3,307**	**87.4%**
Media	325	9.2%	430	12.7%	400	10.6%
Media-Residencial	5	0.1%	11	0.3%	41	1.1%
Residencial	14	0.4%	23	0.7%	34	0.9%
total	**3,535**	**100.0%**	**3,392**	**100.0%**	**3,782**	**100.0%**

En 2023 el 87.4% de las unidades correspondieron al segmento de interés social, el 10.6% correspondieron a unidades de segmento de vivienda media, el 1.1% correspondieron a segmento de vivienda media-residencial y el 0.9% correspondieron a unidades de segmento residencial. En 2024 el 86.3% de las unidades correspondieron al segmento de interés social, el 12.7% correspondieron a unidades de segmento de vivienda media, el 0.3% correspondieron a segmento de vivienda media-residencial y el 0.7% correspondieron a unidades de segmento residencial. En 2025 el 90.3% de las unidades correspondieron al segmento de interés social, el 9.2% correspondieron a unidades de segmento de vivienda media, el 0.1% correspondieron a segmento de vivienda media-residencial y el 0.4% correspondieron a unidades de segmento residencial.

INGRESOS VIVIENDAS POR SEGMENTO (miles de pesos)						
	2025		2024		2023	
Interes Social	$3,241	74.7%	$2,347	62.6%	$2,380	61.6%
Interes Social usada	$11	0.3%	$12	0.3%	$27	0.7%
Interes Social	**$3,252**	**75.0%**	**$2,360**	**62.9%**	**$2,407**	**62.3%**
Media	$844	19.4%	$999	26.6%	$874	22.6%
Media-Residencial	$19	0.4%	$42	1.1%	$140	3.6%
Residencial	$223	5.1%	$350	9.3%	$442	11.4%
total	**$4,338**	**100.0%**	**$3,751**	**100.0%**	**$3,863**	**100.0%**

En el 2023 el 62.3% de los ingresos por vivienda correspondió a vivienda de interés social, el 22.6% de los ingresos correspondió a ingresos de vivienda de segmento medio, el 3.6% de los ingresos correspondió a ingresos de vivienda de segmento medio-residencial y el 11.4% de los ingresos correspondió a ingresos de vivienda de segmento residencial. Los aumentos en participación respecto del total de los ingresos de vivienda de interés social y de vivienda media se deben al mejor desplazamiento en Playa del Carmen y Cancún. En el 2024 el 62.9% de los ingresos por vivienda correspondió a vivienda de interés social, el 26.6% de los ingresos correspondió a ingresos de vivienda de segmento medio, el 1.1% de los ingresos correspondió a ingresos de vivienda de segmento medio-residencial y el 9.3% de los ingresos correspondió a ingresos de vivienda de segmento residencial. La disminución en participación respecto del total de los ingresos de vivienda media residencial se debe a que el proyecto se encuentra en etapa de finalización, asimismo, La disminución en participación respecto del total de los ingresos de vivienda residencial se debe a una menor escrituración en el segmento residencial, ya que uno de los proyectos se encuentra en fase de finalización. En el 2025 el 75.0% de los ingresos por vivienda correspondió a vivienda de interés social, el 19.4% de los ingresos correspondió a ingresos de vivienda de segmento medio, el 0.4% de los ingresos correspondió a ingresos de vivienda de segmento medio-residencial y el 5.1% de los ingresos correspondió a ingresos de vivienda de segmento residencial. El aumento en la participación del segmento de interés

social se debió principalmente al buen desplazamiento en los desarrollos de este segmento en Cancún y Playa del Carmen, la disminución en la participación del segmento medio se debió a la disminución en ventas en los proyectos de Cancún, Playa del Carmen y Tulum, la disminución en la participación del segmento medio residencial se debe a la terminación del último proyecto de este segmento en la CDMX, y la disminución en la participación del segmento residencial se debió a la menor venta en uno de los proyectos que está en su fase final (BLUME) y a las menores ventas del otro proyecto de este segmento (La Vela).

Al 31 de diciembre de 2025, conforme a la tipología de vivienda vigente, la vivienda de interés social tiene un precio de hasta $1,500,000 Pesos (algunos modelos incluyen con eco-tecnologías), la vivienda media tiene un precio de entre $1,500,001 hasta $3,000,000 Pesos, la vivienda media-residencial tiene un precio de entre $3,000,001 hasta $5,000,000 Pesos y la vivienda residencial tiene un precio superior a los $5,000,001 pesos.

Ingresos por plaza.

Las siguientes tablas presentan la información sobre las unidades y los ingresos de viviendas por plaza:

VIVIENDAS VENDIDAS POR PLAZA						
	2025		**2024**		**2023**	
Cancún	1,289	36.5%	1,093	32.2%	1,035	27.4%
Playa del Carmen	1,283	36.3%	1,150	33.9%	1,398	37.0%
Tulum	943	26.7%	1,120	33.0%	1,272	33.6%
CDMX	5	0.1%	11	0.3%	31	0.8%
otros	15	0.4%	18	0.5%	46	1.2%
Total	**3,535**	**100.0%**	**3,392**	**100.0%**	**3,782**	**100.0%**

En 2023 la plaza que más contribuyó en número de viviendas fue Playa del Carmen con el 37.0% del total, en segundo y tercer lugar lo tuvieron Tulum y Cancún con el 33.6% y 27.4% respectivamente. Lo anterior debido al buen desempeño de los desarrollos del segmento de interés social y de segmento medio en Playa del Carmen. En 2024 la plaza que más contribuyó en número de viviendas fue Playa del Carmen con el 33.9% del total, en segundo y tercer lugar lo tuvieron Tulum y Cancún con el 33.0% y 32.2% respectivamente. Lo anterior principalmente debido a las menores ventas de unidades en los desarrollos de interés social en Playa del Carmen y Tulum. En 2025 la plaza que más contribuyó en número de viviendas fue Cancún con el 36.5% del total, el segundo y tercer lugar lo tuvieron Playa del Carmen y Tulum con el 36.3% y 26.7% respectivamente. Lo anterior principalmente debido a las mayores ventas de unidades en los desarrollos de interés social en Cancún y Playa del Carmen.

INGRESOS VIVIENDAS POR PLAZA						
	2025		**2024**		**2023**	
Cancún	$1,739	40.1%	$1,449	38.6%	$1,334	34.5%
Playa del Carmen	$1,630	37.6%	$1,265	33.7%	$1,299	33.6%
Tulum	$938	21.6%	$983	26.2%	$1,094	28.3%
CDMX	$19	0.4%	$42	1.1%	$109	2.8%
otros	$11	0.3%	$12	0.3%	$27	0.7%
Total	**$4,338**	**100.0%**	**$3,751**	**100.0%**	**$3,863**	**100.0%**

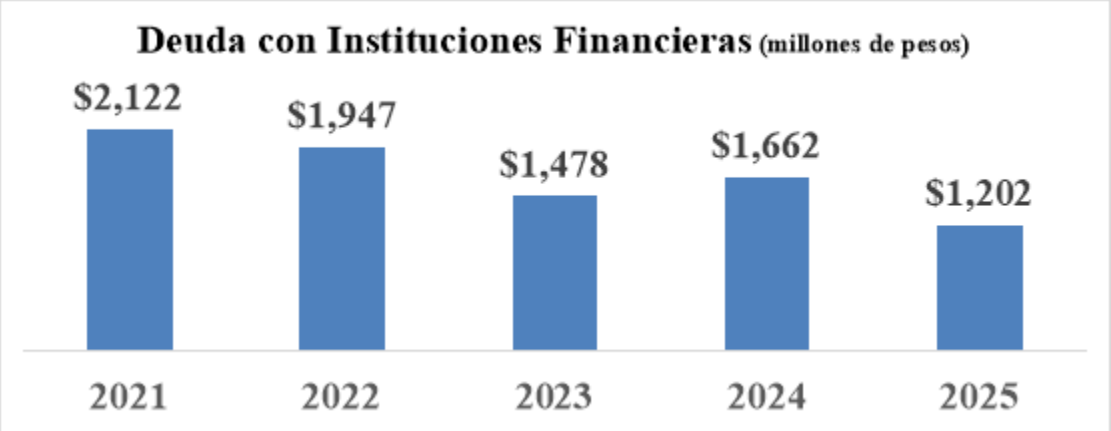
Millones de pesos

En 2023 la plaza que más contribuyó en ingresos por vivienda fue Cancún con el 34.5% del total, en segundo y tercer lugar lo tuvieron Playa del Carmen y Tulum con el 33.6% y 28.3% respectivamente. Cancún es la plaza que más ingresos genera, a pesar de haber vendido menor número de viviendas que Playa del Carmen y Tulum, ya que en Cancún se ofrecen los 4 segmentos de vivienda, en Cancún hay viviendas del segmento residencial que su precio de venta es mayor a los $20 millones de pesos. En 2024 la plaza que más contribuyó en ingresos por vivienda fue Cancún con el 38.6% del total, en segundo y tercer lugar lo tuvieron Playa del Carmen y Tulum con el 33.7% y 26.2% respectivamente. Cancún es la plaza que más ingresos genera, a pesar de haber vendido menor número de viviendas que Playa del Carmen y Tulum, ya que en Cancún se ofrecen 3 de los 4 segmentos de vivienda, en Cancún hay viviendas del segmento residencial que su precio de venta es mayor a los $20 millones de pesos. En el acumulado del año, los ingresos por venta de vivienda se redujeron 2.9%, al pasar de $3,863 millones en el 2023 a $3,751 millones en el 2024. Lo anterior se debe principalmente a los menores ingresos registrados en CDMX, (-61.5%), Tulum (-10.2%) y Playa del Carmen (-2.6%), lo cual fue parcialmente compensado por el incremento de 8.6% que se obtuvo en Cancún. En 2025 la plaza que más contribuyó en ingresos por vivienda fue Cancún con el 40.1% del total, en segundo y tercer lugar lo tuvieron Playa del Carmen y Tulum con el 37.6% y 21.6% respectivamente. Cancún es la plaza que más ingresos genera al ofrecer vivienda de segmento de interés social, segmento medio y segmento residencial, por lo que Cancún es la plaza con mayor precio promedio de vivienda ($1,349 mil pesos). En el 2025, los ingresos por venta de vivienda aumentaron 15.7%, al pasar de $3,751 millones en el 2024 a $4,338 millones en el 2025. Lo anterior se debe principalmente a los mayores ingresos registrados en Cancún (+20.0%) y Playa del Carmen (+28.9%) que fueron mayores a las disminuciones en Tulum (-4.5%) y CDMX (-55.4%). (ACTUALIZAR CON INFORMACION 2025 4T y DICTAMEN)

Durante 2025 CADU vendió vivienda en 10 proyectos: 9 ubicados en Quintana Roo (5 en Cancún, 2 en Playa del Carmen, 2 en Tulum) y 1 que finalizó el pasado mes de abril de 2025 en la CDMX. Además, CADU participa como desarrollador en 2 negocios conjuntos en Guadalajara, correspondiente a un proyecto de vivienda media-residencial actualmente en comercialización, en el que CADU aporta capital mientras que los socios aportan el terreno y parte del capital. Asimismo, la Compañía cuenta en dicha plaza con otros cuatro proyectos activos (uno en asociación y tres propios), así como con dos más en etapa de anteproyecto.

Informe de créditos relevantes:

CRÉDITOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS



Al 31 de diciembre de 2024 y 2025, el saldo de los créditos con instituciones financieras que la Compañía tiene contratados asciende a la cantidad de $1,662 y $1,202 millones de pesos respectivamente (antes de los gastos y comisiones por amortizar). Al 31 de diciembre de 2025 el margen sobre TIIE a 28 días estaba en el rango de entre 2.75 puntos porcentuales y 3.80 puntos porcentuales. Del total de los saldos de los créditos con instituciones financieras al 31 de diciembre 2025 el 72.4% corresponde a Créditos Puente y el 27.6% corresponde a créditos para capital de trabajo.

De 2023 a 2024 el aumento de la deuda con instituciones financieras (antes de costos de apertura de crédito por amortizar) fue 12.4%, los saldos de créditos puente aumentaron 36.8% y los créditos para capital de trabajo disminuyeron 15.6%. El incremento en saldo de créditos puente se debe principalmente a la edificación de vivienda de los proyectos de vivienda.

De 2024 a 2025 la disminución de la deuda con instituciones financieras (antes de costos de apertura de crédito por amortizar) fue 27.7%, los saldos de créditos puente disminuyeron 19.5% y los créditos para capital de trabajo disminuyeron 42.8%. La disminución en saldo de créditos puente se debe principalmente a la venta de vivienda, ya que los créditos puente se van pagando por cada vivienda que se escritura.

La Compañía se encuentra al corriente en el pago del Capital e intereses de todos los créditos que tiene contratados.

A continuación, se muestran tablas con la totalidad de los créditos con instituciones financieras de la Compañía al 31 de diciembre de 2025:

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 28+	Vencimiento	Tipo de crédito
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	$ 4,399,895	$ 1,202,054			
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		**$ 343,239**			

Cifras en miles de pesos

Las subsidiarias de la Compañía tienen contratados créditos que incluyen una sección que corresponde a “Obligaciones de Hacer” y “Obligaciones de No Hacer”. Dichas obligaciones son genéricas y no se tiene contratado ningún tipo de crédito que incluya obligaciones especiales o diferentes a las que, de manera enunciativa, más no limitativa, a continuación, se mencionan:

Principales “Obligaciones de Hacer”:

- Invertir el importe del Crédito en la Adquisición del Terreno (créditos para la adquisición de reserva territorial) y/o Invertir el importe del crédito en la construcción de las viviendas (créditos puente)
- Presentar los avisos de terminación de obra
- Contratar los Seguros de responsabilidad civil y de daños, desde el inicio de la obra hasta la venta de las viviendas.
- Cumplir con las disposiciones legales correspondientes.
- Mantenerse como negocio en marcha.
- Proporcionar oportunamente la información financiera correspondiente.
- Cumplir con las obligaciones de pago de capital e intereses pactadas en los contratos.

Principales Obligaciones de “No Hacer”

- No hipotecar, enajenar o afectar en cualquier forma, temporal o permanentemente, parcial o totalmente, las garantías otorgadas para la contratación de los créditos.
- No otorgar préstamos ni contratar pasivos que pudieran afectar las condiciones de pago establecidas en la contratación de los créditos.
- No fusionarse o escindirse con otras empresas.
- No disminuir el capital social de la Compañía, ni en su porción fija, ni en su porción variable.
- No decretar ni pagar dividendos si existe algún tipo de incumplimiento en el pago del crédito.
- No variar el control accionario, ni la administración de la Compañía

CREDITOS BURSATILES

El 28 de marzo de 2012 la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) autorizó a Corpovael S. A. de C. V. su primer programa de colocación de certificados bursátiles. Desde 2012 al 31 de diciembre de 2025, la Emisora ha realizado 6 colocaciones de deuda en las Bolsas de Valores en México por un monto de $2,502.1 millones de pesos.

En el 2012 y 2014 la Compañía realizó sus dos primeras emisiones de certificados bursátiles con claves CADU12 y CADU14 respectivamente, ambas por un monto de $300 millones de pesos, con plazo de vencimiento de tres años ambas emisiones. La primera con garantía parcial de NAFIN y la segunda con garantía de pago oportuno de la SHF a los tenedores de los certificados. El 21 de abril de 2015 la Compañía emitió su tercer certificado bursátil bajo la clave CADU15, por un monto de $400 millones de pesos con plazo a 4 años 8 meses, para garantizar esta tercera emisión se estructuró una garantía fiduciaria sobre "remanente de efectivo resultante de la venta de vivienda". El 21 de febrero de 2018 la Compañía emitió su cuarto certificado bursátil bajo la clave CADU18 por un monto de $500 millones de pesos, a un plazo de 5 años, estructurado con 2 años de gracia y 35 pagos mensuales de $14.3 millones de pesos, los Certificados Bursátiles eran quirografarios. El 5 de abril de 2019 la Compañía emitió su quinto certificado bursátil a un plazo de 5 años bajo la clave CADU19, por un monto de $500 millones de pesos, la amortización de principal se hizo en 14 pagos mensuales de $35,7 millones de pesos, pagaderos mensualmente a partir del 5 de marzo de 2023 y hasta el 5 de abril de 2024.

La emisora ha amortizado completamente las 5 emisiones antes mencionadas conforme a las fechas establecidas en los títulos.

La Compañía no está sujeta a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital.

Certificado Bursátil CADU20V
El 18 de diciembre de 2020 la Compañía emitió su sexto certificado bursátil bajo la clave CADU20V, por un monto de $502.1 millones de pesos, con cupón de pago de intereses semestral a una tasa fija del 9.13% (Tasa M Bono 2027 del 5.13% más una sobretasa de 400 puntos básicos). La amortización de principal de los Certificados se hará precisamente en la Fecha de Vencimiento. No obstante lo anterior, se podrá llevar a cabo el pago de principal antes de la Fecha de Vencimiento en 4 pagos iguales de $125.5 millones precisamente en las últimas 4 Fechas de Pago de Intereses establecidas en el Título de la Emisión, sin que constituya una obligación por parte del Emisor y sin que dicha falta de pago se considere como un incumplimiento a los términos de la Emisión. El destino de los recursos es exclusivamente para refinanciar Proyectos Verdes que cuentan con la certificación ECOCOSA, EDGE o cualquier otra certificación ambiental aprobada por la CBI. La intención es estar alineados con los "Criterios para Edificios con Emisiones Bajas de Carbono para Edificios Residenciales". Los Proyectos Verdes también deben estar alineados con los ODS, teniendo como objetivo el hacer que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, y sustentables, y deben comprometerse puntualmente a garantizar el acceso a una vivienda adecuada, segura y asequible para 2030. Para mayor información acerca del programa "Ecocasa" y las características, certificaciones y requisitos de la misma, véase la Sección "Certificaciones Ambientales y Características del Bono Verde" del Suplemento CADU20V. Al 31 de diciembre de 2025 el saldo del Certificado Bursátil CADU20V es de $502.1 millones de pesos (saldo antes de gastos y comisiones de la emisión por amortizar). Las obligaciones de pago del Emisor están garantizadas parcialmente por (i) un fondo de reserva en efectivo equivalente al 10% de la Emisión (ii) por una garantía otorgada por BID Invest hasta por un monto total equivalente al 25% del monto de la Emisión y (iii) por una garantía en de la SHF hasta por un monto total equivalente al 25% del monto de la Emisión. Para mayor detalle ver suplemento CADU20V.

Obligaciones Certificado Bursátil CADU20V
Las obligaciones que establecen limitaciones financieras contractuales relacionadas con la emisión del Certificado Bursátil (CADU20V) son las siguientes:

A partir del 31 de marzo de 2022 y hasta que la totalidad de los Certificados Bursátiles sean amortizados, el Emisor asume la obligación de que, en dos trimestres consecutivos y considerados de manera consolidada:

- ✍La razón de pasivo total entre capital contable del Emisor no sea mayor a 3.0 veces

- La razón de la suma de todos los pasivos financieros menos el Efectivo y Equivalentes de Efectivo y equivalentes de efectivo del Emisor al final de cada trimestre entre la utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortizaciones, incluyendo intereses capitalizados asignables al costo de venta de los últimos 12 meses del Emisor, no sea mayor a 3.0 veces

- La razón de cobertura de intereses, a la utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortizaciones, incluyendo intereses capitalizados asignables al costo de venta de los últimos 12 meses del Emisor entre intereses pagados de los últimos 12 meses, no sea menor a 2.5 veces.

La Compañía no está sujeta a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital.

Para mayor información respecto de las característica y obligaciones de los Certificados Bursátiles CADU20V ver su suplemento. Este se puede consultar la página de la BIVA (https://www.biva.mx) y en la página de relación con inversionistas de CADU (https://ri.caduinmobiliaria.com).

Asamblea de tenedores del Certificado Bursátil CADU20V

Derivado principalmente de los efectos negativos de la pandemia COVID-19 en las operaciones de la empresa, durante los ejercicios 2020, 2021, 2022 y 2023 la compañía solicitó dispensas respecto del cumplimiento de las razones financieras impuestas por los tenedores de sus Cebures, en las asambleas con tenedores de Cebures se acordó, entre otras cosas, no pagar dividendos. Al 31 de diciembre de los ejercicios 2024 y 2025 la compañía se encuentra nuevamente en cumplimiento con sus compromisos en dichas razones financieras impuestas por los tenedores de Cebures. La empresa ha cumplido con los tenedores de Cebures todos sus compromisos de pagos de intereses, capital y premios. Para más información respecto de estas razones financieras y los acuerdos entre la Emisora y los tenedores de Cebures, se pueden consultar la página de la BIVA (https://www.biva.mx) y la pagina de la emisora (https://www.caduinmobiliaria.com).

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

A continuación, se presentan los comentarios y análisis de la Administración sobre resultados de operación y situación financiera consolidada de la empresa correspondientes a los últimos 3 ejercicios. Los comentarios y análisis correspondientes a los últimos ejercicios pueden verse en el punto “Información Financiera Consolidada Seleccionada”.

RESUMEN EJECUTIVO

Los siguientes comentarios deben ser leídos en conjunto con los Estados Financieros Consolidados y sus notas en la sección de Anexos.

	2025	2024	2023	variación 2025 vs 2024	
Unidades	3,535	3,392	3,782	143	4.2%
Precio Promedio ($ miles)	$1,227	$1,106	$1,022	121	11.0%
Ingresos Vivieda ($ millones)	$4,338	$3,751	$3,863	587	15.7%

Los ingresos por venta de vivienda en el periodo enero a diciembre de 2025 aumentaron 15.7% respecto del mismo periodo de 2024, al pasar de $3,751 millones a $4,338 millones. El aumento en número de viviendas (+143) en el mismo periodo fue del 4.2% al pasar de 3,392 a 3,535 unidades.

La Compañía ha mostrado las siguientes variaciones en viviendas vendidas; aumento de 8.1% de 2022 a 2023 al pasar de 3,497 a 3,782 viviendas, disminución de 10.3% de 2023 a 2024 al pasar de 3,782 a 3,392 viviendas y aumento de 4.2% de 2024 a 2025 al pasar de 3,392 a 3,535 viviendas. En los últimos 3 años, la Compañía ha mostrado las siguientes variaciones en ingresos por vivienda; aumento de 14.1% de 2022 a 2023 al pasar de $3,387 a $3,863 millones de pesos, disminución de 2.9% de 2023 a 2024 al pasar de $3,863 a $3,751 millones de pesos y aumento de 15.7% de 2024 a 2025 al pasar de $3,751 a $4,338 millones de pesos.

El incremento del 8.1% de 2022 a 2023 se debió principalmente al mayor número de unidades en Playa del Carmen (+470 viviendas), en Cancún (+229 viviendas), lo cual compensó la disminución en unidades en Tulum (-263 viviendas), en la CDMX (-13 viviendas) y en otras plazas con la vivienda usada (-138 viviendas). La disminución del 10.3% de 2023 a 2024 se debió principalmente al menor número de unidades en Playa del Carmen (-248 viviendas), en Tulum (-152 viviendas) y en la CDMX (-20 viviendas) y en otras plazas con la vivienda usada (-28 viviendas), el aumento de 58 viviendas en Cancún no fue suficiente para compensar las disminuciones en las plazas que cayeron. El aumento de 4.2% de 2024 a 2025 se debió principalmente al mayor número de unidades en Cancún (+196 viviendas) y Playa del Carmen (+133 viviendas), que fueron mayores a las disminuciones en Tulum (-177 viviendas), CDMX (-6 viviendas) y en otras plazas con la vivienda usada (-3 viviendas).

El aumento en los ingresos por vivienda de 2022 a 2023 se debió principalmente a los mayores ingresos registrados en los segmentos de interés social y segmento de vivienda media, ya que fueron mayores que las disminuciones en los segmentos de vivienda media-residencial y residencial. La plaza con mejor desempeño que contribuyó al aumento en ingresos fue Playa del Carmen. La disminución en los ingresos por vivienda de 2023 a 2024 se debió principalmente a los menores ingresos registrados en los segmentos de interés social, segmento de vivienda media residencial y vivienda residencial, ya que fueron mayores al aumento en los ingresos de venta de vivienda de segmento medio. La plaza con peor desempeño fue Tulum. El aumento en los ingresos por vivienda de 2024 a 2025 se debió principalmente a los mayores ingresos registrados en la vivienda de segmento de interés social en Cancún y Playa del Carmen, los cuales fueron mayores a las disminuciones en ingresos por vivienda registrados en Tulum y CDMX.

	2025	2024	2023	variación (2025 vs 2024)	
Ingresos Totales ($ millones)	$5,066	$4,487	$4,506	$579	12.9%

Los ingresos totales en el periodo enero a diciembre de 2025 aumentaron 12.9% respecto del mismo periodo de 2024, al pasar de $4,487 millones a $5,066 millones.

En los últimos 3 años, la Compañía ha mostrado las siguientes variaciones en ingresos totales; aumento de 20.9% de 2022 a 2023 al pasar de $3,727 millones a $4,506 millones, disminución de 0.4% de 2023 a 2024 al pasar de $4,506 millones a $4,487 millones y aumento de 12.9% de 2024 a 2025 al pasar de $4,487 millones a $5,066 millones.

El aumento de 20.9% en los ingresos totales de 2022 a 2023 resulta de principalmente del aumento de 14.1% que presentaron los ingresos por venta de vivienda, y a la venta de terrenos por $606 millones de pesos. La disminución de 0.4% en los ingresos totales

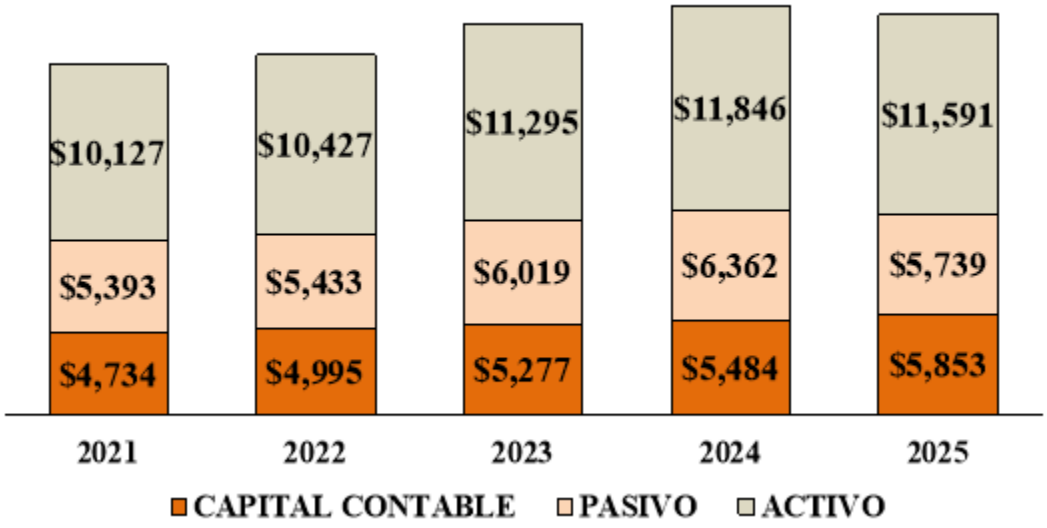
de 2023 a 2024 resulta de principalmente de los menores ingresos por escrituración de vivienda que se obtuvieron en el año (-2.9%), lo cual fue casi compensado por el incremento de 14.6% que presentó el total de otros ingresos. El aumento de 12.9% en los ingresos totales de 2024 a 2025 resulta de principalmente de los mayores ingresos por escrituración de vivienda que se obtuvieron en el año (+15.7%), y del reconocimiento de $424 millones correspondiente a los servicios de construcción (Programa de Vivienda del Bienestar), ya que en 2025 CADU construyó vivienda para el Infonavit.

	2025	2024	2023	variación (2025 vs 2024)	
EBITDA ($ millones)	$785	$716	$745	$70	9.7%

El EBITDA del periodo enero a diciembre de 2025 ascendió a $785 millones de pesos, lo que significa un incremento del 9.7% con relación al EBITDA del mismo periodo del 2024.

En los últimos 3 años, la Compañía ha mostrado las siguientes variaciones en EBITDA; aumento de 16.3% de 2022 a 2023 al pasar de $641 a $745 millones de pesos, disminución de 4.0% de 2023 a 2024 al pasar de $745 a $716 millones de pesos y aumento de 9.7% de 2024 a 2025 al pasar de $716 a $785 millones de pesos.

El aumento de 16.3% en EBITDA de 2022 a 2023 se debió, además de las mejores ventas de vivienda, a la venta de terrenos que ayudaron a reducir la deuda de la compañía. La disminución de 4.0% en EBITDA de 2023 a 2024 se debió al menor nivel de ingresos registrado en el periodo y a los mayores gastos. El margen EBITDA se redujo 0.6 pp., de 16.5% en el 2023 a 15.9% en el 2024. El incremento de 9.7% en EBITDA de 2024 a 2025 se debió principalmente a los mayores ingresos registrados en el periodo. El margen EBITDA se redujo 0.4 pp., de 15.9% en el 2024 a 15.5% en el 2025.



Cifras en Millones de pesos

A diciembre de 2025 los Activos disminuyeron 2.1%, el Capital Contable aumentó 6.7%, y el Apalancamiento Pasivo Total / Capital Contable disminuyó a 1.0 veces (con pasivo total antes de restar costos y gastos de deuda por amortizar).

De 2022 a 2023 los activos tuvieron un incremento de 8.3%, debido principalmente al incremento en los inventarios, al ISR diferido y a los clientes, de 2023 a 2024 los activos tuvieron un incremento de 4.9%, debido principalmente al aumento en cuentas por cobrar e inventario y de 2024 a 2025 los activos tuvieron una disminución de 2.1%, debido principalmente a la disminución en cuentas por

cobrar e ISR diferido. En cuanto al capital contable, de 2022 a 2023, de 2023 a 2024, y de 2024 a 2025 el incremento se debió principalmente a la utilidad neta que incrementa las utilidades retenidas. En cuanto al pasivo total, de 2022 a 2023 el pasivo total aumentó, a pesar de la disminución en la deuda, principalmente debido al aumento en; las cuentas por pagar por adquisición de terrenos e impuestos a la utilidad diferidos, de 2023 a 2024 el pasivo total aumentó principalmente por las cuentas por pagar por adquisición de terrenos, cuentas por pagar a proveedores, impuestos a la utilidad diferidos y la deuda, y de 2024 a 2025 el pasivo total disminuyó principalmente por la disminución en el saldo de la deuda y la disminución en saldo de cuentas por pagar por adquisición de terrenos.

CADU se ha mantenido como líder desde 2008 (medido en términos de créditos otorgados por el INFONAVIT al comprador de la vivienda) en el mercado de vivienda de interés social tanto en el municipio Benito Juárez (Cancún) como en el estado de Quintana Roo, a partir de 2010 también cerró el año como líder de mercado en el municipio Solidaridad (Playa del Carmen), y a partir de 2020 cerró el año como líder de mercado en el municipio de Tulum. De enero a diciembre de 2025, tiene una participación en el mercado de Vivienda de Interés Social en Quintana Roo de 33%. Por otro lado, su participación en el mercado de Vivienda de Interés Social en el municipio de Benito Juárez (Cancún) es de 22%, en el municipio de Solidaridad (Playa del Carmen) es de 40% y en el municipio de Tulum es de 98%.

Algunos de los factores que han contribuido al desempeño de la Compañía son los siguientes:

• El enfoque que tuvo la Compañía hacia el segmento de vivienda económica durante la crisis hipotecaria (sub-prime).
• La incursión en el Estado de Quintana Roo, mismo que cuenta con los municipios de mayor incremento y con una alta demanda potencial de derechohabientes que perciben menos de 4 salarios mínimos (ahora UMAs)
• La estrategia de comercialización (prospectación) de la Compañía.
• La integración vertical de las operaciones de la Compañía en la vivienda de interés social.
• La estructura compacta de la Compañía (poca infraestructura de recursos humanos).
• La ubicación de los desarrollos.
• La flexibilidad que tiene CADU para cambiar su mezcla de productos en función a condiciones de mercado.
• Incursión en el segmento de vivienda media, media-residencial y residencial que ha sido apoyada por financiamiento de la banca.

Resultados de la operación:

Estado de Resultados

Ingresos por ventas

	Ingresos Anuales							
	ene-dic 2025		ene-dic 2024		ene-dic 2023		Variación (2025 vs 2024)	
Ingresos por venta de viviendas	$4,338	85.6%	$3,751	83.6%	$3,863	85.7%	$587	15.7%
Ingresos por venta de terrenos	$216	4.3%	$661	14.7%	$606	13.4%	-$445	-67.4%
Ingresos por servicios de construcción	$513	10.1%	$76	1.7%	$37	0.8%	$437	576.4%
Total Ingresos	$5,066	100.0%	$4,487	100.0%	$4,506	100.0%	$579	12.9%
Millones de pesos			Millones de pesos					

En el periodo enero a diciembre de 2025 los ingresos por vivienda aumentaron 15.7%, al pasar de $3,751 millones de pesos a $4,338 millones de pesos, respecto del mismo periodo de 2024.

En los últimos 3 años, la Compañía ha mostrado las siguientes variaciones en ingresos por vivienda; aumento de 14.1% de 2022 a 2023 al pasar de $3,387 a $3,863 millones de pesos, disminución de 2.9% de 2023 a 2024 al pasar de $3,863 a $3,751 millones de pesos y aumento de 15.7% de 2024 a 2025 al pasar de $3,751 a $4,338 millones de pesos.

Los ingresos totales en el periodo enero a diciembre de 2025 aumentaron 12.9% respecto del mismo periodo de 2024, al pasar de $4,487 millones de pesos a $5,066 millones de pesos.

En los últimos 3 años, la Compañía ha mostrado las siguientes variaciones en ingresos totales; aumento de 20.9% de 2022 a 2023 al pasar de $3,727 a $4,506 millones de pesos, disminución de 0.4% de 2023 a 2024 al pasar de $4,506 a $4,487 millones de pesos y aumento de 12.9% de 2024 a 2025 al pasar de $4,487 a $5,066 millones de pesos.

En 2023 el 85.7% de los ingresos correspondieron a ingresos por venta de vivienda y el 14.3% de los ingresos correspondieron a otros ingresos (13.4% por venta de terrenos y 0.8% por servicios de construcción), el aumento en ingresos de 2022 a 2023 se debió a un mayor nivel de ingresos por venta de vivienda y por mayor venta de terrenos. En 2024 el 83.6% de los ingresos correspondieron a ingresos por venta de vivienda y el 16.4% de los ingresos correspondieron a otros ingresos (14.7% por venta de terrenos y 1.7% por servicios de construcción), la disminución derivó de los menores ingresos por escrituración de vivienda que se obtuvieron en el año, lo cual fue casi compensado por el incremento que presentó el total de otros ingresos. En 2025 el 85.6% de los ingresos correspondieron a ingresos por venta de vivienda el 4.3% de los ingresos correspondieron a ingresos por venta de terrenos y el 10.1% correspondieron a servicios de construcción (dentro de los cuales se incluyen $424 millones de servicios de construcción para el Infonavit equivalentes al 8.4% del total). El aumento en los ingresos totales de 2024 a 2025 se debió principalmente al mayor nivel de ingresos por venta de vivienda (+15.7% o +$587 millones) y por mayores servicios de construcción (+576.4% o +$437 millones). En el 2025, CADU registró ingresos provenientes de las viviendas construidas para el Programa de Vivienda para el Bienestar del INFONAVIT, conforme a lo acordado entre la Compañía y dicho instituto. Los ingresos en 2025 totalizaron $424 millones y se encuentran reconocidos bajo el rubro “Servicios de Construcción”.

	2025	2024	2023	variación 2025 vs 2024	
Unidades	3,535	3,392	3,782	143	4.2%
Precio Promedio ($ miles)	$1,227	$1,106	$1,022	121	11.0%
Ingresos Vivieda ($ millones)	$4,338	$3,751	$3,863	587	15.7%

En el periodo enero a diciembre de 2025 el aumento en número de viviendas fue de 4.2% comparado con el mismo periodo del 2024, al pasar de 3,392 a 3,535 viviendas.

En los últimos 3 años, la Compañía ha mostrado las siguientes variaciones en número de viviendas vendidas; incremento de 8.1% de 2022 a 2023 al pasar de 3,497 a 3,782 viviendas, disminución de 10.3% de 2023 a 2024 al pasar de 3,782 a 3,392 viviendas y aumento de 4.2% de 2024 a 2025 al pasar de 3,392 a 3,535 viviendas.

El incremento en unidades del 8.1% de 2022 a 2023 se debió principalmente a un mayor número de viviendas escrituradas en Playa del Carmen (470 viviendas), y en Cancún (229 viviendas). De 2022 a 2023 la empresa aumentó el número de unidades vendidas de segmento de interés social y de segmento medio, lo cual ayudó a compensar la disminución de unidades de segmento medio-residencial y residencial. Debido al aumento en precio de venta en el segmento de vivienda de interés social, y al mayor porcentaje de unidades de vivienda media en la mezcla, el precio promedio aumentó 5.5% de 2022 a 2023. La disminución en unidades del 10.3% de 2023 a 2024 se debió principalmente a un menor número de viviendas escrituradas en Playa del Carmen (-248 viviendas), y en Tulum (-152 viviendas). El aumento en unidades del 4.2% de 2024 a 2025 se debió principalmente a un mayor número de viviendas de segmento de interés social vendidas en Cancún (+234 viviendas) y Playa del Carmen (+156 viviendas).

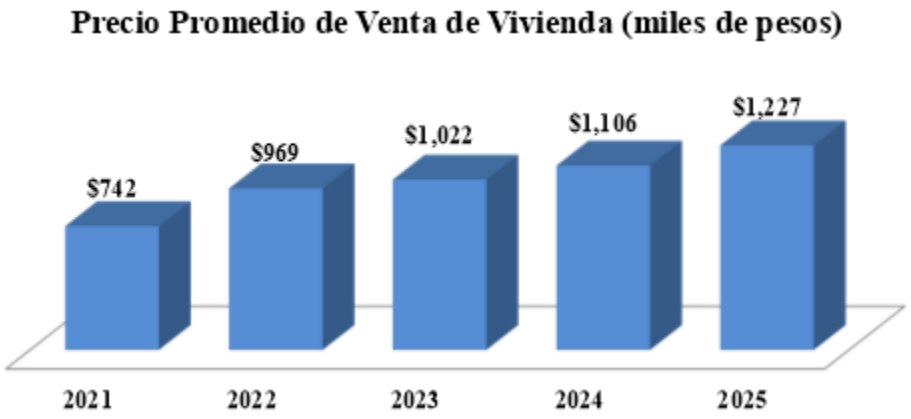
Las viviendas y el precio promedio de vivienda por segmento se integran de la siguiente manera:

	Ingresos millones 2025	Ingresos millones 2024	var $	var %	Unidades 2025	Unidades 2024	var	var %	Pr. Prom. miles 2025	Pr. Prom. miles 2024	var $	var %
Interés Social	$3,252	$2,360	$892	37.8%	3,191	2,928	263	9.0%	$1,019	$806	$213	26.5%
Media	$844	$999	-$155	-15.5%	325	430	-105	-24.4%	$2,596	$2,323	$273	11.7%
Media Residencial	$19	$42	-$23	-55.4%	5	11	-6	-54.5%	$3,744	$3,814	-$69	-1.8%
Residencial	$223	$350	-$127	-36.2%	14	23	-9	-39.1%	$15,955	$15,230	$725	4.8%
Total	$4,338	$3,751	$587	15.7%	3,535	3,392	143	4.2%	$1,227	$1,106	$121	11.0%

	Ingresos millones 2024	Ingresos millones 2023	var $	var %	Unidades 2024	Unidades 2023	var	var %	Pr. Prom. miles 2024	Pr. Prom. miles 2023	var $	var %
Interés Social	$2,360	$2,407	-$48	-2.0%	2,928	3,307	-379	-11.5%	$806	$728	$78	10.7%
Media	$999	$874	$125	14.3%	430	400	30	7.5%	$2,323	$2,185	$139	6.3%
Media Residencial	$42	$140	-$98	-70.0%	11	41	-30	-73.2%	$3,814	$3,413	$401	11.7%
Residencial	$350	$442	-$92	-20.8%	23	34	-11	-32.4%	$15,230	$13,004	$2,226	17.1%
Total	$3,751	$3,863	-$113	-2.9%	3,392	3,782	-390	-10.3%	$1,106	$1,022	$84	8.2%

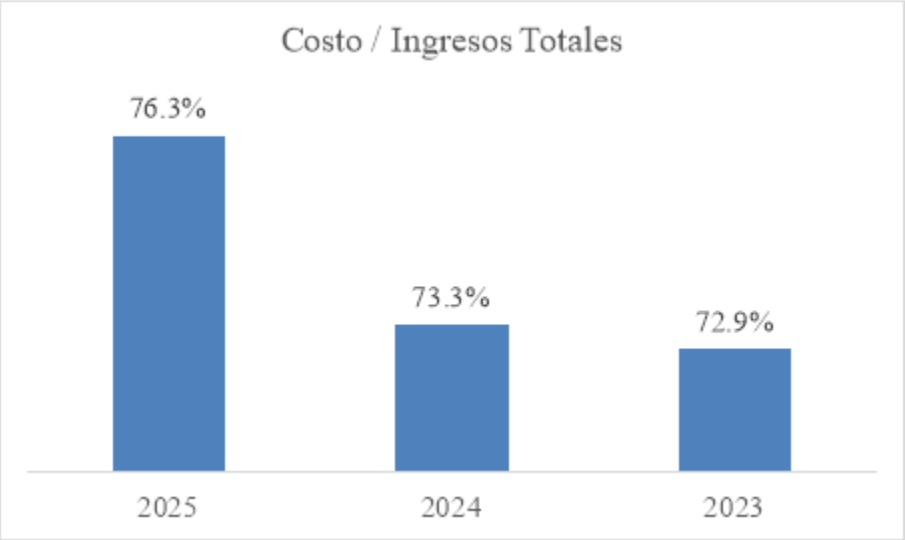
De 2022 a 2023 la empresa aumentó en el número de unidades de viviendas de interés social y de vivienda media, esto compensó la disminución en unidades de segmento medio-residencial y residencial. El precio promedio aumentó 5.5% de 2022 a 2023. De 2023 a 2024 la empresa disminuyó el número de unidades vendidas de segmento de interés social, de segmento medio-residencial y residencial. En 2024 el precio promedio fue de $1.1 millones, aumentó 8.2% respecto del 2023 debido al mayor precio promedio que se registró en todos los segmentos de vivienda. De 2024 a 2025 la empresa aumentó el número de unidades vendidas de segmento de interés social, lo que fue mayor a las disminuciones en venta de vivienda de los segmentos de vivienda media, media-residencial y residencial. En 2025 el precio promedio fue de $1.2 millones, aumentó 11.0% respecto del 2024 debido principalmente al mayor precio promedio que se registraron los segmentos de vivienda de interés social, vivienda media y vivienda residencial.

Durante el periodo enero a diciembre de 2025 se escrituraron 3,535 viviendas a un precio promedio de $1,227 mil pesos. Esto significa un aumento de $121 mil pesos o 11.0% respecto del precio promedio de $1,106 mil pesos del 2024. La siguiente gráfica muestra el precio promedio de 2021 a 2025.



El precio promedio en los últimos 3 años aumentó 5.5% de 2022 a 2023, aumentó 8.2% de 2023 a 2024 y aumentó 11.0% de 2024 a 2025. En 2025 la empresa registró incrementos en los precios de venta de vivienda en los segmentos de vivienda de interés social, vivienda media y vivienda residencial.

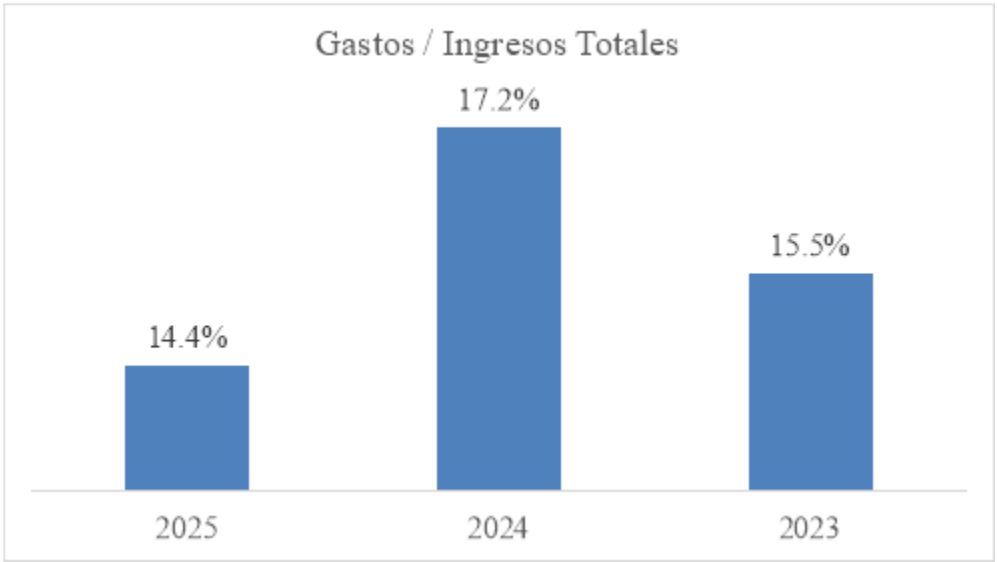
Costo de ventas



El costo de ventas como porcentaje de los ingresos aumentó 3.0 puntos porcentuales de 2024 a 2025. En el 2024 este margen fue de 73.3% comparado con el margen de 76.3% del 2025.

En los últimos 3 años el margen de costo de ventas pasó de 72.9% en 2023 a 73.3% en 2024 a 76.3% en 2025. De 2022 a 2023 el margen de costo entre ingresos totales disminuyó 1.7 puntos porcentuales, de 2023 a 2024 el margen de costo entre ingresos totales aumentó 0.4 puntos porcentuales y de 2024 a 2025 el margen de costo entre ingresos totales aumentó 3.0 puntos porcentuales. En 2023 hubo mayor venta de terrenos que en 2022, y en 2024 esta alza deriva del menor (peor) margen que registraron las tres fuentes de ingresos. En el caso de la venta de vivienda, esto se debe al menor margen en los proyectos por el incremento en costos que la empresa no ha logrado transferir en su totalidad al comprador, y en 2025 esta variación se atribuye principalmente a la menor participación de la venta de terrenos en el total de ingresos, ya que sus márgenes suelen ser altos, así como a los servicios de construcción (Vivienda del Bienestar), cuyos márgenes son inferiores a los de las demás fuentes de ingresos.

Gastos de ventas y administración

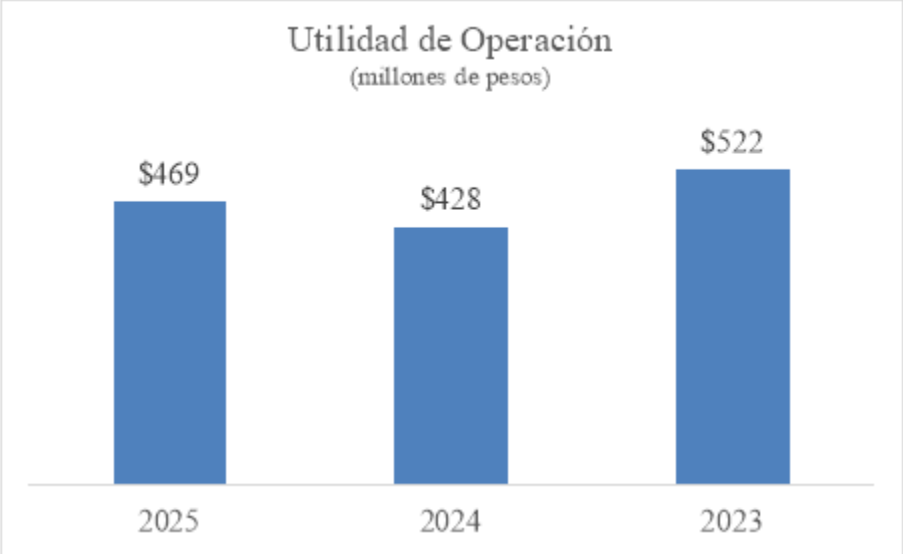


En el periodo enero a diciembre de 2025 los gastos, como porcentaje de los ingresos totales, disminuyeron 2.8 puntos porcentuales comparado con el mismo periodo del 2024, ya que pasaron de 17.2% a 14.4%. Esta variación se explica, principalmente, por el menor monto de comisiones de venta y de gastos de promoción y publicidad que se pagó durante el año.

En los últimos 3 años el margen de gastos ha pasado a 15.5% en 2023 a 17.2% en 2024 a 14.4% en 2025. Los gastos, como porcentaje de las ventas en los últimos 3 años se mantienen en niveles de entre 14.4% y 17.2%.

Utilidades

Utilidad de Operación

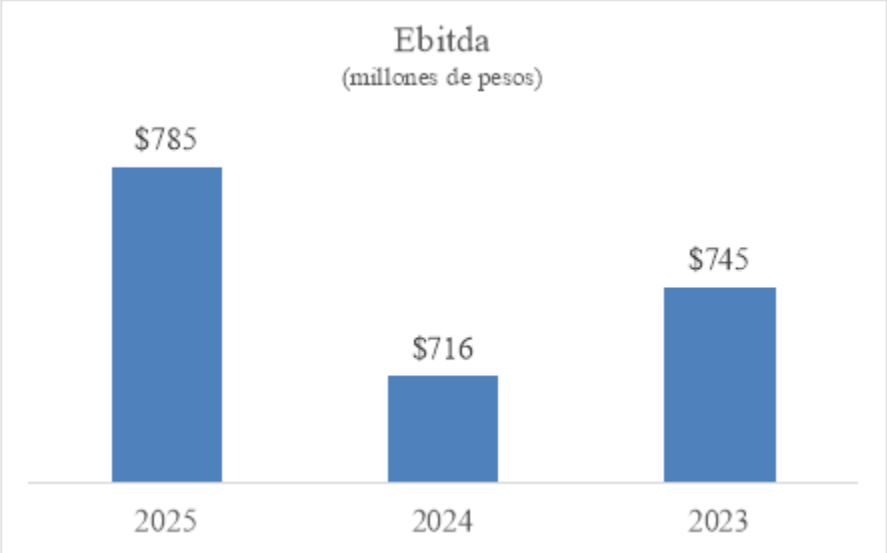


Durante el periodo enero a diciembre de 2025, la utilidad de operación aumentó 9.7% respecto del mismo periodo del 2024, al pasar de $428 millones de pesos a $469 millones de pesos. Como porcentaje de los ingresos pasó de 9.5% a 9.3%.

En los últimos 3 años el margen de operación ha pasado de 11.6% en 2023 a 9.5% en 2024 a 9.3% en 2025.

De 2022 a 2023 este margen aumentó en 1.5 puntos porcentuales, principalmente por una disminución en los costos como porcentaje de los ingresos totales que se explican por la mayor venta de terrenos que tuvieron mejor margen que la venta de vivienda. De 2023 a 2024 este margen disminuyó en 2.1 puntos porcentuales, este decremento deriva por una parte por el menor nivel de ingresos que se obtuvo en el año y también por los mayores gastos y costos como porcentaje de los ingresos totales. De 2024 a 2025 este margen disminuyó en 0.2 puntos porcentuales, este decremento se debe los mayores costos como porcentaje de los ingresos totales en 2025 vs 2024, que fueron mayores a los menores gastos como porcentaje de los ingresos totales en el mismo periodo.

EBITDA

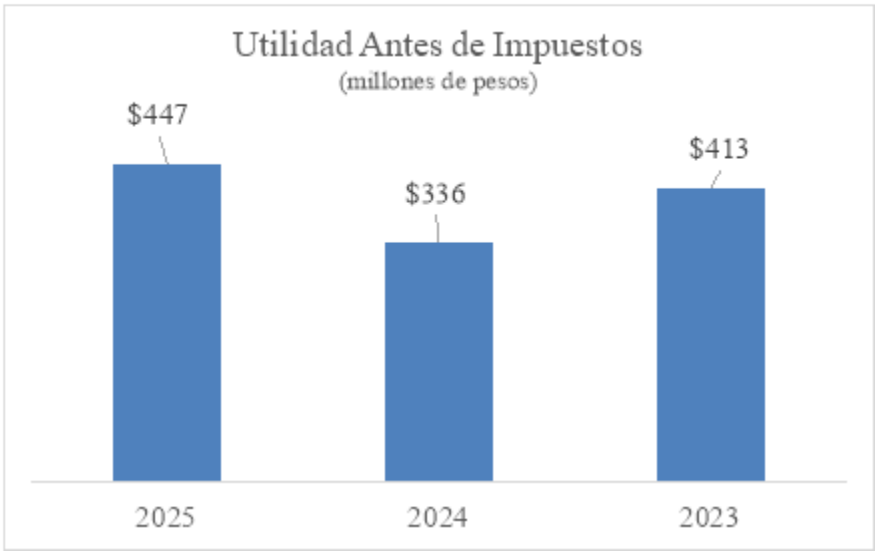


El EBITDA aumentó en un 9.7% durante el periodo enero a diciembre de 2025, respecto del mismo periodo del 2024, al pasar de $716 millones de pesos a $785 millones de pesos.

En los últimos 3 años el margen EBITDA ha pasado de 16.5% en 2023 a 15.9% en 2024 a 15.5% en 2025.

De 2022 a 2023 el margen disminuyó 0.7 puntos porcentuales, aunque los ingresos por terrenos en el año representaron 5pp adicionales vs 2022 y tienen mayor margen en el ejercicio tuvimos mayor costo en vivienda y mayor gasto como porcentaje de los ingresos, el aumento en EBITDA de 2022 a 2023 se debió, además de las mejores ventas de vivienda, a la venta de terrenos. De 2023 a 2024 el margen disminuyó 0.6 puntos porcentuales este decremento se explica principalmente por el menor nivel de ingresos que se obtuvo en el año y también por los mayores gastos y costos como porcentaje de los ingresos totales. De 2024 a 2025 el margen disminuyó 0.4 puntos porcentuales, 2025 esta variación se atribuye principalmente a la menor participación de la venta de terrenos en el total de ingresos, ya que sus márgenes suelen ser altos, así como a los servicios de construcción (Vivienda del Bienestar), cuyos márgenes son inferiores a los de las demás fuentes de ingresos.

Utilidades antes de impuestos

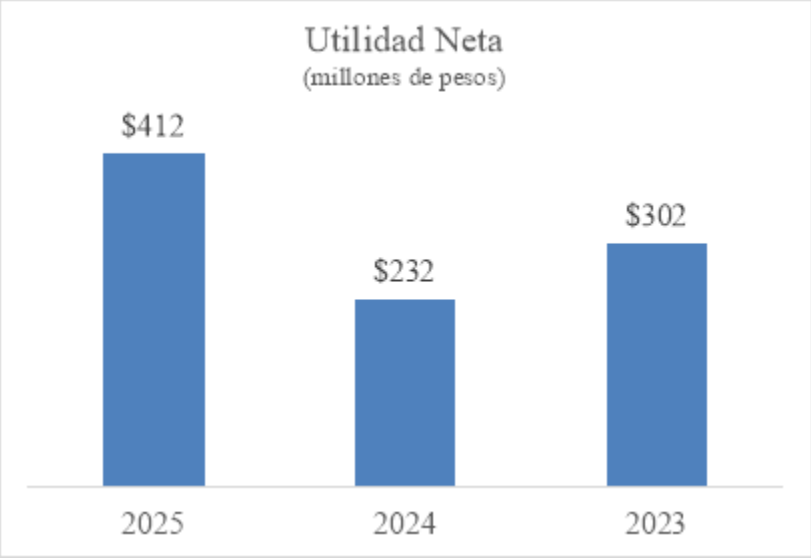


En el periodo enero a diciembre de 2025 las utilidades antes de impuestos aumentaron comparado con el mismo periodo del 2024, al pasar de 336 millones de pesos en 2024 a $447 millones de pesos en 2025.

En los últimos 3 años el margen de utilidades antes de impuestos paso de 9.2% en 2023 a 7.5% en 2024 a 8.8% en 2025.

Los márgenes de utilidad antes de impuestos en los últimos 3 años, ha cambiado de la siguiente manera; De 2022 a 2023 aumentó, además de los mayores ingresos, principalmente por los menores costos como porcentaje del total de ingresos en 2023 comparado con el 2022. De 2023 a 2024 disminuyó, además de los menores ingresos, también por los mayores gastos y costos. De 2024 a 2025 aumentó, debido principalmente a los menores gastos financieros, como porcentaje del total de ingresos en 2025 comparado con 2024.

Utilidad después de impuestos (Utilidad Neta)



La utilidad después de impuestos (utilidad neta) en 2025 fue de $412 millones de pesos, por lo que aumentó respecto del ejercicio 2024 cuando hubo una utilidad neta de $232 millones de pesos.

En los últimos 3 años el margen de utilidad neta pasó de 6.7% en 2023 a 5.2% en 2024 a 8.1% en 2025.

Los márgenes de utilidad después de impuestos en los últimos 3 años mostraron el siguiente comportamiento; De 2022 a 2023 la utilidad neta aumentó, además de los mayores ingresos, también por los menores costos como porcentaje del total de ingresos comparado con el 2022, sin embargo, el margen neto disminuyó por el mayor ISR en 2023 comparado con 2022. De 2023 a 2024 la utilidad neta disminuyó, además de los menores ingresos, también por los mayores costos y gastos como porcentaje del total de ingresos comparado con el 2023. De 2024 a 2025 la utilidad neta aumentó, debido principalmente al efecto combinado de una utilidad de operación más alta, un menor monto de gastos financieros y un menor monto de impuestos.

Impuestos

Durante los últimos 3 años el impacto del impuesto sobre la renta en los resultados de la empresa ha sido de $111 millones de pesos en 2023, de $104 millones de pesos en 2024 y de $35 millones de pesos en 2025. La tasa efectiva de impuesto a la utilidad en los últimos 3 años ha sido de 26.9% para 2023, de 30.9% para 2024 y de 7.8% para 2025.

Capitalización de los Costos de Financiamiento

De conformidad con la NIC 23, Costos de financiamiento, los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta, por lo que el Costo de Ventas de enero a diciembre de 2025 se integra de la siguiente manera:

INTEGRACIÓN DEL COSTO DE VENTAS						
	2025		2024		2023	
Costo de Ventas de viviendas y terrenos	$3,154	81.6%	$2,983	90.7%	$3,094	94.1%
Costo de servicio de construcción *	$415	10.7%	$0	0.0%	$0	0.0%
Costo de financiamiento capitalizado dentro del costo	$302	7.8%	$277	8.4%	$214	6.5%
Costo Deterioro Inventarios Inmobiliarios	-$5	-0.1%	$0	0.0%	-$29	-0.9%
Costo de ventas de otros	$0	0.0%	$30	0.9%	$7	0.2%
Total Costo de Ventas	$3,865	100.0%	$3,290	100.0%	$3,286	100.0%

Cifras en millones de pesos

* 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.

En los últimos 3 años el Costo de Financiamiento en el Costo de Ventas ha pasado de $214 millones de pesos en 2023 a $277 millones de pesos en 2024 a $302 millones de pesos en 2025. Como porcentaje del total del costo de ventas ha pasado de 6.5% en 2023 a 8.4% en 2024 a 7.8% en 2025.

El interés capitalizado reconocido en el costo de ventas como porcentaje del costo de ventas total, de 2022 a 2023 disminuyó, esto se debió principalmente a que se acumuló menos intereses durante la vida de los proyectos, de 2023 a 2024 aumentó, lo cual se debió principalmente al incremento en la tasa (TIIE + sobretasa) durante el proceso de construcción y venta y de 2024 a 2025 disminuyó, en parte debido al entorno de menores tasas de interés, así como a que los ingresos por servicios de construcción no requirieron financiamiento.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital:

Apalancamiento

La razón de apalancamiento (pasivo total / capital contable) en CADU disminuyó al pasar de 1.2 veces en diciembre de 2024 a 1.0 veces en diciembre de 2025, lo que representa una disminución de 0.18 veces o bien 15.5%.

APALANCAMIENTO (PT/CC)					
	dic-25	dic-24	dic-23	Variación 2025 vs 2024	
Pasivo Total	$5,739	$6,362	$6,019	-$623	-9.8%
Capital Contable	$5,853	$5,484	$5,277	$369	6.7%
Apalancamiento (PT/CC)	**1.0**	**1.2**	**1.1**	**-0.18**	**-15.5%**

Cifras en millones de pesos

En los últimos tres años el apalancamiento (Pasivo Total / Capital Contable) de CADU ha pasado de 1.1 veces en 2023 a 1.2 veces en 2024 a 1.0 veces en 2025.

No existe fuente de recursos importante aún no utilizada.

Los créditos o adeudos fiscales importantes al 31 de diciembre de 2025 tuvieron los siguientes avances:

La subsidiaria Cadu Inmobiliaria, S. A. de C. V., interpuso juicio ante la Sala Regional del Caribe del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, la cual dictó sentencia favorable para la empresa. En contra de dicha sentencia favorable, las autoridades fiscales interpusieron recursos de revisión, al cual le fue asignado el número de expediente 43/2023. 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, mismo 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 ante el Segundo Tribunal Colegiado de Circuito y los abogados de la Entidad consideran probable una resolución favorable.

La Subsidiaria, Cadu Residencias, S. A. de C. V. obtuvo resolución favorable del juicio tramitado ante la Sala Regional del Centro I del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, bajo el expediente 0164-2024-02-C-01-01-02-02-L.

Las subsidiarias Cadurma, S. A. de C. V. y Cadu Residencias, S.A. de C.V., obtuvieron resolución favorable de los juicios tramitados ante la Sala Regional del Caribe del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, bajo los expedientes 449/19-20-01-3 y 467/19-20-01-01.

No hay inversiones relevantes en capital comprometidas al 31 de diciembre de 2025.

Las actividades que realiza la Entidad la exponen además de los riesgos propios del negocio, a riesgos financieros como la variación en tasa de interés, el riesgo crediticio y el riesgo de liquidez. Muchos de estos riesgos dependen de las variables del entorno, sin embargo, con el objeto de minimizar los efectos negativos que en su caso se pudieran generar, la Entidad mantiene una política centralizada en cuanto al manejo de la tesorería y la contratación de créditos, estableciendo índices o razones financieras, como las de apalancamiento o liquidez conservadoras, limitando inversiones y privilegiando la generación de flujo libre de efectivo.

Deuda con Costo

Al 31 de diciembre de 2025 Corpovael y Subsidiarias tienen pasivos Bancarios por $1,202 millones ($1,184 millones de pesos neto de los costos de apertura), integrados de la siguiente manera:

DEUDA CON INSTITUCIONES FINANCIERAS								
	dic-25		dic-24		dic-23		Var. 2025 vs 2024	
Créditos Puente	$870	73.5%	$1,081	65.6%	$790	54.5%	-$211	-19.5%
Créditos Capital de Trabajo	$332	28.0%	$581	35.2%	$688	47.4%	-$249	-42.8%
Total Deuda Instituciones Financieras	**$1,202**		**$1,662**		**$1,478**		**-$460**	-27.7%
Gastos de Apertura por amortizar	-$17.7	-1.5%	-$14.4	-0.9%	-$27.4	-1.9%	-$3.3	23.0%
Total Deuda Inst. Fin. (neta de gastos por amort	**$1,184**	**100.0%**	**$1,647**	**100.0%**	**$1,451**	**100.0%**	**-$463**	-28.1%

Cifras en millones de pesos

La deuda con Instituciones Financieras disminuyó en diciembre de 2025 con relación al mismo mes del 2024 en $460 millones de pesos, es decir en una disminución de 27.7%, pasando de $1,662 millones de pesos a $1,202 millones de pesos (antes de los costos de apertura).

En los últimos 3 años la deuda con instituciones financieras (antes de gastos de apertura por amortizar) ha pasado de $1,478 millones de pesos en 2023 a $1,662 millones de pesos en 2024 a $1,202 millones de pesos en 2025.

DEUDA TOTAL (CERTIFICADOS BURSATILES + INSTITUCIONES FINANCIERAS)					
	dic-25	dic-24	dic-23	Var. 2025 vs 2024	
CADU19	$0	$0	$143	$0	
CADU20V	$502	$502	$502	$0	0.0%
CEBURES	**$502**	**$502**	**$645**	**$0**	**0.0%**
Gastos de la emisión por amortizar	-$7	-$10	-$14	$3	-33.3%
CEBURES neto de gastos de emisión por amort.	**$495**	**$492**	**$631**	**$3**	**0.7%**
Deuda con Instituciones Financieras	**$1,202**	**$1,662**	**$1,478**	**-$460**	**-27.7%**
Gastos de Apertura por amortizar	-$18	-$14	-$27	-$3	23.0%
Deuda Inst. Fin. (neta de gastos por amort.)	**$1,184**	**$1,647**	**$1,451**	**-$463**	**-28.1%**
Deuda Total	**$1,704**	**$2,164**	**$2,123**	**-$460**	**-21.2%**
Deuda Total (neta de costos y gastos por amort.)	**$1,680**	**$2,139**	**$2,082**	**-$460**	**-21.5%**

Cifras en milllones de pesos

En los últimos 3 años la deuda con instituciones financieras y certificados bursátiles ha pasado de $2,123 millones de pesos en 2023 ($2,082 millones de pesos neta de los gastos de apertura) a $2,164 millones de pesos en 2024 ($2,139 millones de pesos neta de los gastos de apertura) a $1,704 millones de pesos en 2025 ($1,680 millones de pesos neta de los gastos de apertura).

De 2022 a 2023 la disminución de la deuda con instituciones financieras fue de 24.1%, los saldos de créditos puente disminuyeron 35.6%, los créditos para capital de trabajo aumentaron 5.4% y el crédito para infraestructura se pagó completamente. En el mismo periodo la deuda bursátil disminuyó principalmente por la amortización total del CEBUR CADU18 y por los pagos de cupón programados del CEBUR CADU19.

De 2023 a 2024 el incremento de la deuda con instituciones financieras fue de 12.4%, los saldos de créditos puente aumentaron 36.8%, y los créditos para capital de trabajo disminuyeron 15.6%. En el mismo periodo la deuda bursátil disminuyó 22.1% principalmente por la amortización total del CEBUR CADU19.

De 2024 a 2025 la disminución de la deuda con instituciones financieras fue de 27.7%, los saldos de créditos puente disminuyeron 19.5%, y los créditos para capital de trabajo disminuyeron 42.8%. En el mismo periodo la deuda bursátil se mantuvo sin cambio ya que al saldo del CEBUR CADU20V fue el mismo en 2024 y 2025.

DEUDA TOTAL A EBITDA			
	dic-25	dic-24	dic-23
Deuda Total (millones de pesos)	$1,704	$2,164	$2,123
Deuda Total / Ebitda	2.2	3.0	2.8

Deuda total es antes de los gastos por amoritzar

DEUDA NETA A EBITDA			
	dic-25	dic-24	dic-23
Efectivo y equivalentes	$464	$466	$544
Deuda Neta (millones de pesos)	$1,240	$1,698	$1,579
Deuda Neta / Ebitda	1.6	2.4	2.1

Deuda neta es antes de los gastos por amoritzar

PASIVO TOTAL A CAPITAL CONTABLE			
	dic-25	dic-24	dic-23
Pasivo Total (millones de pesos)	$5,739	$6,362	$6,019
Pasivo Total / Capital Contable	1.0	1.2	1.1

En los últimos 3 años la razón de Deuda Total / EBITDA, pasó de 2.8 veces en 2023 a 3.0 veces en 2024 a 2.2 veces en 2025 y la razón Deuda Neta / EBITDA pasó de 2.1 veces en 2023 a 2.4 veces en 2024 a 1.6 veces en 2025. De 2022 a 2023 esta razón disminuyó principalmente por la disminución en la deuda y también por el incremento en EBITDA. De 2023 a 2024 esta razón aumentó principalmente por el aumento en la deuda, la disminución en EBITDA y la disminución en la caja. De 2024 a 2025 esta razón disminuyó principalmente por la disminución en la deuda y también por el aumento en el EBITDA.

En los últimos 3 años la razón de cobertura de intereses (EBITDA / Intereses Pagados) pasó de 2.2 veces en 2023 a 2.6 veces en 2024 a 3.0 veces en 2025.

COBERTURA DE INTERESES			
	dic-25	dic-24	dic-23
EBITDA (millones de pesos)	$785	$716	$745
Intereses Pagados (millones de pesos)	$262	$276	$333
EBITDA / Intereses pagados	3.0	2.6	2.2

Los Intereses Pagados se toman del Flujo de Efectivo

Cifras en milllones de pesos

En los últimos 3 años el costo ponderado de la deuda (sin incluir comisiones) fue 13.4% en diciembre de 2023, 12.5% en diciembre de 2024 y 10.0% en diciembre de 2025.

De 2023 a 2024 mejoró por los menores intereses pagados por las menores tasas de referencia en el mercado. De 2024 a 2025 mejoró por los menores intereses pagados principalmente por disminuciones en las tasas de interés durante el año 2025.

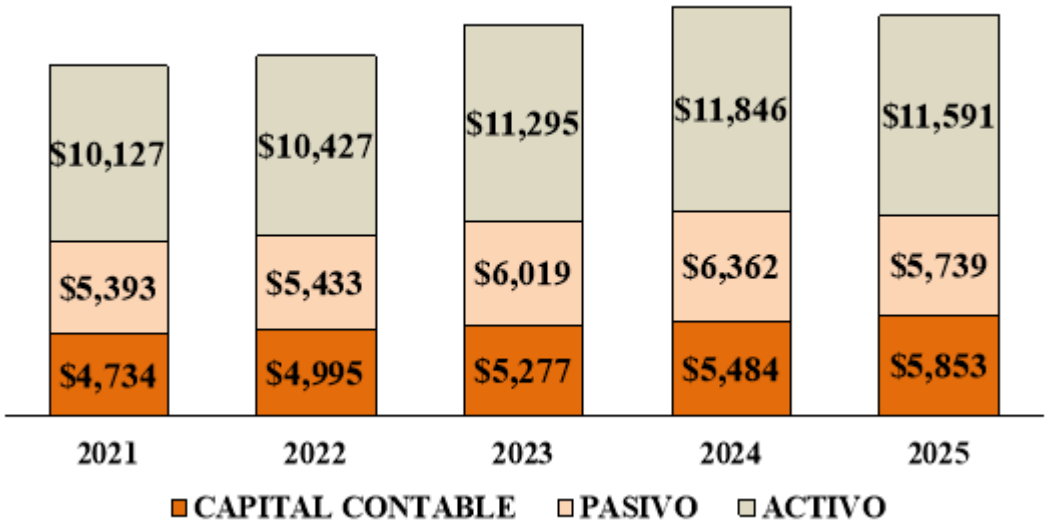
El costo ponderado de la deuda aumentó en el 2023 vs 2022, principalmente por el aumento de tasas de Banxico, ya que la mayoría de la deuda de la empresa se encuentra a tasa variable por lo que se movió en la misma dirección que la TIIE28 que tuvo tendencia al alza en ese periodo, por otra parte, el costo ponderado de la deuda disminuyó en el 2024 vs 2023, principalmente por la disminución de tasas por parte de Banxico durante ese periodo. De 2024 a 2025 el costo ponderado de la deuda disminuyó principalmente por las disminuciones de tasas por parte de Banxico durante el 2025.

En cuanto a los vencimientos de la deuda, (antes de gastos de las emisiones de Cebures y gastos de apertura bancarios por amortizar) el 15% de la deuda total vence antes de diciembre del 2026, el 49% vence entre diciembre de 2026 y diciembre de 2027, el 8% vence entre diciembre 2027 y diciembre de 2028, el 21% vence entre diciembre de 2028 y diciembre de 2029 y el 6% vence entre diciembre de 2029 y diciembre de 2030. Toda la deuda está contratada en pesos. El 70.5% de la deuda está contratada a tasa variable y el 29.5% está contratada a tasa fija.

VENCIMIENTOS DE LA DEUDA CON COSTO A DICIEMBRE 2025						
	Hasta 1 año	**Hasta 2 años**	**Hasta 3 años**	**Hasta 4 años**	**Hasta 5 años o mayor**	**Total**
Instituciones Financieras	$252	$340	$139	$361	$110	**$1,202**
CEBUR CADU20 V		$502				**$502**
TOTAL	**$252**	**$842**	**$139**	**$361**	**$110**	**$1,704**
% Total	**15%**	**49%**	**8%**	**21%**	**6%**	**100%**
Gastos de Cebures por amortizar	$3	$3	$0	$0	$0	**$7**
Gastos de Créditos por amortizar	$11	$3	$2	$1	$1	**$18**
TOTAL (neto de gastos por amortizar)	**$266**	**$849**	**$141**	**$362**	**$111**	**$1,729**
% Total	**15%**	**49%**	**8%**	**21%**	**6%**	**100%**

Cifras en millones de pesos

Estados Consolidados de Situación Financiera



Cifras en Millones de pesos

De 2024 a 2025 los activos totales disminuyeron 2.1% al pasar de $11,846 millones de pesos a $11,591 millones de pesos, los pasivos totales disminuyeron 9.8% al pasar de $6,362 millones de pesos a $5,739 millones de pesos, el capital contable aumentó 6.7% al pasar de $5,484 millones de pesos a $5,853 millones de pesos.

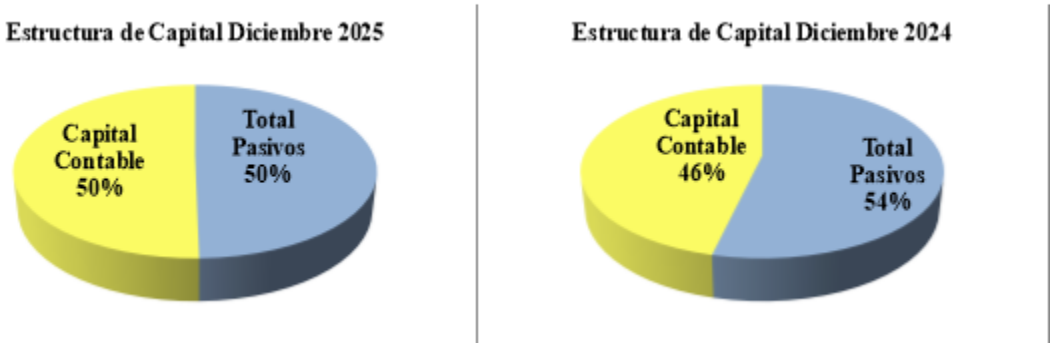
En los últimos 3 años la Compañía ha mostrado las siguientes variaciones en el Estado de Situación Consolidada Financiera; (i) Activos, incremento de 8.3% de 2022 a 2023 (pasando de $10,427 millones a $11,295 millones), incremento de 4.9% de 2023 a 2024 (pasando de $11,295 millones a $11,846 millones) y disminución de 2.1% de 2024 a 2025 (pasando de $11,846 millones a

$11,591 millones) (ii) Pasivos, aumentando 10.8% de 2022 a 2023 (pasando de $5,433 millones a $6,019 millones), aumentando 5.7% de 2023 a 2024 (pasando de $6,019 millones a $6,362 millones) y disminuyendo 9.8% de 2024 a 2025 (pasando de $6,362 millones a $5,739 millones), y (iii) Capital Contable, aumento de 5.6% de 2022 a 2023 (pasando de $4,995 millones a $5,277 millones), aumento de 3.9% de 2023 a 2024 (pasando de $5,277 millones a $5,484 millones) y aumento de 6.7% de 2024 a 2025 (pasando de $5,484 millones a $5,853 millones). Con lo anterior el apalancamiento de la empresa (Pasivo Total / Capital Contable) pasó de 1.1 veces en 2023, a 1.2 veces en 2024 y a 1.0 veces en 2025.

Capital Contable

El Capital Contable de Corpovael y Subsidiarias aumentó de diciembre de 2024 a diciembre de 2025 en $369 millones de pesos equivalente a un 6.7%, pasando de $5,484 millones de pesos a $5,853 millones de pesos. Los pasivos totales de la empresa pasaron de $6,362 millones de pesos a $5,739 millones en el mismo período, lo que significa una disminución de 9.8% equivalente a $623 millones de pesos. En diciembre de 2024 se tenía una proporción de 54% de pasivo total y 46% de capital contable. En diciembre de 2025 se tuvo una proporción de 50% de pasivo total y 50% de capital contable.

El incremento en el Capital Contable de 2022 a 2023, de 2023 a 2024 y 2024 a 2005 se debe principalmente a las utilidades generadas en el ejercicio.

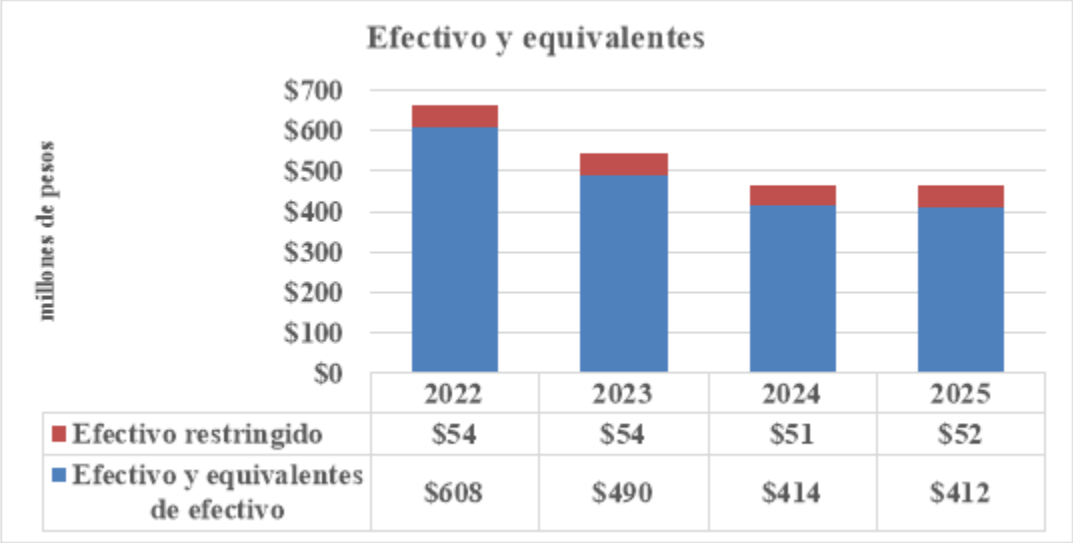


En los últimos 3 años la Compañía ha mostrado las siguientes variaciones en Capital Contable; aumento de 5.6% de 2022 a 2023, aumento de 3.9% de 2023 a 2024 y aumento de 6.7% de 2024 a 2025.

Efectivo y equivalente de efectivo.

El saldo Efectivo y equivalente de efectivo los últimos 3 años pasó de $544 millones de pesos en diciembre de 2023, a $466 millones de pesos en diciembre de 2024 y, a $464 millones de pesos en diciembre de 2025.

	2022	2023	2024	2025
Efectivo y equivalentes de efectivo	$608	$490	$414	$412
Efectivo restringido	$54	$54	$51	$52
Total	$663	$544	$466	$464



El saldo de Efectivo y Equivalentes de Efectivo a diciembre de 2025 fue de $464 millones de pesos, 0.3% menor que los $466 millones de pesos de diciembre de 2024.

De 2022 a 2023 la disminución en el Efectivo y Equivalentes de Efectivo se explica en parte por la base alta al cierre de 2022 cuando se acababa de vender un terreno que impulso el nivel de la caja al cierra de ese año, del total de efectivo al cierre de 2023, $54 millones pertenecen al fondo de reserva constituido para garantizar el pago del Bono Verde “CADU20V. De 2023 a 2024 la disminución en el Efectivo y Equivalentes de Efectivo se explica en parte a la optimización del uso de los recursos para mantener un nivel de deuda estable y reducir los costos financieros, del total de efectivo al cierre de 2024, $51 millones pertenecen al fondo de reserva constituido para garantizar el pago del Bono Verde “CADU20V. De 2024 a 2025 la disminución en el Efectivo y Equivalentes de Efectivo se explica en parte por la continuación en la estrategia de la Compañía para optimizar el uso de recursos, con el objetivo de reducir los costos financieros, del total de efectivo al cierre de 2024, $52 millones pertenecen al fondo de reserva constituido para garantizar el pago del Bono Verde “CADU20V.

El Flujo Libre de Efectivo de la Empresa (El efectivo excedente para aplicar en actividades de financiamiento), asciende a $1,342 millones de pesos positivo en 2023, en 2024 fue de $205 millones de pesos positivo y en 2025 fue de $790 millones de pesos positivo. En 2023 el efectivo excedente para aplicar en actividades de financiamiento asciende a $1,342 millones de pesos, esto se debe principalmente a flujos de efectivo de operación favorables por $1,313 millones de pesos, hubo mayores ingresos por la venta de vivienda, por ventas de terrenos. En 2024 el efectivo excedente para aplicar en actividades de financiamiento asciende a $205 millones de pesos, que se comparan con los $1,342 millones de 2023, esto se debió principalmente a flujos de efectivo de operación positivos por $186 millones de pesos. En 2025 el efectivo excedente para aplicar en actividades de financiamiento asciende a $790 millones de pesos, que se comparan con los $205 millones de 2024, esto se debió al mayor desplazamiento de vivienda del periodo, lo cual permitió reducir el nivel de inventarios y también a la reducción en el saldo de cuentas por cobrar.

La empresa sólo tiene inversiones en pesos mexicanos.

Líneas de Crédito

La Empresa tiene acceso a líneas de crédito a tasa variable y emisiones adicionales de certificados bursátiles como se describe a continuación:

Líneas de crédito disponibles:	2025	2024
Instituciones Financieras:		
Importe utilizado	$1,202	$1,662
importe no utilizado	$2,855	$2,296
	$4,057	**$3,957**
Certificados Bursátiles:		
Importe vigente	$502	$502
Línea disponible	$0	$0
	$502	**$502**

Cifras en milllones de pesos
Nota: Saldos antes de gastos y comisiones de las emisiones por amortizar

La información financiera de la Compañía presenta la totalidad de las operaciones realizadas por la misma, de manera que no existen transacciones relevantes no registradas en el balance general o en el estado de resultados.

Política de Administración de Riesgos Financieros

Las actividades que realiza la Compañía la exponen además de los riesgos propios del negocio, a riesgos financieros y de mercado como la variación en tasa de interés, el riesgo crediticio y el riesgo de liquidez. Muchos de estos riesgos dependen de las variables del entorno, sin embargo, con el objeto de minimizar los efectos negativos que en su caso se pudieran generar, la Compañía mantiene una política centralizada en cuanto al manejo de la tesorería y la contratación de créditos, estableciendo índices o razones financieras, como las de apalancamiento o liquidez objetivo. Las determinaciones generales para estos efectos las dicta trimestralmente el Consejo de Administración de acuerdo con las condiciones del entorno. Para el caso concreto de los riesgos derivados de la variación de las tasas de interés, la Compañía no utiliza instrumentos financieros derivados con propósitos que pudieran ser considerados de negociación o especulación, únicamente y solo en algunos casos utiliza, o ha utilizado en el pasado, instrumentos financieros derivados de cobertura, con la finalidad de mantener fija la tasa de interés de un determinado crédito, o dentro de un rango de tasas.

La empresa cuenta con inversiones temporales, principalmente fondos de inversión en instrumentos gubernamentales con alta liquidez.

Las fuentes internas de liquidez provienen principalmente de la venta de vivienda y terrenos, las fuentes externas de liquidez provienen principalmente de créditos con instituciones financieras y emisiones de deuda (Cebures) en el mercado de valores. En algunos proyectos se invita a socios que participan en las inversiones y utilidades de ciertos proyectos.

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:

Estados financieros	Estados financieros	Cambios

Estado de situación financiera:	originales	reformulados	
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	$ -

Reclasificación de intereses pagados en el flujo de efectivo:

	dictamen 2025 2024	dictamen 2024 2024	
otros activos	10,734	12,271	1,537
intereses pagados	275,617	274,080	1,537

Nota: Cifras en miles de pesos

Los intereses contenidos en cada renta del arrendamiento financiero, anteriormente estaba en otros activos y se reclasificó a intereses pagados.

Este efecto tuvo un impacto en el flujo de $1.5 millones de pesos al pasar de una actividad de operación a actividad de financiamiento.

Control Interno:

CADU cuenta con un sistema de control interno orientado a proporcionar una seguridad razonable sobre la adecuada conducción de sus operaciones, la confiabilidad de la información financiera, la protección de sus activos y el cumplimiento de las disposiciones legales y regulatorias aplicables.

Dicho sistema se sustenta en políticas, procedimientos y controles diseñados para cada una de sus áreas, e incorpora mecanismos de autorización, supervisión, segregación de funciones y revisión independiente en los procesos críticos. Adicionalmente, el control interno considera aspectos de sustentabilidad, incluyendo riesgos ambientales, sociales y de cumplimiento, con el objetivo de apoyar una gestión responsable del negocio y la creación de valor a largo plazo.

La Administración es responsable del diseño, implementación y mantenimiento del control interno, apoyándose en sistemas de información que permiten generar datos financieros, operativos y confiables para la toma de decisiones. Asimismo, el Auditor Interno, dependiente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, es responsable de monitorear el Sistema de Control Interno de

CADU con evaluaciones periódicas para fortalecer el sistema de control interno y su capacidad de respuesta ante cambios en el entorno operativo, regulatorio y de sostenibilidad.

CADU cuenta con un Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, que desempeña las actividades en materia de auditoría y prácticas societarias establecidas por la LMV y los estatutos de la sociedad.

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias revisa periódicamente los aspectos del Sistema de Control Interno. El despacho de auditoría externa revisa el control interno relevante en la preparación y presentación de los estados financieros consolidados y adicionalmente emite un reporte de sugerencias para fortalecer el control interno.

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía y 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.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el período en que se realiza la modificación y períodos futuros si la modificación afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación, se presentan los juicios contables críticos, diferentes de aquéllos que involucran las estimaciones contables, realizados por la administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y que tienen un impacto significativo en los estados financieros consolidados:

¬Valor en libros de los inventarios inmobiliarios – Para evaluar el valor en libros de los inventarios inmobiliarios, la Compañía realiza estimaciones de los precios de venta, costos y márgenes de utilidad de los proyectos. El inventario inmobiliario se valora al menor entre el costo de adquisición y el valor neto de realización. El inventario inmobiliario incluye todos los costos directos del terreno, materiales, desarrollo 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.

¬Reconocimiento de ingresos – 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 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 adquirientes, 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.

¬Costos estimados por completar – 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 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.

A continuación, se discuten los supuestos básicos respecto al futuro y otras fuentes clave en las estimaciones al final del periodo sobre el cual se informa, que tienen un riesgo significativo de provocar ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

¬Estimación para cuentas de cobro dudoso – 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 con base a la incobrabilidad y antigüedad de los saldos a una fecha determinada. Al 31 de diciembre de 2025 existe una estimación para cuentas de cobro dudoso por $7,074,121 pesos la cual está relacionada con la cuenta por cobrar a clientes.

¬Inventarios inmobiliarios clasificados en el activo circulante – La administración de la Compañía 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 las construcciones en proceso de desarrollos inmobiliarios, los locales comerciales y los saldos de terrenos cuya construcción estima iniciar dentro de un plazo de doce meses.

¬Recuperación de créditos fiscales – 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 la generación de utilidades gravables en los períodos 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.

-Base de cálculo del impuesto a la utilidad diferido – El impuesto a la utilidad 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. 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.

[427000-N] Administración

Auditores externos de la administración:

El 21 de abril de 2025, previa recomendación del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, el Consejo de Administración ratificó y aprobó la continuidad de los auditores externos independientes del despacho RSM México Bogarín, S.C. ("RSM México") como responsable de llevar a cabo la auditoría y dictaminar los Estados Financieros Consolidados de Corpovael por el año terminado al 31 de diciembre de 2025.

Los Estados Financieros Consolidados de Corpovael y sus Subsidiarias por los años terminados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, fueron auditados por RSM México Bogarín, S.C., durante estos años, los auditores no han emitido opinión alguna con salvedad, con opinión negativa, ni se han abstenido de emitir opinión.

Durante el año se autorizaron horas de trabajo adicioales por un importe de $1,325,500 de pesos mexicanos, cantidad que representa el 9.56% de los honorarios relacionados con la auditoría de estados financieros.

El auditor externo no ha prestado servicios por conceptos diferentes a los de la auditoría externa durante el ejercicio que se presenta.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

Al 31 de diciembre de 2025 las cuentas por cobrar a partes relacionadas no consolidables ascendieron a $170.5 millones de pesos, lo que se compara con $195.4 millones de pesos de 2024 y $220.6 millones de pesos de 2023.

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas a diciembre de 2025 ascienden al 1.5% de los Activos Totales.

Por otra parte, la integración vertical de las operaciones de la Compañía implica que existan operaciones entre la Emisora y sus Subsidiarias, mismas que están sujetas a estudios de precios de transferencia, que anualmente realiza la Compañía mediante la contratación de terceros especializados y que recaen principalmente en las siguientes actividades:

- Prestación de servicios de construcción (edificación y urbanización)
- Operaciones de financiamiento
- Prestación de servicios administrativos.

Las operaciones señaladas anteriormente son competitivas con las fuentes alternativas de abastecimiento para cada parte involucrada.

Información adicional administradores y accionistas:

CONSEJO DE ADMINISTRACION

La Administración de la Sociedad está encomendada a un Consejo de Administración y a un Director General, quienes desempeñarán sus funciones conforme a lo previsto en la Ley del Mercado de Valores.

La designación o elección de los miembros del Consejo de Administración será hecha por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas por mayoría simple de votos. El Consejo de Administración se integrará por un número mínimo de 5 (cinco) consejeros y un número máximo de 21 (veintiún) consejeros, de los cuales cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser independientes, según lo califique la propia Asamblea que los designe o ratifique, en términos de la Ley del Mercado de Valores. La Asamblea podrá designar por cada consejero propietario, a su respectivo suplente. Lo anterior, en el entendido de que los consejeros suplentes de los consejeros independientes deberán tener ese mismo carácter.

Los Consejeros no podrán ser (i) personas inhabilitadas por ley para ejercer el comercio; o (ii) personas que hubieren desempeñado el cargo de Auditor Externo de la Sociedad o de alguna de las personas morales que integran el grupo empresarial o consorcio al que ésta pertenezca, durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento.

Los Consejeros propietarios y, en su caso, los respectivos suplentes deberán mantenerse mutuamente informados acerca de los asuntos tratados en las sesiones del Consejo de Administración a las que asistan.

Los miembros del Consejo de Administración no necesitarán ser accionistas y deberán cumplir con los requisitos señalados en la Ley del Mercado de Valores. Los titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, por cada 10% (diez por ciento) que tengan en lo individual o conjunto del capital social de la Sociedad, tendrán derecho a designar en Asamblea General de Accionistas a un miembro Propietario del Consejo de Administración y, en su caso, a su respectivo Suplente, así como de revocar el nombramiento del Propietario o Suplente que previamente haya efectuado por cada 10% (diez por ciento) del que sea titular. Dichos Consejeros sólo podrán ser revocados por los demás accionistas, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los demás Consejeros. Asimismo, lo anterior será válido a menos que la remoción obedezca a una causa justificada de acuerdo con lo establecido en la Ley del Mercado de Valores.

Los Consejeros serán elegidos por un período que concluirá cuando se reúna una nueva Asamblea General Ordinaria que acuerde sobre los nuevos nombramientos y que deberá celebrarse a más tardar el 30 de abril del año siguiente a su nombramiento y continuarán en el desempeño de sus funciones aun cuando hubiere concluido el plazo para el que hayan sido designados o por renuncia al cargo, hasta por un plazo de 30 (treinta) días naturales, a falta de la designación del sustituto o cuando este no tome posesión de su cargo.

El Consejo de Administración podrá designar Consejeros provisionales, sin intervención de la Asamblea de Accionistas, cuando se actualice alguno de los supuestos señalados en el párrafo anterior o en el último párrafo del Artículo 155 (ciento cincuenta y cinco) de la Ley General de Sociedades Mercantiles. La Asamblea de Accionistas de la Sociedad ratificará dichos nombramientos o designará a los Consejeros sustitutos en la Asamblea siguiente a que ocurra tal evento.

Los Consejeros de la Sociedad podrán ser reelectos y percibirán la remuneración que determine la Asamblea General de Accionistas. Los Consejeros Suplentes designados substituirán a sus respectivos Consejeros Propietarios que estuvieren ausentes.

El Consejo de Administración designará a un Secretario y, en su caso, un Pro-Secretario que no formarán parte de dicho órgano social, quedando sujetos a las obligaciones y responsabilidades previstas en la Ley del Mercado de Valores.

El Consejo de Administración de la Sociedad, así como su Presidente y el de los Comités, serán electos por la Asamblea de Accionistas. El Consejo de Administración podrá también designar a uno o más Vicepresidentes. Los mencionados funcionarios durarán en su cargo un año y continuarán en sus funciones, aun cuando hubiere concluido el plazo anterior o por renuncia al cargo, hasta por un plazo de 30 (treinta) días naturales, a falta de la designación del sustituto o hasta que éste no tome posesión de su cargo. Una misma persona podrá ocupar más de un cargo. El Presidente deberá ser en todo caso miembro propietario del Consejo de Administración y de nacionalidad mexicana. Cualquiera de los funcionarios podrá ser nombrado o removido de su cargo sin expresión de causa por resolución del Consejo de Administración.

Los nombramientos de Consejeros de la Sociedad deberán recaer en personas que cuenten con honorabilidad, calidad técnica e historial crediticio satisfactorio, así como con amplios conocimientos y experiencia en materia financiera, legal o administrativa.

Las vacantes que existan con relación a cualquier puesto, excepción hecha desde luego del de Consejero pueden ser cubiertas por designación del Consejo de Administración en cualquier Sesión que celebre.

El Consejo de Administración para el desempeño de sus funciones, contará con el auxilio de uno o más Comités que para tal efecto establezca. El Comité que desarrolle las actividades en materia de Auditoría y Prácticas Societarias estará integrados en todo momento exclusivamente por consejeros independientes, en términos del Artículo 25 (veinticinco) de la Ley del Mercado de Valores y por un mínimo de 3 (tres) miembros designados por el propio Consejo de Administración, a propuesta de su Presidente. En tanto la Sociedad sea controlada por una persona o grupo de personas que tengan el 50% (cincuenta por ciento) o más del capital social, el Comité que lleve a cabo las funciones de Prácticas Societarias, se integrará, cuando menos, por mayoría de consejeros independientes siempre que dicha circunstancia sea revelada al público.

Cuando por cualquier causa faltare el número mínimo de miembros del Comité que desempeñe las funciones en materia de Auditoría y el Consejo de Administración no haya designado consejeros provisionales conforme a lo establecido en el Artículo 24 (veinticuatro) de la Ley del Mercado de Valores, cualquier accionista podrá solicitar al Presidente del referido Consejo convocar en el término de 3 (tres) días naturales, a una Asamblea General de Accionistas para que ésta haga la designación correspondiente. Si no se hiciera la convocatoria en el plazo señalado, cualquier accionista podrá ocurrir a la autoridad judicial del domicilio de la Sociedad, para que ésta haga la convocatoria. En el caso de que no se reuniera la Asamblea o de que reunida no se hiciera la designación correspondiente, la autoridad judicial del domicilio de la Sociedad, a solicitud y propuesta de cualquier accionista, nombrará a los Consejeros que correspondan, quienes funcionarán hasta que la Asamblea General de Accionistas haga el nombramiento definitivo.

El Consejo de Administración deberá ocuparse de los asuntos siguientes:

Establecer las estrategias generales para la conducción del negocio de la Sociedad y personas morales que ésta controle.

Vigilar la gestión y conducción de la Sociedad y de las personas morales que ésta controle, considerando la relevancia que tengan estas últimas en la situación financiera, administrativa y jurídica de la sociedad, así como el desempeño de los directivos relevantes.

Aprobar, con la previa opinión del Comité que sea competente: a) Las políticas y lineamientos para el uso o goce de los bienes que integren el patrimonio de la Sociedad y de las personas morales que ésta controle, por parte de personas relacionadas b) Las operaciones, cada una en lo individual, con personas relacionadas, que pretenda celebrar la sociedad o las personas morales que ésta controle. No requerirán aprobación del Consejo de Administración, las operaciones que a continuación se señalan, siempre que se apeguen a las políticas y lineamientos que al efecto apruebe el Consejo: Las operaciones que en razón de su cuantía carezcan de relevancia para la Sociedad o personas morales que ésta controle. Las operaciones que se realicen entre la Sociedad y las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa o entre cualquiera de éstas, siempre que: (i) Sean del giro ordinario o habitual del negocio (ii) Se consideren hechas a precios de mercado o soportadas en valuaciones realizadas por agentes externos especialistas. Las operaciones que se realicen con empleados, siempre que se lleven a cabo en las mismas condiciones que con cualquier cliente o como resultado de prestaciones laborales de carácter general. c) Las operaciones que se ejecuten, ya sea simultánea o sucesivamente, que por sus características puedan considerarse como una sola operación y que pretendan llevarse a cabo por la Sociedad o las personas morales que ésta controle, en el lapso de un ejercicio social, cuando sean inusuales o no recurrentes, o bien, su importe represente, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior en cualquiera

de los supuestos siguientes: La adquisición o enajenación de bienes con valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) de los activos consolidados de la Sociedad. El otorgamiento de garantías o la asunción de pasivos por un monto total igual o superior al 5% (cinco por ciento) de los activos consolidados de la Sociedad. Quedan exceptuadas las inversiones en valores de deuda o en instrumentos bancarios, siempre que se realicen conforme a las políticas que al efecto apruebe el propio Consejo. d) El nombramiento, elección y, en su caso, destitución del Director General de la Sociedad y su retribución integral, así como las políticas para la designación y retribución integral de los demás directivos relevantes. (e) Las políticas para el otorgamiento de mutuos, préstamos o cualquier tipo de créditos o garantías a personas relacionadas. (f) Las dispensas para que un Consejero, directivo relevante o persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan a la sociedad o a las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa. Las dispensas por transacciones cuyo importe sea menor al mencionado en el inciso c) anterior, podrán delegarse en el Comité de la Sociedad encargado de las funciones en materia de Auditoría y Prácticas Societarias. (f) Los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna de la Sociedad y de las personas morales que ésta controle. (g) Las políticas contables de la Sociedad, ajustándose a los principios de contabilidad reconocidos o expedidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante disposiciones de carácter general. (h) Los estados financieros de la Sociedad. (i) La contratación de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa y, en su caso, de servicios adicionales o complementarios a los de auditoría externa. Cuando las determinaciones del Consejo de Administración no sean acordes con las opiniones que le proporcione el Comité correspondiente, el citado Comité deberá instruir al Director General revelar tal circunstancia al público inversionista, a través de la Bolsa de Valores en que coticen las acciones de la Sociedad o los títulos de crédito que las representen, ajustándose a los términos y condiciones que dicha bolsa establezca en su reglamento interior.

Presentar a la Asamblea General de Accionistas que se celebre con motivo del cierre del ejercicio social: a) Los informes a que se refiere el Artículo 43 (cuarenta y tres) de la Ley del Mercado de Valores. b) El informe que el Director General elabore conforme a lo señalado en el Artículo 44 (cuarenta y cuatro), fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, acompañado del dictamen del auditor externo. c) La opinión del Consejo de Administración sobre el contenido del informe del Director General a que se refiere el inciso anterior. d) El informe a que se refiere el Artículo 172 (ciento setenta y dos), inciso b) de la Ley General de Sociedades Mercantiles en el que se contengan las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera. e) El informe sobre las operaciones y actividades en las que hubiere intervenido.

Dar seguimiento a los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad y personas morales que ésta controle, identificados con base en la información presentada por los Comités, el Director General y la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa, así como a los sistemas de contabilidad, control interno y auditoría interna, registro, archivo o información, de éstas y aquélla, lo que podrá llevar a cabo por conducto del Comité que ejerza las funciones en materia de Auditoría..

Aprobar las políticas de información y comunicación con los Accionistas y el mercado, así como con los Consejeros y directivos relevantes, para dar cumplimiento a lo previsto en la Ley del Mercado de Valores.
Determinar las acciones que correspondan a fin de subsanar las irregularidades que sean de su conocimiento e implementar las medidas correctivas correspondientes.

Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Director General en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio.

Ordenar al Director General la revelación al público de los eventos relevantes de que tenga conocimiento. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación del Director General a que hace referencia el Artículo 44 (cuarenta y cuatro), fracción V de la Ley del Mercado de Valores.

Las demás que la Ley establezca o se prevean en estos Estatutos Sociales. El Consejo de Administración será responsable de vigilar el cumplimiento de los acuerdos de las Asambleas de Accionistas, lo cual podrá llevar a cabo a través del Comité que ejerza las funciones de Auditoría. El Consejo de Administración tendrá las más amplias facultades para realizar el objeto social y para dirigir y administrar la Sociedad. Enunciativa más no limitativamente, actuará con los siguientes poderes y facultades:

Poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún las especiales, que de acuerdo con la Ley requieran poder o cláusula especial, en los términos del párrafo primero del Artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código

Civil para el Distrito Federal y sus correlativos en las demás entidades federativas, incluidas las facultades que enumera el Artículo 2587 (dos mil quinientos ochenta y siete) del mismo ordenamiento.

De manera enunciativa y no limitativa, se mencionan entre otras las facultades siguientes: Para intentar y desistirse de toda clase de procedimientos, inclusive amparo. Para transigir. Para comprometer en árbitros. Para absolver y articular posiciones. Para recusar. Para hacer cesión de bienes. Para recibir pagos. Para presentar denuncias y querellas en materia penal y para desistirse de ellas cuando lo permita la Ley. El mandato a que alude el inciso anterior se ejercerá ante particulares y ante toda clase de autoridades administrativas o judiciales, inclusive las de carácter federal o local y ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, Locales o Federales y Autoridades del Trabajo. Poder general para actos de administración en los términos del párrafo segundo del citado Artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos en las demás entidades federativas. Poder general para actos de dominio de acuerdo con el párrafo tercero del mismo Artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos en las demás entidades federativas. Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito en los términos del Artículo 9º (noveno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, para cumplir exclusivamente con el objeto social. Facultad para designar al Director General, quien podrá ser no socio. Facultad para otorgar poderes generales o especiales y revocar unos y otros. La facultad exclusiva para determinar el sentido en que deban ser emitidos los votos correspondientes a las acciones propiedad de la Sociedad, en las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias de Accionistas de las sociedades en que sea titular de la mayoría de las acciones y designar al apoderado especial respectivo. La facultad de designar a los funcionarios, empleados, gerentes y apoderados de la Sociedad, en términos de la Ley del Mercado de Valores, a quienes deberá señalar sus deberes, obligaciones y remuneración. Establecer o clausurar oficinas, sucursales o agencias. Adquirir acciones, participaciones sociales y valores emitidos por terceros y ejercitar el derecho de voto sobre tales acciones o participaciones sociales de otras empresas. Celebrar, modificar, terminar y rescindir contratos. Aceptar a nombre de la Sociedad mandatos de personas físicas y morales, mexicanas o extranjeras. Establecer cuentas bancarias y de inversión y retirar depósitos de las mismas y designar las personas autorizadas para uso de la firma social, para depositar en las referidas cuentas y retirar depósitos de éstas, y para girar toda clase de instrucciones, con las limitaciones que el Consejo tuviere a bien establecer. Constituir garantías reales y personales y afectaciones fiduciarias para garantizar obligaciones de la Sociedad y constituirse en aval, garante o deudor solidario, fiador y, en general, obligado al cumplimiento de obligaciones de terceras personas y establecer las garantías reales y afectaciones fiduciarias para asegurar el cumplimiento de estas obligaciones. Convocar a Asambleas de Accionistas y ejecutar las resoluciones que se adopten en las mismas. Celebrar cualesquiera actos jurídicos y adoptar cualesquiera determinaciones que sean necesarias o convenientes para lograr los objetos sociales. Aquellas previstas en la Ley del Mercado de Valores. Aprobar los términos y condiciones del convenio judicial por el que se transija en juicio de responsabilidad el monto de la indemnización por daños y perjuicios, siendo causal de nulidad relativa la falta de dicha formalidad, atento a lo dispuesto por el Artículo 38 (treinta y ocho) de la Ley del Mercado de Valores. Conforme a lo previsto en el Artículo 47 (cuarenta y siete) de la Ley del Mercado de Valores, el Consejo de Administración requerirá de la autorización previa de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, para aprobar las operaciones que pretenda llevar a cabo la Sociedad o las personas morales que ésta controle, en el lapso de un ejercicio social, cuando representen el 20% (veinte por ciento) o más de los activos consolidados de la Sociedad con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de la forma en que se ejecuten, sea simultánea o sucesiva, pero que por sus características puedan considerarse como una sola operación.

Actualmente el Consejo de Administración de Corpovael está integrado por las siguientes personas:

Nombre	Cargo
Pedro Vaca Elguero	Consejero Patrimonial Relacionado y Presidente del Consejo de Administración.
Pablo Vaca Elguero	Consejero Patrimonial Relacionado
Luis Vaca Elguero	Consejero Patrimonial
Joaquín Vaca Elguero	Consejero Patrimonial Relacionado y Secretario del Consejo de

	Administración
Mauricio Torres Pimienta	Consejero Relacionado
Luis Zazueta Domínguez	Consejero Independiente y Presidente del Comité de Auditoría
Alberto Sánchez Palazuelos	Consejero Independiente y miembro del Comité de Auditoría
Manuel Francisco Arce Rincón	Consejero Independiente y miembro del Comité de Auditoría
José Luis Romero Hicks	Consejero Independiente y miembro del Comité de Auditoría
Marta Vaca Viana	Consejero Independiente

El Consejo de Administración se integrará por el número de consejeros que designe la Asamblea General de Accionistas, pero en ningún caso será menor de 7 y sin posibilidad de nombrar Consejeros suplentes.

Experiencia del Consejo de Administración. A continuación, se presenta una breve descripción de la trayectoria profesional de los miembros del Consejo de Administración de la Compañía:

Pedro Vaca Elguero
Nacido en el año 1960. Es Presidente del Consejo de Administración de Corpovael, Presidente y Director General de CADU, desde que la fundó en septiembre de 2001. También es Consejero regional de BBVA Bancomer. Anteriormente fue socio fundador, Presidente y Director General de Teñidos San Juan así como Presidente del Consejo de Administración y accionista de diversas empresas dedicadas a la confección de prendas de mezclilla (1987-2001). Cursó estudios de Derecho en la Universidad Anáhuac. Ha participado en Consejos de distintos organismos empresariales como la United States - México Chamber of Commerce (Vicepresidente Capítulo Pacífico y Presidente del Capítulo Aguascalientes), en la Cámara Nacional de la Industria del Vestido como (Vicepresidente), Grupo Financiero Actinver, en el Consejo Coordinador Empresarial como (Vicepresidente), así como de la CANACINTRA, Cámara de la que fue Presidente de la Delegación Aguascalientes y Vice-Presidente Nacional en los años 1999-2000, actualmente es consejero de la cámara nacional de la industria de desarrollo y promoción de vivienda CANADEVI.

Pablo Vaca Elguero.
Nacido en el año 1960. Consejero Patrimonial de Corpovael. Socio, Director de Obra y Operación y de Ventas de CADU. Es fundador y Director General de las siguientes empresas: Urbanizadora Aspa, S.A. de C.V., Suministros Concretora, S.A. de C.V., Constructora Punta Cancún, S.A. de C.V., Urbarima S.A. de C.V., y, Edirima, S.A. de C.V. Ha desempeñado diversos puestos directivos entre los que destacan: Director General y socio fundador de Lavados Industriales Rinva, S.A. de C.V. (1988-1995). Director de Operaciones y Socio de Teñidos San Juan, S.A. de C.V. empresa dedicada a la lavandería de prendas textiles (1995-2001).

Joaquín Vaca Elguero.
Nacido en el año de 1969. Consejero Patrimonial de Corpovael. Actualmente es Director General de Casas Duraderas del Sur en Jalisco, Director Operativo de CADU desde su fundación en 2001, fundador y Director General de Primera Clase Net y Director General de 1st-Air Inc. América Latina (2000-2001), Director de Actinver Sucursal Aguascalientes (1999-2000), Director de Mercado de Capitales del Deutsche Bank Securities (1996-1999), Director de Mercado de Capitales ING-Baring (1995-1996), Subdirector de Mercado de Capitales Bursamex Casa de Bolsa (1993-1995), Operador de Piso Inverlat Casa de Bolsa (1991-1993), Licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana (1990-1994).

Luis Vaca Elguero.

Nacido en el año de 1949. Consejero Patrimonial de Corpovael. Fue Director General de Casas Duraderas del Sur en Jalisco, de 2010 a 2012 Director General CADURMA en Playa del Carmen en la Rivera Maya. Anteriormente fue Director de Obra en CADU Guadalajara. Colaboró como Director de Recuperación y Administración de Cartera para la empresa Crédito Inmobiliario S.A. de C.V. SOFOM (1996-2008). Fue Director del Área Turística para la empresa Grupo Mar S.A. de C.V. (1974-1994). Trabajó en la Cadena de Hoteles Camino Real (especialización en Administración de Alimentos y Bebidas) (1969-1973), cuenta con una Licenciatura en Administración de Empresas Turísticas y ha participado en programas del IPADE (1990-1991).

Manuel Arce Rincón.
Nacido en el año de 1941, Consejero Independiente de Corpovael desde 2009 a la Fecha. Actualmente es Socio Director de Grupo Consultor ACM, S.C., A lo largo de su carrera, el Lic. Arce es o ha sido miembro del Consejo de Administración de más de 100 compañías, tanto del sector público como del privado, incluyendo Grupos Financieros, Bancos, Casas de Bolsa, Compañías de Seguros, Afores, Sincas, Fondos de Inversión, Aeropuertos, desarrolladoras, Transportadores de Valores, Periódicos, Casas Editoriales, Compañías Distribuidoras, Perforadoras Petroleras y otros. Es Licenciado en Administración de Empresas por la UNAM y MBA (Columbia University, New York). También ha sido miembro del Patrono del Instituto Nacional de Geriatria y Vice presidente de la Sociedad de Egresados de la Facultad de Contaduría y Administración de la UNAM.

Luis Zazueta Domínguez.
Nacido en el año de 1946, Consejero Independiente de Corpovael desde 2014 a la Fecha. Socio Fundador y Director General de Despacho Zazueta Hermanos, S.C. prestador de servicios profesionales de contaduría pública incluyendo asesoría fiscal, auditoría de estados financieros y valuación de empresas. A lo largo de su carrera, el C.P. Zazueta es o ha sido miembro del Consejo de Administración de diversas compañías, incluyendo siderúrgicas, aeropuertos y de seguros. Es Miembro del Colegio de Contadores Públicos de México, Instituto Mexicano de Contadores Públicos y de la Academia Mexicana de Derecho Fiscal. Es Contador Público de la Universidad Iberoamericana. Termino su maestría en impuestos en el Instituto GVA, SC en el Estado de México en diciembre 2020.

Alberto Sanchez Palazuelos
Nacido en el año 1939, Consejero Independiente de Corpovael desde 2015 a la Fecha, también ha sido miembro del Consejo de diversas empresas, incluyendo de Arca Contal, Procorp y Colegio Bilingüe del Báltico. También fue Presidente de Negromex, Grupo Novum y Presidente del Consejo de Troy Grupo Industrial y Albright and Wilson Troy Industrias. Fue Consejero de BBVA Bancomer, Grupo Marti, Probursa, City Express Hotels entre otros. Actualmente Presidente de ASP y Asociados. Fue Presidente de (ANIQ) Asociación Nacional de la Industria Química. Presidente del Patronato de la (UAM) Universidad Autónoma Metropolitana, Vicepresidente del Patronato de la Universidad Iberoamericana y miembro del Consejo Consultivo de Purdue University (USA) y del Instituto de Empresas (Madrid).

José Luis Romero Hicks.
Nacido en el año de 1957, Consejero Independiente de Corpovael desde 2016 a la Fecha. Es licenciado en Derecho por la Universidad de Guanajuato, Licenciado en Ciencias Políticas por la Universidad de Lawrence, Wisconsin y Maestro en Economía por la Universidad del Sur de Oregon. José Luis ha sido catedrático, investigador, Director de Planeación, Asesor de la Rectoría y Miembro del Patronato de la Universidad de Guanajuato. Anteriormente fue Director General del Banco de Comercio Exterior (Bancomext), Consejero Económico de las embajadas de México en la India y Japón, Director General de Política y Fomento a la Vivienda en Sedesol, Consejero Propietario de Pemex, Presidente de los Consejos de Ocean Garden y Seguros Bancomex. José Luis es miembro del Consejo Mexicano de Asuntos Internacionales y de la Sociedad Mexicana de Geografía y Estadística

Marta Vaca Viana.
Nacida en el año 1987. Consejera independiente de Corpovael desde 2021 a la fecha. Dirige Delphi Consulting & Advisory Firm desde hace 8 años y ha trabajado con cientos de empresas como asesora en materia ambiental, social y de gobierno corporativo (ESG). Tiene experiencia en México, en EE.UU., en el resto de América Latina y en Europa. Marta es Oficial de Gobierno Corporativo en IFC (del Grupo Banco Mundial) y es investigadora de Gobierno Corporativo para la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE)– con quienes participa en sus Mesas Redondas de Gobierno Corporativo como representante de México desde 2008. Forma parte de la Comisión de Gobierno Corporativo del Consejo Coordinador Empresarial (CCE) en donde preside la Subcomisión Internacional, y es miembro de Women Corporate Directors (WCD). Ha sido catedrática en EGADE Business School, la Universidad Anáhuac y el ITAM; y ha sido conferencista en la Universidad de Yale en temas de ESG.

Es Licenciada en Economía por la Universidad Anáhuac y tiene una Maestría en la London School of Economics and Political Science (LSE).

Mauricio Torres Pimienta
Nacido en el año 1978, Consejero relacionado desde 2023 a la fecha, actualmente es Director Financiero de CADU. Mas de 10 años en HSBC dedicado al financiamiento inmobiliario y previo en el despacho BDO. Licenciado en Administración Financiera por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM); Especialidad en Fiscal por la Universidad Autónoma de Baja California y Maestría en Innovación para el Desarrollo Empresarial por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Cuenta con certificación de Project Manager de Stanford y programa de aceleración de CSO por BIVA y Social Value Institute.

Grados de Parentesco entre Administradores y Accionistas.
De los nueve accionistas del grupo de control de la Emisora que al 31 de diciembre de 2025 tienen el 77.32%, cuatro son hermanos, Pedro, Pablo, Luis y Joaquín, todos de apellidos Vaca Elguero. Los 4 hermanos Vaca Elguero también son a su vez miembros del Consejo de Administración de la Emisora. Entre los accionistas y consejeros y el resto de los accionistas y/o consejeros, no existe parentesco ni por consanguinidad, ni por afinidad.

Percepciones de los Consejeros.
Los miembros independientes del Consejo de Administración de la Emisora perciben una remuneración equivalente a $35,000.00 (treinta y cinco mil pesos 00/100) por cada sesión de consejo y/o de Comité a la que asistan, sin que reciban percepciones adicionales por pertenecer a los comités de los que pudieran ser parte. Entre consejeros independientes y consejeros relacionados, es decir, aquellos que desempeñan funciones de dirección en CADU, recibieron durante el último ejercicio, percepciones que en su conjunto aproximadamente $37,069,434 treinta y siete millones sesenta y nueve mil cuatrocientos treinta y cuatro pesos 00/100). A la fecha del presente Informe anual, CADU no cuenta con planes de pensiones, retiro o similares en relación con los miembros del consejo de administración.

No existen órganos intermedios distintos a los del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

La emisora no es controlada, directa o indirectamente por un gobierno extranjero.
Código de Conducta: En la empresa se comparte el compromiso de desarrollar el negocio con integridad y ética para conservar la confianza y la credibilidad entre nuestros clientes, socios y empleados. Debemos conducirnos por los principios éticos y conductas señaladas en el Código de Ética. Garantizar el Cumplimiento. Todos tienen que estudiar, analizar y cumplir con el Código de Ética, Nuestros directivos, a través de sus acciones, tienen la responsabilidad de demostrar la importancia de cumplir con las normas del Código. Es muy importante dirigir con el ejemplo y ponerse a la disposición de los empleados que tengan dudas éticas en la empresa. Los directivos tienen que garantizar que se cumpla el Código empleando las medidas disciplinarias adecuadas. Cumplimiento de las leyes, normas y reglamentos: CADU deberá cumplir con todas las leyes y reglamentos aplicables a su negocio. Como empleado, es responsabilidad buscar el consejo adecuado sobre los requisitos legales pertinentes. CADU se dedica a promover una competencia justa, que es la base del desarrollo y la innovación en los negocios. Como empleado, compite en el mercado con fortaleza y constructivamente, pero cumpliendo en todo momento con la ley pertinente en la que opera el negocio. En la realización de su trabajo, se apega a las leyes, reglamentos y disposiciones legales vigentes aplicables, así como al reglamento interno de trabajo. Si se tiene la responsabilidad de una jefatura, supervisa que sus colaboradores realicen sus actividades de conformidad con el régimen legal vigente. Abstenerse de ejecutar instrucciones que sean contrarias a la regulación vigente y a las prácticas sanas de mercado. Promover con el ejemplo la rectitud de conducta con las demás personas dentro y fuera de CADU. Establecer los procedimientos y medios de control adecuados para asegurar que se cumpla con la normatividad correspondiente. Derechos humanos: CADU desea proteger los derechos humanos y promover la seguridad laboral y condiciones de trabajo justas. Toda persona que trabaje para CADU deberá disfrutar de sus derechos humanos básicos y no podrá ser forzado a sufrir ni física ni psicológicamente como consecuencia de su trabajo. También es una obligación actuar congruentemente con los derechos humanos de los demás en el trabajo y en la sociedad. Ningún colaborador de CADU deberá ser discriminado por su edad, raza, color, sexo, religión, estado civil, opinión política, nacionalidad, origen étnico, orientación sexual, estado parental, origen social, condición

social, embarazo, discapacidad, pertenencia a un grupo u otras razones. Abstenerse de discriminar a otras personas por estos y otros motivos.

COMITÉS

En la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 31 de agosto de 2009, los accionistas de CADU resolvieron crear comités especiales en apoyo al seguimiento de ciertas funciones estratégicas.

Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias. El Consejo de Administración para el desempeño de sus funciones, en materia de vigilancia, contará con el auxilio del Comité que desarrolle las actividades en materia de Prácticas Societarias y de Auditoría. Dicho Comité estará integrado por Consejeros independientes y por un mínimo de 3 (tres) miembros designados por el propio Consejo de Administración, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 25 (veinticinco) de la Ley del Mercado de Valores. Dicho Comité de la Sociedad tendrán dentro a su cargo el desarrollo de las siguientes actividades:

A)En materia de prácticas societarias:

1. Dar opinión al Consejo de Administración sobre los asuntos que le competan conforme a la Ley del Mercado de Valores.

2. Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones o cuando conforme a la Ley del Mercado de Valores o disposiciones de carácter general se requiera.

3. Convocar a Asambleas de Accionistas y hacer que se inserten en la orden del día de dichas asambleas los puntos que estimen pertinentes.

4. Apoyar al Consejo de Administración en la elaboración de los informes a que se refiere el Artículo 28 (veintiocho), fracción IV, incisos d) y e) de la Ley del Mercado de Valores respecto de las principales políticas y criterios contables y de información, así como el informe sobre las operaciones y actividades en las que hubiera intervenido en ejercicio de sus facultades conforme a estos Estatutos Sociales y a la Ley del Mercado de Valores.

5. Las demás establecidas por la Ley del Mercado de Valores o que estén previstas por estos Estatutos Sociales.

Asimismo, en el informe anual a que se refiere el Artículo 43 (cuarenta y tres) de la Ley del Mercado de Valores, se deberá incluir por el Presidente del Comité en el mismo, en materia de prácticas societarias, lo siguiente:

I. Realizar las observaciones respecto del desempeño de los directivos relevantes;

II. Revisar las operaciones con personas relacionadas, durante el ejercicio que se informa, detallando las características de las operaciones significativas;

III. Proponer los paquetes de emolumentos, compensaciones o remuneraciones integrales del Director General y demás directivos relevantes de la Sociedad, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 28 (veintiocho), fracción III, inciso d) de la Ley del Mercado de Valores;

IV. Analizar y opinar sobre las dispensas a otorgarse por el Consejo de Administración para que un Consejero, directivo relevante o persona con poder de mando en términos de la Ley del Mercado de Valores, aproveche oportunidades de negocio para sí o a favor de terceros, en términos de lo establecido en el Artículo 28 (veintiocho), fracción III, inciso f) de la Ley del Mercado Valores.

B)En materia de auditoría:

1. Dar opinión al Consejo de Administración sobre los asuntos que le competan conforme a la Ley del Mercado de Valores.

2. Evaluar el desempeño de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa, así como analizar el dictamen, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el auditor externo. Para tal efecto, el Comité podrá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos una vez al año.

3. Discutir los estados financieros de la Sociedad con las personas responsables de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Consejo de Administración su aprobación.

4. Informar al Consejo de Administración la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna de la Sociedad o de las personas morales que ésta controle, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.

5. Elaborar la opinión a que se refiere el Artículo 28 (veintiocho), fracción IV, inciso c) de la Ley del Mercado de Valores respecto del contenido del informe presentado por el Director General y someterla a consideración del Consejo de Administración para su posterior presentación a la Asamblea de Accionistas, apoyándose, entre otros elementos, en el dictamen del auditor externo. Dicha opinión deberá señalar, por lo menos:

   (i)Si las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Sociedad son adecuados y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares de la misma.

   (ii)Si dichas políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el Director General.

   (iii)Si como consecuencia de los numerales (i) y (ii) anteriores, la información presentada por el Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

6. Apoyar al Consejo de Administración en la elaboración de los informes a que se refiere el Artículo 28 (veintiocho), fracción IV, incisos d) y e) de la Ley del Mercado de Valores.

7. Vigilar que las operaciones a que hacen referencia los Artículos 28 (veintiocho), fracción III y 47 (cuarenta y siete) de la citada Ley, se lleven a cabo ajustándose a lo previsto en dichos preceptos, así como a las políticas derivadas de los mismos.

8. Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones o cuando así lo requieran las disposiciones de carácter general emitidas para el efecto.

9. Requerir a los directivos relevantes y demás empleados de la Sociedad o de las personas morales que ésta controle, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.

10. Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable, ya sea de la propia Sociedad o de las personas morales que ésta controle, para lo cual deberá realizar un análisis de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.

11. Recibir observaciones formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.

12. Solicitar reuniones periódicas con los directivos relevantes, así como la entrega de cualquier tipo de información relacionada con el control interno y auditoría interna de la Sociedad o personas morales que ésta controle.

13. Informar al Consejo de Administración de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.

14. Convocar a Asambleas de Accionistas y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas Asambleas los puntos que estimen pertinentes.

15. Vigilar que el Director General de cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración de la Sociedad, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia Asamblea o el referido Consejo.

16. Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones de la Sociedad y de las personas morales que ésta controle, se apeguen a la normativa aplicable, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.

17. Las demás que establezcan los Estatutos Sociales y la Ley del Mercado de Valores.

Asimismo, en el informe anual a que se refiere el Artículo 43 (cuarenta y tres) de la Ley del Mercado de Valores, se deberá incluir por el Presidente del Comité en el mismo, en materia de auditoría, lo siguiente:

I. El estado que guarda el sistema de control interno y auditoría interna de la Sociedad y personas morales que ésta controle y, en su caso, la descripción de sus deficiencias y desviaciones, así como de los aspectos que requieran una mejoría, tomando en cuenta las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes que hubieren prestado sus servicios durante el periodo que cubra el informe;

II. La mención y seguimiento de las medidas preventivas y correctivas implementadas con base en los resultados de las investigaciones relacionadas con el incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, ya sea de la propia Sociedad o de las personas morales que ésta controle;

III. La evaluación del desempeño de la persona moral que otorgue los servicios de auditoría externa, así como del auditor externo encargado de ésta y su estatus de independiente;

IV. La descripción y valoración de los servicios adicionales o complementarios que, en su caso, proporcione la persona moral encargada de realizar la auditoría externa, así como los que otorguen los expertos independientes;

V. Los principales resultados de las revisiones a los estados financieros de la Sociedad y de las personas morales que ésta controle;

VI. La descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables aprobadas durante el periodo respectivo que cubra el informe anual;

VII. Las medidas adoptadas con motivo de las observaciones que consideren relevantes, formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, o bien, derivadas de las denuncias realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la administración, y

VIII. El seguimiento de los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración.

Para la elaboración de los informes, así como de las opiniones señaladas en el Artículo 42 (cuarenta y dos) de la Ley del Mercado de Valores, el Comité que realice las funciones de Auditoría deberá escuchar a los directivos relevantes; en caso de existir diferencia de opinión con estos últimos, incorporarán tales diferencias en los citados informes y opiniones.

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias está integrado por los siguientes Consejeros: C.P. Luis Zazueta Domínguez (Presidente), Lic. Manuel Arce Rincón (miembro), el Ing. Alberto Sánchez Palazuelos (miembro) y el Lic. José Luis Romero Hicks (miembro).

Al 31 de diciembre de 2025 el Comité mencionado con anterioridad cuenta con integrantes expertos en finanzas; el C.P. Luis Zazueta Domínguez, el Lic. Manuel Arce Rincón, y el Ing. Alberto Sánchez Palazuelos, y el Lic. José Luis Romero Hicks. Toda vez que los integrantes de los comités son coincidentes, sesionan de manera integrada.

Comité de Sustentabilidad

En cumplimiento de los compromisos establecidos en el Programa de Bono Verde y como parte del fortalecimiento del modelo de gestión ASG de la empresa, CADU constituyó un Comité de Sustentabilidad a nivel directivo, con carácter permanente.

El Comité está conformado por representantes de las siguientes áreas de la empresa: Dirección Técnica, Dirección de Finanzas, Gerencia de Sustentabilidad y Gerencia del Sistema de Gestión Ambiental y Social, asegurando un enfoque integral en la toma de decisiones, supervisión técnica y control del desempeño en materia ambiental, social y de gobernanza.

Integrantes del Comité:

Víctor Álvarez Carmona – Director Técnico
Denisse Sánchez Toríz – Gerenta del Sistema de Gestión Ambiental y Social (Programa de Aceleración CSO, BIVA y Social Value Institute)
Mauricio Torres Pimienta – Director de Finanzas (Programa de Aceleración CSO, BIVA y Social Value Institute)
Angel Terrón Solórzano – Gerente de Sustentabilidad (EDGE Expert, Minergie Expert, Modelador SISEVIVE-EcoCasa)

Funciones principales del Comité de Sustentabilidad:

-Definir la estrategia ASG (Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo) de la empresa, alineada a estándares internacionales y a los compromisos del Programa de Bono Verde.

-Coordinar la integración de métricas ASG en la toma de decisiones estratégicas y en la estructuración de instrumentos financieros sostenibles.

-Evaluar técnica y financieramente los proyectos para determinar su elegibilidad y nivel de desempeño en certificaciones como EDGE, EcoCasa, Minergie u otros esquemas de edificación sostenible.

-Dar seguimiento al desempeño energético, hídrico y de materiales de los proyectos certificados, promoviendo la mejora continua en los indicadores de eficiencia.

-Elaborar y validar el Reporte Anual de Sustentabilidad, asegurando trazabilidad, transparencia y consistencia en la información reportada.

COMPOSICION ACCIONARIA DE LA COMPAÑÍA

El Capital Social de la Compañía a diciembre de 2025 quedó de la siguiente manera:

ESTRUCTURA ACCIONARIA

CUADRO ACCIONISTAS CORPOVAEL SAB DE CV AL 31 DICIEMBRE 2025				
	Acciones dentro Fid. Control	Acciones fuera Fid. Control	**Acciones Total**	**Participación**
Pedro Vaca	75,381,453	4,666,667	**80,048,120**	**26.40%**
Pablo Vaca	47,555,651		**47,555,651**	**15.68%**
Luis Vaca	41,352,740		**41,352,740**	**13.64%**
Joaquin Vaca	37,217,463	387,542	**37,605,005**	**12.40%**
Victor Rodriguez	8,270,547		**8,270,547**	**2.73%**
Javier Cervantes	6,965,640		**6,965,640**	**2.30%**
Manuel Araiza	6,965,640		**6,965,640**	**2.30%**
Israel Godina	3,014,156		**3,014,156**	**0.99%**
Gustavo Castorena	2,704,656		**2,704,656**	**0.89%**
Grupo Control	229,427,946	5,054,209	**234,482,155**	**77.32%**
Fondo de Recompra		10,628,682	**10,628,682**	**3.50%**
Púb. Inversionista		58,155,831	**58,155,831**	**19.18%**
Acc en Circulación	229,427,946	73,838,722	**303,266,668**	**100.00%**

Al 31 diciembre de 2021 el número total de acciones permaneció en 339,316,859 de las cuales 229,737,446 (el 67.71%) corresponde a los accionistas originales, 99,184,819 (el 29.23%) al público inversionista y 10,394,594 (el 3.06%) corresponden a la Emisora adquiridas mediante recompra de acciones. Durante el año 2022 se acordó cancelar 20,144,594 acciones en asamblea de accionistas, con lo cual al 31 de diciembre de 2022 el número total de acciones en circulación se redujo a 319,172,265 acciones, de las cuales 229,737,446 (el 71.98%) corresponde a los accionistas originales, 87,714,819 (el 27.48%) al público inversionista y 1,720,000 (el 0.54%) corresponden a la Emisora adquiridas mediante recompra de acciones. Al 31 diciembre de 2023 el número total de acciones en circulación permaneció en 319,172,265 acciones, de las cuales 229,737,446 (el 71.98%) corresponde a los accionistas originales, 81,447,722 (el 25.52%) al público inversionista y 7,987,097 (el 2.50%) corresponden a la Emisora adquiridas mediante recompra de acciones. Al 31 diciembre de 2024 el número total de acciones ascendió a 310,875,668 de las cuales 229,427,946 (el 73.80%) corresponde al fideicomiso de control, 4,666,667 (el 1.50%) al Director General, 387,542 (el 0.12%) a al Director de Jalisco, 6,674,336 acciones (el 2.15%) corresponden a la Emisora adquiridas mediante recompra de acciones y 69,719,177 (el 22.43%) al público inversionista. Considerando lo anterior el Grupo de control (acciones del fideicomiso de control más acciones de directores fuera del fideicomiso) tienen 234,482,155 acciones, es decir, 75.43% del total de acciones. Al 31 diciembre de 2025 el número total de acciones ascendió a 303,266,668 de las cuales 229,427,946 (el 75.65%) corresponde al fideicomiso de control, 4,666,667 (el 1.54%) al director general, 387,542 (el 0.13%) al director de Jalisco, 10,628,682 acciones (el 3.50%) corresponden a la Emisora adquiridas mediante recompra de acciones y 58,155,831 acciones (el 19.18%) al público inversionista. Considerando lo anterior el Grupo de control (acciones del fideicomiso de control más acciones de directores fuera del fideicomiso) tienen 234,482,155 acciones, es decir, 77.32% del total de acciones.

La asamblea general anual de accionistas decreta, en su caso, los dividendos que se deban pagar a los accionistas en función de su participación accionaria y de los resultados de la sociedad.

Hasta donde es del conocimiento de la Emisora, ninguna persona ejerce control, influencia significativa o poder de mando (según dichos conceptos se definen en la LMV) en la Emisora, salvo por Pedro, Pablo y Joaquín, todos ellos de apellido Vaca Elguero. Los miembros de la familia Vaca Elguero que son accionistas de la Emisora no cuentan con acuerdos, de ninguna naturaleza, para tomar decisiones en un mismo sentido, por lo que no constituyen un grupo de personas en los términos de la LMV.

La emisora no tiene registrados ADRs (American Depositary Receipt). En la Oferta Pública Inicial de Acciones que se llevó a cabo el 4 de diciembre de 2015, la emisora colocó 630,332 acciones en el mercado MILA (Mercado Integrado Latinoamericano) equivalentes al 0.5% de las acciones colocadas entre el público inversionista, que representaron el 0.2% del total de acciones de la emisora el día de la colocación.

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

ARCE RINCON MANUEL			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
SI	SI	SI	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2025-04-28			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2025	CONSEJERO INDEPENDIENTE	15.3 AÑOS	0
Información adicional			
Nacido en el año de 1941, Consejero Independiente de Corpovael desde 2009 a la Fecha. Actualmente es Socio Director de Grupo Consultor ACM, S.C., A lo largo de su carrera, el Lic. Arce es o ha sido miembro del Consejo de Administración de más de 100 compañías, tanto del sector público como del privado, incluyendo Grupos Financieros, Bancos, Casas de Bolsa, Compañías de Seguros, Afores, Sincas, Fondos de Inversión, Aeropuertos, desarrolladoras, Transportadores de Valores, Periódicos, Casas Editoriales, Compañías Distribuidoras, Perforadoras Petroleras y otros. Es Licenciado en Administración de Empresas por la UNAM y MBA (Columbia University, New York).			

VACA VIANA MARTA			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
Miembro del Comité de Sustentabilidad			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2025-04-28			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2025	CONSEJERO INDEPENDIENTE	6 AÑOS	0
Información adicional			
Nacida en el año 1987. Consejera independiente de Corpovael desde 2021 a la fecha. Dirige Delphi Consulting & Advisory Firm desde hace 8 años y ha trabajado con cientos de empresas como asesora en materia ambiental, social y de gobierno corporativo (ESG). Tiene experiencia en México, en EE.UU., en el resto de América Latina y en Europa. Marta es Oficial de Gobierno Corporativo en IFC (del Grupo Banco Mundial) y es investigadora de Gobierno Corporativo para la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE)– con quienes participa en sus Mesas Redondas de Gobierno Corporativo como representante de México desde 2008. Forma parte de la Comisión de Gobierno Corporativo del Consejo Coordinador Empresarial (CCE) en			

donde preside la Subcomisión Internacional, y es miembro de Women Corporate Directors (WCD). Ha sido catedrática en EGADE Business School, la Universidad Anáhuac y el ITAM; y ha sido conferencista en la Universidad de Yale en temas de ESG. Es Licenciada en Economía por la Universidad Anáhuac y tiene una Maestría en la London School of Economics and Political Science (LSE).

ZAZUETA DOMINGUEZ LUIS GUILLERMO			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
SI	SI	SI	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2025-04-28			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2025	CONSEJERO INDEPENDIENTE	9.1 AÑOS	0
Información adicional			
Nacido en el año de 1946, Consejero Independiente de Corpovael desde 2014 a la Fecha. Socio Fundador y Director General de Despacho Zazueta Hermanos, S.C. prestador de servicios profesionales de contaduría pública incluyendo asesoría fiscal, auditoría de estados financieros y valuación de empresas. A lo largo de su carrera, el C.P. Zazueta es o ha sido miembro del Consejo de Administración de diversas compañías, incluyendo siderúrgicas, aeropuertos y de seguros. Es Miembro del Colegio de Contadores Públicos de México, Instituto Mexicano de Contadores Públicos y de la Academia Mexicana de Derecho Fiscal. Es Contador Público de la Universidad Iberoamericana			

SANCHEZ PALAZUELOS ALBERTO			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
SI	SI	SI	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2025-04-28			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2025	CONSEJERO INDEPENDIENTE	9.1 AÑOS	0
Información adicional			
1939 Consejero Independiente de Corpovael desde 2015 a la Fecha. Actualmente Presidente de ASP y Asociados, S.C., A lo largo de su carrera, el Ing. Sanchez es o ha sido Presidente del Consejo de Administración de 13 compañías, del sector privado y público, incluyendo Grupos Financieros, Bancos, Compañías de Seguros, Afores, Fondos de Inversión, Desarrolladoras, Compañías Hoteleras, entre otros. Es Ingeniero Químico con Mención Honorifica por UIA y MBA en Administración de Empresas por Purdue University, Lafayette, Ind			

ROMERO HICKS JOSE LUIS			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
SI	SI	SI	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2025-04-28			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2025	CONSEJERO INDEPENDIENTE	8.7 AÑOS	0
Información adicional			
Nacido en el año de 1957, Consejero Independiente de Corpovael desde 2016 a la Fecha. Es licenciado en Derecho por la Universidad de Guanajuato y Licenciado en Ciencias Políticas por la Universidad de Lawrence, Wisconsin y Maestro en Economía por la Universidad del Sur de Oregon. José Luis ha sido catedrático, investigador, Director de Planeación, Asesor de la Rectoría y Miembro del Patronato de la Universidad de Guanajuato. Anteriormente fue Director General del Banco de Comercio Exterior (Bancomext), Consejero Económico de las embajadas de México en la India y Japón, Director General de Política y Fomento a la Vivienda en Sedesol, Consejero Propietario de Pemex, Presidente de los Consejos de Ocean Garden y Seguros Bancomex			

Patrimoniales [Miembro]

VACA ELGUERO PEDRO	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Participa en comités [Sinopsis]	

Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO	NO	NO

Designación [Sinopsis]

Fecha de designación

2025-04-28

Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2025	CONSEJERO PATRIMONIAL Y PRESIDENTE DEL CONSEJO	15.3 AÑOS	26.4

Información adicional

Nacido en el año 1960. Es Presidente del Consejo de Administración de Corpovael, Presidente y Director General de CADU, desde que la fundó en septiembre de 2001. También es Consejero regional de BBVA Bancomer. Anteriormente fue socio fundador, Presidente y Director General de Teñidos San Juan así como Presidente del Consejo de Administración y accionista de diversas empresas dedicadas a la confección de prendas de mezclilla (1987-2001). Cursó estudios de Derecho en la Universidad Anáhuac. Ha participado en Consejos de distintos organismos empresariales como la United States - México Chamber of Commerce (Vicepresidente Capítulo Pacífico y Presidente del Capítulo Aguascalientes), en la Cámara Nacional de la Industria del Vestido como (Vicepresidente), Grupo Financiero Actinver, en el Consejo Coordinador Empresarial como (Vicepresidente), así como de la CANACINTRA, Cámara de la que fue Presidente de la Delegación Aguascalientes y Vice-Presidente Nacional en los años 1999-2000, actualmente es vicepresidente de la cámara nacional de la industria de desarrollo y promoción de vivienda CANADEVI

VACA ELGUERO PABLO

Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario

Participa en comités [Sinopsis]

Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO	NO	NO

Designación [Sinopsis]

Fecha de designación

2025-04-28

Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2025	CONSEJERO PATRIMONIAL	15.3 AÑOS	15.68

Información adicional

Nacido en el año 1960. Consejero Patrimonial de Corpovael. Socio, Director de Obra y Operación y de Ventas de CADU. Es fundador y Director General de las siguientes empresas: Urbanizadora Aspa, S.A. de C.V., Suministros Concretora, S.A. de C.V., Constructora Punta Cancún, S.A. de C.V., Urbarima S.A. de C.V., y, Edirima, S.A. de C.V. Ha desempeñado diversos puestos directivos entre los que destacan: Director General y socio fundador de Lavados Industriales Rinva, S.A. de C.V. (1988-1995). Director de Operaciones y Socio de Teñidos San Juan, S.A. de C.V. empresa dedicada a la lavandería de prendas textiles (1995-2001)

VACA ELGUERO LUIS

Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario

Participa en comités [Sinopsis]

Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO	NO	NO

Designación [Sinopsis]

Fecha de designación

2025-04-28

Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2025	CONSEJERO PATRIMONIAL	15.3 AÑOS	13.64

Información adicional

Nacido en el año de 1949. Consejero Patrimonial de Corpovael. Fue Director General de Casas Duraderas del Sur en Jalisco, de 2010 a 2012 Director General CADURMA en Playa del Carmen en la Rivera Maya. Anteriormente fue Director de Obra en CADU Guadalajara. Colaboró como Director de Recuperación y Administración de Cartera para la empresa Crédito Inmobiliario S.A. de C.V. SOFOM (1996-2008). Fue Director del Área Turística para la empresa Grupo Mar S.A. de C.V. (1974-1994). Trabajó en la Cadena de Hoteles Camino Real (especialización en Administración de Alimentos y Bebidas) (1969-1973), cuenta con una Licenciatura en Administración de Empresas Turísticas y ha participado en programas del IPADE (1990-1991).

VACA ELGUERO JOAQUIN

Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario

Participa en comités [Sinopsis]

Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO	NO	NO

Designación [Sinopsis]

Fecha de designación

2025-04-28

Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2025	CONSEJERO PATRIMONIAL	15.3 AÑOS	12.4

Información adicional

Nacido en el año de 1969. Consejero Patrimonial de Corpovael. Actualmente es Director General de Casas Duraderas del Sur en Jalisco, Director Operativo de CADU desde su fundación en 2001, fundador y Director General de Primera Clase Net y Director General de 1st-Air Inc. América Latina (2000-2001), Director de Actinver Sucursal Aguascalientes (1999-2000), Director de

Mercado de Capitales del Deutsche Bank Securities (1996-1999), Director de Mercado de Capitales ING-Baring (1995-1996), Subdirector de Mercado de Capitales Bursamex Casa de Bolsa (1993-1995), Operador de Piso Inverlat Casa de Bolsa (1991-1993), Licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana (1990-1994)

Relacionados [Miembro]

TORRES PIMIENTA MAURICIO			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
Miembro del Comité de Sustentabilidad			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2025-04-28			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2025	DIRECTOR DE FINANZAS	6 AÑOS	0
Información adicional			
Nacido en el año 1978, Consejero relacionado desde 2023 a la fecha, actualmente es Director Financiero de CADU. Mas de 10 años en HSBC dedicado al financiamiento inmobiliario y previo en el despacho BDO. Licenciado en Administración Financiera por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM); Especialidad en Fiscal por la Universidad Autónoma de Baja California y Maestría en Innovación para el Desarrollo Empresarial por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Cuenta con certificación de Project Manager de Stanford y programa de aceleración de CSO por BIVA y Social Value Institute			

Directivos relevantes [Miembro]

VACA ELGUERO PEDRO			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2025-04-28		ORDINARIA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2025	DIRECTOR GENERAL	15.3 AÑOS	26.4
Información adicional			
Nacido en el año 1960. Es Presidente del Consejo de Administración de Corpovael, Presidente y Director General de CADU, desde que la fundó en septiembre de 2001. También es Consejero regional de BBVA Bancomer. Anteriormente fue socio fundador, Presidente y Director General de Teñidos San Juan así como Presidente del Consejo de Administración y accionista de diversas empresas dedicadas a la confección de prendas de mezclilla (1987-2001). Cursó estudios de Derecho en la Universidad Anáhuac. Ha participado en Consejos de distintos organismos empresariales como la United States - México Chamber of Commerce (Vicepresidente Capítulo Pacífico y Presidente del Capítulo Aguascalientes), en la Cámara Nacional de la Industria del Vestido como (Vicepresidente), Grupo Financiero Actinver, en el Consejo Coordinador Empresarial como (Vicepresidente), así como de la CANACINTRA, Cámara de la que fue Presidente de la Delegación Aguascalientes y Vice-Presidente Nacional en los años 1999-2000, actualmente es vicepresidente de la cámara nacional de la industria de desarrollo y promoción de vivienda CANADEVI			

VACA ELGUERO PABLO			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2025-04-28		ORDINARIA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2025	DIRECTOR CONSTRUCCION	15.3 AÑOS	15.68

Información adicional
Nacido en el año 1960. Consejero Patrimonial de Corpovael. Socio, Director de Obra y Operación y de Ventas de CADU. Es fundador y Director General de las siguientes empresas: Urbanizadora Aspa, S.A. de C.V., Suministros Concretora, S.A. de C.V., Constructora Punta Cancún, S.A. de C.V., Urbarima S.A. de C.V., y, Edirima, S.A. de C.V. Ha desempeñado diversos puestos directivos entre los que destacan: Director General y socio fundador de Lavados Industriales Rinva, S.A. de C.V. (1988-1995). Director de Operaciones y Socio de Teñidos San Juan, S.A. de C.V. empresa dedicada a la lavandería de prendas textiles (1995-2001)

VACA ELGUERO JOAQUIN			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2025-04-28		ORDINARIA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2025	DIRECTOR GENERAL JALISCO	15.3 AÑOS	12.4
Información adicional			
Nacido en el año de 1969. Consejero Patrimonial de Corpovael. Actualmente es Director General de Casas Duraderas del Sur en Jalisco, Director Operativo de CADU desde su fundación en 2001, fundador y Director General de Primera Clase Net y Director General de 1st-Air Inc. América Latina (2000-2001), Director de Actinver Sucursal Aguascalientes (1999-2000), Director de Mercado de Capitales del Deutsche Bank Securities (1996-1999), Director de Mercado de Capitales ING-Baring (1995-1996), Subdirector de Mercado de Capitales Bursamex Casa de Bolsa (1993-1995), Operador de Piso Inverlat Casa de Bolsa (1991-1993), Licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana (1990-1994)			

TORRES PIMIENTA MAURICIO			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
Miembro del Comité de Sustentabilidad			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2025-04-28		ORDINARIA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2025	DIRECTOR DE FINANZAS	6 AÑOS	0
Información adicional			
Nacido en el año 1978, Consejero relacionado desde 2023 a la fecha, actualmente es Director Financiero de CADU. Mas de 10 años en HSBC dedicado al financiamiento inmobiliario y previo en el despacho BDO. Licenciado en Administración Financiera por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM); Especialidad en Fiscal por la Universidad Autónoma de Baja California y Maestría en Innovación para el Desarrollo Empresarial por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Cuenta con certificación de Project Manager de Stanford y programa de aceleración de CSO por BIVA y Social Value Institute			

GODINA MACHADO ISRAEL			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
Secretario del Consejo de Administración			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2025-04-28		ORDINARIA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2025	DIRECTOR JURIDICO	15.3 AÑOS	0.99
Información adicional			
Nacido en el año de 1974, es Licenciado en Derecho por la Universidad Panamericana. Se incorporó al Grupo CADU en febrero de 2003, desempeñándose desde entonces como Director Jurídico. Cuenta con amplia experiencia en materia corporativa, inmobiliaria, contractual y regulatoria, así como en la estructuración legal de proyectos habitacionales y de financiamiento en el sector vivienda. A lo largo de más de dos décadas ha participado en la coordinación de operaciones corporativas, cumplimiento normativo, negociaciones con instituciones financieras y organismos públicos, así como en la			

supervisión jurídica de las subsidiarias del Grupo.

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:	100
Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:	0
Porcentaje total de hombres como consejeros:	90
Porcentaje total de mujeres como consejeros:	10
Cuenta con programa o política de inclusión laboral:	No

Descripción de la política o programa de inclusión laboral

No existe política de inclusión laboral

Accionistas de la empresa [Sinopsis]

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

VACA ELGUERO PEDRO	
Participación accionaria (en %)	26.4
Información adicional	

VACA ELGUERO PABLO	
Participación accionaria (en %)	15.68
Información adicional	

VACA ELGUERO LUIS	
Participación accionaria (en %)	13.64
Información adicional	

VACA ELGUERO JOAQUIN	
Participación accionaria (en %)	12.4
Información adicional	

Accionistas que ejerzan influencia significativa [Miembro]

VACA ELGUERO PEDRO	
Participación accionaria (en %)	26.4
Información adicional	

VACA ELGUERO PABLO	
Participación accionaria (en %)	15.68
Información adicional	

VACA ELGUERO JOAQUIN	
Participación accionaria (en %)	12.4
Información adicional	

Accionistas que ejerzan control o poder de mando[Miembro]

VACA ELGUERO PABLO	
Participación accionaria (en %)	15.68
Información adicional	

VACA ELGUERO JOAQUIN	
Participación accionaria (en %)	12.4
Información adicional	

VACA ELGUERO PEDRO	
Participación accionaria (en %)	26.4
Información adicional	

Estatutos sociales y otros convenios:

CONSTITUCION

La Emisora se constituyó el 9 de julio de 2007, con una duración de 99 años, teniendo su domicilio social en la Ciudad de Aguascalientes, Estado de Aguascalientes, pudiendo establecer oficinas, sucursales, agencias, corresponsalías o representaciones en otros lugares de la República Mexicana o del extranjero, cuando los negocios de la Emisora así lo requieran y sin perjuicio de la facultad del consejo de administración, del administrador único, del director o gerente general, o de los apoderados legales de la Emisora, según sea el caso, de designar domicilios convencionales para operaciones o actos concretos.

OBJETO SOCIAL

De conformidad con lo establecido por las Cláusulas Cuarta y Quinta de los Estatutos Sociales, el objeto de la Sociedad es la constitución, organización, promoción y administración de toda clase de sociedades mercantiles o civiles, así como la adquisición, enajenación y realización de toda clase de actos jurídicos con acciones, certificados de participación, bonos, obligaciones, partes sociales y toda clase de títulos valor.

La Sociedad podrá realizar todos los actos de comercio y de cualquier otra naturaleza que sean necesarios o convenientes para el cumplimiento y realización de su objeto social, salvo lo expresamente prohibido por las leyes aplicables y estos Estatutos Sociales. Para efectos de lo anterior, la Sociedad podrá llevar a cabo las actividades que de manera enunciativa se señalan a continuación:

(a) Participar como socia, asociada, accionista o inversionista en toda clase de sociedades, empresas y, en general, personas morales de cualquier naturaleza, ya sean mexicanas o extranjeras, así como ejercer los derechos corporativos y patrimoniales derivados de dicha participación, y comprar , enajenar, transmitir, endosar, suscribir, pagar, votar, gravar, disponer, permutar, rematar, o en cualquier forma, disponer por cualquier título legal, de toda clase de acciones, partes sociales, participaciones, intereses y cuotas de toda clase de personas morales, de conformidad con la legislación mexicana y según se requiera para el desarrollo del objeto social.

(b) Constituir y adquirir, todo tipo de empresas industriales, comerciales, de servicios e inmobiliarias y sociedades mercantiles en general, incluyendo acciones, activos, partes sociales o derechos, entre otros.

(c) Operar, administrar, dirigir, coordinar, supervisar, establecer, adquirir, poseer, arrendar y usufructuar todo tipo de negocios industriales, comerciales, de servicios e inmobiliarios, así como realizar actividades complementarias o afines a los mismos.

(d) Prestar toda clase de servicios, de cualquier índole, a toda clase de empresas de carácter industrial, comercial, de servicios e inmobiliario y, en general, a personas físicas o morales, públicas o privadas, nacionales o extranjeras, en los términos que establecen estos Estatutos y las leyes aplicables.

(e) Asociarse con personas físicas o morales, ya sean nacionales o extranjeras, y celebrar toda clase de alianzas estratégicas; adquirir, bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones o partes sociales de cualquier tipo de sociedades mercantiles o civiles, nacionales o extranjeras, ya sea formando parte de su constitución o mediante adquisición posterior, así como enajenar, disponer y negociar tales acciones, participaciones y partes sociales, incluyendo cualquier otro título-valor. Asimismo, la Sociedad podrá emitir obligaciones en cualquier lugar de la República Mexicana y en el extranjero.

(f) Prestar, a toda clase de sociedades o personas, todo tipo de servicios relacionados con asesoría, consultoría o capacitación en materia de administración, finanzas, tesorería, auditoría interna, mercadotecnia, preparación de balances y presupuestos, elaboración de programas y manuales, análisis de resultados de operación, evaluación de información sobre productividad y de posibles financiamientos, preparación de estudios acerca de la disponibilidad de capital, y asistencia técnica.

(g) Adquirir, enajenar, transmitir, disponer, poseer, permutar, arrendar, subarrendar, dar o tomar en usufructo o en comodato, o gravar la propiedad o posesión de toda clase de bienes muebles e inmuebles, así como de otros derechos reales o personales sobre ellos, que sean necesarios o convenientes para su objeto social o para las operaciones u objetos sociales de las sociedades mercantiles o civiles, asociaciones e instituciones en las que la Sociedad tenga algún interés o participación de cualquier naturaleza.

(h) Adquirir, enajenar, arrendar, subarrendar, usufructuar, operar, administrar, explotar y poseer, en cualquier forma permitida por la ley, almacenes, locales, bodegas, oficinas, mobiliario y equipo en general.

(i) Fungir como representante, intermediario, mediador, comisionista, agente, factor, asesor y prestador de servicios de cualquier naturaleza, ante toda clase de personas o instituciones de naturaleza civil o mercantil, públicas o privadas, nacionales o extranjeras, en la realización de toda clase de operaciones, actos y contratos civiles, mercantiles, de crédito, laborales y de cualquier otra naturaleza.

(j) Gestionar, tramitar, obtener y otorgar todo tipo de créditos, préstamos, capitales, financiamiento y cualquier otro tipo de recurso, con o sin garantía, con el propósito de cumplir con el objeto social.

(k) Construir y otorgar toda clase de garantías, cargas y obligaciones, sobre todo o parte de las propiedades de la sociedad, incluyendo garantías reales y avales para garantizar cualesquiera obligaciones propias o de empresas en las cuales la Sociedad tenga intereses o participación, o que pertenezcan al mismo grupo de interés económico y/o corporativo, al igual que para garantizar obligaciones de terceros, ya sean personas físicas o morales, con los que la Sociedad mantenga relaciones comerciales o de negocios, incluyendo sus accionistas, siempre y cuando se vinculen, directa o indirectamente con el objeto social de la Sociedad.

(l) Otorgar, suscribir, aceptar, girar, librar, ceder, endosar, garantizar, constituirse en aval y/u obligado solidario para garantizar obligaciones contraídas por terceros que sean o no filiares de la sociedad, o transmitirse toda clase de títulos de crédito o documentos que importen una obligación o derecho a favor o en contra de la Sociedad, de conformidad con el Artículo 9º (Noveno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

(m) Pagar dividendos a los accionistas según lo acuerde la Asamblea General de Accionistas.

(n) Obtener, desarrollar, adquirir, otorgar, enajenar, licenciar, transferir y registrar, por cualquier título legal, por cuenta propia o de terceros, patentes, marcas derechos de autor, avisos comerciales, nombres comerciales, fórmulas, diseños industriales, modelos industriales, dibujos industriales, modelos de utilidad, secretos industriales, franquicias y concesiones para todo tipo de actividades y cualesquier clase de procesos de manufactura o tecnológicos; usar o explotar toda clase de derechos de propiedad industrial e intelectual, así como realizar los demás actos de comercio relacionados con el objeto social.

(o) Obtener todo tipo de permisos, concesiones, licencias, autorizaciones, programas y aprobaciones gubernamentales de los niveles federal, estatal y municipal, que sean necesarios o convenientes para la operación y cumplimiento del objeto social.

(p) Solicitar, con apego a las leyes mexicanas, subvenciones y apoyos de Organismos Públicos nacionales y/o extranjeros, derivadas de los Tratados y Acuerdos internacionales de Libre Comercio y Cooperación Internacional, que sean aplicables a la realización de su objeto.

(q) Representar y ser agente en los Estados Unidos Mexicanos y en el extranjero, de empresas industriales, comerciales y/o comercializadoras, nacionales y/o extranjeras.

(r) Establecer sucursales y subsidiarias en los Estados Unidos Mexicanos y en el extranjero.

(s) En general, celebrar toda clase de actos jurídicos, acuerdos, convenios y contratos que por ley le correspondan y que sean necesarios para el cumplimiento de su objeto, con apego a las leyes aplicables.

(t)suscribir, emitir, girar y avalar toda clase de títulos de crédito, independientemente de su denominación y de la legislación que los rija así como aceptarlos y endosarlos.

(u)celebrar cualquier clase de operaciones financieras derivadas, siempre que las mismas tengan propósitos de cobertura.

(v)llevar a cabo, por cuenta propia o de terceros, programas de capacitación y desarrollo, así como trabajos de investigación.

(w)actuar como comisionista, agente o representante de cualquier persona o sociedad involucrada en actividades administrativas o comerciales permitidas por las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.

(x)adquirir sus propias acciones, en los términos de la Ley del Mercado de Valores y de las disposiciones generales que sean aplicables.

(y)emitir acciones no suscritas, para su colocación entre el público, en los términos del Artículo 53 (cincuenta y tres) de la Ley del Mercado de Valores o de cualquier disposición que la sustituya, conforme al procedimiento establecido en estos Estatutos Sociales y en la legislación aplicable; y

en general, celebrar y realizar todos los actos, contratos y operaciones conexas, accesorias o accidentales, que sean necesarias o convenientes para el cumplimiento y/o realización de los conceptos anteriores.

CAPITAL

El capital de la Sociedad es variable representado por acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal.

Al 31 de diciembre 2025, la parte mínima fija del capital social sin derecho a retiro, es de $151,633,334 representada por 303,266,668 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie “A”. La parte variable del capital social será ilimitada y estará representada por acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie “B”. Todas las acciones serán de igual valor y dentro de cada Serie conferirán a sus tenedores los mismos derechos y deberán pagarse íntegramente en el acto de ser suscritas.

La totalidad de las acciones en que se divide el capital social será de libre suscripción, en los términos y sujeto a las disposiciones aplicables de la Ley de Inversión Extranjera, su Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

Conforme al Artículo 54 (cincuenta y cuatro) de la Ley del Mercado de Valores, previa autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Sociedad podrá emitir acciones sin derecho a voto, al igual que con la limitante de otros derechos corporativos, así como acciones de voto restringido distintas o conforme a lo que prevén los Artículos 112 (ciento doce) y 113 (ciento trece) de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Al momento de emisión de acciones sin derecho de voto o de voto limitado o restringido, la Asamblea General de Accionistas que acuerde su emisión determinará los derechos que les correspondan. En su caso, las acciones que se emitan al amparo de este párrafo serán de una serie distinta a las demás acciones que representen el capital de la Sociedad.

ACCIONES

Las acciones de la Sociedad estarán representadas por títulos de acciones o por certificados provisionales, numerados consecutivamente, los cuales deberán estar firmados por dos Consejeros con firmas autógrafas en términos de las disposiciones legales aplicables. Todos los títulos y certificados mencionados se expedirán de conformidad con los requisitos establecidos en los Artículos 125 (ciento veinticinco), 127 (ciento veintisiete) y demás relativos de la Ley General de Sociedades Mercantiles y contendrán invariablemente el texto de las Cláusulas Tercera y Décima Segunda de estos estatutos.

Cada acción es indivisible, por lo tanto, si dos o más personas fueren propietarios de una misma acción, se deberá nombrar a un representante común conforme a lo dispuesto por el Artículo 122 (ciento veintidós) de la Ley General de Sociedades Mercantiles. En caso de omitirse el nombramiento del representante común, la Sociedad tendrá como tal a la persona cuyo nombre aparezca en primer lugar en el Libro de Registro de Acciones que llevará la Sociedad en términos del Artículo 128 (ciento veintiocho) de la citada Ley.

Todas las transmisiones de acciones se considerarán como incondicionales y sin reserva alguna en contra de la Sociedad, por lo que la persona que adquiera una o varias acciones asumirá todos los derechos y obligaciones del anterior tenedor para con la Sociedad.

Cuando se trate de acciones depositadas en una institución para el depósito de valores, la Sociedad podrá entregar a dicha institución títulos múltiples o un solo título que ampare parte o todas las acciones materia de la emisión y depósito, los cuales se expedirán a favor de dicha institución para el depósito de valores, sin que se requiera expresar en el documento el nombre, domicilio, ni nacionalidad de los titulares y podrán o no contener cupones adheridos conforme a lo previsto por el artículo 282 (doscientos ochenta y dos) de la Ley del Mercado de Valores.

Los títulos definitivos de acciones podrán llevar adheridos cupones numerados para el cobro de dividendos.

En caso de pérdida, destrucción o robo de títulos o certificados de acciones, el propietario podrá solicitar la expedición de nuevos títulos o certificados con sujeción a lo que al respecto dispone la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Los gastos que se originen con motivo de la expedición del nuevo título o certificado serán por cuenta del interesado.

ASAMBLEA DE ACCIONISTAS

La Asamblea General de Accionistas es el órgano supremo de la Sociedad; podrá acordar y ratificar todos los actos y operaciones de la Sociedad.

Las resoluciones tomadas fuera de Asamblea, por unanimidad de los Accionistas que representen la totalidad de las acciones representativas del capital social, tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en Asamblea General, siempre que se confirmen por escrito.

Las Asambleas Generales de Accionistas podrán ser Ordinarias o Extraordinarias.

Las Asambleas Ordinarias, que deberán reunirse por lo menos una vez al año dentro de los cuatro meses siguientes a la terminación de cada ejercicio social, serán aquéllas que tengan por objeto conocer de cualesquiera de los asuntos mencionados en el Artículo 181 de la Ley General de Sociedades Mercantiles; para aprobar las operaciones que pretenda llevar a cabo la Sociedad o las personas morales que ésta controle, en el lapso de un ejercicio social, cuando representen el 20% (veinte por ciento) o más de los activos consolidados de la Sociedad con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de la forma en que se ejecuten, sea simultánea o sucesiva, pero que por sus características puedan considerarse como una sola operación, conforme el Artículo 47 (cuarenta y siete) de la Ley del Mercado de Valores y de aquellos que no sean materia exclusiva de las Asambleas Extraordinarias de conformidad con la legislación aplicable y/o los presentes Estatutos Sociales, en todo momento tomando en cuenta el informe del respectivo Comité de la Sociedad.

Las Asambleas Extraordinarias, que podrán reunirse en cualquier momento, serán aquéllas que tengan por objeto (i) conocer cualesquiera de los asuntos indicados en el Artículo 182 (ciento ochenta y dos) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, en todo momento tomando en cuenta el informe del respectivo Comité de la Sociedad; (ii) conocer, y en su caso aprobar la cancelación de la inscripción de las acciones de la Sociedad en el Registro Nacional de Valores; (iii) las convocadas en relación con aumentos de capital en términos del Artículo 53 (cincuenta y tres) de la Ley del Mercado de Valores; y (iv) las convocadas para los demás asuntos para los que la legislación aplicable y/o los presentes Estatutos Sociales requieran un quórum especial.

Convocatoria de asambleas de accionistas; quorum.

Salvo lo dispuesto por el Artículo 185 (ciento ochenta y cinco) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, las Asambleas de Accionistas serán convocadas en cualquier momento por el Consejo de Administración, el Presidente del Consejo de Administración o por el Comité que lleve a cabo las funciones de Prácticas Societarias y de Auditoría, así como por el 25% (veinticinco por ciento) de los Consejeros de la Sociedad o el Secretario del Consejo de Administración, o por la autoridad judicial, en su caso. Los Accionistas propietarios de acciones con derecho a voto, incluso en forma limitada o restringida por cada 10% (diez por ciento) del capital social, podrán solicitar al Consejo de Administración o al Comité que lleve a cabo las funciones en materia de Prácticas Societarias y de Auditoría, en cualquier momento, se convoque a una Asamblea General de Accionistas en los términos señalados en el Artículo 50 (cincuenta) fracción II de la Ley del Mercado de Valores.

La convocatoria para las Asambleas se hará por medio de la publicación de un aviso en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía, siempre con una anticipación de al menos 15 (quince) días naturales a la fecha señalada para la Asamblea.

La convocatoria deberá contener la Orden del Día, es decir, la lista de asuntos que deban tratarse en la Asamblea, así como la fecha, lugar y hora, en que deba celebrarse, y deberá estar suscrita por la persona o personas que la hagan, en el concepto de que, si las hiciere el Consejo de Administración, bastará con el nombre del Secretario de dicho órgano o del delegado que a tal efecto hubiere designado el Consejo de Administración para tal propósito. Desde el momento en que se publique la convocatoria para cierta

Asamblea de Accionistas, deberán estar a disposición de los accionistas, en las oficinas de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita, la información y los documentos disponibles relacionados con cada uno de los puntos establecidos en la orden del día.

Quora y Derechos Especiales. Para que una Asamblea General Ordinaria se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberá estar representado, por lo menos, la mitad del capital social. En caso de segunda o ulterior convocatoria, la Asamblea General Ordinaria se considerará legalmente instalada cualquiera que sea el número de acciones representadas.

Para que las resoluciones de la Asamblea General Ordinaria sean válidas, deberán tomarse siempre, por lo menos, por la mayoría de los votos presentes.

Para que una Asamblea General Extraordinaria se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberá estar representado, por lo menos, el 75% (setenta y cinco por ciento) del capital social. En caso de segunda o ulterior convocatoria, para que la Asamblea General Extraordinaria se considere legalmente instalada, deberá estar representado, por lo menos, el 50% (cincuenta por ciento) del capital social.

Para que las resoluciones de la Asamblea General Extraordinaria sean válidas, deberán tomarse siempre por el voto favorable del número de acciones que representen, por lo menos, la mitad del capital social, salvo que los presentes Estatutos Sociales establezcan un porcentaje superior.

Los Accionistas gozarán de los siguientes derechos, en adición a cualesquier otros consignados en los presentes Estatutos:

I. Los Accionistas propietarios de acciones con derecho a voto, por cada 10% (diez por ciento) del capital social, incluso en forma limitada o restringida, de manera individual o conjunta, podrán solicitar que se aplace la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados, ajustándose a los términos y condiciones señalados en el Artículo 50 (cincuenta) fracción III de la Ley del Mercado de Valores.

II. Los Accionistas con acciones con derecho a voto, incluso en forma limitada o restringida, que representen en lo individual o en conjunto, el 20% (veinte por ciento) o más del capital social, podrán oponerse judicialmente a las resoluciones de las asambleas generales, respecto de las cuales tengan derecho de voto, siempre que se satisfagan los requisitos del Artículo 201 (doscientos uno) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, en términos del Artículo 51 (cincuenta y uno) de la Ley del Mercado de Valores.

Salvo por lo dispuesto en la Cláusula Décima Séptima de estos estatutos, los titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, o sin derecho a voto, que en lo individual o en su conjunto, representen cuando menos el 5% (cinco por ciento) del capital social, podrán ejercitar directamente la acción de responsabilidad civil contra los administradores de la Sociedad, en términos del Artículo 38 (treinta y ocho) fracción II de la Ley del Mercado de Valores, y siempre que se satisfagan los requisitos establecidos en el Artículo 163 (ciento sesenta y tres) de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Resoluciones Unánimes de Accionistas. (Asambleas Totalitarias)

Las Asambleas Generales Ordinarias o Extraordinarias de Accionistas podrán celebrarse legalmente, sin necesidad de convocatoria previa y sus resoluciones serán válidas, con tal de que en el momento de la votación haya estado representada la totalidad de las acciones, de conformidad con lo previsto por el Artículo 188 (ciento ochenta y ocho) de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Consejo de Administración.

Para facultades del Consejo de Administración de la Compañía, así como temas inherentes al mismo, véase “Administradores y Accionistas - Consejo de Administración".

Otros Convenios.

Los accionistas de la Emisora no han celebrado ningún acuerdo o convenio que tenga como fin establecer, limitar u otorgar derechos y/o obligaciones que regirán su relación como accionistas de la Emisora.

[429000-N] Mercado de capitales

Estructura accionaria:

Para mayor detalle ver sección de “capital” en Estatutos Sociales y otros convenios.

Composición Accionaria de la Compañía

El Capital Social de la Compañía a diciembre de 2025 quedó de la siguiente manera:

ESTRUCTURA ACCIONARIA

CUADRO ACCIONISTAS CORPOVAEL SAB DE CV AL 31 DICIEMBRE 2025				
	Acciones dentro Fid. Control	Acciones fuera Fid. Control	Acciones Total	Participación
Pedro Vaca	75,381,453	4,666,667	**80,048,120**	**26.40%**
Pablo Vaca	47,555,651		**47,555,651**	**15.68%**
Luis Vaca	41,352,740		**41,352,740**	**13.64%**
Joaquin Vaca	37,217,463	387,542	**37,605,005**	**12.40%**
Victor Rodriguez	8,270,547		**8,270,547**	**2.73%**
Javier Cervantes	6,965,640		**6,965,640**	**2.30%**
Manuel Araiza	6,965,640		**6,965,640**	**2.30%**
Israel Godina	3,014,156		**3,014,156**	**0.99%**
Gustavo Castorena	2,704,656		**2,704,656**	**0.89%**
Grupo Control	229,427,946	5,054,209	**234,482,155**	**77.32%**
Fondo de Recompra		10,628,682	**10,628,682**	**3.50%**
Púb. Inversionista		58,155,831	**58,155,831**	**19.18%**
Acc en Circulación	229,427,946	73,838,722	**303,266,668**	**100.00%**

Al 31 diciembre de 2021 el número total de acciones permaneció en 339,316,859 de las cuales 229,737,446 (el 67.71%) corresponde a los accionistas originales, 99,184,819 (el 29.23%) al público inversionista y 10,394,594 (el 3.06%) corresponden a la Emisora adquiridas mediante recompra de acciones. Durante el año 2022 se acordó cancelar 20,144,594 acciones en asamblea de accionistas, con lo cual al 31 de diciembre de 2022 el número total de acciones en circulación se redujo a 319,172,265 acciones, de las cuales 229,737,446 (el 71.98%) corresponde a los accionistas originales, 87,714,819 (el 27.48%) al público inversionista y 1,720,000 (el

0.54%) corresponden a la Emisora adquiridas mediante recompra de acciones. Al 31 diciembre de 2023 el número total de acciones en circulación permaneció en 319,172,265 acciones, de las cuales 229,737,446 (el 71.98%) corresponde a los accionistas originales, 81,447,722 (el 25.52%) al público inversionista y 7,987,097 (el 2.50%) corresponden a la Emisora adquiridas mediante recompra de acciones. Al 31 diciembre de 2024 el número total de acciones ascendió a 310,875,668 de las cuales 229,427,946 (el 73.80%) corresponde al fideicomiso de control, 4,666,667 (el 1.50%) al Director General, 387,542 (el 0.12%) a al Director de Jalisco, 6,674,336 acciones (el 2.15%) corresponden a la Emisora adquiridas mediante recompra de acciones y 69,719,177 (el 22.43%) al público inversionista. Considerando lo anterior el Grupo de control (acciones del fideicomiso de control más acciones de directores fuera del fideicomiso) tienen 234,482,155 acciones, es decir, 75.43% del total de acciones. Al 31 diciembre de 2025 el número total de acciones ascendió a 303,266,668 de las cuales 229,427,946 (el 75.65%) corresponde al fideicomiso de control, 4,666,667 (el 1.54%) al director general, 387,542 (el 0.13%) al director de Jalisco, 10,628,682 acciones (el 3.50%) corresponden a la Emisora adquiridas mediante recompra de acciones y 58,155,831 acciones (el 19.18%) al público inversionista. Considerando lo anterior el Grupo de control (acciones del fideicomiso de control más acciones de directores fuera del fideicomiso) tienen 234,482,155 acciones, es decir, 77.32% del total de acciones.

Comportamiento de la acción en el mercado de valores:

El siguiente cuadro muestra el comportamiento de las acciones de la Emisora Corpovael S.A.B. de C.V., con clave de cotización “CADU A” (única serie), durante los periodos indicados. La Emisora realizó su Oferta Pública Inicial el 4 de diciembre de 2015. El cuadro incluye el precio de apertura, máximo, mínimo, y de cierre del periodo, así como el volumen operado de CADU A (única serie). La acción CADU A únicamente cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.

Al cierre de los últimos 5 ejercicios:

Datos históricos del valor - CORPOVAEL S.A.B. DE C.V.-A					
Fecha	Apertura	Máximo	Mínimo	Cierre/NAV	Volumen
31/12/2021	5	5	2.1	2.89	50,264,665
30/12/2022	2.95	3.04	1.57	2.95	24,301,886
29/12/2023	2.85	3.29	2.62	2.83	17,674,671
31/12/2024	2.86	5.17	2.83	3.49	8,066,543
26/12/2025	3.5	5	2.95	5	13,755,083

Fuente: SIBOLSA

Al cierre en cada trimestre por los últimos 2 ejercicios:

Datos históricos del valor - CORPOVAEL S.A.B. DE C.V.-A					
Fecha	Apertura	Máximo	Mínimo	Cierre/NAV	Volumen
27/03/2024	2.86	5.17	2.83	4.67	1,150,724
28/06/2024	4.67	4.89	3.58	3.68	771,843
30/09/2024	3.6	3.86	3.3	3.3	2,469,178
31/12/2024	3.38	3.81	3.3	3.49	3,674,798
31/03/2025	3.5	3.53	2.95	3.4	2,870,240
30/06/2025	3.4	3.55	3.08	3.2	1,434,860
25/09/2025	3.19	3.37	3	3.26	639,521
26/12/2025	3.27	5	3.2	5	8,810,462

Fuente: SIBOLSA

Al cierre mensual por los últimos 6 meses:

Datos históricos del valor - CORPOVAEL S.A.B. DE C.V.-A					
Fecha	Apertura	Máximo	Mínimo	Cierre/NAV	Volumen
31/10/2025	3.27	4	3.2	3.88	5,440,759
28/11/2025	3.8	5	3.56	4.85	3,176,296
26/12/2025	4.9	5	4.34	5	193,407
30/01/2026	5	5.1	4.88	5	114,077
27/02/2026	4.8	5.2	4.8	5.2	180,921
31/03/2026	5.2	7	5.2	6.8	137,999

Fuente: SIBOLSA

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

Al 31 de diciembre de 2025 la compañía no cuenta con Formador de Mercado. Durante el ejercicio 2025 la emisora no contrató formador de mercado.

CADU contrató a Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México (Santander), para la prestación de servicios de Formador de Mercado por un plazo de 6 meses a partir del 7 de enero de 2019, fecha en la cual la BMV autorizó, y con renovaciones automáticas por periodos iguales en caso de que ninguna de las partes de aviso de dar por terminado el contrato. El contrato de formador de mercado terminó el 7 de enero de 2020.

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

Al 31 de diciembre de 2025 la compañía no cuenta con Formador de Mercado. Durante el ejercicio 2025 la emisora no contrató formador de mercado.

Inicio de vigencia, prórroga o renovación del contrato con el formador de mercado, duración del mismo y, en su caso, la terminación o rescisión de las contrataciones correspondientes

El primer periodo del contrato de formador de mercado, que inició el 7 de enero de 2019 y venció el 7 de julio de 2019, la Compañía lo renovó por 6 meses adicionales. El segundo periodo termino el 7 de enero de 2020 fecha a partir de la cual ya no se cuenta con los servicios de formador de mercado.

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

Al 31 de diciembre de 2025 la compañía no cuenta con Formador de Mercado. Durante el ejercicio 2025 la emisora no contrató formador de mercado.

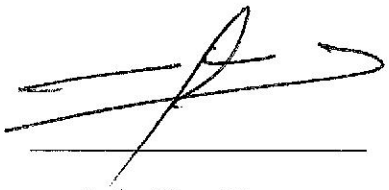
Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los valores de la emisora con los que opere dicho intermediario

Al 31 de diciembre de 2025 la compañía no cuenta con Formador de Mercado. Durante el ejercicio 2025 la emisora no contrató formador de mercado.

PERSONAS RESPONSABLES

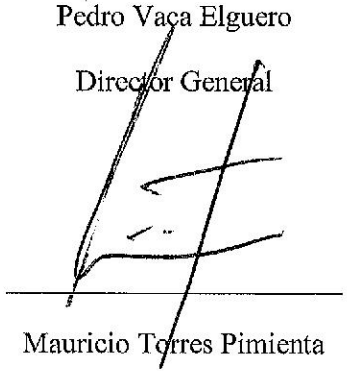
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el reporte anual 2025, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que se contenga información que pudiera inducir a errores a los inversionistas.

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



Pedro Vaca Elguero

Director General



Mauricio Torres Pimienta

Director de Finanzas



Israel Godina Machado

Director Jurídico

21 de abril de 2026

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

De conformidad con el artículo 39 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos" (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y de conformidad con el artículo 84 bis de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores", publicada en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones, tanto RSM México Bogarín, S.C., como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que Corpovael, S.A.B. de C.V. (la "Emisora") y Subsidiarias incluya como anexo en el Reporte Anual que se presenta por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 (el "Reporte Anual"), el informe de auditoría que emití con fecha 13 de abril de 2026, 28 de febrero de 2025 y 23 de febrero de 2024 sobre los estados financieros consolidados de la Emisora al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas (los "Estados Financieros Consolidados"). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Consolidados incluidos como anexo en el Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera incluida en el Reporte Anual cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Consolidados o del informe de auditoría externa que al efecto presente la Emisora, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

RSM México Bogarín, S. C.

C.P.C. Mauricio González Gómez
Socio de Auditoría

C.P. Francisco Xavier Mena Flores
Representante Legal

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, sub numeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros consolidados dictaminados de Corpovael, S.A.B. de C.V. (la "Compañía") y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexo en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexo en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 13 de abril de 2026, 28 de febrero de 2025, y 23 de febrero 2024 de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la información financiera contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros consolidados por él dictaminados."

RSM México Bogarín, S.C.

C.P.C. Mauricio González Gómez

Socio de Auditoría

C.P. Francisco Xavier Mena Flores

Representante Legal

[432000-N] Anexos

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

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

N.A.

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

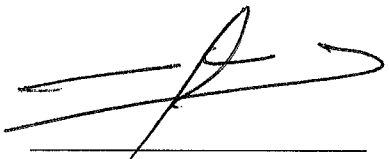
N.A.

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

PERSONAS RESPONSABLES

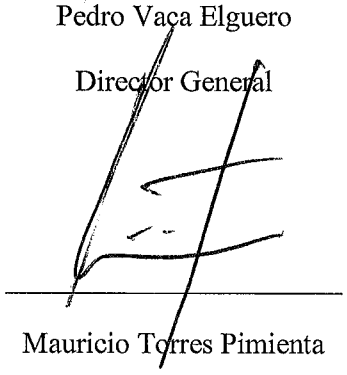
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el reporte anual 2025, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que se contenga información que pudiera inducir a errores a los inversionistas.

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



Pedro Vaca Elguero

Director General



Mauricio Torres Pimienta

Director de Finanzas



Israel Godina Machado

Director Jurídico

21 de abril de 2026

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

De conformidad con el artículo 39 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos" (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y de conformidad con el artículo 84 bis de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores", publicada en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones, tanto RSM México Bogarín, S.C., como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que Corpovael, S.A.B. de C.V. (la "Emisora") y Subsidiarias incluya como anexo en el Reporte Anual que se presenta por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 (el "Reporte Anual"), el informe de auditoría que emití con fecha 13 de abril de 2026, 28 de febrero de 2025 y 23 de febrero de 2024 sobre los estados financieros consolidados de la Emisora al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas (los "Estados Financieros Consolidados"). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Consolidados incluidos como anexo en el Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera incluida en el Reporte Anual cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Consolidados o del informe de auditoría externa que al efecto presente la Emisora, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

RSM México Bogarín, S. C.

C.P.C. Mauricio González Gómez
Socio de Auditoría

C.P. Francisco Xavier Mena Flores
Representante Legal

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, sub numeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros consolidados dictaminados de Corpovael, S.A.B. de C.V. (la "Compañía") y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexo en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexo en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 13 de abril de 2026, 28 de febrero de 2025, y 23 de febrero 2024 de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la información financiera contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros consolidados por él dictaminados."

RSM México Bogarín, S.C.

C.P.C. Mauricio González Gómez

Socio de Auditoría

C.P. Francisco Xavier Mena Flores

Representante Legal

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

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

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023,
(Con informe de los auditores independientes)

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

Estados financieros consolidados dictaminados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

Ontario No. 989
Piso 7 Torre Value
Col. Italia Providencia, 44620
Guadalajara, Jal.

T +52 (33) 3648 4320
F +52 (33) 3648 4325

www.rsmmx.mx

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 2024 y 2023, 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 2024 y 2023, 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 auditorias 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.

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 2024. 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.

RSM Mexico Bogarin S.C. es miembro de la red de RSM y ejerce sus actividades como RSM. RSM es el nombre comercial utilizado por los miembros de la red RSM. Cada miembro de la red RSM es una firma de contadores y consultores independientes cuyas practicas las provee por si misma. La red RSM no es en si misma una entidad legal en ninguna jurisdiccion.

Valuación de inventarios inmobiliarios ***Nota 8 a los estados financieros***	
Cuestión clave	***Como se abordó la cuestión clave en la auditoría***
El Grupo se dedica a la construcción y comercialización de vivienda. El saldo total del inventario inmobiliario al 31 de diciembre de 2024 es de $9,269,888 (miles de pesos). 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. 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. Por cada uno de los proyectos se lleva a cabo 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. 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.	Los procedimientos de auditoría que hemos considerado para esta cuestión clave, entre otros, son los siguientes; - 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 23 y 26 a los estados financieros***	
Cuestión clave	***Como se abordó la cuestión clave en la auditoría***
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. 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. 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. 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.	Los procedimientos de auditoría que hemos considerado para esta cuestión clave, entre otros, son los siguientes; - 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 2024, 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 2024, 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.

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.
28 de febrero de 2025

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

Estados consolidados de situación financiera

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Al 31 de diciembre de 2024	2023
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	*Nota 5 y 6*	**$ 414,354**	$ 490,430
Cuentas por cobrar, neto	*Nota 5 y 7*	**799,175**	679,256
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	*Nota 5 y 12*	**30,000**	20,319
Otras cuentas por cobrar	*Nota 5 y 9*	**246,092**	259,999
Impuestos sobre la renta por recuperar y otros impuestos		**95,636**	101,457
Inventarios inmobiliarios, neto	*Nota 8*	**2,570,429**	2,070,403
Pagos anticipados	*Nota 10*	**52,701**	135,062
Total del activo circulante		**4,208,387**	3,756,926
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	*Nota 5 y 6*	**51,185**	53,736
Cuentas por cobrar, neto	*Nota 5 y 7*	**105,165**	-
Inventarios inmobiliarios, neto	*Nota 8*	**6,699,459**	6,695,362
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	*Nota 5 y 12*	**165,366**	200,328
Otras cuentas por cobrar	*Nota 5 y 9*	**10,937**	14,405
Pagos anticipados	*Nota 10*	**98,947**	70,916
Inmuebles, maquinaria y equipo, neto	*Nota 11*	**24,975**	24,982
Activos por derecho de uso	*Nota 15*	**11,812**	11,230
Inversión en asociada	*Nota 4 a)*	**2,102**	2,102
Otros activos		**24,896**	13,319
Impuestos a la utilidad diferidos	*Nota 19*	**442,612**	451,773
Total de activo no circulante		**7,637,456**	7,538,153
Total del activo		**$ 11,845,843**	$ 11,295,079
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Vencimiento a corto plazo de:			
Certificados bursátiles	*Nota 5 y 17*	**$ -**	$ 138,896
Deuda bancaria	*Nota 5 y 18*	**1,265,739**	1,171,157
Pasivos por arrendamientos	*Nota 5 y 15*	**6,135**	4,956
Cuentas por pagar a proveedores	*Nota 5 y 13*	**589,414**	497,357
Cuentas por pagar a parte relacionada	*Nota 5 y 12*	**521**	571
Pasivos e impuestos por pagar	*Nota 14*	**101,635**	85,680
Cuentas por pagar por adquisición de terrenos	*Nota 5 y 16*	**451,821**	272,930
Depósitos para viviendas		**322,942**	304,908
Total del pasivo a corto plazo		**2,738,207**	2,476,455

(Continúa)

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

Estados consolidados de situación financiera

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Al 31 de diciembre de 2024	2023
Pasivo a largo plazo:			
Certificados bursátiles	*Nota 5 y 17*	**491,870**	491,957
Deuda a largo plazo	*Nota 5 y 18*	**381,515**	279,591
Cuenta por pagar por adquisición de terrenos	*Nota 5 y 16*	**1,420,202**	1,531,031
Pasivo por arrendamientos	*Nota 5 y 15*	**8,118**	9,247
Beneficios a empleados	*Nota 21*	**489**	265
Impuestos a la utilidad diferidos	*Nota 19*	**1,321,450**	1,229,997
Total del pasivo a largo plazo		**3,623,644**	3,542,088
Total del pasivo		**6,361,851**	6,018,543
Capital contable:	*Nota 20*		
Capital social		**155,438**	159,586
Recompra de acciones propias		**(23,645)**	(23,971)
Prima en suscripción de acciones		**1,385,682**	1,406,856
Reserva legal		**34,602**	34,602
Utilidades retenidas		**3,589,008**	3,293,030
Utilidad del periodo		**232,033**	295,978
Superávit por intercambio de acciones de subsidiarias		**60,269**	61,198
Participación controladora		**5,433,387**	5,227,279
Participación no controladora	*Nota 22*	**50,605**	49,257
Total del capital contable		**5,483,992**	5,276,536
Total del pasivo y del capital contable		**$ 11,845,843**	$ 11,295,079

(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 2024	2023
Ventas netas	*Nota 23 y 26*	**$ 4,487,404**	$ 4,506,032
Costo de ventas	*Nota 23 y 26*	**(3,290,007)**	(3,286,082)
Utilidad bruta		**1,197,397**	1,219,950
Gastos de venta, administración y otros	*Nota 24*	**(769,725)**	(697,946)
Utilidad de operación		**427,672**	522,004
Costo financiero:			
Gasto por intereses	*Nota 25*	**(118,647)**	(135,383)
Ingreso por intereses		**23,974**	27,831
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta		**3,358**	(1,680)
		(91,315)	(109,232)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		**336,357**	412,772
Impuestos a la utilidad	*Nota 19*	**(103,905)**	(111,233)
Utilidad neta consolidada		**$ 232,452**	$ 301,539
Otros resultados integrales (ORI)			
Partidas que no se reclasificaran posteriormente al resultado del periodo:			
Mediciones de pasivos por beneficios definidos	*Nota 21*	**-**	1,393
Resultado integral consolidado		**$ 232,452**	$ 302,932
Utilidad neta atribuible a:			
Participación controladora		**232,033**	295,978
Participación no controladora		**419**	5,561
		$ 232,452	$ 301,539
Utilidad integral atribuible a:			
Participación controladora		**232,033**	297,371
Participación no controladora		**419**	5,561
		$ 232,452	$ 302,932

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 2024 y 2023

(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	Por remedición de pasivos (activos) por beneficios definidos	Total	Total del capital contable
Saldos al 1o. de enero de 2023	$ 159,586	$ (41)	$ 1,406,856	$ 34,602	$ 3,293,030	$ 61,198	$ 4,955,231	$ 41,022	$ (1,393)	$ 39,629	$ 4,994,860
Efecto de reestructura corporativa	-	-	-	-	-	-	-	2,674	-	2,674	2,674
Amortización de capital de acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Recompra de acciones	-	(23,930)	-	-	-	-	(23,930)	-	-	-	(23,930)
Resultado Integral											
Utilidad neta consolidada	-	-	-	-	295,978	-	295,978	5,561	1,393	6,954	302,932
Saldos al 31 de diciembre de 2023	159,586	(23,971)	1,406,856	34,602	3,589,008	61,198	5,227,279	49,257	-	49,257	5,276,536
Efecto de reestructuración corporativa	-	-	-	-	-	(929)	(929)	929	-	929	-
Amortización de capital de acciones propias	(4,148)	25,322	(21,174)	-	-	-	-	-	-	-	-
Recompra de acciones	-	(24,996)	-	-	-	-	(24,996)	-	-	-	(24,996)
Resultado Integral											
Utilidad neta consolidada	-	-	-	-	232,033	-	232,033	419	-	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	$ -	$ 50,605	$ 5,483,992

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	
	2024	2023
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	**$ 336,357**	$ 412,772
Ajustes por:		
Depreciación	**9,826**	8,598
Amortizaciones	**694**	694
Estimación para cuentas de cobro dudoso	**6,000**	-
Estimación por deterioro de inventarios inmobiliarios	**-**	(29,282)
Resultado neto del periodo por beneficios a los empleados	**224**	(7,381)
Utilidad por venta de transporte y mobiliario	**-**	(129)
Ingreso por intereses	**(23,974)**	(27,831)
Gasto por intereses	**118,647**	135,383
Costo de financiamiento reconocido dentro del costo de ventas inmobiliarias	**277,466**	214,075
	725,240	706,899
Cambios en:		
Cuentas por cobrar	**(231,084)**	(158,390)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	**23,816**	8,981
Otras cuentas por cobrar	**17,375**	81,090
Inventarios inmobiliarios	**(591,600)**	(695,478)
Pagos anticipados	**54,330**	(37,723)
Otros activos	**(12,271)**	6,364
Cuentas por pagar a proveedores	**92,057**	(33,061)
Cuentas por pagar por adquisición de terrenos	**68,062**	1,307,382
Pasivos e impuestos por pagar	**15,955**	46,315
Depósitos por viviendas	**18,034**	81,579
Impuestos sobre la renta y otros	**5,821**	(790)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	**185,735**	1,313,168
Actividades de inversión:		
Intereses cobrados	**23,974**	27,831
Inversión en asociadas	**-**	2,761
Cobro por venta de maquinaria y equipo	**-**	1,050
Adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo	**(4,800)**	(2,435)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	**19,174**	29,207
Efectivo excedente para aplicar en actividades de financiamiento	**204,909**	1,342,375
Actividades de financiamiento:		
Recompra de acciones	**(24,996)**	(23,930)
Pagos de principal de certificado bursátil	**(142,857)**	(500,000)
Obtención de préstamos de instituciones financieras	**3,740,558**	2,811,858
Pagos de préstamos de instituciones financieras	**(3,557,062)**	(3,281,034)
Pago de financiamiento de fideicomiso	**-**	(94,609)

(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	
	2024	2023
Costo de apertura de préstamos con instituciones financieras	**(18,011)**	(34,303)
Intereses pagados	**(274,080)**	(332,802)
Pagos arrendamiento	**(7,088)**	(5,929)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento	**(283,536)**	(1,460,749)
Disminución de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	**(78,627)**	(118,374)
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo	**544,166**	662,540
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	**$ 465,539**	$ 544,166

(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 2024 y 2023

(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.

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 2024

- Modificaciones a la NIC 7 "Estado de flujos de efectivo" y a la NIIF 7 "Instrumentos financieros: Revelaciones"– Acuerdos de financiamiento con proveedores.

  Las modificaciones agregan una revelación a la NIC 7 que establece que una entidad debe revelar información sobre sus acuerdos financieros con proveedores que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los efectos de esos acuerdos sobre los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. Además, la NIIF 7 fue modificada para agregar acuerdos de financiamiento con proveedores, como ejemplo, dentro de los requisitos para revelar información sobre la exposición de una entidad a la concentración del riesgo de liquidez.

- Modificaciones a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" – Clasificación de pasivos como circulantes o no circulantes.

  Las modificaciones a la NIC 1 afectan únicamente la presentación de pasivos circulantes o no circulantes en el estado de situación financiera y no el monto o momento de reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada sobre esas partidas.

- Modificaciones a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" – Pasivos no circulantes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants).

  Las modificaciones especifican que sólo las cláusulas que una entidad debe cumplir antes o en el final del período sobre el que se informa afectan el derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre el que se informa (y, por lo tanto, deben ser consideradas al evaluar la clasificación del pasivo como circulante o no circulante). Tales cláusulas afectan si el derecho existe al final del período sobre el que se informa, incluso si el cumplimiento de la cláusula se evalúa solo después de la fecha de reporte (por ejemplo, una cláusula basada en la situación financiera de la entidad en la fecha de reporte cuyo cumplimiento se evalúa solo después de la fecha de reporte).

- Modificaciones a la NIIF 16 "Arrendamientos" – Pasivo por arrendamiento con opción de venta y arrendamiento posterior.

  Las modificaciones a la NIIF 16 agregan requisitos de medición posteriores para transacciones de venta y arrendamiento posterior que satisfacen los requisitos de la NIIF 15 "Ingresos de contratos con clientes" para ser contabilizadas como una venta. Las modificaciones requieren que el vendedor-arrendatario determine 'pagos de arrendamiento' o 'pagos de arrendamiento revisados' de manera que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario, después de la fecha de inicio.

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

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

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales a partir de 1 de enero de 2025 o posteriores, la Entidad no ha aplicado de manera anticipada dichas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas. La Entidad espera adoptar estas normas cuando entren en vigor y en los casos aplicables.

- 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.

- 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.

- 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.

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

  Las enmiendas incluyen aquellas situaciones donde se tiene una venta o una contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto, las enmiendas establecen que las ganancias o pérdidas que resultan de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que es contabilizada utilizando el método de participación, se reconocen en los resultados y en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta.

- NIIF S1 Requisitos Generales para la Información Financiera Relacionada con la Sostenibilidad

  La norma establece los requisitos generales para la información financiera a revelar relacionada con la sostenibilidad con el objetivo de exigir a una entidad que revele información sobre sus riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad que sea útil para los usuarios primarios de los informes financieros de propósito general en la toma de decisiones relacionadas con la provisión de recursos a la entidad.

- NIIF S2 Información a revelar relacionada con el clima.

  La norma establece los requisitos para identificar, medir y revelar información sobre los riesgos y oportunidades relacionados con el clima que sea útil para los usuarios primarios de informes financieros de propósito general en la toma de decisiones relacionadas con la provisión de recursos a la entidad.

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 IAS 2 o el valor en uso de la IAS 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 2024 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 2024 y 2023. 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	2024	2023
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	95.00
	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
	Urbarima, S. A. de C. V.	98.00	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 Tapatías, 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	99.99

Todas las subsidiarias están domiciliadas en México.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 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 adquiriente 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 adquirientes, 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 el trabajo haya sido ejecutado se incluyen en el estado consolidado de situación financiera, como un pasivo, como depósitos para viviendas.

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 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 liquida 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 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) 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:

	Vida útil estimada
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 2024 y 2023, no existieron indicios de deterioro.

h) 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.

i) 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.

j) 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.

k) 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.

l) 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.

m) 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.

n) Cuentas por pagar por adquisición de terrenos

La Entidad ha celebrado contratos para adquirir terrenos, pagaderos principalmente en pesos mexicanos que no generan intereses, y con vencimientos a corto plazo y largo plazo.

o) 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 período 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 período 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 período de presentación del informe, o (ii) no existe un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos doce meses después del período 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.

p) 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 2024 y 2023, los saldos y transacciones en moneda extranjera no son significativas.

q) Depósitos para viviendas

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

r) 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.

	Importe en libros			Valor razonable			
31 de diciembre de 2024	**Activos financieros**	**Pasivos financieros**	**Total**	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos financieros no medidos al valor razonable							
Cuentas por cobrar (1)	$ 904,340		$ 904,340				
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	195,366		195,366				
Otras cuentas por cobrar (2)	257,029		257,029				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	465,539		465,539				
Pasivos financieros no medidos al valor razonable							
Deuda		$ (1,647,254)	$ (1,647,254)		$ (1,664,546)		$ (1,664,546)
Certificados bursátiles		(491,870)	(491,870)		(501,615)		(501,615)
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)				

	Importe en libros			Valor razonable			
31 de diciembre de 2023	**Activos financieros**	**Pasivos financieros**	**Total**	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos financieros no medidos al valor razonable							
Cuentas por cobrar (1)	$ 679,256		$ 679,256				
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	220,647		220,647				
Otras cuentas por cobrar (2)	274,404		274,404				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	544,166		544,166				
Pasivos financieros no medidos al valor razonable							
Deuda		$ (1,450,748)	$ (1,450,748)		$ (1,485,947)		$ (1,485,947)
Certificados bursátiles		(630,853)	(630,853)		(644,473)		(644,473)
Pasivo por arrendamiento		(14,203)	(14,203)				
Cuenta por pagar por adquisición de terrenos (3)		(1,803,961)	(1,803,961)				
Cuentas por pagar a proveedores		(497,357)	(497,357)				

(1) Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2024, incluyen la estimación para deterioro por $6,000, al 31 de diciembre 2023 la estimación para deterioro fue por $0.

(2) Las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre 2024 y 2023, 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 de métodos 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, tomando en consideración el valor de bono en pizarra de Bloomberg, ya que a una mayor apreciación del bono el monto total del valor de mercado sube, en contrario una situación difícil por parte de la Entidad disminuiría el valor razonable de los bonos por temas de riesgo de liquidez y crédito.

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.

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:

	2024	2023
Cuentas por cobrar a clientes (1)	**$ 904,340**	$ 679,256
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	**195,366**	220,647
Otras cuentas por cobrar (2)	**257,029**	274,404
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	**465,539**	544,166
Total	**$ 1,822,274**	$ 1,718,473

(1) Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2024, incluyen la estimación para deterioro por $6,000, al 31 de diciembre 2023 la estimación para deterioro es de $0.

(2) Las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre 2024 y 2023, 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 2024	Bruto	Deterioro 2023
Al corriente	$ 904,340	$ -	$ 679,256	$ -
Vencido a más de 151 días	6,000	6,000	-	-
Total	**$ 910,340**	**$ 6,000**	**$ 679,256**	**$ -**

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 2024	Bruto	Deterioro 2023
Deudores diversos	$ 37,953	$ -	$ 47,154	$ -
Otras cuentas por cobrar	219,076	-	227,250	-
Total	**$ 257,029**	**$ -**	**$ 274,404**	**$ -**

Efectivo

La Entidad mantenía efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido por un total de $465,539 y $544,166 al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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, (inversiones de 24 horas) 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 utiliza el costeo con base en la fórmula de costos identificados 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 $ 3,716,919 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 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

31 de diciembre de 2023	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	$ 1,450,748	$ 1,888,988	$ 670,589	$ 695,736	$ 498,817	$ 23,846
Certificados bursátiles	630,853	816,449	207,151	42,114	293,163	274,021
Pasivo por arrendamiento	14,203	17,546	6,582	4,615	4,434	1,915
Cuenta por pagar por adquisición de terrenos	1,803,961	1,803,961	272,930	255,468	258,146	1,017,417
Cuentas por pagar a proveedores	497,357	497,357	497,357	-	-	-
	$ 4,397,122	$ 5,024,301	$ 1,654,609	$ 997,933	$ 1,054,560	$ 1,317,199

Los pagos de intereses de deuda variable son calculados utilizando la tasa vigente al 31 de diciembre de 2024.

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:

	Valor en libros	
	2024	2023
Instrumentos a tasa variable		
Pasivos financieros	**$ 2,587,018**	$ 2,081,601

Análisis de sensibilidad de valor razonable para instrumentos a tasa 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. El análisis se realiza sobre la misma base para 2024 y 2023:

	+50 ptb	-50ptb
2024		
Efecto en resultados	$ (12,935)	$ 12,935
2023		
Efecto en resultados	$ (10,408)	$ 10,408

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:

		2024		2023
Total pasivos	**$**	**6,361,851**	$	6,018,543
Menos				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido		**465,539**		544,166
Deuda neta		**5,896,312**		5,474,377
Capital contable		**5,483,992**		5,276,536
Razón de deuda a capital contable		**1.08**		1.04

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:

		2024		2023
Efectivo	**$**	**300,555**	$	453,056
Inversiones temporales (1)		**113,799**		37,374
Efectivo y equivalentes de efectivo		**414,354**		490,430
Efectivo restringido (2)		**51,185**		53,736
Total	**$**	**465,539**	$	544,166

(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 liquida para el pago de intereses ordinarios a los tenedores del certificado bursátil CADU20V (ver nota 17).

Nota 7. Cuentas por cobrar, neto

a) Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

		2024		2023
Clientes vivienda interés social	**$**	**59,628**	$	148,174
Clientes viviendas media, media residencial y residencial		**234,413**		190,547
Clientes terrenos		**616,299**		340,535
Total cuentas por cobrar		**910,340**		679,256
Menos-Pérdida crediticia esperada		**(6,000)**		-
Total cuentas por cobrar, neto		**904,340**		679,256
Menos cuentas por cobrar no circulantes		**(105,165)**		-
Cuentas por cobrar circulantes	**$**	**799,175**	$	679,256

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 (ver nota 18).

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 de corto plazo y largo plazo. La Entidad celebra contratos de venta de terrenos, los cuales, se valúan en el estado consolidado de situación financiera al costo histórico, 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:

		2024		2023
Desarrollos en proceso	**$**	**3,400,567**	$	3,165,448
Reserva territorial		**5,879,597**		5,610,593
Total de inventarios inmobiliarios y reserva territorial		**9,280,164**		8,776,041
Menos deterioro de inventarios inmobiliarios		**(10,276)**		(10,276)
Total de inventarios inmobiliarios y reserva territorial, neto		**9,269,888**		8,765,765
Menos inventarios inmobiliarios circulantes		**(2,570,429)**		(2,070,403)
Inventarios no circulantes	**$**	**6,699,459**	$	6,695,362

Durante los de ejercicios de 2024 y 2023, el deterioro asciende a $10,276, correspondiente 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 2024 y 2023, fueron de $3,290,007 y $3,286,082, respectivamente.

Algunos de estos inventarios inmobiliarios han sido otorgados en garantía de las obligaciones que se describen en las notas 17 y 18.

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:

		2024		2023
Desarrollos de Palma, S. de R.L. de C.V. (1)	**$**	**109,366**	$	104,435
Otras cuentas por cobrar		**109,710**		122,815
Deudores diversos		**37,953**		47,154
		257,029		274,404
Menos otras cuentas por cobrar no circulantes (2)		**(10,937)**		(14,405)
Total	**$**	**246,092**	$	259,999

(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", el saldo de las otras cuentas por cobrar no circulantes corresponde al saldo de la inversión de Desarrollos de Palma, S de R. L. de C. V., que ha sido cubierta por CADURES y que se empezó a recuperar a partir del inicio de las ventas de dicho desarrollo durante 2021.

(2) Las otras cuentas por cobrar no circulantes al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se encuentran integradas por $10,937 y $14,405, respectivamente, corresponden al saldo de Desarrollos de Palma, S. de R. L. de C. V.

Nota 10. Pagos anticipados

Los pagos anticipados se integran como sigue:

	2024	2023
Anticipo para adquisición de terrenos	**$ 98,947**	$ 70,916
Otros pagos anticipados	**50,009**	70,716
Anticipo de servicios de construcción	**2,692**	64,346
	151,648	205,978
Menos pagos anticipados no circulantes (1)	**(98,947)**	(70,916)
Total	**$ 52,701**	$ 135,062

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

Nota 11. Inmuebles, maquinaria y equipo, neto

Los inmuebles, maquinaria y equipo se integran como sigue:

	Edificios	**Mobiliario, herramientas y equipo**	**Equipo de cómputo**	**Maquinaria y equipo**	**Equipo de transporte**	**Total**
Inversión						
Saldo al 01 de enero de 2023	$ 65,851	$ 27,180	$ 26,810	$ 19,409	$ 37,304	$ 176,554
Adquisiciones	-	182	1,332	-	680	2,194
Bajas	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	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
Depreciación acumulada						
Saldo al 01 de enero de 2023	59,894	19,362	18,941	13,141	37,304	148,642
Depreciación del ejercicio	1,566	667	1,175	1,036	-	4,444
Bajas	-	-	-	-	680	680
Saldo al 31 de diciembre de 2023	61,460	20,029	$20,116	14,177	37,984	153,766
Depreciación del ejercicio	1,566	704	1,572	516	449	4,807
Bajas	-	(5,274)	(4,947)	-	(153)	(10,374)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	63,026	15,459	16,741	14,693	38,280	148,199
Al 31 de diciembre de 2023	4,391	7,333	8,026	5,232	-	24,982
Al 31 de diciembre de 2024	**$ 2,825**	**$ 6,821**	**$ 8,048**	**$ 4,716**	**$ 2,565**	**$ 24,975**

Nota 12. 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	2024	2023
Suvael, S. A. de C. V.	Afiliada	$ 195,366	$ 220,637
Vael Materiales, S. A. de C. V.	Afiliada	-	10
		195,366	220,647
Menos cuentas por cobrar a partes relacionadas circulantes		(30,000)	(20,319)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas no circulantes		$ 165,366	$ 200,328

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo por pagar se integra con la parte relacionada Cumple y Crece, S.A. de C.V., por $521 y $571, respectivamente.

Las remuneraciones pagadas durante 2024 y 2023 a directores y miembros del consejo de administración por concepto de honorarios, sueldos y otras prestaciones fueron por un importe de $38,066 y $33,438, respectivamente.

Nota 13. Cuentas por pagar a proveedores

Las cuentas por pagar a proveedores se integran como sigue:

	2024	2023
Cadenas productivas con proveedores (1)	$ 420,280	$ 355,120
Cuentas por pagar a proveedores	169,134	142,237
Total	$ 589,414	$ 497,357

(1) Bajo un programa que permite a sus proveedores obtener financiamiento de instituciones financieras (Fideicomiso de Fomento Minero, Sabadell, BBVA México y Banregio). El límite máximo de dichas líneas de crédito al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es de $520,000. 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 14. Pasivos e impuestos por pagar

Los pasivos e impuestos por pagar se integran como sigue:

	2024	2023
IVA por pagar	$ 44,904	$ 50,992
Acreedores diversos	49,434	31,567
Otros impuestos por pagar	7,297	3,121
Total	$ 101,635	$ 85,680

Nota 15. Arrendamientos

La Entidad renta inmuebles utilizados como oficinas en régimen de arrendamiento operativo. Los arrendamientos normalmente son por un período de 1 a 5 años, con la opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha. Los pagos por arrendamiento 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:

2024		**Importe**
Saldo al 1o. de enero	**$**	**11,230**
Depreciación del año		**(5,019)**
(Bajas) - Adiciones		**5,601**
Saldo al 31 de diciembre	**$**	**11,812**

2023		Importe
Saldo al 1o. de enero	$	11,048
Depreciación del año		(4,153)
(Bajas) - Adiciones		4,335
Saldo al 31 de diciembre	$	11,230

Montos reconocidos en resultados:

	2024	2023
Intereses de pasivos por arrendamientos	**$ 1,575**	$ 1,873

Las salidas de efectivo por arrendamientos durante 2024 y 2023 fueron de $7,088 y $5,929, respectivamente.

Nota 16. Cuenta por pagar por adquisición de terrenos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se tienen cuentas por pagar por compra de terrenos ubicados en Puerto Morelos, Playa del Carmen, Tulum, Cancún y Querétaro.

	2024	2023
Pasivo total	**$ 1,872,023**	$ 1,803,961
Porción a corto plazo	**(451,821)**	(272,930)
Porción a largo plazo	**$ 1,420,202**	$ 1,531,031

Nota 17. Certificados Bursátiles

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los Certificados Bursátiles se integran como sigue:

	2024	2023
CADU 20V	**$ 502,100**	$ 502,100
CADU 19	**-**	142,857
Gastos de emisión por amortizar	**(10,230)**	(14,104)
Total de certificados bursátiles	**491,870**	630,853
Menos certificados bursátiles a corto plazo	**-**	(138,896)
Certificados bursátiles a largo plazo	**$ 491,870**	$ 491,957

Los recursos obtenidos fueron destinados al financiamiento de nuevos proyectos, adquisición de terrenos, la sustitución de pasivos bancarios y otros destinos corporativos.

a) El 5 de abril de 2019, la Entidad emitió un certificado bursátil, bajo la clave CADU19, por un monto de $500,000, con cupón de pago de intereses a la tasa TIIE a 28 días más 2.9 puntos porcentuales. El pago del principal se efectuará mediante trece amortizaciones mensuales de $35,714, la primera amortización se realizará el 5 de marzo de 2023, y la última se realizará el 5 de abril de 2024; por esta emisión se incurrieron en gastos de emisión por un monto de $9,587, los cuales se incluyen en el total del préstamo.

b) El 16 de diciembre de 2020, la Entidad emitió un certificado bursátil, bajo la clave CADU20V, por un monto de $502,100, con cupón de pago de intereses a la tasa de 9.13%. El pago del principal se efectuará mediante cuatro amortizaciones semestrales de $125,525, la primera amortización se realizará el 12 de junio de 2026, y la última se realizará el 10 de diciembre de 2027; por esta emisión se incurrieron en gastos de emisión por un monto de $23,871, los cuales se incluyen en el total del préstamo.

El 14 de mayo de 2020, se celebró una Asamblea de Tenedores de los Certificados CADU 19 en la que se aprobó y autorizó, con efectos a partir de la celebración de la asamblea: (i) Otorgar una dispensa al Emisor respecto del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la sección "Obligaciones de No Hacer" del Título por lo que hace al ejercicio social de 2020; (ii) Otorgar una dispensa al Emisor respecto del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones establecidas en la sección "Obligaciones de No Hacer" del Título por lo que hace al ejercicio de 2021.

Con fecha 16 de diciembre de 2021 se celebraron dos Asambleas de Tenedores de los Certificados la primera CADU 19 y la segunda CADU 20V en las que se aprobó y autorizó, (1) el otorgar una dispensa al Emisor, respecto del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones establecidas en la sección "Obligaciones de No Hacer" del Título por lo que hace al ejercicio de 2022, en el entendido, que las dispensas que se otorgan en términos de dichas resoluciones, se encuentran sujetas a la condición resolutoria consistente en que la Asamblea de Accionistas del Emisor, no decrete pago de dividendos durante el año 2022; de presentarse dicha condición resolutoria, la dispensa otorgada al Emisor se resolverá con efectos retroactivos a partir del 1o de enero de 2022 como si la dispensa no se hubiere otorgado, y (2) el Emisor se obliga a pagar un premio a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en los términos en los que fue presentado por el Emisor en la Asamblea, en el entendido además que, la falta de pago del premio se considerará un incumplimiento al amparo de los Certificados Bursátiles.

Con fecha 23 de junio de 2022, se celebraron dos actas Asambleas de Tenedores de los Certificados la primera CADU 19 y la segunda CADU 20 en las que se aprobó y autorizó, (1) el otorgar una dispensa al Emisor, respecto del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones establecidas en la sección "Obligaciones de No Hacer" del Título por lo que hace al ejercicio de 2022, en el entendido, que las dispensas que se otorgan en términos de dichas resoluciones, se encuentran sujetas a la condición resolutoria consistente en que la Asamblea de Accionistas del Emisor, no decrete pago de dividendos durante el año 2022; de presentarse dicha condición resolutoria, la dispensa otorgada al Emisor se resolverá con efectos retroactivos a partir del 1o de enero de 2022 como si la dispensa no se hubiere otorgado, y (2) el Emisor se obliga a pagar un premio a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en los términos en los que fue presentado por el Emisor en la Asamblea, en el entendido además que, la falta de pago del premio se considerará un incumplimiento al amparo de los Certificados Bursátiles.

Con fecha 21 de abril de 2023, se celebraron dos actas de Asambleas de Tenedores la primera de los Certificados CADU 19 y la segunda de los Certificados CADU 20V en los que se aprobó y autorizó, con efectos retroactivos al 1o de enero de 2023, ampliar la dispensa otorgada a la Emisora respecto del cumplimiento de las obligaciones consistentes en que: a) la razón de la suma de todos los pasivos financieros del Emisor menos la caja y equivalentes de efectivo del Emisor al final de cada trimestre entre la utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortizaciones, incluyendo intereses capitalizados asignables al costo de venta, y (b) la razón de cobertura de intereses, la utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortizaciones, incluyendo intereses capitalizados asignables al costo de venta entre intereses pagados, establecidas en la Sección "Obligaciones de No Hacer" del Título, a efecto de que la referida dispensa sea aplicable a la totalidad del ejercicio 2023 y, en consecuencia, de la ampliación de la dispensa antes mencionada.

Con fecha 21 de abril de 2023, se celebraron dos actas de Asambleas de Tenedores la primera de los Certificados CADU 19 y la segunda de los Certificados CADU 20V en los que se aprobó y autorizó, con efectos retroactivos al 1o de enero de 2023, ampliar la dispensa otorgada a la Emisora respecto del cumplimiento de las obligaciones consistentes en que: a) la razón de la suma de todos los pasivos financieros del Emisor menos la caja y equivalentes de efectivo del Emisor al final de cada trimestre entre la utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortizaciones, incluyendo intereses capitalizados asignables al costo de venta, y (b) la razón de cobertura de intereses, la utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortizaciones, incluyendo intereses capitalizados asignables al costo de venta entre intereses pagados, establecidas en la Sección "Obligaciones de No Hacer" del Título, a efecto de que la referida dispensa sea aplicable a la totalidad del ejercicio 2023 y, en consecuencia, de la ampliación de la dispensa antes mencionada.

La información financiera que el Emisor deberá entregar respecto del cuarto trimestre de 2023 a principios de 2024, no cumplirá con las Razones, en el entendido que, la dispensa que se otorga en términos de la presente resolución se encuentra sujeta a la condición resolutoria consistente en que la asamblea de accionistas del Emisor decrete el pago de dividendos durante el año 2023 y no se encuentren en cumplimento de las obligaciones antes mencionadas como se encuentran previstas originalmente en el Título; en el entendido además, que (1) de presentarse dicha condición resolutoria, la dispensa otorgada al Emisor por lo que respecta al cumplimiento de las obligaciones antes mencionadas, se resolverá con efectos retroactivos a la fecha de la presente asamblea, por lo que el Emisor estará obligado a su cumplimiento con efectos a partir del 1o de enero de 2023 como si la dispensa no se hubiere otorgado y (2) el Emisor se obliga a pagar un premio a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en los términos en los que fue presentado por el Emisor en la presente Asamblea, y que se describen en el cuerpo del acta, en el entendido además que, la falta de pago del premio se considerará un incumplimiento al amparo de los Certificados Bursátiles

Con fecha 10 de abril de 2024, se celebró una acta de Asamblea de Tenedores de los Certificados CADU 20V en los 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 los términos propuestos en la Asamblea, respecto del cumplimiento de la obligación consistente en que: a) 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, no sea menor a 2.5 veces (la Razón) establecida en la sección "Obligaciones de No Hacer" del Título, a efecto de que la referida dispensa sea aplicables a la totalidad del ejercicio 2024 y en consecuencia, de la ampliación de la dispensa antes mencionada, la información financiera que el Emisor deberá entregar respecto del cuarto trimestre de 2024 a principios de 2025, no cumplirá con la Razón, en el entendido que, la dispensa que se otorga en términos de la presente resolución se encuentra sujeta a la condición resolutoria consistente en que la asamblea de accionistas del Emisor decrete el pago de dividendos durante el año 2024 y no se encuentren en cumplimento de la obligación antes mencionada como se encuentra prevista originalmente en el Título; en el entendido que, (1) de presentarse dicha condición resolutoria, la dispensa otorgada al Emisor por lo que respecta al cumplimiento de la obligación antes mencionada, se resolverá con efectos retroactivos a la fecha de la presente asamblea, por lo que el Emisor estará obligado a su cumplimiento con efectos a partir del 1º de enero de 2024 como si la dispensa no se hubiere otorgado y (2) el Emisor se obliga a pagar un premio de 25 (veinticinco) puntos base a los Tenedores de los Certificados Bursátiles cuando la Razón se encuentre en un rango entre 2 (dos) y 2.5 (dos punto cinco) 5veces, en los términos en los que fue presentado por el Emisor en la presente Asamblea, y que se describen en el cuerpo del acta, en el entendido además que, la falta de pago del premio, o que la Razón se encuentre por debajo del rango de 2 (dos) veces, se considerará un incumplimiento al amparo de los Certificados Bursátiles.

El pago de los premios que serán pagados a los tenedores de los Bonos CADU 19 y CADU 20V, mencionados anteriormente, se realizarán de acuerdo con la tabla incluida a continuación:

	Premio asamblea 2023 Cadu 19 y Cadu 20V		Premio asamblea 2024 Cadu 20V	
Obligaciones de No Hacer	**Rango de cumplimiento**	**Premio (pb)**	**Rango de cumplimiento**	**Premio (pb)**
Deuda Neta / Ebitda	3.0x a 4.5x 4.5x a 6.0x 6.0x a 7.5x 7.5x a 9.0x 9.0x a 11.0x 11.0x a 13.0x	15.5 20.5 25.5 30.2 35.5 40.5		
Ebitda / Intereses Pagados	2.0x a 2.5x 1.5x a 2.0x 1.0x a 1.5x 0.5x a 1.0x	15.5 20.5 25.5 30.5	2.0x a 2.5x	25.0

El pago de premio de los certificados bursátiles identificados CADU 19, se realizará trimestralmente, en el caso de los certificados bursátiles CADU 20V, se realizará semestralmente, en la fecha inmediata siguiente a la publicación del informe trimestral del emisor que coincida con el pago de intereses señalada en el título de que se trate. La razón financiera correspondiente a cada trimestre será la que se tome en cuenta para la determinación del premio a pagar.

Los pagos correspondientes al premio del Certificado CADU 19 corresponde a las siguientes fechas:

12 de marzo de 2024 (Pago correspondiente al primer trimestre de 2024)

Los pagos correspondientes al premio del Certificado CADU 20V corresponde a las siguientes fechas:

14 de junio de 2024 (Pago correspondiente al primer trimestre de 2024)
13 de diciembre de 2024 (Pago correspondiente al segundo y tercer trimestre del 2024)
13 de junio de 2025 (Pago correspondiente al cuarto trimestre del 2024)

Los vencimientos anuales a largo plazo de estos pasivos al 31 de diciembre de 2024 y 2023, son los siguientes:

	2024	2023
2026	**$ 245,935**	$ 245,979
2027	**245,935**	245,978
Total	**$ 491,870**	$ 491,957

El gasto por intereses sobre préstamos, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, fue de $51,910 y $103,211, respectivamente.

Conciliación entre los cambios relevantes en la deuda bursátil al 31 de diciembre 2024 y 2023, se muestra continuación:

	2024	2023
Saldo inicial de la deuda bursátil	**$ 630,853**	$ 1,125,035
Pago de deuda bursátil	**(142,857)**	(500,000)
Amortización de gastos por emisión de deuda bursátil	**3,874**	5,818
Total	**$ 491,870**	$ 630,853

Nota 18. 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, (ver nota 5).

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 2024

Institución bancaria	Límite de crédito	Saldo al cierre del ejercicio	Tasa TIIE 28+	Vencimiento	Tipo de crédito
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**			

Al 31 de diciembre de 2023

Institución bancaria	Límite de crédito	Saldo al cierre del ejercicio	Tasa TIIE 28+	Vencimiento	Tipo de crédito
BBVA México, S.A.	$ 457,891	$ 208,178	3.00	02/07/2026	Puente (1)
Banco Actinver, S.A.	200,000	200,000	3.00	29/07/2024	CSGH-CT
BBVA México, S.A.	169,970	169,970	3.50	17/08/2025	CSGH-CT
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	683,956	158,643	3.78	20/12/2025	Puente (1)
BBVA México, S.A..	296,130	143,237	3.00	31/01/2025	Puente (1)
Banco Ve por Más, S.A.	184,500	85,424	3.50	26/05/2026	Puente (1)
BBVA México, S.A..	80,000	80,000	3.50	21/07/2026	Quirografario
BBVA México, S.A.	301,714	69,303	3.00	20/05/2024	Puente (1)
Banco Santander México, S.A..	85,000	64,479	4.15	31/07/2024	Quirografario
Banco Interamericano de Desarrollo, S.A.	200,000	50,000	3.00	15/10/2025	CSGH – CT
Banco Inmobiliario Mexicano, S.A.	75,000	50,000	4.00	27/03/2025	CSGH – CT
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	106,207	43,924	2.86	23/01/2026	Puente (1)
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	549,219	38,624	2.30	24/01/2024	Puente (1)
Banco Regional, S.A.	260,000	21,675	3.65	21/10/2025	Puente (1)
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	203,260	21,342	1.27	01/02/2027	Puente (1)
Banco Actinver, S.A.	60,000	20,000	4.00	17/03/2025	CSGH – CT
Banco Regional, S.A.	20,000	20,000	3.50	15/09/2024	Quirografario
BBVA México, S.A.	45,000	20,000	3.50	26/11/2026	Quirografario
BBVA México, S.A.	60,000	13,380	3.50	22/04/2024	CSGH – CT
Total de préstamos de instituciones financieras	$ 4,037,847	$ 1,478,179			
Menos costos de apertura de crédito		27,431			
Total de préstamos de instituciones financieras		1,450,748			
Menos vencimientos a corto plazo		1,171,157			
Deuda a largo plazo		**$ 279,591**			

Algunos de los créditos puentes con vencimientos posteriores al 31 de diciembre del 2024 y 2023, 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 2024 y 2023. Lo anterior debido a que, de conformidad con los contratos respectivos, le 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.

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

Año	Importe
2026	$ 140,310
2027	200,000
2028	41,205
Total	$ 381,515

El gasto por intereses sobre préstamos, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, fue de $222,170 y $263,900, 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, todos estos 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 2024 y 2023.

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

	Pasivos				Capital			
	Deuda	Certificados bursátiles	Fideicomiso	Pasivo por arrendamientos	Capital social	Recompra de acciones	Utilidades retenidas y otros	Total
Saldo al 1o. de enero de 2024	$ 1,450,748	$ 630,853	$ -	$ 14,203	$ 159,586	$ (23,971)	$ 3,684,808	$ 5,916,227
Cambios en el flujo de efectivo de financiamiento								
Préstamos obtenidos	3,740,558	-	-	-	-	-	-	3,740,558
Pago del principal de préstamos	(3,557,062)	(142,857)	-	-	-	-	-	(3,699,919)
Recompra de acciones	-	-	-	-	-	(24,996)	-	(24,996)
Efecto de reestructura corporativa	-	-	-	-	-	-	(929)	(929)
Costos por préstamos capitalizados	(18,011)	-	-	-	-	-	-	(18,011)
Intereses pagados	(222,170)	(51,910)	-	-	-	-	-	(274,080)
Disminución de capital social	-	-	-	-	(4,148)	25,322	-	21,174
Total de cambios en el flujo de efectivo de financiamiento.	(56,685)	(194,767)	-	-	(4,148)	326	(929)	(256,203)
Otros cambios relacionados con pasivos								
Amortización de costos por:								
Pagos de capital	-	-	-	(5,550)	-	-	-	(5,550)
Adiciones activos por derecho de uso	-	-	-	5,600	-	-	-	5,600
Préstamos capitalizados	31,021	3,874	-	-	-	-	-	34,895
Gasto por intereses	222,170	51,910	-	-	-	-	-	274,080
Total de otros cambios relacionados con pasivo	253,191	55,784	-	50	-	-	-	309,025
Total de otros cambios relacionados con capital	-	-	-	-	-	-	232,033	232,033
Saldo al 31 de diciembre de 2024	**$ 1,647,254**	**$ 491,870**	**$ -**	**$ 14,253**	**$ 155,438**	**$ (23,645)**	**$ 3,915,912**	**$ 6,201,082**

	Pasivos				Capital			
	Deuda	Certificados bursátiles	Fideicomiso	Pasivo por arrendamientos	Capital social	Recompra de acciones	Utilidades retenidas y otros	Total
Saldo al 1o. de enero de 2023	$ 1,926,288	$ 1,125,035	$ 94,609	$ 13,922	$ 159,586	$ (41)	$ 3,388,830	$ 6,708,229
Cambios en el flujo de efectivo de financiamiento								
Préstamos obtenidos	2,811,858	-	-	-	-	-	-	2,811,858
Pago del principal de préstamos	(3,281,034)	(500,000)	(94,609)	-	-	-	-	(3,875,643)
Cancelación de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Recompra de acciones	-	-	-	-	-	(23,930)	-	(23,930)
Costos por préstamos capitalizados	(34,303)	-	-	-	-	-	-	(34,303)
Intereses pagados	(229,591)	(103,211)	-	-	-	-	-	(332,802)
Total de cambios en el flujo de efectivo de financiamiento.	(733,070)	(603,211)	(94,609)	-	-	(23,930)	-	(1,454,820)
Otros cambios relacionados con pasivos								
Amortización de costos por:								
Pagos de capital	-	-	-	(4,055)	-	-	-	(4,055)
Adiciones activos por derecho de uso	-	-	-	4,336	-	-	-	4,336
Préstamos capitalizados	27,939	5,818	-	-	-	-	-	33,757
Gasto por intereses	229,591	103,211	-	-	-	-	-	332,802
Total de otros cambios relacionados con pasivo	257,530	109,029	-	281	-	-	-	366,840
Total de otros cambios relacionados con capital	-	-	-	-	-	-	295,978	295,978
Saldo al 31 de diciembre de 2023	**$ 1,450,748**	**$ 630,853**	**$ -**	**$ 14,203**	**$ 159,586**	**$ (23,971)**	**$ 3,684,808**	**$ 5,916,227**

Nota 19. Impuestos a la utilidad

(a) Importes reconocidos en los resultados del período

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

	2024	2023
Gasto por impuestos sobre base fiscal:		
Impuesto corriente	**3,291**	2,112
Impuesto diferido en otros resultados integrales	**-**	(2,678)
Impuesto diferido en el resultado del año	**100,614**	111,799
Gasto por impuestos a la utilidad	**$ 103,905**	$ 111,233

La tasa de ISR para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 fue del 30%, la misma tasa es para ejercicios futuros.

(b) Conciliación de la tasa efectiva de impuestos

	2024	%	2023	%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	**$ 336,357**	**100**	$ 412,772	100
Total de impuestos a la utilidad	**103,905**	**31**	111,233	27
Impuesto a la utilidad "esperado" aplicando la tasa impositiva de la Entidad	**100,907**	**30**	123,832	30
Efecto fiscal de inflación, neto	**(9,607)**	**(3)**	(69,806)	(17)
Gastos no deducibles	**16,097**	**5**	28,150	7
Otros, neto	**(3,492)**	**(1)**	29,057	7
Total impuestos a la utilidad	**$ 103,905**	**31**	$ 111,233	27

(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 2024 y 2023, se detallan a continuación:

	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	931	(645)	286	286	-
Otros	(369)	797	428	428	-
Total	$ (778,224)	(100,614)	(878,838)	442,612	(1,321,450)

	2023				
	Saldo neto al 1o. de enero	Reconocido en resultados	Neto	Activos por impuestos diferidos	Pasivos por impuestos diferidos
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	$ 238,491	168,401	406,892	406,892	-
Personas físicas y sociedades civiles no pagadas al cierre del ejercicio	878	939	1,817	1,817	-
Inventarios inmobiliarios y pagos anticipados	(969,403)	(255,993)	(1,225,396)	-	(1,225,396)
Ingresos no acumulables por avance de obra pendientes de aprobación e ingresos acumulables anticipadamente	53,687	(11,554)	42,133	42,133	-
Gastos por emisión de deuda	(5,977)	1,745	(4,232)	-	(4,232)
Beneficios a los empleados	994	(63)	931	931	-
Otros	14,905	(15,274)	(369)	-	(369)
Total	$ (666,425)	(111,799)	(778,224)	451,773	(1,229,997)

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 la generación de utilidades gravables en los períodos 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 2024, las pérdidas fiscales por amortizar expiran como se muestra a continuación:

Año	Importe
2025	$ 2,138
2026	722
2027	31,309
2028	119,212
2029	282,920
2030	127,055
2031	127,854
2032	93,456
2033	385,369
2034	230,265
Total	$ 1,400,300

Nota 20. Capital social

El capital social emitido al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se integra como sigue:

	2024		2023	
	Número de acciones	Importe	Número de acciones	Importe
Capital fijo				
Serie A	310,875,668	$ 155,438	319,172,265	$ 159,586
Total	310,875,668	$ 155,438	319,172,265	$ 159,586

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el capital social está integrado por acciones ordinarias nominativas sin valor nominal.

El 23 de abril de 2024, se celebró la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, en la cual se aprobó la cancelación de acciones propias adquiridas en el ejercicio 2024 y 2023 por 8,296,597 (ocho millones doscientos noventa y seis) acciones y así como la disminución del capital social mínimo fijo de la sociedad en la cantidad $4,148, con el acuerdo mencionado el capital social queda en $155,438, representado por 310,875,668 acciones.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, el monto utilizado en la recompra de acciones ascendió a $24,996 y $23,930, respectivamente, correspondiente a 6,983,836 y 7,967,097 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 2024 y 2023, 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 2024 se muestran como sigue:

		2024
Cuenta de capital de aportación "CUCA"	**$**	**2,841,572**
Cuenta de utilidad fiscal neta "CUFIN"		**1,019,402**

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 dividendo 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 2024 y 2023:

		2024		2023
Utilidad neta del período atribuible a los tenedores del capital de la controladora	**$**	**232,033**	$	295,978
Promedio del número de acciones en circulación		**313,437,186**		319,172,265
Utilidad por acción (valores en pesos)		**0.74**		0.93

Nota 21. Beneficio a los empleados

		2024		2023
Pasivo neto por beneficios definidos	**$**	**489**	$	265

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:

		Importe
Saldo al 1o. de enero 2024	**$**	**265**
Costos del servicio presente		**224**
Saldo al 31 de diciembre 2024	**$**	**489**

	Importe
Saldo al 1o. de enero 2023	$ 7,646
Costos del servicio presente	112
Cancelación del pasivo	(6,100)
Efecto de ganancia (pérdida) reconocidas en el ORI	(1,393)
Saldo al 31 de diciembre 2023	$ 265

Durante 2024 y 2023, 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).

	2024	2023
Tasa de descuento	**10.00%**	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:

	31 de diciembre de 2024	
	Aumento	Disminución
Tasa de descuento (cambio de 1%)	11.00%	9.00%
Futuros incrementos salariales (cambio de 1%)	6.25%	4.25%

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 22. Participación no controladora

La participación no controladora al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se integra como sigue:

	2024	2023
Procrece, S.A. de C.V.	**$ 18,532**	$ 21,185
Cadurma, S.A. de C.V.	**25,642**	22,593
Otros (1)	**6,431**	5,479
Total	**$ 50,605**	$ 49,257

(1) Incluye saldos 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 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 situación financiera	31 de diciembre de 2023 Procrece	Cadurma	Total
Activos	$ 43,234	$ 3,850,298	$ 3,893,532
Pasivos	-	2,720,645	2,720,645
Porción controladora	22,049	1,107,060	1,129,109
Porción no controladora	21,185	22,593	43,778
Suma de capital contable	$ 43,234	$ 1,129,653	$ 1,172,887

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)
(Pérdida) 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
(Pérdida) utilidad del año	$ (5,412)	$ 152,436	$ 147,024

Estado de resultados	31 de diciembre de 2023 Procrece	Cadurma	Total
Ingresos	$ 854	$ 1,893,561	$ 1,894,415
(Pérdida) utilidad antes de impuestos	(1,032)	341,213	340,181
Impuestos a la utilidad	1,567	(81,577)	(80,010)
Utilidad del año	535	259,636	260,171
Porción controladora	272	254,443	254,715
Porción no controladora	263	5,193	5,456
Utilidad del año	$ 535	$ 259,636	$ 260,171

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la participación no controladora en los resultados del ejercicio en compañías no significativas asciende a $22 y $106, respectivamente.

Conciliación entre los cambios relevantes en la participación no controladora al 31 de diciembre 2024 y 2023:

	2024	2023
Saldo inicial de participación no controladora	$ 49,257	$ 39,629
Efectos de reestructura corporativa	929	2,674
Otros resultados integrales	-	1,393
Utilidad Neta no controladora	419	5,561
Total	$ 50,605	$ 49,257

Nota 23. Ingresos y costo de ventas

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

Ingresos:		**2024**		2023
Ingresos por venta de viviendas	**$**	**3,750,774**	$	3,863,334
Venta de terrenos		**660,806**		605,982
Otros		**75,824**		36,716
Total	**$**	**4,487,404**	$	4,506,032

Costo de ventas:		**2024**		2023
Costo de ventas de viviendas	**$**	**2,635,736**	$	2,782,261
Costo de financiamiento capitalizado dentro del costo		**277,466**		214,075
Costo de ventas de terrenos		**346,773**		311,554
Costo de ventas de otros		**30,032**		7,474
Deterioro de inventarios inmobiliarios		**-**		(29,282)
Total	**$**	**3,290,007**	$	3,286,082

Nota 24. Gastos de venta, administración y otros

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

		2024		2023
Gastos de promoción y publicidad	**$**	**320,675**	$	307,961
Sueldos y salarios y servicios de personal		**273,844**		256,847
Otros (1)		**132,593**		99,632
Amortizaciones		**11,685**		9,981
Depreciación		**9,826**		8,598
Honorarios profesionales		**8,501**		9,790
Obligaciones laborales		**6,601**		5,137
Deterioro de cuentas por cobrar		**6,000**		-
Total	**$**	**769,725**	$	697,946

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

Nota 25. Gasto por intereses

Los gastos por intereses se integran como sigue:

		2024		2023
Intereses por certificados bursátil	**$**	**51,910**	$	103,211
Intereses por préstamos bancarios		**222,170**		263,900
Comisiones por otros créditos y pasivos de arrendamientos		**1,537**		1,873
		275,617		368,984
Menos: Importe capitalizado en el costo de activos calificables (inventarios inmobiliarios)		**(156,970)**		(233,601)
Total	**$**	**118,647**	$	135,383

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

	2024	2023
Saldo de costo financiero inicial capitalizado en inventarios inmobiliarios	**$ 767,507**	$ 747,981
Costo financiero devengado en el ejercicio capitalizado en el costo de activos calificables (inventarios inmobiliarios)	**156,970**	233,601
Saldo neto reconocido dentro del costo de ventas	**(277,466)**	(214,075)
Total	**$ 647,011**	$ 767,507

Nota 26. 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	
	2024	2023	**2024**	2023
Vivienda de interés social	**$ 2,359,554**	$ 2,407,454	**$ 463,921**	$ 552,393
Vivienda media	**998,979**	873,809	**219,889**	192,830
Vivienda media residencial	**41,950**	139,936	**4,867**	5,567
Vivienda residencial	**350,291**	442,135	**148,895**	145,490
Total	**$ 3,750,774**	$ 3,863,334	**837,572**	896,280
Utilidad por venta de terrenos			**314,033**	294,428
Otros (costos) ingresos, netos:			**45,792**	29,242
Costos, administrativos, corporativos y salarios de los directores			**(769,725)**	(697,946)
Costos financieros			**(91,315)**	(109,232)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad			**$ 336,357**	$ 412,772

c) Inventarios inmobiliarios por segmento de tipo de viviendas

	2024	2023
Vivienda de interés social	**$ 2,182,717**	$ 1,811,509
Vivienda media residencial	**17,322**	53,947
Vivienda residencial	**403,460**	471,516
Vivienda media	**797,068**	828,476
Total	**$ 3,400,567**	$ 3,165,448

d) Unidades vendidas

	2024	2023
Vivienda de interés social	**2,928**	3,307
Vivienda media	**430**	400
Vivienda media residencial	**11**	41
Vivienda residencial	**23**	34
Total	**3,392**	3,782

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:

	2024	2023
Quintana Roo	**$ 3,696,587**	$ 3,727,216
Ciudad de México	**41,950**	109,027
Otros	**12,237**	27,091
Total	**$ 3,750,774**	$ 3,863,334

Los inventarios inmobiliarios por áreas geográficas son los siguientes:

	2024	2023
Quintana Roo	**$ 3,347,002**	$ 3,046,367
Ciudad de México	**17,322**	53,947
Otros	**36,243**	65,134
Total	**$ 3,400,567**	$ 3,165,448

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

Nota 27. Compromisos y contingencias

Compromisos-

a) Como se menciona en la nota 12, 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 2024, 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) Las subsidiarias Cadu Inmobiliaria, S. A. de C. V., y Cadu Residencias, S. A. de C. V., interpusieron juicios contenciosos-administrativos que están siendo tramitados ante la Sala Regional del Caribe del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, bajo los expedientes 467/19-20-01-01, y 449/19-20-01-8 esto con motivo de los procedimientos de verificación practicados a las empresas referidas, por parte de la Administración Desconcentrada de Auditoría de Quintana Roo del Servicio de Administración Tributaria, mismos 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. Dichos juicios se encuentran pendientes de resolución y los abogados de la Entidad consideran probable una resolución favorable.

b) La subsidiaria Edificasas del Bajío, S. A. de C. V., recibió el oficio No. SEFIPLAN / SATQ / DEAF / DAFZN / SMS / DVD/0815/IX/2019 de fecha 26 de septiembre de 2019, por el cual se determina a cargo de EDIFICASAS DEL BAJÍO, S.A. DE C.V. un crédito fiscal en materia de impuesto sobre la renta, impuesto al valor agregado, impuesto empresarial a tasa única, actualización, recargos y multas, correspondiente al ejercicio 2013. Dicha demanda dio inicio al juicio fiscal 544/21-08-01-7 que está siendo tramitado ante la Sala Regional del Centro I del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, el cual está pendiente de resolución, los abogados de la Entidad consideran probable una resolución favorable. El desenlace del asunto resultó en que la autoridad fiscal, si lo considerara procedente en sus facultades, podía reponer el procedimiento de fiscalización para determinar o no un crédito fiscal, circunstancia que no sucedió. En este sentido operó el plazo de prescripción de 4 meses que prevé la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, pudiéndose considerar que el asunto se concluyó formalmente el 06 de diciembre de 2024.

c) La subsidiaria Cadu Residencias, S. A de C. V, ha presentado el recurso de revocación contenida en el oficio con número 600-49-2024-3031, de fecha 19 de septiembre de 2024, emitido por la Administración Desconcentrada Jurídica de Quintana Roo "2", mediante la cual se dejó insubsistente la resolución contenida en el oficio 500-49-00-05-02-2024-0003810, a través del cual la Administración Desconcentrada de Auditoria Fiscal de Quintana Roo "2", determinó un crédito fiscal, por supuestas omisiones en el cumplimiento de obligaciones fiscales derivadas de la revisión de que fue objeto por el ejercicio fiscal 2019. Derivado de lo anterior, se interpuso la demanda de nulidad de ambas resoluciones ante la Sala Regional del Centro I del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, procedimiento contencioso administrativo que actualmente se encuentra en el desarrollo de la instrucción, siendo la última actuación realizada el Acuerdo de fecha 05 de noviembre de 2024, a través del cual la Instructora admitió a trámite la demanda y mediante el cual le otorgó plazo a la autoridad demandada para contestar ésta, lo anterior, dentro del procedimiento contencioso administrativo identificado con el número de expediente de juicio en línea 0164-2024-02-C-01-01 02-02-L, sin que a la fecha del presente se hubiera acordado la respectiva constelación de demanda. No se omite reiterar que, a nuestra consideración, existen posibilidades sólidas y reales de obtener una resolución definitiva favorable a los intereses de dicha empresa, toda vez que la estrategia de defensa fiscal planteada se basa fundamentalmente en criterios utilizados previamente por las respectivas Salas Regionales.

d) La subsidiaria Cadurma, S. A de C. V, interpusieron juicios contenciosos-administrativos que están siendo tramitados ante la Sala Regional del Caribe del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, bajo los expedientes de juicio en línea 0119-2024-02-C-23-01-02-01-L. esto con motivo de los procedimientos de verificación practicados a las empresas referidas, por parte de la Administración Desconcentrada de Auditoría de Quintana Roo del Servicio de Administración Tributaria, mismos 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. Dichos juicios se encuentran pendientes de resolución y los abogados de la Entidad consideran probable una resolución favorable.

e) 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.

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

g) 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.

h) 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.

i) 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 28. 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 28 de febrero de 2025. 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.

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

Ontario No. 989
Piso 7 Torre Value
Col. Italia Providencia, 44620
Guadalajara, Jal.

T +52 (33) 3648 4320
F +52 (33) 3648 4325

www.rsmmx.mx

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 auditorias 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.

RSM Mexico Bogarin S.C. es miembro de la red de RSM y ejerce sus actividades como RSM. RSM es el nombre comercial utilizado por los miembros de la red RSM. Cada miembro de la red RSM es una firma de contadores y consultores independientes cuyas practicas las provee por si misma. La red RSM no es en si misma una entidad legal en ninguna jurisdiccion.

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***
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). 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. 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. 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. 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.	Los procedimientos de auditoría que hemos considerado para esta cuestión clave, entre otros, son los siguientes; - 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***
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. 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. 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. 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.	Los procedimientos de auditoría que hemos considerado para esta cuestión clave, entre otros, son los siguientes; - 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)

	Notas	Al 31 de diciembre de 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		4,646,021	4,122,248
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		6,945,340	7,723,595
Total del activo		$ 11,591,361	$ 11,845,843
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		2,664,832	2,738,207

(Continúa)

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

Estados consolidados de situación financiera

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Al 31 de diciembre de 2025	2024
Pasivo a largo plazo:			
Certificados bursátiles	*Nota 5 y 18*	**495,280**	491,870
Deuda a largo plazo	*Nota 5 y 19*	**343,239**	381,515
Cuenta por pagar por adquisición de terrenos	*Nota 5 y 17*	**956,485**	1,420,202
Pasivo por arrendamientos	*Nota 5 y 16*	**3,395**	8,118
Beneficios a empleados	*Nota 22*	**462**	489
Impuestos a la utilidad diferidos	*Nota 20*	**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:	*Nota 21*		
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	*Nota 23*	**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	*Nota 24 y 27*	$ **5,066,308**	$ 4,487,404
Costo de ventas	*Nota 24 y 27*	**(3,865,484)**	(3,290,007)
Utilidad bruta		**1,200,824**	1,197,397
Gastos de venta, administración y otros	*Nota 25*	**(731,635)**	(769,725)
Utilidad de operación		**469,189**	427,672
Costo financiero:			
Gasto por intereses	*Nota 26*	**(90,149)**	(118,647)
Ingreso por intereses		**13,625**	23,974
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta		**(5,529)**	3,358
		(82,053)	(91,315)
Participación en resultados en negocio conjunto	*Nota 11*	**59,858**	-
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		**446,994**	336,357
Impuestos a la utilidad	*Nota 20*	**(34,706)**	(103,905)
Utilidad neta consolidada		$ **412,288**	$ 232,452
Utilidad neta atribuible a:			
Participación controladora		**412,193**	232,033
Participación no controladora	*Nota 23*	**95**	419
		$ **412,288**	$ 232,452
Utilidad integral atribuible a:			
Participación controladora		**412,193**	232,033
Participación no controladora	*Nota 23*	**95**	419
		$ **412,288**	$ 232,452

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
	769,619	725,240
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	858,751	263,977
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	(62,787)	(57,531)
Efectivo excedente para aplicar en actividades de financiamiento	795,964	206,446
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	(4,168,515)	(3,557,062)

(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.

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 periodos 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
	Urbarima, 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 Tapatías, 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	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 adquiriente 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 adquirientes, 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 liquida 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:

	Vida útil estimada
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.

l) 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 período 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 período 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 período de presentación del informe, o (ii) no existe un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos doce meses después del período 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
Activos financieros no medidos al valor razonable			
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
Pasivos financieros no medidos al valor razonable			
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
Activos financieros no medidos al valor razonable			
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
Pasivos financieros no medidos al valor razonable			
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:

	Valor en libros	
	2025	2024
Instrumentos a tasa fija y variable		
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 liquida 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
Clientes vivienda interés social	$	163,312	$	59,628
Clientes viviendas media, media residencial y residencial		124,045		234,413
Clientes 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
	138,115	151,648
Menos pagos anticipados no circulantes (1)	(26,734)	(98,947)
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	46,279	30,426	76,705
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
Suvael, 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	$ 796,589	$ 589,414

(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	$ 64,909	$ 101,635

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	$ **9,562**

2024	Importe
Saldo al 1o. de enero	$ 11,230
Depreciación del año	(5,019)
(Bajas) - Adiciones	5,601
Saldo al 31 de diciembre	$ 11,812

Montos reconocidos en resultados:

	2025	2024
Intereses de pasivos por arrendamientos	$ 2,136	$ 1,537

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 cumplimento de la obligación antes mencionada, el Emisor estará obligado con efectos a partir del 1° 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	**$ 495,280**	$ 491,870

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	**$ 495,280**	$ 491,870

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 28+	Vencimiento	Tipo de crédito
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	$ 4,399,895	$ 1,202,054			
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		**$ 343,239**			

Al 31 de diciembre de 2024

Institución bancaria	Límite de crédito	Saldo al cierre del ejercicio	Tasa TIIE 28+	Vencimiento	Tipo de crédito
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	$ 343,239

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	$ 34,706	$ 103,905

(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	$ 34,706	8	$ 103,905	31

(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 períodos 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 seiscientas 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 dividendo 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

	2025	2024
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:

	Importe
Saldo al 1o. de enero 2025	**$ 489**
Costos del servicio presente	**(27)**
Saldo al 31 de diciembre 2025	**$ 462**

	Importe
Saldo al 1o. de enero 2024	$ 265
Costos del servicio presente	224
Saldo al 31 de diciembre 2024	$ 489

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).

	2025	2024
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:

	31 de diciembre de 2025	
	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:

	31 de diciembre de 2025		
Estado situación financiera	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

	31 de diciembre de 2024		
Estado situación financiera	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

	31 de diciembre de 2025		
Estado de resultados	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	$ 731,635	$ 769,725

(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
	262,359	275,617
Menos: Importe capitalizado en el costo de activos calificables (inventarios inmobiliarios)	(172,210)	(156,970)
Total	$ 90,149	$ 118,647

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	$ 517,330	$ 647,011

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.

Cancún, Quintana Roo a 22 de abril de 2024.

Corpovael, S.A.B. de C.V.
Informe de Actividades del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias al Consejo de Administración por el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2023.

Estimados Miembros del Consejo de Administración de Corpovael, S.A.B. de C.V.

De conformidad con lo dispuesto en la fracción II del Art. 43 y la fracción IV inciso (a) del Art. 28 de la Ley del Mercado de Valores, me permito informar a ustedes, sobre el resultado de las principales actividades llevadas por el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias ("el Comité") de Corpovael, S.A.B. de C.V. y subsidiarias ("CADU" o "la Sociedad" indistintamente), durante el ejercicio 2023.

Para realizar sus funciones, durante el ejercicio social del 2023, el Comité sesionó los días 20 de febrero, 24 de abril, 24 de julio, y el 23 de octubre.

A las sesiones asistieron, además de los miembros del Comité, el Presidente del Consejo y Director General, Director Operaciones Jalisco, el Director de Finanzas, el Contralor General y el Auditor Interno, y cuando se consideró conveniente, el Auditor Externo.

Los principales asuntos que fueron tratados por el Comité son los siguientes:

ACTIVIDADES EN MATERIA DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS

- Durante el ejercicio, no se realizaron observaciones respecto del desempeño de los directivos relevantes;
- Fuimos informados de las operaciones con personas relacionadas, no existiendo operaciones significativas que revelar, y fueron celebradas a precios de mercado;
- Se discutieron diversas alternativas a fin de evaluar adecuadamente los paquetes de emolumentos a las personas físicas mencionadas en el artículo 28, fracción III, inciso d) de la Ley del Mercado de Valores;
- Se revisó el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Circular Única de Auditores Externos
- Durante el ejercicio, no se otorgó, por no haberse solicitado, dispensa alguna.

ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

- Revisamos la identificación de riesgos de CADU, procedimos a su análisis y se mitigaron adecuadamente;
- Se realizaron sugerencias al proceso de administración de riesgos;
- Se dio seguimiento a los principales riesgos identificados mediante el plan anual de auditoría interna.

RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

Dentro las estrategias corporativas de CADU, se ha continuado con la incorporación y divulgación de prácticas de negocio sustentables. A continuación, se detallan las principales actividades llevadas a cabo:

- **Comité de Sustentabilidad Ambiente** – Derivado de la emisión del Bono Verde CADU 20V, se constituyó un Comité de Sustentabilidad, órgano responsable de establecer, monitorear y asegurar el cumplimiento de las obligaciones en materia de medio ambiente, responsabilidad social y gobierno corporativo. Durante el ejercicio se comentaron las diferentes actividades desarrolladas durante el año que se informa, actividades relacionadas a buscar certificaciones con las obligaciones de ser signatarios del pacto mundial, posicionamiento y el plan ESG 2024 con el objetivo de publicar el reporte de sustentabilidad 2023 el 31 de mayo de 2024, renovación del pacto mundial, creación de la política y la estrategia de cambio climático y la búsqueda y obtención del distintivo ESR por tercer año consecutivo.

- **Comité de Ética** – Durante el ejercicio en comento se llevaron a cabo las siguientes iniciativas relacionadas con este comité: (i) Se continuó con la difusión y fortalecimiento de la Cultura Ética entre los colaboradores de la empresa; (ii) Se inició el proceso de actualización del Código de Ética; (iii) Se redujeron significativamente las denuncias y/o quejas.

- **Reporte de Sustentabilidad 2022** - En mayo de 2023 se presentó el reporte ejecutivo de sustentabilidad 2022, la empresa y sus subsidiarias elevaron su cumplimiento en materia de compromisos y actividades relativas a auto sustentabilidad tanto hacia su interior como al exterior, siguiendo el programa de trabajo establecido desde 2017 con el asesor externo.

ACTIVIDADES EN MATERIA DE AUDITORIA

CIERRE DEL EJERCICIO 2023

Control Interno

Se analizó el estado que guarda el sistema control interno, siendo informados con detalle de los programas y desarrollo de trabajo de auditoría interna y externa. Se ha mantenido un sistema de control efectivo tanto en la preparación de Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023, como para el registro de las operaciones que le son relativas. Las recomendaciones de ambos cuerpos de auditoría fueron revisadas e implementadas. Se cumple con la efectividad requerida para que la sociedad opere en un ambiente general de control.

Seguimiento al cumplimiento de Políticas de Operación y de Registro Contable

Durante el ejercicio 2023, no se identificaron desviaciones materiales y/o significativas en el control interno de la Sociedad y sus subsidiarias, ni desviaciones en el cumplimiento de las políticas contables y de operación que afectaran sus resultados. En las diferentes sesiones se tuvo cuidado en la revisión de las cuentas de balance y cuentas de resultados, así como en la aplicación de los lineamientos y políticas de operación, y durante el año se vigiló, mediante las actividades de auditoría interna, el cumplimiento de estas.

Informes Anuales

El Comité revisó el Reporte Anual del ejercicio 2023, mismo que fue aprobado por el Consejo de Administración.

Cierre auditoría externa 2023

El Auditor Externo de CADU informó al Comité, entre otros, sobre los siguientes asuntos relevantes relacionados con el cierre de la auditoria del ejercicio 2023:

- No se identificaron debilidades materiales del sistema de control interno de la Sociedad.
- La Administración presentó el plan de trabajo para corregir las observaciones realizadas por los auditores externos en 2022, en materia de control interno.
- No se tuvo conocimiento de fraudes que involucren a la Administración de la Sociedad, ni de otras situaciones que pudieron resultar en errores materiales de los estados financieros.
- La Firma de auditoría externa, así como el Auditor Externo, manifestaron su independencia de la Sociedad.
- Se considera que el Comité fue informado de todos los temas derivados de la auditoría externa, que deben ser de su conocimiento.

Por nuestra parte, los miembros del Comité, evaluamos los servicios de auditoría externa del ejercicio 2023 de RSM México Bogarin, S.C. y decidimos que esta firma de profesionales continúe como los responsables de la conducción de esta por el ejercicio 2024.

Cumplimiento con disposiciones legales

El Comité fue informado por el Abogado General de la Sociedad, de que durante el ejercicio 2023 la Sociedad desarrolló sus actividades con estricto apego, tanto a la normatividad impuesta por las diversas disposiciones legales que le son aplicables, como a sus políticas internas. Asimismo, cuando las normas aplicables así lo requirieron, las operaciones involucradas se hicieron del conocimiento de la CNBV.

ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL EJERCICIO 2023

Obtención de Dispensas para bonos CADU 20V, CADU 19 y CADU 18

Con fecha 23 de junio de 2022, se celebraron tres Asambleas de Tenedores de los Certificados: la primera CADU 18, la segunda CADU 19 y la tercera CADU 20V en las que se aprobó y autorizó, (1) el otorgar una dispensa a CADU, respecto del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones establecidas en la sección "Obligaciones de No Hacer" del Título por lo que hace al ejercicio de 2022, en el entendido, que las dispensas que se otorgan en términos de dichas resoluciones, se encuentran sujetas a la condición resolutoria consistente en que la Asamblea de Accionistas de CADU, no decrete pago de dividendos durante el año 2022; de presentarse dicha condición resolutoria, la dispensa otorgada a CADU se resolverá con efectos retroactivos a partir del 1o de enero de 2022 como si la dispensa no se hubiere otorgado, y (2) CADU se obliga a pagar un premio a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en los términos en los que fue presentado por CADU en la Asamblea, en el entendido además que, la falta de pago del premio se considerará un incumplimiento al amparo de los Certificados Bursátiles.

Con fecha 21 de abril de 2023, se celebraron dos Asambleas de Tenedores la primera de los Certificados CADU 19 y la segunda de los Certificados CADU 20V en los que se aprobó y autorizó, con efectos retroactivos al 1o de enero de 2023, ampliar la dispensa otorgada a CADU respecto del cumplimiento de las obligaciones consistentes en que: a) la razón de la suma de todos los pasivos financieros de CADU menos la caja y equivalentes de efectivo de CADU al final de cada trimestre entre la utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortizaciones, incluyendo intereses capitalizados asignables al costo de venta, y (b) la razón de cobertura de intereses, la utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortizaciones, incluyendo intereses capitalizados asignables al costo de venta entre intereses pagados, establecidas en la Sección "Obligaciones de No Hacer" del Título, a efecto de que la referida dispensa sea aplicable a la totalidad del ejercicio 2023 y, en consecuencia, de la ampliación de la dispensa antes mencionada.

La información financiera que CADU deberá entregar respecto del cuarto trimestre de 2023 a principios de 2024, no cumplirá con las Razones, en el entendido que, la dispensa que se

otorga en términos de la presente resolución se encuentra sujeta a la condición resolutoria consistente en que la asamblea de accionistas de CADU no decrete el pago de dividendos durante el año 2023 y no se encuentren en cumplimento de las obligaciones antes mencionadas como se encuentran previstas originalmente en el Título; en el entendido además, que (1) de presentarse dicha condición resolutoria, la dispensa otorgada a CADU por lo que respecta al cumplimiento de las obligaciones antes mencionadas, se resolverá con efectos retroactivos a la fecha de la presente asamblea, por lo que CADU estará obligado a su cumplimiento con efectos a partir del 1o de enero de 2023 como si la dispensa no se hubiere otorgado y (2) CADU se obliga a pagar un premio a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en los términos en los que fue presentado por el CADU en la presente Asamblea, y que se describen en el cuerpo del acta, en el entendido además que, la falta de pago del premio se considerará un incumplimiento al amparo de los Certificados Bursátiles.

El pago de los premios que serán pagados a los tenedores de los Bonos CADU 18, CADU 19 y CADU 20V, mencionados anteriormente, se realizarán de acuerdo con la tabla incluida a continuación:

	Premio asamblea 2022 Cadu 18, Cadu 19 y Cadu 20V		**Premio asamblea 2023 Cadu 19 y Cadu 20V**	
Obligaciones de No Hacer	**Anterior rango de cumplimiento**	**Premio (pb)**	**Nuevo rango de cumplimiento**	**Premio (pb)**
Deuda Neta / Ebitda	3.0x a 4.5x 4.5x a 6.0x 6.0x a 7.5x 7.5x a 9.0x 9.0x a 11.0x 11.0x a 13.0x	7.5 12.5 17.5 22.2 27.5 32.5	3.0x a 4.5x 4.5x a 6.0x 6.0x a 7.5x 7.5x a 9.0x 9.0x a 11.0x 11.0x a 13.0x	15.5 20.5 25.5 30.2 35.5 40.5
Ebitda / Intereses Pagados	2.0x a 2.5x 1.5x a 2.0x 1.0x a 1.5x 0.5x a 1.0x	7.5 12.5 17.5 22.5	2.0x a 2.5x 1.5x a 2.0x 1.0x a 1.5x 0.5x a 1.0x	15.5 20.5 25.5 30.5

El pago de premio de los certificados bursátiles identificados CADU 18 y CADU 19, se realizará trimestralmente, y en el caso de los certificados bursátiles CADU 20V, se realizará semestralmente, en la fecha inmediata siguiente a la publicación del informe trimestral de CADU que coincida con el pago de intereses señalada en el título de que se trate. La razón financiera correspondiente a cada trimestre será la que se tome en cuenta para la determinación del premio a pagar.

Los pagos correspondientes al premio del Certificado CADU 18, ya han sido liquidados el

21 de Febrero de 2023.

Los pagos correspondientes al premio del Certificado CADU 19 corresponden a las siguientes fechas:

12 de Febrero de 2023.

12 de Mayo de 2023.

14 de Agosto de 2023.

13 de Noviembre de 2023.

12 de Marzo de 2024.

Los pagos correspondientes al premio del Certificado CADU 20V corresponden a las siguientes fechas:

16 de Junio de 2023 (Pago correspondiente al 4T 2022)

15 de Diciembre de 2023 (Pago correspondiente al 1T 2023)

14 de Junio de 2024 (Pago correspondiente al 2 y 3T 2023)

13 de Diciembre de 2024 (Pago correspondiente al 4T 2023)

Auditores Externos

El 24 de abril de 2023 el Consejo de Administración (previa opinión favorable por parte del Comité de Auditoría), aprobó la continuidad de los auditores externos independientes para dictaminar los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023, siendo RSM México Bogarín, S.C. la firma responsable de llevar a cabo este proceso.

Temas relacionados con decisiones de accionistas

Los miembros del Comité fuimos informados en tiempo y forma que durante el ejercicio 2023:

- El 25 de abril de 2023, la Sociedad celebró la Asamblea General Ordinaria de Accionistas acordando entre otros asuntos, (i) Se aprobaron los estados financieros de la sociedad, así como los informes correspondientes presentados, (ii) Se ratificaron a todos y cada uno de los miembros del Consejo de Administración y (iii) Que en virtud de que el señor Javier Cervantes Monteil ya no presta sus servicios para la sociedad y sus subsidiarias y además, solicitó ya no ser miembro del Consejo, no es posible ratificarlo en su cargo y en su lugar se propone designar como nuevo integrante del Consejo de Administración al señor Mauricio Torres Pimienta, lo que fue aprobado.

Políticas contables

En cuanto a sus políticas contables, durante 2023, la Sociedad adoptó las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera que entraron en vigor en el año de 2023 que le

son aplicables. La adopción no tuvo efectos relevantes en los estados financieros consolidados de la Sociedad; asimismo, mantiene como criterio para consolidar los resultados el *Método de participación* para la valuación de las inversiones en subsidiarias, el cual permite reconocer en los resultados de la Sociedad, los resultados de las subsidiarias.

Esto implica que los resultados acumulados presentados en los estados financieros consolidados son la suma de los que esencialmente se presentan en los estados financieros individuales.

Durante 2023 no ha habido cambios en políticas contables.

Operaciones con instrumentos financieros derivados

El Comité fue informado por la Administración, que durante el ejercicio 2023 la Sociedad no llevó a cabo operaciones con instrumentos financieros derivados.

Operaciones con partes relacionadas

Con base en la información que el Comité tuvo a su disposición, no detectamos que la Sociedad haya llevado a cabo operaciones con sus partes relacionadas o que las haya llevado a cabo fuera de condiciones de mercado y en desapego a sus políticas establecidas para tal efecto.

Litigios y contingencias

El Abogado General de la Sociedad, informó al Comité sobre el estatus al 31 de diciembre de 2023 de los litigios en los que la Sociedad forma parte. Mencionó que, al considerar la posibilidad de obtener un resultado adverso y por el monto de cada caso, no puede razonablemente esperarse un impacto significativo adverso en la situación financiera de la Sociedad.

Por su parte la Administración de la Sociedad, informó al Comité que a la fecha tiene reconocidas en sus estados financieros, en importes razonables, las estimaciones por cuentas de difícil recuperación y las provisiones relativas a los litigios en proceso.

Auditoría Interna

Los miembros del Comité revisamos y dimos nuestra opinión favorable al Programa Anual de Auditoría Interna para el ejercicio 2023.

En las sesiones de Comité se revisaron los avances al plan donde se informó que no se identificaron debilidades materiales en el sistema de control interno de CADU.

Reportes trimestrales 2023 a la Bolsa Mexicana de Valores

Los miembros del Comité revisamos el proyecto de Reporte Trimestral del Cuarto Trimestre y los trimestrales anteriores del ejercicio 2023 de la Sociedad, enviados en tiempo y forma a la Bolsa Mexicana de Valores por el mismo período, así como por el ejercicio 2023 completo y, en su oportunidad, los miembros del Comité recomendamos su autorización por el Consejo.

Auditoría externa 2023

El Auditor Externo de la Sociedad presento al Comité el reporte de los resultados de la auditoria de estados financieros de la Sociedad del ejercicio 2023 y al respecto:

- Emitió una opinión sin salvedades;
- Los ajustes relevantes derivados de la auditoría en relación con la información presentada por la Sociedad en sus reportes trimestrales, a la fecha, todos los ajustes fueron reconocidos en los estados financieros de la Sociedad;
- Ha presentado su informe de observaciones y recomendaciones.

Los miembros del Comité destacamos el buen trabajo realizado por la administración, contraloría, las áreas jurídicas y de auditoría interna de CADU.

No existieron servicios adicionales o complementarios por parte del auditor externo.

Asambleas y reuniones del Consejo

Los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias asistieron a las reuniones del Consejo de Administración a los que se convocaron y se vigiló el estricto cumplimiento de los acuerdos tomados por dicho órgano. Se revisaron los Estados Financieros Consolidados trimestrales y anuales de la Sociedad y se recomendó su aprobación y publicación al Consejo de Administración. De igual forma, se dio seguimiento a los acuerdos adoptados por la Asamblea de Accionistas.

Estados financieros del ejercicio 2023

El Comité revisó los Estados Financieros Consolidados Auditados de CADU y subsidiarias, así como los Estados Financieros Separados Auditados de CADU, correspondientes al ejercicio 2023.

En la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 23 de abril de 2024, rendí el Informe de Actividades del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias al Consejo de Administración por el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2023.

Con fundamento en el dictamen del Auditor Externo Independiente, el Comité se recomienda al Consejo la aprobación de dichos estados financieros en virtud de que:

- Fueron determinados mediante la correcta aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera vigentes y con apego a las políticas contables establecidas en CADU por el Consejo de Administración;
- Presentan en forma razonable la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo y la situación del capital contable de CADU y sus subsidiarias por el ejercicio 2023; y
- Cuentan con una opinión sin salvedades por parte del Auditor Externo Independiente de la Sociedad.

Finalmente es importante señalar que todos los acuerdos tomados por el Comité fueron aprobados por la unanimidad de sus Miembros y quedaron asentados en las actas

correspondientes a cada una de las sesiones que este llevó a cabo, el Comité les dio debido seguimiento y fueron informados oportunamente al Consejo.

Sin más por el momento, y en representación de los miembros del Comité, nos presentamos a sus órdenes para cualesquier duda o comentario.

Atentamente.

Mtro. Luis Guillermo Zazueta Domínguez
Presidente del Comité de
Auditoría y Prácticas Societarias

Cancún, Quintana Roo a 22 de abril de 2025.

Corpovael, S.A.B. de C.V.
Informe de Actividades del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias al Consejo de Administración por el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2024.

Estimados Miembros del Consejo de Administración de Corpovael, S.A.B. de C.V.

De conformidad con lo dispuesto en la fracción II del Art. 43 y la fracción IV inciso (a) del Art. 28 de la Ley del Mercado de Valores, me permito informar a ustedes, sobre el resultado de las principales actividades llevadas por el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias ("el Comité") de Corpovael, S.A.B. de C.V. y subsidiarias ("CADU" o "la Sociedad" indistintamente), durante el ejercicio 2024.

Para realizar sus funciones, durante el ejercicio social del año 2024, el Comité sesionó los días 26 de febrero, 22 de abril, 22 de julio, y el 14 de octubre.

A las sesiones asistieron, además de los miembros del Comité, el Presidente del Consejo y Director General, Director Operaciones Jalisco, el Director de Finanzas, el Contralor General y el Auditor Interno, y cuando se consideró conveniente, el Auditor Externo.

Los principales asuntos que fueron tratados por el Comité son los siguientes:

ACTIVIDADES EN MATERIA DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS

- Durante el ejercicio, no se realizaron observaciones respecto del desempeño de los directivos relevantes;
- Fuimos informados de las operaciones con personas relacionadas, no existiendo operaciones significativas que revelar, y fueron celebradas a precios de mercado;
- Se discutieron diversas alternativas a fin de evaluar adecuadamente los paquetes de emolumentos a las personas físicas mencionadas en el artículo 28, fracción III, inciso d) de la Ley del Mercado de Valores;
- Se revisó el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Circular Única de Auditores Externos
- Durante el ejercicio, no se otorgó, por no haberse solicitado, dispensa alguna.

ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

- Revisamos la identificación de riesgos de CADU, procedimos a su análisis y se mitigaron adecuadamente;
- Se realizaron sugerencias al proceso de administración de riesgos;
- Se dio seguimiento a los principales riesgos identificados mediante el plan anual de auditoría interna.

RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

Dentro las estrategias corporativas de CADU, se ha continuado con la incorporación y divulgación de prácticas de negocio sustentables. A continuación, se detallan las principales actividades llevadas a cabo:

- **Comité de Sustentabilidad Ambiente** – Derivado de la emisión del Bono Verde CADU 20V, se constituyó un Comité de Sustentabilidad, órgano responsable de establecer, monitorear y asegurar el cumplimiento de las obligaciones en materia de medio ambiente, responsabilidad social y gobierno corporativo. Durante el ejercicio se comentaron las diferentes actividades desarrolladas durante el año que se informa, actividades relacionadas a buscar certificaciones con las obligaciones de ser signatarios del pacto mundial, posicionamiento y el plan ESG 2024 con el objetivo de publicar el reporte de sustentabilidad 2024 el 31 de mayo de 2025, renovación del pacto mundial, creación de la política y la estrategia de cambio climático y la búsqueda y obtención del distintivo ESR por tercer año consecutivo.

- **Comité de Ética** – Durante el ejercicio en comento se llevaron a cabo las siguientes iniciativas relacionadas con este comité: (i) Se continuó con la difusión y fortalecimiento de la Cultura Ética entre los colaboradores de la empresa; (ii) Se concluyó el proceso de actualización del Código de Ética; (iii) Se redujeron significativamente las denuncias y/o quejas.

- **Reporte de Sustentabilidad 2023** - En mayo de 2024 se presentó el reporte ejecutivo de sustentabilidad 2023, la empresa y sus subsidiarias elevaron su cumplimiento en materia de compromisos y actividades relativas a auto sustentabilidad tanto hacia su interior como al exterior.

ACTIVIDADES EN MATERIA DE AUDITORIA

CIERRE DEL EJERCICIO 2024

Control Interno

Se analizó el estado que guarda el sistema control interno, siendo informados con detalle de los programas y desarrollo de trabajo de auditoría interna y externa. Se ha mantenido un sistema de control efectivo tanto en la preparación de Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024, como para el registro de las operaciones que le son relativas. Las recomendaciones de ambos cuerpos de auditoría fueron revisadas e implementadas. Se cumple con la efectividad requerida para que la sociedad opere en un ambiente general de control.

Seguimiento al cumplimiento de Políticas de Operación y de Registro Contable

Durante el ejercicio 2024, no se identificaron desviaciones materiales y/o significativas en el control interno de la Sociedad y sus subsidiarias, ni desviaciones en el cumplimiento de las políticas contables y de operación que afectaran sus resultados. En las diferentes sesiones se tuvo cuidado en la revisión de las cuentas de balance y cuentas de resultados, así como en la aplicación de los lineamientos y políticas contables y de operación, y durante el año se vigiló, mediante las actividades de auditoría interna, el cumplimiento de estas.

Informes Anuales

El Comité revisó el Reporte Anual del ejercicio 2024, mismo que fue aprobado por el Consejo de Administración.

Cierre auditoría externa 2024

El Auditor Externo de CADU informó al Comité, entre otros, sobre los siguientes asuntos relevantes relacionados con el cierre de la auditoria del ejercicio 2024:

- No se identificaron debilidades materiales del sistema de control interno de la Sociedad.
- La Administración presentó el plan de trabajo para corregir las observaciones realizadas por los auditores externos en 2024, en materia de control interno.
- No se tuvo conocimiento de fraudes que involucren a la Administración de la Sociedad, ni de otras situaciones que pudieron resultar en errores materiales de los estados financieros.
- La Firma de auditoría externa, así como el Auditor Externo, manifestaron su independencia de la Sociedad.
- Se considera que el Comité fue informado de todos los temas derivados de la auditoría externa, que deben ser de su conocimiento.

Por nuestra parte, los miembros del Comité, evaluamos los servicios de auditoría externa del ejercicio 2024 de RSM México Bogarin, S.C. y decidimos que esta firma de profesionales continúe como los responsables de la conducción de esta por el ejercicio 2025.

Cumplimiento con disposiciones legales

El Comité fue informado por el Abogado General de la Sociedad, de que durante el ejercicio 2024 la Sociedad desarrolló sus actividades con estricto apego, tanto a la normatividad impuesta por las diversas disposiciones legales que le son aplicables, como a sus políticas internas. Asimismo, cuando las normas aplicables así lo requirieron, las operaciones involucradas se hicieron del conocimiento de la CNBV.

ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL EJERCICIO 2024

Obtención de Dispensas para bonos CADU 20V, CADU 19

Con fecha 21 de abril de 2023, se celebraron dos actas de Asambleas de Tenedores la primera de los Certificados CADU 19 y la segunda de los Certificados CADU 20V en los que se aprobó y autorizó, con efectos retroactivos al 1o de enero de 2023, ampliar la dispensa otorgada a CADU respecto del cumplimiento de las obligaciones consistentes en que: a) la razón de la suma de todos los pasivos financieros de CADU menos la caja y equivalentes de efectivo de CADU al final de cada trimestre entre la utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortizaciones, incluyendo intereses capitalizados asignables al costo de venta, y (b) la razón de cobertura de intereses, la utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortizaciones, incluyendo intereses capitalizados asignables al costo de venta entre intereses pagados, establecidas en la Sección "Obligaciones de No Hacer" del Título, a efecto de que la referida dispensa sea aplicable a la totalidad del ejercicio 2023 y, en consecuencia, de la ampliación de la dispensa antes mencionada.

La información financiera que CADU deberá entregar respecto del cuarto trimestre de 2023 a principios de 2024, no cumplirá con las Razones, en el entendido que, la dispensa que se otorga en términos de la presente resolución se encuentra sujeta a la condición resolutoria consistente en que la asamblea de accionistas de CADU decrete el pago de dividendos durante el año 2023 y no se encuentren en cumplimento de las obligaciones antes mencionadas como se encuentran previstas originalmente en el Título; en el entendido además, que (1) de presentarse dicha condición resolutoria, la dispensa otorgada a CADU por lo que respecta al cumplimiento de las obligaciones antes mencionadas, se resolverá con efectos retroactivos a la fecha de la presente asamblea, por lo que CADU estará obligado a su cumplimiento con efectos a partir del 1o de enero de 2023 como si la dispensa no se hubiere otorgado y (2) CADU se obliga a pagar un premio a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en los términos en los que fue presentado por CADU en la presente Asamblea, y que se describen en el cuerpo del acta, en el entendido además que, la falta de pago del premio se considerará un incumplimiento al amparo de los Certificados Bursátiles

Con fecha 10 de abril de 2024, se celebró una acta de Asamblea de Tenedores de los Certificados CADU 20V en los 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 a CADU, en los términos propuestos en la Asamblea, respecto del cumplimiento de la obligación consistente en que: a) 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 de CADU entre intereses pagados de los últimos 12 (doce) meses, no sea menor a 2.5 veces (la Razón) establecida en la sección "Obligaciones de No Hacer" del Título, a efecto de que la referida dispensa sea aplicables a la totalidad del ejercicio 2024 y en consecuencia, de la ampliación de la dispensa antes mencionada.

La información financiera que CADU deberá entregar respecto del cuarto trimestre de 2024 a principios de 2025, no cumplirá con la Razón, en el entendido que, la dispensa que se otorga en términos de la presente resolución se encuentra sujeta a la condición resolutoria consistente en que la asamblea de accionistas de CADU decrete el pago de dividendos durante el año 2024 y no se encuentren en cumplimento de la obligación antes mencionada como se encuentra prevista originalmente en el Título; en el entendido que, (1) de presentarse dicha condición resolutoria, la dispensa otorgada a CADU por lo que respecta al cumplimiento de la obligación antes mencionada, se resolverá con efectos retroactivos a la fecha de la presente asamblea, por lo que CADU estará obligado a su cumplimiento con efectos a partir del 1º de enero de 2024 como si la dispensa no se hubiere otorgado y (2) CADU se obliga a pagar un premio de 25 (veinticinco) puntos base a los Tenedores de los Certificados Bursátiles cuando la Razón se encuentre en un rango entre 2 (dos) y 2.5 (dos punto cinco) 5veces. El pago de los premios que serán pagados a los tenedores de los Bonos CADU 19 y CADU 20V, se realizarán de acuerdo con la tabla incluida a continuación:

	Premio asamblea 2023 Cadu 19 y Cadu 20V		**Premio asamblea 2024 Cadu 20V**	
Obligaciones de No Hacer	**Rango de cumplimiento**	**Premio (pb)**	**Rango de cumplimiento**	**Premio (pb)**
Deuda Neta / Ebitda	3.0x a 4.5x 4.5x a 6.0x 6.0x a 7.5x 7.5x a 9.0x 9.0x a 11.0x 11.0x a 13.0x	15.5 20.5 25.5 30.2 35.5 40.5		
Ebitda / Intereses Pagados	2.0x a 2.5x 1.5x a 2.0x 1.0x a 1.5x 0.5x a 1.0x	15.5 20.5 25.5 30.5	2.0x a 2.5x	25.0

El pago de premio de los certificados bursátiles identificados CADU 19, se realiza trimestralmente, en el caso de los certificados bursátiles CADU 20V, se realiza

semestralmente, en la fecha inmediata siguiente a la publicación del informe trimestral de CADU que coincida con el pago de intereses. La razón financiera correspondiente a cada trimestre será la que se tome en cuenta para la determinación del premio a pagar.

Los pagos realizados correspondientes al premio del Certificado CADU 19 correspondió a las siguientes fechas:

- 12 de marzo de 2024 (Pago correspondiente al primer trimestre de 2024)

Los pagos correspondientes al premio del Certificado CADU 20V correspondió y corresponde para 2025 a las siguientes fechas:

- 14 de junio de 2024 (Pago al primer trimestre de 2024)
- 13 de diciembre de 2024 (Pago al segundo y tercer trimestre del 2024)
- 13 de junio de 2025 (Pago correspondiente al cuarto trimestre del 2024)

Auditores Externos

El 22 de abril de 2024 el Consejo de Administración (previa opinión favorable por parte del Comité de Auditoría), aprobó la continuidad de los auditores externos independientes para dictaminar los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024, siendo RSM México Bogarín, S.C. la firma responsable de llevar a cabo este proceso.

Temas relacionados con decisiones de accionistas

Los miembros del Comité fuimos informados en tiempo y forma que durante el ejercicio 2024:

- El 23 de abril de 2024, la Sociedad celebró la Asamblea General Ordinaria de Accionistas acordando entre otros asuntos, (i) Se aprobaron los estados financieros de la sociedad, así como los informes correspondientes presentados y (ii) Se ratificaron a todos y cada uno de los miembros del Consejo de Administración.

- El 23 de abril de 2024, se celebró la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, en la cual se aprobó la cancelación de acciones propias adquiridas en el ejercicio 2024 y 2023 por 8,296,597 (ocho millones doscientos noventa y seis) acciones y así como la disminución del capital social mínimo fijo de la sociedad en la cantidad $4,148 (importe en miles) con el acuerdo mencionado el capital social queda en $155,438 (importe en miles) representado por 310,875,668 acciones.

- Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 el monto utilizado en la recompra de acciones ascendió a $24,996 (importe en miles) correspondiente a 6,983,836 acciones.

Políticas contables

En cuanto a sus políticas contables, durante 2024, la Sociedad adoptó las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera que entraron en vigor en el año de 2024 que le son aplicables. La adopción no tuvo efectos relevantes en los estados financieros consolidados de la Sociedad; asimismo, mantiene como criterio para consolidar los resultados, el *Método de Participación* para la valuación de las inversiones en subsidiarias, el cual permite reconocer en los resultados de la Sociedad, los resultados de las subsidiarias.

Esto implica que los resultados acumulados presentados en los estados financieros consolidados son la suma de los que esencialmente se presentan en los estados financieros individuales.

Durante 2024 no ha habido cambios en políticas contables.

Operaciones con instrumentos financieros derivados

El Comité fue informado por la Administración, que durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no llevó a cabo operaciones con instrumentos financieros derivados.

Operaciones con partes relacionadas

Con base en la información que el Comité tuvo a su disposición, no detectamos que la Sociedad haya llevado a cabo operaciones con sus partes o personas relacionadas o que las haya llevado a cabo fuera de condiciones de mercado y en desapego a sus políticas establecidas para tal efecto.

Litigios y contingencias

El Abogado General de la Sociedad, informó al Comité sobre el estatus al 31 de diciembre de 2024 de los litigios en los que la Sociedad forma parte. Mencionó que, al considerar la posibilidad de obtener un resultado adverso y por el monto de cada caso, no puede razonablemente esperarse un impacto significativo adverso en la situación financiera de la Sociedad.

Por su parte la Administración de la Sociedad, informó al Comité que a la fecha tiene reconocidas en sus estados financieros, en importes razonables, las estimaciones por cuentas de difícil recuperación y las provisiones relativas a los litigios en proceso.

Auditoría Interna

Los miembros del Comité revisamos y dimos nuestra opinión favorable al Programa Anual de Auditoría Interna para el ejercicio 2024.

En las sesiones de Comité se revisaron los avances al plan donde se informó que no se identificaron debilidades materiales en el sistema de control interno de CADU.

Reportes trimestrales 2024 a la Bolsa Mexicana de Valores

Los miembros del Comité revisamos el proyecto de Reporte Trimestral del Cuarto Trimestre y los trimestrales anteriores del ejercicio 2024 de la Sociedad, enviados en tiempo y forma a la Bolsa Mexicana de Valores por el mismo período, así como por el ejercicio 2024 completo y, en su oportunidad, los miembros del Comité recomendamos su autorización por el Consejo.

Auditoría externa 2024

El Auditor Externo de la Sociedad presentó al Comité el reporte de los resultados de la auditoria de estados financieros de la Sociedad del ejercicio 2024 y al respecto:

- Emitió una opinión sin salvedades;
- Los ajustes relevantes derivados de la auditoría en relación con la información presentada por la Sociedad en sus reportes trimestrales, a la fecha, todos los ajustes fueron reconocidos en los estados financieros de la Sociedad;
- Ha presentado su informe de observaciones y recomendaciones.

Los miembros del Comité destacamos el buen trabajo realizado por la administración, contraloría, operaciones, finanzas, las áreas jurídicas y de auditoría interna de CADU.

No existieron servicios adicionales o complementarios por parte del auditor externo.

Asambleas y reuniones del Consejo

Los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias asistieron a las reuniones del Consejo de Administración a los que se convocaron y se vigiló el estricto cumplimiento de los acuerdos tomados por dicho órgano. Se revisaron los Estados Financieros Consolidados trimestrales y anuales de la Sociedad y se recomendó su aprobación y publicación al Consejo de Administración. De igual forma, se dio seguimiento a los acuerdos adoptados por la Asamblea de Accionistas.

Estados financieros del ejercicio 2024

El Comité revisó los Estados Financieros Consolidados Auditados de CADU y subsidiarias, así como los Estados Financieros Separados Auditados de CADU, correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024.

En la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 22 de abril de 2025, rendí el Informe de Actividades del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias al Consejo de Administración por el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2024.

Con fundamento en el dictamen del Auditor Externo Independiente, el Comité recomienda al Consejo la aprobación de dichos estados financieros en virtud de que:

- Fueron determinados mediante la correcta aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera vigentes y con apego a las políticas contables establecidas en CADU por el Consejo de Administración;

- Presentan en forma razonable la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo y la situación del capital contable de CADU y sus subsidiarias por el ejercicio 2024; y
- Cuentan con una opinión sin salvedades por parte del Auditor Externo Independiente de la Sociedad.

Finalmente es importante señalar que todos los acuerdos tomados por el Comité fueron aprobados por la unanimidad de sus Miembros y quedaron asentados en las actas correspondientes a cada una de las sesiones que este llevó a cabo, el Comité les dio debido seguimiento y fueron informados oportunamente al Consejo.

Sin más por el momento, y en representación de los miembros del Comité, nos presentamos a sus órdenes para cualesquier duda o comentario.

Atentamente.

Mtro. Luis Guillermo Zazueta Domínguez
Presidente del Comité de
Auditoría y Prácticas Societarias

Cancún, Quintana Roo a 20 de abril de 2026.

Corpovael, S.A.B. de C.V.
Informe de Actividades del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias al Consejo de Administración por el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2025.

Estimados Miembros del Consejo de Administración de
Corpovael, S.A.B. de C.V.

De conformidad con lo dispuesto en las fracciones I y II del Art. 43 y la fracción IV inciso (a) del Art. 28 de la Ley del Mercado de Valores, me permito informar a ustedes, sobre el resultado de las principales actividades llevadas por el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias ("el Comité") de Corpovael, S.A.B. de C.V. y subsidiarias ("CADU" o "la Sociedad" indistintamente), durante el ejercicio 2025.

Para realizar sus funciones, durante el ejercicio social del año 2025, el Comité sesionó los días 21 de febrero, 24 de febrero, 21 de abril, 21 de julio, y el 20 de octubre.

A las sesiones asistieron, además de los miembros del Comité, el Presidente del Consejo y Director General, Director de Operaciones Jalisco, el Director de Finanzas, el Contralor General y el Auditor Interno, y cuando se consideró conveniente sesionó solamente con la presencia del Auditor Externo.

Los principales asuntos que fueron tratados por el Comité son los siguientes:

ACTIVIDADES EN MATERIA DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS

- Durante el ejercicio, no existieron observaciones respecto del desempeño de los directivos relevantes;
- Fuimos informados de las operaciones con personas relacionadas, no existiendo operaciones significativas que revelar, y fueron celebradas a precios de mercado; .
- Se discutieron diversas alternativas a fin de evaluar adecuadamente los paquetes de emolumentos a las personas físicas mencionadas en el artículo 28, fracción III, inciso d) de la Ley del Mercado de Valores;
- Se revisó el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Circular Única de Auditores Externos.
- Durante el ejercicio, no se otorgó, por no haberse solicitado, dispensa alguna de acuerdo con el artículo 28, fracción III inciso f de la Ley del Mercado de Valores.

ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

- Revisamos la identificación de riesgos de CADU, procedimos a su análisis y ponderación, y se mitigaron adecuadamente;
- Se realizaron sugerencias al proceso de administración de riesgos;
- Se dio seguimiento a los principales riesgos identificados mediante el plan anual de auditoría interna.

RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

Dentro las estrategias corporativas de CADU, se ha continuado con la incorporación y divulgación de prácticas de negocio sustentables. A continuación, se detallan las principales actividades llevadas a cabo:

- **Comité de Sustentabilidad Ambiente** – Derivado de la emisión del Bono Verde CADU 20V, se constituyó un Comité de Sustentabilidad, órgano responsable de establecer, monitorear y asegurar el cumplimiento de las obligaciones en materia de medio ambiente, responsabilidad social y gobierno corporativo. Durante el ejercicio se comentaron las diferentes actividades desarrolladas durante el año que se informa, actividades relacionadas a buscar certificaciones con las obligaciones de ser signatarios del pacto mundial, posicionamiento y el plan ESG 2025 con el objetivo de publicar el reporte de sustentabilidad 2025 el 31 de mayo de 2026, y obtener la renovación como signatario del pacto mundial.

- **Comité de Ética** – Durante el ejercicio en comento se llevaron a cabo las siguientes iniciativas relacionadas con este comité: (i) Se continuó con la difusión y fortalecimiento de la Cultura Ética entre los colaboradores de la empresa; y (ii) Se redujeron significativamente las denuncias y/o quejas.

- **Reporte de Sustentabilidad 2024** - En mayo de 2025 se presentó el reporte anual de sustentabilidad 2024, la empresa y sus subsidiarias elevaron su cumplimiento en materia de compromisos y actividades relativas a auto sustentabilidad tanto hacia su interior como al exterior.

ACTIVIDADES EN MATERIA DE AUDITORIA

CIERRE DEL EJERCICIO 2025

Control Interno

Se analizó el estado que guarda el sistema de control interno, siendo informados con detalle de los programas y desarrollo de trabajo de auditoría interna y externa. Se ha mantenido un sistema de control efectivo tanto en la preparación de Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025 como para el registro de las operaciones que le son relativas. Las recomendaciones de ambos cuerpos de auditoría fueron revisadas e implementadas. Se cumple con la efectividad requerida para que la sociedad opere en un ambiente general de control.

Seguimiento al cumplimiento de Políticas de Operación y de Registro Contable

Durante el ejercicio 2025, no se identificaron desviaciones materiales y/o significativas en el control interno de la Sociedad y sus subsidiarias, ni desviaciones en el cumplimiento de las políticas contables y de operación que afectaran sus resultados. En las diferentes sesiones se tuvo cuidado en la revisión de las cuentas de balance y cuentas de resultados, así como en la aplicación de los lineamientos y políticas contables y de operación, y durante el año se vigiló, mediante las actividades de auditoría interna, el cumplimiento de estas.

Informes Anuales

El Comité revisó el Reporte Anual del ejercicio 2025 que se envía a la Bolsa Mexicana de Valores, mismo que fue aprobado por el Consejo de Administración.

Cierre auditoría externa 2025

EI Auditor Externo de CADU informó al Comité, entre otros, sobre los siguientes asuntos relevantes relacionados con el cierre de la auditoria del ejercicio 2025:

- No se identificaron debilidades materiales del sistema de control interno de la Sociedad.
- La Administración presentó el plan de trabajo para corregir las observaciones realizadas por los auditores externos en 2024, en materia de control interno.
- No se tuvo conocimiento de fraudes que involucren a la Administración de la Sociedad, ni de otras situaciones que pudieron resultar en errores materiales de los estados financieros.
- La Firma de auditoría externa, así como el Auditor Externo, manifestaron su independencia de la Sociedad.
- Se considera que el Comité fue informado de todos los temas derivados de la auditoría externa, que deben ser de su conocimiento.



Por nuestra parte, los miembros del Comité, evaluamos los servicios de auditoría externa del ejercicio 2025 de RSM México Bogarin, S.C.

Cumplimiento con disposiciones legales

El Comité fue informado por el Abogado General de la Sociedad, de que durante el ejercicio 2025 la Sociedad desarrolló sus actividades con estricto apego, tanto a la normatividad impuesta por las diversas disposiciones legales que le son aplicables, como a sus políticas internas. Asimismo, cuando las normas aplicables así lo requirieron, las operaciones involucradas se hicieron del conocimiento de la CNBV. Se efectuó, cuando fue procedente, la auto aplicación de Boletines de Normas de Información Financiera.

ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL EJERCICIO 2025

Obtención de Dispensas para bonos CADU 20V

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 cumplimento 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.

Al 31 de diciembre del ejercicio 2025 la Compañía se encuentra nuevamente en cumplimiento con sus compromisos en dicha razón financiera impuesta por los tenedores de los Certificados Bursátiles. La Empresa ha cumplido con los tenedores de los Certificados Bursátiles todos sus compromisos de pagos de intereses, capital y premios.

Auditores Externos

El despacho RSM México Bogarin, S.C. (“RSM”), cumple con todos los criterios profesionales y cuenta con la capacidad para satisfacer las necesidades de CADU en materia de auditoría. El 21 de abril de 2025 el Consejo de Administración (previa opinión favorable por parte del Comité de Auditoría), aprobó la continuidad de los auditores externos independientes para dictaminar los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025, siendo RSM la firma responsable de llevar a cabo este proceso y la elaboración del dictamen fiscal.

Temas relacionados con decisiones de accionistas

Los miembros del Comité fuimos informados en tiempo y forma que durante el ejercicio 2025:

- El 22 de abril de 2025, la Sociedad celebró la Asamblea General Ordinaria de Accionistas acordando entre otros asuntos, (i) Se aprobaron los estados financieros de la sociedad, así como los informes correspondientes presentados y (ii) Se ratificaron a todos y cada uno de los miembros del Consejo de Administración.

- 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 seiscientas nueve mil) acciones y así como la disminución del capital social mínimo fijo de la sociedad en la cantidad $3,805,000 con el acuerdo mencionado el capital social quedó en $151,633,000 representado por 303,266,668 acciones.

- Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 el monto utilizado en la recompra de acciones ascendió a $43,674,000, correspondiente a 11,563,346 acciones.

Políticas contables

En cuanto a sus políticas contables, durante 2025, la Sociedad adoptó las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera que entraron en vigor en el año de 2025 que le son aplicables. La adopción no tuvo efectos relevantes en los estados financieros consolidados de la Sociedad; asimismo, mantiene como criterio para consolidar los resultados, el *Método de Participación* para la valuación de las inversiones en subsidiarias, el cual permite reconocer en los resultados de la Sociedad, los resultados de las subsidiarias.

Esto implica que los resultados acumulados presentados en los estados financieros consolidados son la suma de los que esencialmente se presentan en los estados financieros individuales.

Durante 2025 no ha habido cambios en políticas contables.

Operaciones con instrumentos financieros derivados

El Comité fue informado por la Administración, que durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no llevó a cabo operaciones con instrumentos financieros derivados.

Operaciones con partes relacionadas

Con base en la información que el Comité tuvo a su disposición, no detectamos que la Sociedad haya llevado a cabo operaciones significativas con sus partes o personas relacionadas o que las haya llevado a cabo fuera de condiciones de mercado y en desapego

a sus políticas establecidas para tal efecto, se obtuvieron los estudios de precios de transferencia de operaciones con partes relacionadas.

Reformulación de estados financieros

Hemos sido informados de que 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.

Litigios y contingencias

El Abogado General de la Sociedad, informó al Comité sobre el estatus al 31 de diciembre de 2025 de los litigios en los que la Sociedad forma parte. Mencionó que, al considerar la posibilidad de obtener un resultado adverso y por el monto de cada caso, no puede razonablemente esperarse un impacto significativo adverso en la situación financiera de la Sociedad.

Por su parte la Administración de la Sociedad, informó al Comité que a la fecha tiene reconocidas en sus estados financieros, en importes razonables, las estimaciones por cuentas de difícil recuperación.

Auditoría Interna

Los miembros del Comité revisamos y dimos nuestra opinión favorable al Programa Anual de Auditoría Interna para el ejercicio 2025 el cual se cumplió satisfactoriamente.

En las sesiones de Comité se revisaron los avances al plan donde se informó que no se identificaron debilidades materiales en el sistema de control interno de CADU.

Reportes trimestrales 2025 a la Bolsa Mexicana de Valores

Los miembros del Comité revisamos el proyecto de Reporte Trimestral del Cuarto Trimestre y los trimestrales anteriores del ejercicio 2025 de la Sociedad, enviados en tiempo y forma a la Bolsa Mexicana de Valores por el mismo período, así como por el ejercicio 2024 completo y, en su oportunidad, los miembros del Comité recomendamos su autorización por el Consejo.

Auditoría externa 2025

El Auditor Externo de la Sociedad presentó al Comité el reporte de los resultados de la auditoria de estados financieros de la Sociedad del ejercicio 2025 y al respecto:

- Emitió una opinión sin salvedades;
- Los ajustes relevantes derivados de la auditoría en relación con la información presentada por la Sociedad en sus reportes trimestrales, a la fecha, todos los ajustes fueron reconocidos en los estados financieros de la Sociedad;



- Se ha presentado su informe de observaciones y recomendaciones.

No existieron servicios adicionales o complementarios por parte del auditor externo.

Asambleas y reuniones del Consejo

Los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias asistieron a las reuniones del Consejo de Administración a los que se convocaron y se vigiló el estricto cumplimiento de los acuerdos tomados por dicho órgano. Se revisaron los Estados Financieros Consolidados trimestrales y anuales de la Sociedad y se recomendó su aprobación y publicación al Consejo de Administración. De igual forma, se dio seguimiento a los acuerdos adoptados por la Asamblea de Accionistas.

Estados financieros del ejercicio 2025

El Comité revisó los Estados Financieros Consolidados Auditados de CADU y subsidiarias, así como los Estados Financieros Separados Auditados de CADU, correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025.

Con fundamento en el dictamen del Auditor Externo Independiente, el Comité recomendó al Consejo la aprobación de dichos estados financieros en virtud de que:

- Fueron determinados mediante la correcta aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera vigentes y con apego a las políticas contables establecidas en CADU por el Consejo de Administración;
- Presentan en forma razonable la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo y la situación del capital contable de CADU y sus subsidiarias por el ejercicio 2025; y
- Cuentan con una opinión sin salvedades por parte del Auditor Externo Independiente de la Sociedad.

Finalmente es importante señalar que todos los acuerdos tomados por el Comité fueron aprobados por la unanimidad de sus Miembros y quedaron asentados en las actas correspondientes a cada una de las sesiones que este llevó a cabo, el Comité les dio debido seguimiento y fueron informados oportunamente al Consejo.

Sin más por el momento, y en representación de los miembros del Comité, nos presentamos a sus órdenes para cualesquier duda o comentario.

Atentamente.

Mtro. Luis Guillermo Zazueta Domínguez
Presidente del Comité de
Auditoría y Prácticas Societarias

Anexo N Ter

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL S.N.C.
INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO
CIUDAD DE MÉXICO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

Informe de los auditores independientes

Al H. Consejo Directivo de
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.,
Institución de Banca de Desarrollo

A la Comisión Nacional Bancaria y de Valores

A la Secretaría Anticorrupción y Buen Gobierno

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (SHF)**, que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los estados consolidados del resultado integral, de sus cambios en el capital contable y de sus flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, que se describen en el párrafo anterior, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de **SHF** al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como el resultado integral consolidado, sus cambios en el capital contable consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, y están preparados de conformidad con las disposiciones en materia de información financiera que se indican en la **Nota 3 "Bases de preparación de la información financiera"** a los estados financieros básicos consolidados que se acompañan y que se establecen en los criterios de contabilidad aplicables a las Instituciones de crédito, (Anexo 33) de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores **(CNBV)**, en la Ley de Instituciones de Crédito **(LIC)** y en las Normas de Información Financiera Mexicanas emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera y Sostenibilidad que, en su caso, le fueran aplicadas de manera supletoria y que fueran autorizadas a **SHF.**

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría **(NIA)**. Nuestras responsabilidades, de acuerdo con

dichas normas, se describen con más detalle en la sección "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros consolidados" de nuestro informe. Somos independientes de **SHF**, de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de estados financieros en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión no modificada (favorable, sin salvedades).

Párrafo de énfasis

Bases de preparación contable y utilización de este informe –En la **Nota 3 "Bases de preparación de la información financiera"** a los estados financieros básicos consolidados adjuntos, se describen las bases contables utilizadas para la preparación de los mismos. Dichos estados fueron preparados para cumplir con los requerimientos de los criterios de contabilidad aplicables a las Instituciones de crédito emitidos por la **CNBV**, a que está sujeta **SHF** y para ser integrados en el Reporte de la Cuenta Pública del año 2025, conforme a los lineamientos de integración emitidos por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público **(SHCP)**, en los formatos que para tal efecto establece la Unidad de Contabilidad Gubernamental de la **SHCP**; consecuentemente, éstos pueden no ser apropiados para otra finalidad.

La situación antes descrita no modifica nuestra opinión.

Cuestiones Clave de la Auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son las que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros básicos consolidados al 31 de diciembre de 2025. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros básicos consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Hemos determinado que los aspectos que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe:

Inversiones en instrumentos financieros –Es el rubro más significativo al 31 de diciembre de 2025 y representa el 61% del activo total. Sus riesgos principales están relacionados con el mercado en el que operan e incluyen: las tasas de interés asociadas al plazo, los tipos de cambio y, los riesgos inherentes de crédito y

liquidez. Riesgos mitigados con el cumplimiento de los controles establecidos, que garantizan normativamente su registro, valuación, presentación e integridad de las inversiones en instrumentos financieros.

Evaluamos los controles que aseguran el debido cumplimiento normativo de las inversiones en instrumentos financieros y verificamos que se llevara a cabo la adecuada valuación y el reconocimiento de intereses. Adicionalmente, enviamos confirmación de saldos por el total de las inversiones en instrumentos financieros al Instituto para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. -INDEVAL, obteniendo resultados satisfactorios.

Cartera de crédito neto -Considerando que la actividad sustantiva de **SHF** es la de impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de créditos y garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, y que estos créditos representan una cartera neta del 20% del activo total al 31 de diciembre de 2025, analizamos el otorgamiento, control y recuperación de la cartera, de conformidad con el manual de crédito. Verificamos, mediante selectiva, la integración de expedientes de algunos intermediarios financieros y revisamos la conciliación operativa contable de la cartera de segundo piso y la cartera delegada entre la Dirección de Operaciones y la Dirección de Contabilidad. De acuerdo con nuestra selectiva, se enviaron las confirmaciones de saldos a los intermediarios financieros por el 50% del total de la cartera, obteniendo resultados satisfactorios.

Responsabilidad de la Administración y de los encargados del gobierno del Ente Público sobre los estados financieros básicos consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros básicos consolidados adjuntos, de conformidad con las disposiciones en materia de información financiera establecidas en los criterios de contabilidad aplicables a las Instituciones de crédito en México emitidos por la **CNBV** y con la **LIC**, que se describen en la **Nota 3 "Bases de preparación de la información financiera"** a dichos estados financieros básicos consolidados, y del control interno que la Administración consideró necesario, para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros básicos consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de **SHF** para continuar operando como una Entidad en Funcionamiento y, en consecuencia, revelar, en su caso, las cuestiones relativas a **SHF**, utilizando bases contables aplicables a una Entidad en Funcionamiento, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar al Ente Público o cesar sus operaciones, o bien no exista una alternativa realista.

Los encargados del gobierno de **SHF** son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Ente Público.

Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros básicos consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros básicos consolidados, en su conjunto, se encuentran libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía, de que una auditoría realizada de conformidad con las **NIA** siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y son consideradas materiales, si individualmente, o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios hacen basándose en los estados financieros básicos 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 valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros básicos 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 incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección 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 importante 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 **SHF**.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de **SHF**.

- Concluimos sobre lo apropiado del uso, por la Administración, de las bases contables aplicables a una Entidad en Funcionamiento y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre importante relacionada con eventos o con condiciones que pueden originar dudas significativas sobre la capacidad de **SHF** para continuar como Entidad en Funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información correspondiente revelada en los estados financieros o, si

dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones de que **SHF** continuará como Entidad en Funcionamiento se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una Entidad en Funcionamiento.

Le comunicamos a los responsables del gobierno de **Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo**, entre otras cuestiones, el alcance planeado, el momento de realización de la auditoría y los hallazgos importantes de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

resa y asociados, s.c.
Avenida Insurgentes Sur No. 1605, Piso 12
Colonia San José Insurgentes
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03900 CDMX

C.P.C. y P.C.CA. Arnulfo de la Rosa Maldonado
Socio de Auditoría

Ciudad de México, a 18 de marzo de 2026

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C.
INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO
SUS SUBSIDIARIAS Y SUS FIDEICOMISOS DE CARTERA
EJÉRCITO NACIONAL No. 180, COL ANZURES, CIUDAD DE MÉXICO. C.P. 11590
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
-Cifras expresadas en millones de pesos-
(Notas 2, 3 y 4)

ACTIVO	2025	2024
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO (Nota 6)	$ 6,234	$ 11,264
INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS (Nota 7)		
Instrumentos financieros negociables	70,452	62,838
Instrumentos financieros para cobrar o vender	-	2,158
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores) (neto)	10,393	11,732
	80,845	76,728
DEUDORES POR REPORTO (Nota 8)	5,028	4,712
INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS (Nota 20)		
Con fines de negociación	-	-
Con fines de cobertura	294	1,025
	294	1,025
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1		
Créditos comerciales		
Actividad empresarial o comercial	-	-
Entidades financieras	23,599	28,979
Entidades gubernamentales	-	-
Créditos de consumo	-	-
Créditos a la vivienda		
Media y residencial	39	55
De interés social	53	69
Créditos adquiridos al INFONAVIT o el FOVISSSTE	-	-
Remodelación o mejoramiento con garantía otorgada por la banca de desarrollo o fideicomisos públicos	-	-
Remodelación o mejoramiento con garantía de la subcuenta de vivienda	-	-
Créditos otorgados en calidad de Agente del Gobierno Federal	-	-
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1	23,691	29,103
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2		
Créditos comerciales		
Actividad empresarial o comercial	-	-
Entidades financieras	-	-
Entidades gubernamentales	-	-
Créditos de consumo	-	-
Créditos a la vivienda		
Media y residencial	7	2
De interés social	3	1
Créditos adquiridos al INFONAVIT o el FOVISSSTE	-	-
Remodelación o mejoramiento con garantía otorgada por la banca de desarrollo o fideicomisos públicos	-	-
Remodelación o mejoramiento con garantía de la subcuenta de vivienda	-	-
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2	10	3
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3		
Créditos comerciales		
Actividad empresarial o comercial	-	-
Entidades financieras	9,311	7,033
Entidades gubernamentales	-	-
Créditos de consumo	-	-
Créditos a la vivienda		
Media y residencial	31	29
De interés social	145	145
Créditos adquiridos al INFONAVIT o el FOVISSSTE	-	-
Remodelación o mejoramiento con garantía otorgada por la banca de desarrollo o fideicomisos públicos	-	-
Remodelación o mejoramiento con garantía de la subcuenta de vivienda	-	-
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3	9,487	7,207
CARTERA DE CRÉDITO VALUADA A VALOR RAZONABLE	1,848	2,356
CARTERA DE CRÉDITO (Nota 9 y 11)	35,036	38,669
(+/-) PARTIDAS DIFERIDAS	-	-
(-) MENOS		
ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS (Nota 10)	(8,656)	(7,307)
CARTERA DE CRÉDITO (NETO)	26,380	31,362
DERECHOS DE COBRO ADQUIRIDOS (NETO)	-	-
TOTAL DE CARTERA DE CREDITO (NETO)	26,380	31,362
BENEFICIOS POR RECIBIR EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN	1	1
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO) (Nota 12)	4,192	3,464
BIENES ADJUDICADOS (NETO) (Nota 13)	1,675	1,881
PAGOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS (NETO) (Nota 17)	4,162	3,901
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO) (Nota 14)	80	76
ACTIVOS POR DERECHOS DE USO DE PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO) (Nota 21)	2	7
INVERSIONES PERMANENTES (Nota 15)	109	365
ACTIVO POR IMPUESTOS A LA UTILIDAD DIFERIDOS (NETO) (Nota 16)	2,792	2,531
ACTIVOS INTANGIBLES (NETO)	5	4
TOTAL ACTIVO	$ 131,799	$ 137,321

PASIVO Y CAPITAL	2025	2024
CAPTACIÓN TRADICIONAL (Nota 18)		
Depósitos de exigibilidad inmediata	$ -	$ -
Depósitos a plazo		
Del público en general	-	-
Mercado de dinero	10,937	8,798
Fondos especiales (BD)	627	608
Títulos de crédito emitidos	13,314	19,150
Cuenta global de captación sin movimientos	-	-
	24,878	28,556
PRÉSTAMOS INTERBANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS (Nota 19)		
De exigibilidad inmediata	392	603
De corto plazo	2,243	2,517
De largo plazo	13,092	15,430
	15,727	18,550
COLATERALES VENDIDOS O DADOS EN GARANTÍA (Nota 8)		
Reportos (saldo acreedor)	44,554	44,074
INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS (Nota 20)		
Con fines de negociación	-	97
Con fines de cobertura	3,256	2,725
	3,256	2,822
PASIVO POR ARRENDAMIENTO (Nota 21)	6	12
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		
Acreedores por liquidación de operaciones	-	-
Acreedores por colaterales recibidos en efectivo (Nota 20)	213	230
Contribuciones por pagar	171	164
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar (Nota 22)	3,956	3,856
	4,340	4,250
PASIVO POR IMPUESTOS A LA UTILIDAD (Nota 24)	429	425
PASIVO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS (Nota 23)	4,529	4,469
CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	144	173
TOTAL PASIVO	$ 97,863	$ 103,331
CAPITAL CONTABLE (Nota 26)		
CAPITAL CONTRIBUIDO		
Capital social	$ 17,876	$ 17,876
CAPITAL GANADO		
Reservas de capital	2,298	2,084
Resultados acumulados	13,803	13,345
Otros resultados integrales		
Valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender	-	-
Valuación de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo (Nota 20)	(41)	685
	16,060	16,114
TOTAL PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	33,936	33,990
TOTAL PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	-	-
TOTAL CAPITAL CONTABLE	33,936	33,990
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	$ 131,799	$ 137,321

Cuentas de orden (Nota 9 y 28)

	2025	2024
Avales otorgados	$ 15,479	$ 19,441
Compromisos Crediticios	20,230	21,471
Bienes en fideicomiso	39,493	39,778
Agente Financiero del Gobierno Federal	-	-
Bienes en custodia o en administración	10,578	9,015
Colaterales recibidos por la entidad	1,758	2,121
Colaterales recibidos y vendidos o entregados en garantía por la entidad	45,116	44,589
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3	5,373	3,689
Otras cuentas de registro:		
Montos asegurados	42,740	35,026
Otras	6,051	16,321

Las treinta y cuatro notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Los presentes estados de situación financiera consolidados, se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la institución hasta la fecha arriba mencionada, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes estados de situación financiera consolidados consideran la consolidación de los fideicomisos de cartera en administración, así como de las subsidiarias de la Institución, incluyendo Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V.

Los presentes estados de situación financiera consolidados, no han sido presentados para la aprobación del Consejo Directivo por estar impedido para sesionar en los plazos a que hace referencia el artículo 178 de las disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; sin embargo, los mismos serán presentados para su aprobación en la próxima sesión de dicho Órgano Colegiado.

El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es de $15,150 millones de pesos.

La página electrónica de la red mundial denominada Internet de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. donde se encuentra la información financiera a la que se refieren los presentes estados es https://www.gob.mx/shf/acciones-y-programas/informacion-financiera-shf . La página de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en donde se puede consultar la información financiera de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. es https://www.cnbv.gob.mx/Paginas/PortafolioDeInformacion.aspx .

Mtro. Jorge Alberto Mendoza Sánchez Director General	Act. Gerardo César Trejo Estrada Titular de la Unidad de Finanzas	L.C. Carlos Enrique Soto Pacheco Director de Auditoría Interna	Mtro. Sergio Javier Montaño Rogel Director de Contabilidad

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C.
INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO
SUS SUBSIDIARIAS Y SUS FIDEICOMISOS DE CARTERA
EJÉRCITO NACIONAL No. 180, COL ANZURES, CIUDAD DE MÉXICO. C.P. 11590
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS
DEL 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
-Cifras expresadas en millones de pesos-
(Notas 2, 3, 4, 30 y 31)

	2025	2024
Ingresos por intereses (Nota 31)	$ 13,272	$ 18,130
Gastos por intereses (Nota 31)	9,571	13,516
Margen financiero (Nota 31)	**3,701**	**4,614**
Estimación preventiva para riesgos crediticios	1,897	128
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	**1,804**	**4,486**
Comisiones y tarifas cobradas (Nota 31)	1,207	1,176
Comisiones y tarifas pagadas (Nota 31)	310	402
Resultado por intermediación (Nota 31)	161	(467)
Otros ingresos (egresos) de la operación (Nota 31)	363	(282)
Gastos de administración y promoción	1,756	1,592
Resultado de la operación	**1,469**	**2,919**
Participación en el resultado neto de otras entidades	(268)	(64)
Resultado antes de impuestos a la utilidad	**1,201**	**2,855**
Impuestos a la utilidad (Nota 24)	529	707
Resultado neto	**672**	**2,148**
Otros Resultados Integrales		
Valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender	-	1
Valuación de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo	(722)	18
	(722)	**19**
RESULTADO INTEGRAL	$ **(50)**	$ **2,167**
Resultado neto atribuible a:		
Participación controladora	672	2,148
Participación no controladora	-	-
	672	2,148
Resultado integral atribuible a:		
Participación controladora	(50)	2,167
Participación no controladora	-	-
	(50)	2,167
Utilidad básica por acción ordinaria	**$ -**	**$ -**

Las treinta y cuatro notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Los presentes estados de resultados integrales consolidados se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por la institución durante el período arriba mencionado, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes estados de resultados integrales consolidados consideran la consolidación de los fideicomisos de cartera en administración, así como de las subsidiarias de la Institución, incluyendo Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V.

Los presentes estados de resultados integrales consolidados, no han sido presentados para la aprobación del Consejo Directivo por estar impedido para sesionar en los plazos a que hace referencia el artículo 178 de las disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; sin embargo, los mismos serán presentados para su aprobación en la próxima sesión de dicho Órgano Colegiado.

La página electrónica de la red mundial denominada Internet de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. donde se encuentra la información financiera a la que se refieren los presentes estados es https://www.gob.mx/shf/acciones-y-programas/informacion-financiera-shf . La página de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en donde se puede consultar la información financiera de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. es https://www.cnbv.gob.mx/Paginas/PortafolioDeInformacion.aspx .

Mtro. Jorge Alberto Mendoza Sánchez	Act. Gerardo César Trejo Estrada	L.C. Carlos Enrique Soto Pacheco	Mtro. Sergio Javier Montaño Rogel
Director General	Titular de la Unidad de Finanzas	Director de Auditoría Interna	Director de Contabilidad

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C.
INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO
SUS SUBSIDIARIAS Y SUS FIDEICOMISOS DE CARTERA
EJÉRCITO NACIONAL No. 180, COL ANZURES, CIUDAD DE MÉXICO. C.P. 11590
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE CONSOLIDADOS
DEL 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 y 2024
-Cifras expresadas en millones de pesos-
(Notas 2, 3, 4 y 26)

	Capital contribuido		Capital ganado						
Concepto	**Capital social**	**Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas por su órgano de gobierno**	**Reservas de capital**	**Resultados acumulados**	**Valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender**	**Valuación de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo**	**Total participación de la controladora**	**Total Participación no controladora**	**Total capital contable**
Saldo al 31 de diciembre de 2023	$ 17,876	$ -	$ 1,862	$ 11,419	$ (1)	$ 667	$ 31,823	$ -	$ 31,823
MOVIMIENTOS DE PROPIETARIOS									
Aportaciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reembolsos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Decreto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalización de otros conceptos del capital contable	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios en la participación controladora que no implican pérdida de control	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MOVIMIENTOS DE RESERVAS									
Reservas de capital	-	-	222	(222)	-	-	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL:									
- Resultado neto	-	-	-	2,148	-	-	2,148	-	2,148
- Otros resultados integrales	-	-	-	-	1	18	19	-	19
Valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender	-	-	-	-	1	-	1	-	1
Valuación de instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	18	18	-	18
Ingresos y gastos relacionados con activos mantenidos para su disposición	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Remedición de beneficios definidos a los empleados	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Efecto acumulado por conversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado por tenencia de activos nomonetarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Participación en ORI de otras entidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	2,148	1	18	2,167	-	2,167
Saldo al 31 de diciembre de 2024	$ 17,876	$ -	$ 2,084	$ 13,345	$ -	$ 685	$ 33,990	$ -	$ 33,990
MOVIMIENTOS DE PROPIETARIOS									
Aportaciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reembolsos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Decreto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalización de otros conceptos del capital contable	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios en la participación controladora que no implican pérdida de control	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MOVIMIENTOS DE RESERVAS									
Reservas de capital	-	-	214	(214)	-	-	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL:									
- Resultado neto	-	-	-	672	-	-	672	-	672
- Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	(726)	(726)	-	(726)
Valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valuación de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	(726)	(726)	-	(726)
Ingresos y gastos relacionados con activos mantenidos para su disposición	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Remedición de beneficios definidos a los empleados	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Efecto acumulado por conversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado por tenencia de activos no monetarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Participación en ORI de otras entidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	672	-	(726)	(54)	-	(54)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	$ 17,876	$ -	$ 2,298	$ 13,803	$ -	$ (41)	$ 33,936	$ -	$ 33,936

Las treinta y cuatro notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros consolidados.
Los presentes estados de cambios en el capital contable consolidados se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los movimientos en las cuentas de capital contable derivados de las operaciones efectuadas por la institución durante el período arriba mencionado, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes estados de cambios en el capital contable consolidados consideran la consolidación de los fideicomisos de cartera en administración, así como de las subsidiarias de la Institución, incluyendo Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V.
Los presentes estados de cambios en el capital contable consolidados, no han sido presentados para la aprobación del Consejo Directivo por estar impedido para sesionar en los plazos a que hace referencia el artículo 178 de las disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; sin embargo, los mismos serán presentados para su aprobación en la próxima sesión de dicho Órgano Colegiado.

La página electrónica de la red mundial denominada Internet de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. donde se encuentra la información financiera a la que se refieren los presentes estados es https://www.gob.mx/shf/acciones-y-programas/informacion-financiera-shf . La página de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en donde se puede consultar la información financiera de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. es https://www.cnbv.gob.mx/Paginas/PortafolioDeInformacion.aspx .

Mtro. Jorge Alberto Mendoza Sánchez
Director General

Act. Gerardo César Trejo Estrada
Titular de la Unidad de Finanzas

L.C. Carlos Enrique Soto Pacheco
Director de Auditoría Interna

Mtro. Sergio Javier Montaño Rogel
Director de Contabilidad

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C.
INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO
SUS SUBSIDIARIAS Y SUS FIDEICOMISOS DE CARTERA
EJÉRCITO NACIONAL No. 180, COL ANZURES, CIUDAD DE MÉXICO. C.P. 11590
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS
DEL 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
-Cifras expresadas en millones de pesos-
(Notas 2, 3 y 4)

	2025	2024
Actividades de operación		
Resultado antes de impuestos a la utilidad	$ 1,201	$ 2,855
Ajustes por partidas asociadas con actividades de inversión:		
Depreciación de propiedades, mobiliario y equipo	27	30
Amortizaciones de activos intangibles	1	1
Participación en el resultado neto de otras entidades	268	64
Otros ajustes por partidas asociadas con actividades de inversión	(19)	350
	277	445
Ajustes por partidas asociadas con actividades de financiamiento:		
Intereses asociados con préstamos interbancarios y de otros organismos	(115)	(66)
Intereses asociados con instrumentos financieros que califican como pasivo	(20)	(132)
Otros intereses	1	1
	(134)	(197)
Suma	**1,344**	**3,103**
Cambios en partidas de operación		
Cambio en inversiones en instrumentos financieros (valores)(neto)	(3,884)	(8,033)
Cambio en deudores por reporto (neto)	(316)	(401)
Cambio en instrumentos financieros derivados (activo)	-	-
Cambio en cartera de crédito (neto)	4,982	6,153
Cambio en derechos de cobro adquiridos (neto)	-	-
Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	-	-
Cambio en otras cuentas por cobrar (neto)	(516)	991
Cambio en bienes adjudicados (neto)	98	166
Cambio en otros activos operativos (neto)	(412)	62
Cambio en captación tradicional	107	149
Cambios de préstamos interbancarios y de otros organismos	(362)	667
Cambio en acreedores por reporto	-	-
Cambio en colaterales vendidos o dados en garantía	480	5,792
Cambio en instrumentos financieros derivados (pasivo)	(96)	112
Cambio en obligaciones en operaciones de bursatilización	-	-
Cambio en otros pasivos operativos	(21)	(14)
Cambio en instrumentos financieros derivados de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)	225	(1,332)
Cambio en activos/pasivos por beneficios a los empleados	56	(50)
Cambio en otras cuentas por pagar	(75)	288
Cambio en otras provisiones	-	-
Devoluciones de impuestos a la utilidad	-	-
Pagos de impuestos a la utilidad	(493)	(649)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	**1,117**	**7,004**
Actividades de inversión		
Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(12)	-
Cobros por disposición de propiedades, mobiliario y equipo	-	-
Pagos por adquisición de subsidiarias	-	-
Cobros por disposición de subsidiarias	-	-
Pagos por adquisición de asociadas, negocios conjuntos y otras inversiones permanentes	-	-
Cobros por disposición de asociadas, negocios conjuntos y otras inversiones permanentes	-	-
Cobros de dividendos en efectivo de inversiones permanentes	-	-
Pagos por adquisición de activos intangibles	(3)	-
Cobros por disposición de activos intangibles	-	-
Cobros asociados con instrumentos financieros derivados de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	-	-
Pagos asociados con instrumentos financieros derivados de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	-	-
Otros cobros por actividades de inversión	-	-
Otros pagos por actividades de inversión	-	-
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	**(15)**	**-**
Actividades de financiamiento		
Cobros por la obtención de préstamos interbancarios y de otros organismos	53,452	81,080
Pagos de préstamos interbancarios y de otros organismos	(55,797)	(83,604)
Pagos de pasivo por arrendamiento	(21)	(20)
Cobros por emisión de acciones	-	-
Pagos por reembolsos de capital social	-	-
Cobros por la emisión de instrumentos financieros que califican como capital	-	-
Pagos asociados a instrumentos financieros que califican como capital	-	-
Pagos de dividendos en efectivo	-	-
Pagos asociados a la recompra de acciones propias	-	-
Cobros por la emisión de instrumentos financieros que califican como pasivo	520,792	587,366
Pagos asociados con instrumentos financieros que califican como pasivo	(524,558)	(597,467)
Pagos por intereses por pasivo por arrendamiento	-	-
Cobros asociados con instrumentos financieros derivados de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de financiamiento)	-	-
Pagos asociados con instrumentos financieros derivados de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de financiamiento)	-	-
Otros cobros por actividades de financiamiento	-	-
Otros pagos por actividades de financiamiento	-	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	**(6,132)**	**(12,645)**
Incremento o disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	**(5,030)**	**(5,641)**
Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo	**-**	**-**
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	**11,264**	**16,905**
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	$ 6,234	$ 11,264

Las treinta y cuatro notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros consolidados.
Los presentes estados de flujos de efectivo consolidados se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las entradas de efectivo y salidas de efectivo derivadas de las operaciones efectuadas por la institución durante el período arriba mencionado, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.
Los presentes estados de flujos de efectivo consolidados consideran la consolidación de los fideicomisos de cartera en administración, así como de las subsidiarias de la Institución, incluyendo Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V.
Los presentes estados de flujos de efectivo consolidados, no han sido presentados para la aprobación del Consejo Directivo por estar impedido para sesionar en los plazos a que hace referencia el artículo 178 de las disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; sin embargo, los mismos serán presentados para su aprobación en la próxima sesión de dicho Órgano Colegiado.
La página electrónica de la red mundial denominada Internet de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. donde se encuentra la información financiera a la que se refieren los presentes estados es https://www.gob.mx/shf/acciones-y-programas/informacion-financiera-shf . La página de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en donde se puede consultar la información financiera de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. es https://www.cnbv.gob.mx/Paginas/PortafolioDeInformacion.aspx .

Mtro. Jorge Alberto Mendoza Sánchez Director General	Act. Gerardo César Trejo Estrada Titular de la Unidad de Finanzas	L.C. Carlos Enrique Soto Pacheco Director de Auditoría Interna	Mtro. Sergio Javier Montaño Rogel Director de Contabilidad

CORPORACIÓN INTERAMERICANA DE INVERSIONES

Estados financieros
31 de diciembre de 2025 y 2024

Ernst & Young LLP
1775 Tysons Blvd.
Tysons, VA 22102

Tel: +1 703 747 1000
Fax: +1 703 747 0100
ey.com

Shape the future with confidence

Informe de Auditores Independientes

A la Junta de Gobernadores de la Corporación Interamericana de Inversiones:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de la Corporación Interamericana de Inversiones (la Corporación), que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y los estados de resultados, ingresos/(gastos) reconocidos directamente en el patrimonio neto, cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo para los años terminados en esa fecha, y las notas relacionadas (denominadas colectivamente los "estados financieros").

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Corporación al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para los años terminados en dicha fecha de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados en los Estados Unidos de América.

Fundamento de la opinión

Llevamos a cabo nuestras auditorías de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en los Estados Unidos de América (GAAS). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Estamos obligados a ser independientes de la Corporación y a cumplir con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con los requisitos éticos relevantes relacionados con nuestras auditorías. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración para los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados en los Estados Unidos de América, y del diseño, implementación y mantenimiento del control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de desviación material, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración debe evaluar si existen condiciones o eventos, considerados en conjunto, que generen dudas sustanciales sobre la capacidad de la Corporación para continuar como negocio en marcha durante un año después de la fecha en que los estados financieros estén disponibles para ser emitidos.

Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía absoluta y, por lo tanto, no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con GAAS siempre detectará una incorrección material cuando exista. El riesgo de no detectar una incorrección material resultante de un fraude es mayor que el de una resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones o la anulación del control interno. Las incorrecciones se consideran materiales si existe una probabilidad sustancial de que,

Shape the future
with confidence

individualmente o en conjunto, influyan en el juicio realizado por un usuario razonable sobre la base de los estados financieros.

Al realizar una auditoría de acuerdo con GAAS, nosotros:

- Ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, y diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos. Dichos procedimientos incluyen la examinación, a base de pruebas, de la evidencia sobre las cifras y las revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos una comprensión del control interno pertinente para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Corporación. Por consiguiente, no se expresa tal opinión.
- Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas realizadas por la administración, así como evaluamos la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si, a nuestro juicio, existen condiciones o eventos, considerados en conjunto, que generen dudas sustanciales sobre la capacidad de la Corporación para continuar como negocio en marcha durante un período de tiempo razonable.

Estamos obligados a comunicarnos con los responsables de la gobernanza en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el cronograma de la auditoría, los hallazgos significativos de la auditoría y ciertos asuntos relacionados con el control interno que identificamos durante la auditoría.

Otra información

La administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Documento de Información de la Corporación Interamericana de Inversiones al 31 de diciembre de 2025, pero no incluye los estados financieros y el informe de nuestro auditor al respecto. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre el resto de la información, y no expresamos una opinión ni ningún tipo de garantía al respecto.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el resto de la información y considerar si existe una incoherencia material entre la otra información y los estados financieros, o si la otra información parece contener errores materiales. Si, sobre la base del trabajo realizado, concluimos que existe un error material no corregido de la otra información, estamos obligados a describirlo en nuestro informe.

Ernst & Young LLP

17 de febrero de 2026

Corporación Interamericana de Inversiones

Balances generales

Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos	Notas	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Activo			
Efectivo	C	$ 87.855	$ 51.783
Inversiones líquidas	C & J	4.774.856	3.782.960
Inversiones relacionadas con el desarrollo			
Inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo			
A costo amortizado		7.227.128	6.339.215
Provisión para pérdidas en créditos		(262.606)	(203.692)
		6.964.522	6.135.523
A valor razonable		2.488.081	1.768.596
		9.452.603	7.904.119
Inversiones de capital		409.435	325.631
Total inversiones relacionadas con el desarrollo, neto	D & J	9.862.038	8.229.750
Activos por instrumentos derivados	G & J	339.639	221.655
Cuentas a cobrar y otros activos	E	479.979	514.459
Total activo		**15.544.367**	**12.800.607**
Pasivo			
Empréstitos	F & J		
A costo amortizado		1.045.058	1.065.991
A valor razonable		9.468.591	7.235.404
		10.513.649	8.301.395
Pasivos por instrumentos derivados	G & J	354.515	383.319
Cuentas a pagar y otros pasivos	H	617.706	420.425
Total pasivo		**11.485.870**	**9.105.139**
Patrimonio neto			
Capital, valor nominal		2.826.300	2.060.030
Capital contribuido adicional		1.759.165	915.585
Contribuciones a cobrar de miembros		(1.619.631)	(264.288)
Total capital contribuido	I	2.965.834	2.711.327
Ganancias acumuladas		1.069.898	913.032
Otros ingresos/(gastos) acumulados reconocidos directamente en patrimonio neto		22.765	71.109
Total patrimonio neto		**4.058.497**	**3.695.468**
Total pasivo y patrimonio neto		**$ 15.544.367**	**$ 12.800.607**

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

Corporación Interamericana de Inversiones

Estados de resultados

Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos	Notas	Ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025	2024
Ingresos por inversiones relacionadas con el desarrollo			
Inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo			
Intereses y otros ingresos, neto		$ 658.999	$ 635.521
(Provisión)/desafectación para pérdidas en créditos		(91.911)	5.004
		567.088	640.525
Inversiones de capital			
Ingreso/(pérdida) por inversiones de capital, neto	D	7.211	(30.735)
		7.211	(30.735)
Ingresos por inversiones relacionadas con el desarrollo, neto	D	**574.299**	**609.790**
Ingreso/(pérdida) por activos líquidos, neto	C	253.371	172.011
Gastos por empréstitos	F	(343.848)	(311.229)
Otros ingresos			
Comisiones por servicios a partes relacionadas	O	35.984	38.564
Comisiones de movilización y otros ingresos		19.824	25.504
Total otros ingresos		**55.808**	**64.068**
Ingresos/(gastos) por inversiones relacionadas con el desarrollo, activos líquidos y otros ingresos, neto de gastos por empréstitos		**539.630**	**534.640**
Otros gastos			
Gastos administrativos		224.088	191.068
Otros componentes del (crédito)/costo de las prestaciones, neto	P	(19.988)	(13.134)
Total otros gastos		**204.100**	**177.934**
Ganancia/(pérdida) por cambios en el valor razonable de las carteras no negociables y operaciones en moneda extranjera, neto	K	(178.664)	(83.005)
Resultado neto del período - ganancia/(pérdida)		**$ 156.866**	**$ 273.701**

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

Corporación Interamericana de Inversiones
Estados de ingresos/(gastos) reconocidos directamente en el patrimonio neto
Estados de cambios en el patrimonio neto

Estados de ingresos/(gastos) reconocidos directamente en el patrimonio neto

Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos	Notas	Ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025	2024
Resultado neto del período - ganancia/(pérdida)		**$ 156.866**	**$ 273.701**
Otros ingresos/(gastos) reconocidos directamente en el patrimonio neto			
Reclasificación a ingresos/(gastos) - amortización de (ganancias)/ pérdidas actuariales netas y por servicios de crédito anteriores de los Planes de Pensiones y Plan de Posjubilación	P	(9.013)	(3.929)
Reconocimiento de los cambios en activos/(pasivos) bajo los Planes de Pensiones y Plan de Posjubilación	P	10.025	56.922
Ganancia/(pérdida) neta no realizada surgida en el período de ajustes a valor razonable neto de los empréstitos atribuibles a cambios en el riesgo de crédito específico del instrumento	F	(49.356)	(31.047)
Total otros ingresos/(gastos) reconocidos directamente en el patrimonio neto		**(48.344)**	**21.946**
Ingresos/(gastos) reconocidos directamente en el patrimonio neto		**$ 108.522**	**$ 295.647**

Estados de cambios en el patrimonio neto

Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos, a excepción de la información de las acciones	Notas	Acciones	Total capital contribuido adicional	Ganancias acumuladas	Otros ingresos/ (gastos) acumulados reconocidos directamente en el patrimonio neto	Total patrimonio neto
Al 31 de diciembre de 2023		**184.975**	**$ 2.541.395**	**$ 639.331**	**$ 49.163**	**$ 3.229.889**
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024						
Resultado neto del período - ganancia/(pérdida)			—	273.701	—	273.701
Otros ingresos/(gastos) reconocidos directamente en patrimonio neto			—	—	21.946	21.946
Cambio en las acciones	I	21.028				
Pagos recibidos por capital	I		169.932	—	—	169.932
Al 31 de diciembre de 2024		**206.003**	**2.711.327**	**913.032**	**71.109**	**3.695.468**
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025						
Resultado neto del período - ganancia/(pérdida)			—	156.866	—	156.866
Otros ingresos/(gastos) reconocidos directamente en patrimonio neto			—	—	(48.344)	(48.344)
Cambio en las acciones	I	76.627				
Pagos recibidos por capital	I		254.507	—	—	254.507
Al 31 de diciembre de 2025		**282.630**	**$ 2.965.834**	**$ 1.069.898**	**$ 22.765**	**$ 4.058.497**

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

Corporación Interamericana de Inversiones

Estados de flujos de efectivo

Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos	Ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025	2024
Flujos de efectivo por actividades de inversión		
Desembolsos de préstamos	$ (5.224.995)	$ (4.912.439)
Amortización y liquidación de préstamos	4.459.374	4.703.033
Compras de títulos de deuda relacionados con el desarrollo	(852.813)	(465.706)
Amortización y liquidación de títulos de deuda relacionados con el desarrollo	280.011	278.483
Desembolsos de inversiones de capital	(103.768)	(68.671)
Reembolsos de inversiones de capital	26.574	30.598
Inversión en activos fijos	(9.229)	(6.096)
Efectivo neto generado por/(utilizado en) actividades de inversión	**$ (1.424.846)**	**$ (440.798)**
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento		
Ingresos por emisión de fondos de deuda	3.052.725	2.387.445
Amortización de empréstitos	(1.299.020)	(1.101.932)
Pagos recibidos por capital	254.507	169.932
Efectivo neto generado por/(utilizado en) actividades de financiamiento	**$ 2.008.212**	**$ 1.455.445**
Flujos de efectivo por actividades operativas		
Resultado neto del período - ganancia/(pérdida)	156.866	273.701
Ajustes para conciliar el resultado neto del período con el efectivo neto generado por/ (utilizado en) actividades operativas:		
(Ganancia)/pérdida en el valor razonable de las inversiones de capital, neto	(3.530)	32.820
Provisión/(desafectación) para pérdidas en créditos	91.911	(5.004)
(Ganancia)/pérdida en inversiones líquidas, neto	(73.483)	19.483
Depreciación y amortización	(26.277)	(41.138)
(Ganancia)/pérdida por cambios en el valor razonable de las carteras no negociables y operaciones en moneda extranjera, neto	178.664	83.005
Ganancia/(pérdida) realizada en swaps	(164.777)	(155.118)
(Ganancia)/pérdida realizada en inversiones de capital, neto	(3.080)	(2.067)
Cambio en cuentas a cobrar y otros activos	55.846	(29.729)
Cambio en cuentas a pagar y otros pasivos	165.491	53.554
Cambio en los Planes de Pensiones y Plan de Posjubilación, neto	(17.466)	(6.322)
Cambio en inversiones líquidas	(918.412)	(1.259.875)
Otros, neto	298	(1.964)
Efectivo neto generado por/(utilizado en) actividades operativas	**$ (557.949)**	**$ (1.038.654)**
Cambios en efectivo	25.417	(24.007)
Efecto neto de diferencias de tipo de cambio en efectivo	10.655	(38)
Aumento/(disminución) neto de efectivo	**$ 36.072**	**$ (24.045)**
Efectivo al 1 de enero	51.783	75.828
Efectivo al 31 de diciembre	**$ 87.855**	**$ 51.783**
Información complementaria:		
Intereses pagados durante el período	315.190	278.235
Operaciones no monetarias:		
Préstamo convertido a inversiones de capital	—	15.135

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

Corporación Interamericana de Inversiones

Notas a los estados financieros

Nota A - Propósito

La Corporación Interamericana de Inversiones (BID Invest), es un organismo internacional establecido en 1986, y una entidad legal independiente dentro del Grupo Banco Interamericano de Desarrollo (el Grupo BID), que también incluye el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y el Fondo Multilateral de Inversiones (conocido comercialmente como BID Lab). BID Invest inició sus operaciones en 1989, y es propiedad de sus países miembros, los cuales incluyen 26 miembros de países en desarrollo ubicados en la región de América Latina y el Caribe, y 22 países fuera de América Latina y el Caribe. BID Invest tiene la finalidad de promover el desarrollo económico de sus Países Miembros Regionales en Desarrollo fomentando el establecimiento, la expansión y la modernización de empresas privadas para complementar las actividades del BID. BID Invest ofrece financiación a través de sus inversiones relacionadas con el desarrollo, las cuales incluyen préstamos, garantías, inversiones en títulos de deuda e inversiones de capital en las que, el capital necesario no se encuentra disponible en condiciones adecuadas en el mercado. BID Invest también se encarga de obtener financiación de otros inversores a través de participaciones en préstamos, acuerdos de cofinanciación y participaciones no financiadas. Además, BID Invest brinda servicios de asesoramiento financiero y técnico a los clientes.

Nota B - Resumen de las principales políticas contables

Base de presentación - Los estados financieros son preparados en conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Estados Unidos de América (US GAAP, por sus siglas en inglés). Las referencias en estas notas a los principios de contabilidad generalmente aceptados en Estados Unidos de América emitidos por el Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (FASB, por sus siglas en inglés) se refieren a la Codificación de Normas Contables (ASC, por sus siglas en inglés, o Codificación) del FASB, o a la Actualización de las Normas Contables (ASU, por sus siglas en inglés).

Todas las cifras presentadas en los estados financieros y en las notas que los acompañan están expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos (USD o $), moneda funcional y de presentación de BID Invest. Ciertas reclasificaciones de la información del año anterior han sido realizadas para que coincidan con la presentación del año actual.

Uso de estimaciones – La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y supuestos que afectan a los montos informados de activos, pasivos, y a la presentación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos informados de ingresos y gastos durante el período. Los resultados reales podrían por tanto diferir de esas estimaciones. Se ha utilizado un grado significativo de juicio en la evaluación y medición de: las provisiones para pérdidas en créditos, el valor razonable de las inversiones líquidas, las inversiones relacionadas con el desarrollo (préstamos, garantías, títulos de deuda e inversiones de capital), instrumentos derivados y empréstitos, y la proyección de la obligación de las prestaciones y el valor razonable de los activos de los Planes de Pensiones y Posjubilación, y el costo periódico neto de las prestaciones asociado a cada plan.

Efectivo – Efectivo[1] incluye cuantías mantenidas en depósito en bancos, y el efectivo restringido para actividades de inversión relacionadas con el desarrollo. BID Invest puede contar con depósitos en efectivo que excedan los límites asegurados por la Corporación Federal de Seguro de Depósitos (FDIC, por sus siglas en inglés).

Inversiones líquidas – Las inversiones líquidas incluyen depósitos a plazo y valores como bonos de tasa fija y tasa variable, pagarés, letras emitidas por empresas, gobiernos, organismos o entidades supranacionales, papeles comerciales y fondos mutuos, incluidos los fondos del mercado monetario. La estrategia de BID Invest para su Efectivo[1] e Inversiones líquidas (colectivamente, Activos líquidos) es proporcionar suficiente liquidez y recursos para financiar inversiones relacionadas con el desarrollo.

[1] Las referencias a los apartados de los estados financieros se identifican por el nombre del apartado que comienza con una letra mayúscula cada vez que aparecen en las notas de los estados financieros.

Los instrumentos en las inversiones líquidas se clasifican como de negociación y se registran a su valor razonable, con ganancias y pérdidas registradas como Ingreso/(pérdida) por activos líquidos, neto. Las compras y ventas de valores se registran en función de la fecha de negociación. Para determinar la base de costo de los instrumentos vendidos se utiliza el método de primero en entrar, primero en salir.

Préstamos y títulos de deuda relacionados con el desarrollo (Inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo) – Los préstamos y títulos de deuda se registran al momento de su desembolso y se contabilizan a costo amortizado o a valor razonable a través de resultados, dependiendo de la naturaleza y las condiciones de cada instrumento. Se reconoce una provisión para pérdidas en créditos contra las inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo que se contabilizan a costo amortizado. BID Invest utiliza el valor neto de los activos (NAV, por sus siglas en inglés) reportado por los administradores de los fondos como recurso práctico para la medición del valor razonable de determinados títulos de deuda relacionados con el desarrollo. Ver Nota D para más información.

A efectos de monitoreo de crédito y gestión de cartera, los préstamos relacionados con el desarrollo se clasifican en tres segmentos de cartera - empresas, instituciones financieras y financiación de proyectos - y los títulos de deuda relacionados con el desarrollo se clasifican como títulos corporativos.

Los préstamos relacionados con el desarrollo pueden contar con garantías de efectivo, cuentas a cobrar, inventario, equipo, propiedad, hipotecas, garantías de terceros u otras formas de garantía colateral, o pueden ser no garantizados. BID Invest suscribe contratos de seguro independientes generalmente no transferibles, para cubrir el riesgo crediticio de determinadas inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo. Las mejoras crediticias que están contractualmente asociadas a los préstamos relacionados con el desarrollo se registran como una reducción de la provisión para pérdidas crediticias de la correspondiente inversión relacionada con el desarrollo. BID Invest reconoce los activos a recuperar asociados a mejoras crediticias de terceros no asociadas contractualmente a préstamos relacionados con el desarrollo en Cuentas a cobrar y otros activos en el balance general y cualquier ganancia o pérdida asociada a dichos activos son reconocidas como Intereses y otros ingresos, neto, en el estado de resultados. Las mejoras crediticias que no cumplen con los requerimientos para ser contabilizadas como garantías financieras se registran como derivados. Estos instrumentos son registrados al valor razonable en Derivados en el balance general, con cambios en el valor razonable registrados en Ganancia/(pérdida) por cambios en el valor razonable de las carteras no negociables y operaciones en moneda extrajera, neto, en el estado de resultados.

Garantías – BID Invest emite garantías de créditos que cubren, en condiciones de riesgo compartido, las obligaciones asumidas por terceros o valores emitidos, en Países Miembros Regionales en Desarrollo. La política de BID Invest sobre las garantías para estos avales es generalmente la misma que para los préstamos relacionados con el desarrollo. Se considera que las garantías se han emitido en la fecha en que BID Invest suscribe el contrato de garantía; se consideran activas cuando se incurre en la obligación subyacente ante el tercero; y se consideran invocadas cuando se ejerce la obligación de BID Invest en virtud de dicha garantía. Existen dos obligaciones asociadas con las garantías financieras: (i) la obligación de estar dispuesto al pago y, (ii) la obligación contingente de realizar pagos futuros. La obligación de estar dispuesto al pago se reconoce a valor razonable en la fecha de emisión y, generalmente, en un monto igual al valor presente de las primas recibidas o por recibir. El pasivo contingente de la garantía es reconocido siguiendo la metodología de las pérdidas crediticias actuales esperadas (CECL, por sus siglas en inglés). Las garantías que son contabilizadas como derivados son registradas a valor razonable a través de resultados desde la fecha de emisión.

La obligación de estar dispuesto al pago y del pasivo contingente relacionadas con las garantías emitidas por BID Invest, se incluyen en Cuentas a pagar y otros pasivos en el balance general. Los cambios en pasivos contingentes contabilizados siguiendo la metodología CECL se registran en el rubro (Provisión)/desafectación para pérdidas en créditos en inversiones relacionadas con el desarrollo en el estado de resultados, mientras que los cambios en pasivos contingentes registrados a valor razonable a través de resultados se contabilizan en Ganancia/(pérdida) por cambios en el valor razonable de las carteras no negociables y operaciones en moneda extranjera, neto, en el estado de resultados. Los ingresos por comisiones de garantía son reconocidos a medida que BID Invest queda liberada de su obligación de estar dispuesto al pago, y se contabilizan en Intereses y otros

ingresos, neto en el estado de resultados. En el caso de que se ejecute una garantía y se asigne a BID Invest la obligación garantizada o el deudor tenga de otro modo una obligación contractual directa de reembolsar a BID Invest, el monto desembolsado se registra como un préstamo relacionado con el desarrollo y se establece una provisión contra el préstamo basada en la metodología CECL.

Compromisos no desembolsados – BID Invest estima las pérdidas crediticias esperadas sobre el período contractual en el que se encuentra expuesto al riesgo crediticio a través de una obligación contractual para extender crédito, a menos que BID Invest tenga la discreción de cancelar el compromiso en cualquier momento (cancelable de manera incondicional). La estimación considera la probabilidad de que exista financiación y una estimación de las pérdidas crediticias esperadas sobre los compromisos que se prevea sean financiados a lo largo del periodo estimado. Un pasivo contingente por pérdidas en créditos fuera del balance se registra en Cuentas a pagar y otros pasivos en el balance general. El gasto de pérdidas crediticias esperadas asociado con el pasivo por compromisos no desembolsados se registra en (Provisión)/desafectación para pérdidas en créditos de inversiones relacionadas con el desarrollo en el estado de resultados.

Provisión para pérdidas en créditos – La provisión para pérdidas crediticias representa las estimaciones de la Administración sobre las pérdidas crediticias actuales esperadas a lo largo de las vidas esperadas restantes de las inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo y valoradas a costo amortizado. La provisión para pérdidas en créditos y el pasivo para las exposiciones crediticias fuera de balance tiene en cuenta la información histórica sobre pérdidas en créditos que se ajusta según las condiciones actuales y los pronósticos razonablemente fundamentados de las condiciones económicas futuras de la cartera correspondiente. Los cambios en la provisión para pérdidas en créditos se registran a través de la (Provisión)/desafectación para pérdidas en créditos en el estado de resultados. BID Invest no registra una provisión para pérdidas crediticias sobre los intereses devengados por cobrar, ya que tiene una política sustantiva de no devengo.

Los pagos anticipados previstos se tienen en cuenta en la estimación de las pérdidas crediticias actuales esperadas para las inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo. Los desembolsos previstos se tienen en cuenta en la estimación de las pérdidas crediticias esperadas en las exposiciones crediticias fuera de balance, considerando la experiencia histórica y los calendarios de amortización contractuales. Las hipótesis de pago anticipado se basan en datos históricos de la cartera del sector privado del Grupo BID, dadas las características comunes de la cartera que incluyen el país del prestatario, la calificación de riesgo y el sector industrial. El plazo contractual excluye las prórrogas, renovaciones y modificaciones previstas, a menos las opciones de prórroga o renovación están incluidas en el contrato original o modificado a la fecha de la presentación de los estados financieros y no son controladas por BID Invest (no pueden ser canceladas por BID Invest de manera incondicional).

La evaluación colectiva de las pérdidas crediticias actuales esperadas se basa en la exposición en el momento de incumplimiento (EAD, por sus siglas en inglés), en las estructuras temporales de probabilidad de incumplimiento (PD, por sus siglas en inglés), que combinan probabilidades de incumplimiento al "momento específico" (Point in Time, o PIT, por sus siglas en inglés) y "a lo largo del ciclo" (TTC, por sus siglas en inglés), y en la pérdida en caso de incumplimiento (LGD, por sus siglas en inglés). Además, la estimación de CECL incorpora condiciones prospectivas que considera, las condiciones actuales del mercado, las pronósticos macroeconómicos, y su correspondiente impacto sobre el PIT, la PD y la LGD. Los pronósticos macroeconómicos del modelo de CECL incluyen diversos escenarios en los que cada uno representa un estado diferente de la economía durante un período razonable y fundamentado. Las variables macroeconómicas consideradas en esos escenarios dependen del país en que exista la exposición, y generalmente incluyen el producto interior bruto (PIB), índices de capital, y precios del petroleo. Actualmente, la Administración considera que el período razonable y fundamentado es de tres años, después de los cuales el modelo se revierte a los promedios históricos para los valores a largo plazo durante un período de dos años, utilizando un método lineal para la reversión de la media PD. Para cada escenario, se calcula una tasa de pérdida para todo el período de vida de cada instrumento utilizando la PD y la LGD adecuadas para cada trimestre restante en la vida del instrumento. Luego se multiplican los resultados por el costo amortizado del instrumento. Si se consideran diversos escenarios, entonces se ponderan los resultados.

BID Invest realiza una evaluación periódica del riesgo, al menos anualmente, para asignar una calificación de riesgo a cada prestatario y a cada inversión de deuda relacionada con el desarrollo. Las calificaciones de riesgo asignadas al prestatario y a la inversión corresponden a PDs y LGDs específicas y se determinan sobre la base de una serie de tarjetas de puntuación específicas del sector que están alineados con los segmentos de la cartera de BID Invest. BID Invest compara las calificaciones internas con las PDs a largo plazo publicadas anualmente por una agencia de calificación internacional. Para las LGDs, BID Invest utiliza un modelo de tarjetas de puntuación de árbol de decisión desarrollado por una agencia de calificación internacional para capturar información específica de la exposición, como por ejemplo la antigüedad, las garantías, el aval, la industria y la jurisdicción a nivel de la entidad, que varía entre las diferentes exposiciones del mismo prestatario.

Los principales factores de riesgo de crédito considerados para una inversión de deuda relacionada con el desarrollo en la financiación de proyectos pueden agruparse en las siguientes categorías: riesgo político, riesgo comercial o de proyecto, riesgo técnico y de construcción, y riesgo financiero. Los riesgos políticos pueden definirse como los riesgos para la financiación de un proyecto que provienen de fuentes gubernamentales, ya sea desde una perspectiva legal o regulatoria. Los riesgos comerciales o de proyectos están relacionados con los riesgos de construcción o finalización, la viabilidad económica o financiera de un proyecto y los riesgos operativos. Los riesgos financieros consideran la exposición del proyecto a la generación de flujos de efectivo, la volatilidad de los tasas de interés y las divisas, el riesgo de inflación, el riesgo de liquidez y el riesgo de financiación.

Los principales factores de riesgo crediticio que se tienen en cuenta para una inversión de deuda relacionada con el desarrollo en instituciones financieras consideran el riesgo relacionado con el país, incluidos los riesgos regulatorios, de competencia o mercado, de apoyo gubernamental y macroeconómicos, que actúan como base para la evaluación del riesgo en su conjunto. Además, la tarjeta de puntuación y calificación de riesgo, evalúa los siguientes factores específicos de la institución: idoneidad del capital, calidad de los activos, políticas y procedimientos operativos y marco de gestión de riesgos; calidad de la gestión y de la toma de decisiones; beneficios y posición en el mercado, liquidez y sensibilidad al riesgo de mercado; calidad de la normativa y de los organismos reguladores; y posible apoyo gubernamental o de los accionistas.

Los principales factores de riesgo crediticio que se tienen en cuenta para las inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo corporativo son los riesgos del país y del sector, los riesgos empresariales y de mercado, una evaluación de la gestión del prestatario y los riesgos financieros, incluida una evaluación cualitativa de los riesgos financieros y una evaluación cuantitativa de los índices financieros. Una vez consideradas estas características específicas del prestatario, se puede considerar el apoyo extraordinario de los accionistas o del gobierno, si corresponde.

A efectos de mejorar el proceso cuantitativo descrito anteriormente, se aplican, según resulte necesario a juicio de la Administración, los ajustes cualitativos que surgen de las demoras en la información de los modelos cuantitativos de estimaciones de pérdidas, las limitaciones de modelos o datos conocidas, las modificaciones significativas de la composición de la cartera o las operaciones de préstamo y la incertidumbre asociada a las condiciones económicas y de negocios.

Para aquellas inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo donde no se aplica la evaluación colectiva, BID Invest evalúa individualmente la pérdidas de créditos actuales esperadas. La determinación de la provisión para pérdidas en créditos para estas inversiones refleja la mejor estimación de la Administración sobre la solvencia del prestatario y se establece en base al análisis periódico de cada una de las inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo. Esta estimación considera toda la evidencia disponible incluidos, de resultar aplicable, el valor presente de los flujos de efectivo futuros previstos, el valor razonable de la garantía menos los gastos de enajenación y otros datos de mercado. Debido a la naturaleza de las inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo, los valores de los mercados secundarios no suelen estar disponibles.

BID Invest monitorea sus inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo para identificar señales tempranas de dificultad financiera que indiquen que el prestatario podría estar pasando por dificultades financieras, que puede evidenciarse —entre otros factores— por un incumplimiento de pago actual o esperado, declaración o

posible declaración de quiebra por parte del prestatario, duda sustancial sobre si el prestatario continuará como negocio en marcha, exclusión o amenaza de exclusión de títulos de valores del prestatario, las expectativas de que los flujos de efectivo del prestatario serán insuficientes para pagar su deuda de acuerdo con los términos contractuales en el futuro previsible, o la incapacidad del prestatario para obtener fondos de fuentes distintas de los acreedores existentes a una tasa de interés efectiva igual a la tasa de mercado actual de deuda para un prestatario sin dificultades financieras. El efecto de la mayoría de las modificaciones de las inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo para los prestatarios que enfrentan dificultades financieras ya se refleja en la provisión para pérdidas crediticias y, por lo tanto, dichas modificaciones generalmente no resultan en un cambio en la provisión para pérdidas crediticias. Para una modificación en forma de condonación de capital, la base de costo amortizado del activo se da de baja contra la provisión para pérdidas crediticias. En la Nota D se incluye información adicional relacionada con las modificaciones en forma de condonación de capital, reducción de la tasa de interés, retraso en el pago que no sea insignificante o extensión del plazo (o una combinación de estos) para los prestatarios que experimentan dificultades financieras.

Las inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo se dan de baja parcial o totalmente cuando BID Invest ha agotado todos los medios posibles de recuperación a través de un acuerdo legal, un acuerdo final de quiebra o cuando BID Invest ha determinado con un grado razonable de certeza que no podrá cobrarse el monto pertinente. BID Invest reduce la inversión y la provisión para pérdidas en créditos correspondiente. Las recuperaciones de montos dados de baja con anterioridad, de existir, se registran a través de la provisión.

Reconocimiento de ingresos generados por inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo – Los ingresos por intereses generados por inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo se registran sobre la base del devengo en la medida en que se espera cobrar dichos importes y se incluyen en Intereses y otros ingresos, neto, en el estado de resultados. La ingresos por intereses devengados por cobrar se presentan en forma separada de las inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo y se incluye en Cuentas a cobrar y otros activos en el balance general.

BID Invest considera que una inversión de deuda relacionada con el desarrollo está vencida si no se ha recibido un pago programado en la fecha de vencimiento contractual. Generalmente, las inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo se consideran improductivas cuando su capacidad recuperativa está en duda o los pagos de capital o intereses están vencidos más de 90 días. BID Invest no devenga ingresos y detiene la amortización de primas y descuentos sobre las inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo que se consideran improductivas. Los intereses devengados no cobrados sobre las inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo consideradas improductivas se revierte de los ingresos y posteriormente, cuando se recibe el pago, se registran en Intereses y otros ingresos, neto, en el estado de resultados. Se vuelve a considerar que la inversión de deuda relacionada con el desarrollo es productiva una vez que la Administración concluye que el prestatario ha demostrado la capacidad de realizar los pagos periódicos de intereses y capital.

Las comisiones y los costos de una inversión de deuda relacionada con el desarrollo medida a costo amortizado se difieren y amortizan a lo largo de la vida del activo por el método lineal. La amortización de las comisiones y los costos diferidos netos se presentan en Intereses y otros ingresos, neto en el estado de resultados, que se aproxima a la forma en la que las comisiones y costos quedarían reflejados según el método de interés efectivo. Los montos diferidos netos se incluyen en Cuentas a pagar y otros pasivos en el balance general. Las comisiones y costos por inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo medidos a valor razonable se reconocen cuando se incurren y se incluyen en Intereses y otros ingresos, neto en el estado de resultados.

Inversiones de capital – Las inversiones de capital incluyen algunas participaciones en sociedades de responsabilidad limitada y estructuras de fondos similares (SRL), e inversiones de capital directas principalmente en pequeñas y medianas empresas e instituciones financieras.

BID Invest contabiliza sus inversiones de capital a valor razonable a través de de resultados. En el caso de las inversiones en entidades sobre las que BID Invest ejerce una influencia significativa, BID Invest elige la opción del valor razonable en lugar de aplicar el método contable de la participación.

Como recurso práctico, BID Invest utiliza el valor actual neto (VAN) informado por los administradores del fondo como medida de valor razonable de los intereses de las SRL. Los VAN informados por el administrador del fondo se derivan de los valores razonables de las inversiones subyacentes.

Reconocimiento de ingresos generados por inversiones de capital – Los dividendos, distribuciones de fondos, ventas, y participaciones en las ganancias recibidas de las inversiones de capital se registran como ganancia y se informan dentro de Ingreso/(pérdida) por inversiones de capital, neto, en el estado de resultados.

Las ganancias y pérdidas no realizadas relacionadas a ajustes por valor razonable se registran como Ingreso/(pérdida) por inversiones de capital, neto, en el estado de resultados. Los desembolsos y las distribuciones que representan retorno del capital se registran como aumentos y disminuciones respectivamente, del saldo pendiente de estas inversiones de capital y se registran en Inversiones de capital en el balance general.

Consolidación, participaciones no controladoras, entidades de interés variable – BID Invest evalúa sus participaciones variables en entidades jurídicas en el momento del compromiso, en el momento de la modificación, si corresponde, y anualmente para determinar si debe consolidar alguna entidad. De acuerdo con la ASC 810, *Consolidación*, BID Invest debe consolidar una entidad si (i) la entidad es una entidad de interés variable (VIE, por sus siglas en inglés) para la cual BID Invest es el beneficiario principal, o (ii) la entidad no es una entidad de interés variable y BID Invest tiene una participación controladora.

Un interés variable es una participación contractual, de propiedad u otro interés pecuniario en una VIE cuyo valor cambia según el valor razonable de los activos netos de la VIE. Una entidad jurídica es una VIE si (i) carece de fondos propios suficientes para permitir que la entidad financie sus actividades sin apoyo financiero subordinado adicional o (ii) los inversores de capital, como grupo, carecen de (a) el poder, a través de derechos de voto o similares, para dirigir las actividades de la entidad que inciden de forma más significativa en el rendimiento económico de la misma; (b) derechos de voto sustantivos; (c) la obligación de absorber las pérdidas esperadas de la entidad; o (d) el derecho a recibir los rendimientos residuales esperados de la entidad.

El beneficiario principal es la parte que tiene el poder de dirigir las actividades que inciden de forma más significativa en el rendimiento económico de la VIE y la obligación de absorber las pérdidas de la entidad o el derecho a recibir los beneficios de la VIE que podrían ser significativos para la entidad. Ver Nota D para más información sobre entidades de interés variable.

Reconocimiento de ingresos generados por servicios – BID Invest reconoce ingresos en relación con los servicios que presta al BID y a los fondos fiduciarios administrados por el BID o por BID Invest. Una serie de contratos de servicios (SLA, por sus siglas en inglés) definen la naturaleza de los servicios y las comisiones por servicios prestados al BID. Los servicios más importantes son aquellos relacionados con la originación y gestión de préstamos realizados en nombre del BID. BID Invest reconoce ingresos por estos servicios a medida que cumple con su obligación de rendimiento durante el periodo de servicio anual. Similarmente, BID Invest recibe comisiones por servicios de administración de proyectos y administrativas generales por servicios brindados a varios fondos fiduciarios con fines especiales administrados por BID Invest o el BID. Ver Nota O para más información sobre operaciones con partes relacionadas.

Gestión de riesgo y uso de instrumentos derivados – BID Invest utiliza instrumentos derivados principalmente para gestionar los riesgos de mercado, de crédito, y los riesgos generales de sus activos y pasivos en relación con sus principales actividades de negocio. BID Invest realiza (i) operaciones de swaps de divisas cruzadas y de tasas de interés para gestionar los riesgos cambiaros y de tasas de interés que surgen de los desajustes entre sus inversiones relacionadas con el desarrollo y sus pasivos de financiación, y (ii) suscribe derivados de crédito para gestionar el riesgo crediticio. Ninguno de estos instrumentos derivados se clasifica como instrumentos de cobertura en virtud de la ASC 815, *Derivados*.

Los instrumentos derivados se reconocen en el balance general a su valor razonable y se clasifican como activos o pasivos por instrumentos derivados. Los cambios en el valor razonable de los instrumentos derivados se registran en Ganancia/(pérdida) por cambios en el valor razonable de las carteras no negociables y operaciones

en moneda extranjera, neto en el estado de resultados. Ver Nota G para más información sobre instrumentos derivados.

Propiedad – La propiedad consiste en edificios, mejoras de arrendamiento, programas informáticos capitalizados y equipo registrados a costo, menos la depreciación y amortización acumuladas, y se incluye en Cuentas a cobrar y otros activos en el balance general. Las mejoras en arrendamientos son capitalizadas mientras que el mantenimiento y las reparaciones rutinarias se registran como gasto. La depreciación y la amortización se reconocen por el método lineal sobre la vida útil estimada de los activos, que generalmente va de tres a siete años, y treinta años para edificios y son incluidos en Gastos administrativos en el estado de resultados.

Arrendamientos – BID Invest arrienda del BID espacio de oficinas en su sede y en sus Países Miembros Regionales en Desarrollo. BID Invest reconoce estos arrendamientos como arrendamientos operativos según la norma ASC 842, *Arrendamientos.*

BID Invest reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en el balance general para cada arrendamiento operativo, basándose en el valor presente de los pagos mínimos futuros del arrendamiento a lo largo del plazo del mismo. Los activos por derecho de uso se consideran activos no monetarios incluidos en el rubro de Cuentas a cobrar y otros activos en el balance general, y son amortizados en función a los flujos de efectivo descontados de cada periodo. Los pasivos por arrendamiento se consideran pasivos monetarios, incluidos en el rubro de Cuentas a pagar y otros pasivos en el balance general, y son reducidos en función a los flujos de efectivo descontados de cada periodo. BID Invest revalúa los pasivos por arrendamiento originados en monedas distintas al dólar estadounidense al tipo de cambio vigente en cada fecha de presentación. El gasto por arrendamiento operativo es contabilizado por el método lineal y se incluyen en Gastos administrativos en el estado de resultados. Ver Notas E, H y N, para más información sobre los arrendamientos operativos de BID Invest.

Empréstitos – Para asegurar la disponibilidad de fondos requeridos para cumplir con las necesidades de liquidez operativa, BID Invest ofrece sus títulos de deuda a los inversores en mercados de capital internacionales. Los empréstitos de BID Invest se registran a costo amortizado o a valor razonable en el balance general.

Para aquellos empréstitos registrados a costo amortizado, la amortización de primas y el valor de los títulos comprados con descuento se calculan siguiendo una metodología que se aproxima al método de interés efectivo y se incluye en el rubro de Gastos por empréstitos en el estado de resultados. El saldo no amortizado de los costos de emisión de préstamos relacionados con un pasivo de deuda reconocido, se incluye como una deducción directa del valor contable de los empréstitos en el balance general. Los gastos por intereses sobre todos los empréstitos se reconocen según el principio de lo devengado y se incluyen en Gastos por empréstitos en el estado de resultados.

En el caso de los empréstitos contabilizados a valor razonable, los cambios en el valor razonable se reportan de acuerdo con la norma ASC 825, *Instrumentos financieros*. Por lo tanto, el cambio en el valor razonable por riesgo de mercado se registra como Ganancia/(pérdida) por cambios en el valor razonable de las carteras no negociables y operaciones en moneda extranjera, neto, en el estado de resultados. El cambio en el valor razonable restante que resulta de los cambios en el propio riesgo de crédito de BID Invest es reconocido en el rubro Ganancia/(pérdida) neta no realizada surgida en el período de ajustes al valor razonable neto de los empréstitos atribuibles a cambios en el riesgo de crédito específico del instrumento, en el estado de ingresos/(gastos) reconocidos directamente en el patrimonio neto, y se mide utilizando el diferencial de crédito propio de BID Invest frente a una tasa de referencia. Ver Nota F para más información sobre empréstitos.

Cartera no negociable - La cartera no negociable de BID Invest incluye la cartera de inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo, instrumentos derivados y empréstitos contabilizados a su valor razonable. La volatilidad de los ingresos reportada como resultado de estos instrumentos financieros no negociables no es totalmente representativa de la realidad económica subyacente de las transacciones, ya que BID Invest tiene la intención de mantenerlos hasta su vencimiento. Por lo tanto, las ganancias/(pérdidas) por cambios en el valor razonable de las carteras no negociables y las transacciones en moneda extranjera, neto, se presentan por

separado de los ingresos/(gastos) de las inversiones relacionadas con el desarrollo y los activos líquidos, neto, de gastos por empréstitos en las cuentas de resultados. Ver Nota K para más información sobre las carteras no negociables.

Revaluación de operaciones en moneda extranjera – Los activos y pasivos monetarios denominados en monedas diferentes del dólar estadounidense son convertidos en dólares estadounidenses a los tipos de cambio de mercado vigentes en las fechas del balance. Los ingresos y gastos se convierten al tipo de cambio de mercado vigente a la fecha de la operación o a tipos de cambio promedio mensuales. Las ganancias y pérdidas por la revaluación generalmente se incluyen en el rubro de (Ganancia)/pérdida por cambios en el valor razonable de las carteras no negociables y operaciones en moneda extranjera, neto, en el estado de resultados.

Mediciones del valor razonable – La norma ASC 820, *Mediciones del valor razonable* requiere que las entidades revelen información sobre las mediciones del valor razonable recurrentes y no recurrentes, además del valor razonable de los instrumentos financieros.

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transferencia ordenada entre los participantes de mercado a la fecha de medición en virtud de las condiciones actuales del mercado. La medición del valor razonable presume que una operación de venta de un activo o de transferencia de un pasivo ocurre ya sea en el mercado principal o, si este no existiera, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

Para determinar el valor razonable, BID Invest utiliza diferentes enfoques de valuación, incluidos los de mercado, ingresos y/o costo. La Codificación establece una jerarquía para los datos de entrada utilizados en la medición del valor razonable que maximiza el empleo de datos de entrada observables y minimiza el uso de datos no observables al exigir la utilización de datos observables siempre que estén disponibles. Se consideran datos observables aquellos desarrollados a partir de datos de mercado obtenidos de fuentes independientes a BID Invest y que reflejan las hipótesis que los participantes en el mercado utilizarían para fijar el precio del activo o del pasivo. Se consideran datos no observables aquellos para los que la información de mercado no está disponible, y que son obtenidos usando la mejor información disponible sobre los supuestos que utilizarían los participantes del mercado para determinar el precio del activo o del pasivo. La jerarquía se divide en tres niveles según la confiabilidad de los datos, a saber:

- Nivel 1—Los datos se basan en cotizaciones no ajustadas de activos y pasivos idénticos en mercados activos.

  Los activos y pasivos para los que se emplean los datos de Nivel 1 incluyen títulos de deuda e inversiones de capital, que se negocian activamente e incluyen principalmente títulos de deuda del gobierno de los Estados Unidos y sus organismos.

- Nivel 2—Los datos se basan en valuaciones basadas en precios cotizados en mercados activos para activos o pasivos similares; precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares que no se negocian activamente; o modelos de fijación de precios cuyos datos relevantes son directa o indirectamente observables durante la totalidad del plazo del activo o el pasivo.

  Los activos y pasivos para los que se emplean los datos de Nivel 2 incluyen fondos del mercado monetario, inversiones líquidas, e inversiones en obligaciones de bancos, gobiernos u organismos o entidades distintos de los Estados Unidos, soberanos, y de gobiernos locales y regionales, bonos corporativos, empréstitos e instrumentos derivados que no se negocian activamente.

- Nivel 3—Los datos son no observables y relevantes para la medición general del valor razonable.

  Los activos que utilizan datos de nivel 3 incluyen préstamos, títulos de deuda relacionados con el desarrollo, inversiones de capital, empréstitos, e instrumentos derivados para los que no se dispone de datos observables.

La disponibilidad de datos observables se ve afectada por una amplia gama de factores que incluyen, por ejemplo, el tipo de producto y otras particularidades de la operación. Como el valor razonable se basa en modelos o datos que son menos observables o no observables en el mercado, la determinación del valor razonable requiere un mayor grado de juicio. Por lo tanto, el grado de juicio profesional que se ejerce para determinar el valor razonable es mayor para los instrumentos de Nivel 3.

El valor razonable de la mayoría de los instrumentos financieros de BID Invest se obtiene utilizando modelos de fijación de precios. Los modelos de fijación de precios consideran las condiciones contractuales, incluido el calendario de amortización y vencimiento, cuando sea aplicable, además de diferentes datos, como, cuando resulte aplicable, las curvas de rendimiento de las tasas de interés, los diferenciales de crédito, la solvencia de la contraparte, la volatilidad de las opciones y los tipos de cambio. De acuerdo con la ASC 820, el impacto de los diferenciales de crédito propios de BID Invest también se considerarían al medir el valor razonable de los pasivos. Cuando resulta apropiado se realizan ajustes de valuación para contabilizar los diversos factores, incluidos los diferenciales entre los precios de compra y venta, la calidad crediticia y la liquidez de mercado. Estos ajustes se aplican de manera consecuente y se basan en datos observables, cuando se encuentran disponibles. Ver Nota J para más información sobre las mediciones a valor razonable.

Opción de valor razonable – La opción de valor razonable en virtud de la ASC 825 - Instrumentos Financieros, permite la medición de los activos financieros elegibles, los pasivos financieros y compromisos firmes a valor razonable por instrumento, cuya contabilización a valor razonable no estaría permitida, o requerida, de otra forma según otras normas contables. BID Invest eligió utilizar la opción de valor razonable para los siguientes activos y pasivos financieros: (i) ciertas inversiones en títulos de deuda relacionados con el desarrollo que BID Invest no tiene la capacidad ni la intención de mantener hasta su vencimiento, (ii) ciertas inversiones relacionadas con el desarrollo con características híbridas, (iii) inversiones que de otro modo se contabilizarían según el método de participación patrimonial, (iv) ciertas inversiones relacionadas con el desarrollo en títulos de capital para los cuales una alternativa de valoración no es más aplicable, y (v) ciertos empréstitos garantizados económicamente con instrumentos financieros derivados.

Los activos financieros y empréstitos seleccionadas en virtud de la opción de valor razonable se miden a valor razonable sobre bases recurrentes y las modificaciones del valor razonable de estos instrumentos financieros se incluyen en Ganancia/(pérdida) por cambios en el valor razonable de las carteras no negociables y operaciones en moneda extranjera, neto en el estado de resultados. La ganancia por intereses de estos instrumentos financieros se reconoce por el método de lo devengado, cuando aplicable.

Participaciones en préstamos – BID Invest moviliza fondos de bancos comerciales y otras instituciones financieras (participantes) al facilitar participaciones en préstamos sin recurso. BID Invest es quien administra y gestiona estas participaciones en préstamos en nombre de los participantes a cambio de una comisión. Estas comisiones se reconocen cuando se reciben y se contabilizan como Comisiones de movilización y otros ingresos dentro del estado de resultados. Los saldos desembolsados y pendientes de las participaciones en préstamos que cumplen los los criterios contables para ser contabilizados como ventas, no se incluyen en los balances generales de BID Invest.

Prestaciones de planes de jubilación y posjubilación – BID Invest es patrocinador del Plan de Jubilación del Personal (SRP, por sus siglas en inglés) y del Plan de Jubilación Complementario del Personal (CSRP, por sus siglas en inglés), (ambos, los Planes de Pensiones), que son planes de pensiones de prestación definida gestionados conjuntamente con el BID. Según los Planes de Pensiones, las prestaciones se basan en los años de servicio y el nivel de remuneración, y los activos incluyen contribuciones realizadas por los empleados, y por BID Invest y el BID para sus respectivos empleados. Todas las aportaciones a los Planes de Pensiones son irrevocables y se mantienen por separado en fondos de jubilación exclusivamente para el pago de las prestaciones de los Planes de Pensiones.

BID Invest también brinda un plan de salud, el reembolso de impuestos y otras prestaciones de posjubilación a los jubilados elegibles de acuerdo con el Plan de Posjubilación (PRBP, por sus siglas en Inglés). Los jubilados

realizan contribuciones al Plan de Posjubilación según una tabla de primas preestablecidas. BID Invest y el BID aportan el resto de las contribuciones del plan de salud y otras prestaciones futuras según determinación actuarial para todos sus respectivos empleados. Todas las contribuciones y el resto de los activos e ingresos del Plan de Posjubilación siguen siendo propiedad de BID Invest y el BID, se mantienen y administran separadamente y de manera independiente de las otras propiedades y activos de cada empleado sólo con el fin de pagar las prestaciones en virtud del Plan de Posjubilación.

Considerando que tanto el BID como BID Invest patrocinan los Planes de Pensiones y el Plan de Posjubilación, cada empleador presenta su participación respectiva en estos planes. Los montos presentados reflejan la parte proporcional de BID Invest en los costos, activos y obligaciones de los Planes de Pensiones y el Plan de Posjubilación de acuerdo con la ASC 715, *Remuneración – Prestaciones jubilatorias.*

El componente de costo por servicio de los costos periódicos netos de las prestaciones a BID Invest se incluye en Gastos administrativos y el resto de los componentes se incluyen en Otros componentes del costo de las prestaciones, netos en el estado de resultados. Las capitalizaciones de los Planes de Pensiones y el Plan de Posjubilación se incluyen individualmente en Cuentas a cobrar y otros activos cuando los Planes de Pensiones o el Plan de Posjubilación se encuentra capitalizado, y en Cuentas a pagar y otros pasivos cuando los Planes de Pensiones o el Plan de Posjubilación presenta una situación de subcapitalización en el balance general. Ver Nota P para más información sobre los Planes de Pensiones y el Plan de Posjubilación.

Impuestos – BID Invest, sus bienes, otros activos, ganancias y las operaciones y transacciones que lleva a cabo de acuerdo con el Convenio Constitutivo de la Corporación Interamericana de Inversiones están exentos de impuestos y derechos aduaneros en sus países miembros. BID Invest también está exento de cualquier obligación relacionada con el pago, la retención o el cobro de impuestos o derechos aduaneros en sus países miembros.

Desarrollos en las políticas contables y de información financiera – En noviembre de 2024, el FASB emitió la ASU 2024-03, *Estado de resultados-Información a divulgar sobre la desagregación integral de ingresos y gastos (Subtema 220-40): Desagregación de gastos del estado de resultados*. Las modificaciones de esta ASU requieren que las entidades desagreguen ciertos rubros de gastos en categorías específicas en las divulgaciones dentro de las notas de los estados financieros. Para BID Invest, esta ASU entra en vigencia para el período que finaliza el 31 de diciembre de 2027. BID Invest se encuentra actualmente evaluando el impacto en sus estados financieros.

En septiembre de 2025, el FASB emitió la ASU 2025-06, *Intangibles—Goodwill y Otros—Software de uso interno (Subtema 350-40): Mejoras específicas en la contabilidad del software de uso interno*. Esta ASU elimina todas las referencias a las “etapas de desarrollo” de la ASC 350-40. Según la nueva normativa, las entidades comenzarán a capitalizar los costos de software cuando se cumplan ambas condiciones: (i) la Administración autoriza y se compromete a financiar un proyecto de software informático, y (ii) es probable que el proyecto se complete y que el software se utilice para cumplir con las funciones previstas. Para BID Invest, esta ASU entra en vigencia a partir del período que finaliza el 31 de marzo de 2028. BID Invest se encuentra actualmente evaluando el impacto en sus estados financieros.

En septiembre de 2025, el FASB emitió la ASU 2025-07, *Derivados y Cobertura (Tema 815) e Ingresos por Contratos con Clientes (Tema 606): Mejoras y aclaraciones del alcance de los derivados para la contraprestación no monetaria basada en acciones provenientes de un cliente en un contrato de ingresos*. Esta ASU agrega una excepción de alcance para la contabilidad de derivados en ciertos contratos no negociados en bolsa con variables basadas en operaciones o actividades específicas de una de las partes del contrato. Para BID Invest, esta ASU entra en vigencia a partir del período que finaliza el 31 de marzo de 2027. BID Invest se encuentra actualmente evaluando el impacto en sus estados financieros.

En noviembre de 2025, el FASB emitió la ASU 2025-08, *Instrumentos Financieros - Pérdidas Crediticias (Tema 326) - Préstamos adquiridos*. Las enmiendas amplían el conjunto de activos financieros adquiridos sujetos al enfoque de incremento bruto en el Tema 326 para incluir préstamos con historial crediticio adquiridos sin

deterioro crediticio. Para BID Invest, esta ASU será efectiva a partir del período que finaliza el 31 de marzo de 2026. BID Invest se encuentra actualmente evaluando el impacto en sus estados financieros.

En diciembre de 2025, el FASB emitió la ASU 2025-11, *Información Intermedia (Tema 270): Mejoras de Alcace Reducido*. Esta emisión aclara y mejora la guía del Tema 270 sobre la información intermedia. Para BID Invest, esta ASU será efectiva a partir del período que finaliza el 31 de marzo de 2028. BID Invest se encuentra actualmente evaluando el impacto en sus estados financieros.

Note C - Activos líquidos

Tabla C1. Los activos líquidos se compusieron de la siguiente manera (en miles de USD):

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Efectivo [1]	$ 87.855	$ 51.783
Inversiones líquidas [2]		
Fondos del mercado monetario	1.500.074	415.316
Depósitos a plazo [3]	127.655	118.692
Títulos de deuda		
Títulos corporativos	1.663.716	1.753.019
Títulos del Estado	511.903	397.756
Títulos de organismos supranacionales	500.764	390.230
Títulos de organismos gubernamentales	470.744	707.947
Total títulos de deuda	**$ 3.147.127**	**$ 3.248.952**
Total inversiones líquidas	**4.774.856**	**3.782.960**
Total activos líquidos	**$ 4.862.711**	**$ 3.834.743**

[1] Incluye efectivo restringido por $42,9 millones al 31 de diciembre de 2025 ($18,5 millones al 31 de diciembre de 2024).

[2] Las inversiones líquidas se componen de 91,8% en dólares estadounidenses (USD), 4,6% en pesos mexicanos (MXN), 2,9% en reales brasileños (BRL), y 0,7% en pesos colombianos (COP) al 31 de diciembre de 2025 (93,9% en USD, 3,1% en BRL, 2,2% en MXN y 0,8% en COP al 31 de diciembre de 2024). Ver la Tabla D5 para los nombres completos de las divisas.

[3] Incluye un certificado de depósito de $29,5 millones comprometido como garantía para avalar un empréstito al 31 de diciembre de 2025 ($29,5 millones al 31 de diciembre de 2024).

Tabla C2. Los ingresos totales de activos líquidos se resumen a continuación (en miles de USD):

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre	
	2025	2024
Intereses y dividendos, neto	$ 179.888	$ 191.532
Ganancias/(pérdidas) por cambios en el valor razonable y operaciones en moneda extranjera, neto	73.483	(19.521)
Total ingresos/(pérdidas) por activos líquidos, neto	**$ 253.371**	**$ 172.011**

Las ganancias netas no realizadas reconocidas en resultados para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 relacionadas con los valores aún mantenidos para su negociación al 31 de diciembre de 2025 ascendieron a $17,1 millones ($3,8 millones de pérdidas netas no realizadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024).

Tabla C3. La estructura de vencimiento de las inversiones líquidas es la siguiente (en miles de USD):

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Menos de un año	$ 2.992.499	$ 1.762.449
Entre uno y cinco años	1.782.357	2.020.511
Total	**$ 4.774.856**	**$ 3.782.960**

Nota D - Inversiones relacionadas con el desarrollo

Las inversiones relacionadas con el desarrollo de BID Invest incluyen préstamos, garantías, títulos de deuda, e inversiones de capital, las cuales son el resultado de actividades de financiación destinadas a promover el desarrollo económico de los Países Miembros Regionales en Desarrollo de BID Invest a través del establecimiento, expansión y modernización de las empresas privadas.

Tabla D1. Las inversiones relacionadas con el desarrollo por principal pendiente, costo amortizado y valor contable son las siguientes (en miles de USD):

	31 de diciembre de 2025			31 de diciembre de 2024		
	Principal pendiente	**Costo amortizado**	**Valor contable**	**Principal pendiente**	**Costo amortizado**	**Valor contable**
Préstamos						
A costo amortizado	$ 7.215.995	$ 7.195.360	7.186.131	$ 6.259.957	$ 6.239.785	$ 6.239.785
A valor razonable	404.762	404.762	365.460	418.440	418.440	373.038
Total préstamos	**7.620.757**	**7.600.122**	**7.551.591**	**6.678.397**	**6.658.225**	**6.612.823**
Títulos de deuda						
A costo amortizado	40.997	40.997	40.997	99.430	99.430	99.430
A valor razonable	2.159.837	2.151.635	2.122.621	1.468.346	1.445.442	1.395.558
Total títulos de deuda	**2.200.834**	**2.192.632**	**2.163.618**	**1.567.776**	**1.544.872**	**1.494.988**
Provisión para pérdidas en créditos			(262.606)			(203.692)
Total inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo, neto	**9.821.591**	**9.792.754**	**9.452.603**	**8.246.173**	**8.203.097**	**7.904.119**
		Costo	**Valor contable**		**Costo**	**Valor contable**
Inversiones de capital		450.262	409.435		369.988	325.631
Total inversiones de capital		**450.262**	**409.435**		**369.988**	**325.631**
Total inversiones relacionadas con el desarrollo, neto		**$10.243.016**	**$ 9.862.038**		**$ 8.573.085**	**$ 8.229.750**

Tabla D2. Los ingresos por inversiones relacionadas con el desarrollo se resumen a continuación (en miles de USD):

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre	
	2025	**2024**
Inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo		
Ingresos por intereses	$ 657.106	$ 619.212
Comisiones y otros ingresos/(gastos), neto	31.447	38.264
Ingresos por recupero de activos/(desafectación)	3.716	8.063
Gastos por primas de seguros y garantías	(33.270)	(30.018)
(Provisión)/desafectación para pérdidas en créditos	(91.911)	5.004
Ingresos/(gastos) por inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo	**567.088**	**640.525**
Inversiones de capital		
Ganancia/(pérdida) realizada, neto	3.080	2.067
Dividendos y otros ingresos	601	18
Ganancia/(pérdida) en el valor razonable, neto	3.530	(32.820)
Ingreso/(pérdida) por inversiones de capital, neto	**7.211**	**(30.735)**
Ingresos por inversiones relacionadas con el desarrollo, neto	**$ 574.299**	**$ 609.790**

Tabla D3. Los compromisos no desembolsados (neto de cancelaciones), relativos a las inversiones relacionadas con el desarrollo se resumen a continuación (en miles de USD):

	31 de diciembre de 2025	**31 de diciembre de 2024**
Préstamos		
A costo amortizado	$ 1.772.170	$ 985.563
A valor razonable	326.554	76.000
Total préstamos	**2.098.724**	**1.061.563**
Títulos de deuda		
A costo amortizado	—	—
A valor razonable	131.479	306.890
Total títulos de deuda	**131.479**	**306.890**
Total inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo, neto	**2.230.203**	**1.368.453**
Inversiones de capital	168.777	161.138
Total inversiones de capital	**168.777**	**161.138**
Total inversiones relacionadas con el desarrollo, neto	**$ 2.398.980**	**$ 1.529.591**

Tabla D4. La estructura de vencimiento de las inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo es la siguiente (en miles de USD):

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Préstamos		
Vencimiento en un año o menos	$ 2.431.242	$ 2.596.583
Vencimiento de más de un año y hasta cinco años	2.979.877	2.101.474
Vencimiento de más de cinco años y hasta diez años	1.657.604	1.396.374
Vencimiento de más de diez años	552.034	583.966
Total préstamos	**7.620.757**	**6.678.397**
Títulos de deuda		
Vencimiento en un año o menos	145.249	123.925
Vencimiento de más de un año y hasta cinco años	1.349.542	770.893
Vencimiento de más de cinco años y hasta diez años	627.702	582.555
Vencimiento de más de diez años	78.341	90.403
Total títulos de deuda	**2.200.834**	**1.567.776**
Total inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo, principal pendiente de pago	**9.821.591**	**8.246.173**
Descuentos no amortizados	(28.837)	(43.076)
Total inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo a costo	**9.792.754**	**8.203.097**
Ajustes de valor razonable e intereses capitalizados improductivos	(77.545)	(95.286)
Total inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo a valor contable	**$ 9.715.209**	**$ 8.107.811**

Tabla D5. A continuación se resumen las inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo por tipo de divisa y el intervalo de tasas de interés contractuales, y la conciliación del costo total a valor contable (en miles de USD):

	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Costo	Intervalo de tasas de interés	Costo	Intervalo de tasas de interés
Dólar barbadense (BBD)				
Préstamos	$ 5.000	3,4%	$ —	—%
	5.000		—	
Real brasileño (BRL)				
Préstamos	573.713	8,4%-20,3%	280.746	12,7%-17,5%
Títulos de deuda	77.274	16,1%-17,7%	59.578	13,4%-14,4%
	650.987		340.324	
Unidad de fomento chileno (CLF) [1]				
Préstamos	113.725	4,5%	107.011	4,5%
	113.725		107.011	
Peso chileno (CLP)				
Préstamos	18.988	6,5%-9,4%	21.978	7,9%-10,1%
Títulos de deuda	16.522	8,2%-8,3%	—	—%
	35.510		21.978	
Peso colombiano (COP)				
Préstamos	477.740	7,2%-15,0%	157.244	11,2%-15,6%
Títulos de deuda	213.590	11,1%-12,3%	106.702	9,5%-11,8%
	691.330		263.946	
Unidad de valor real colombiano (COU) [1]				
Títulos de deuda	167.599	5,7%-7,6%	127.626	7,6%
	167.599		127.626	
Peso dominicano (DOP)				
Títulos de deuda	11.429	10,1%	14.789	14,0%
	11.429		14.789	
Dólar jamaiquino (JMD)				
Préstamos	15.109	15,0%	—	—%
	15.109		—	
Peso mexicano (MXN)				
Préstamos	113.347	8,3%-11,7%	129.375	11,2%-15,4%
Títulos de deuda	75.204	8,5%-15,0%	67.706	11,4%-15,0%
	188.551		197.081	
Guaraní paraguayo (PYG)				
Préstamos	59.714	9,3%-9,7%	29.931	7,5%-9,7%
Títulos de deuda	51.355	11,5%	—	—%
	111.069		29.931	
Sol peruano (PEN)				
Préstamos	131.259	6,7%-11,1%	57.344	7,7%-11,1%
Títulos de deuda	72.258	6,7%-10,8%	50.907	8,0%-10,8%
	203.517		108.251	
Dólar trinitense (TTD)				
Préstamos	81.215	5,9%	88.505	2,9%-3,8%
Títulos de deuda	70.878	5,3%-5,6%	26.551	3,5%
	152.093		115.056	

[1] Divisas no circulantes.

	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Costo	Intervalo de tasas de interés	Costo	Intervalo de tasas de interés
Dólar estadounidense (USD)				
Préstamos	5.429.128	3,4%-15,0%	5.209.542	3,0%-15,0%
Títulos de deuda	925.196	3,0%-10,7%	634.582	3,0%-11,5%
	6.354.324		5.844.124	
Peso uruguayo (UYU)				
Préstamos	14.908	10,8%-12,0%	8.775	12,0%
	14.908		8.775	
Total inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo, antes de inversiones de deuda descontadas	**8.715.151**		**7.178.892**	
Inversiones de deuda descontadas con tasa de interés no definida (USD)	991.030		902.914	
Inversiones de deuda descontadas con tasa de interés no definida (MXN)	86.573		121.291	
Total inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo a costo	**9.792.754**		**8.203.097**	
Ajustes de valor razonable e intereses capitalizados improductivos	(77.545)		(95.286)	
Total inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo a valor contable	**$ 9.715.209**		**$ 8.107.811**	

Las tasas base de los préstamos a tasa variable se restablecen a cada fecha de vencimiento de los intereses al menos anualmente o con mayor frecuencia, pero los márgenes de los préstamos se mantienen constantes durante la vigencia del préstamo a tasa variable.

Inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo

Tabla D6. Análisis de la antigüedad, según las condiciones contractuales, de las inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo a costo al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 (en miles de USD):

	31 de diciembre de 2025				
	1-90 días de atraso	>90 días de atraso	Total vencidos	Total al día	Total cartera
Préstamos	$ 36.275	$ 52.364	$ 88.639	$ 7.532.118	$ 7.620.757
Títulos de deuda	72.261	—	72.261	2.128.573	2.200.834
Total inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo, monto del principal pendiente	**108.536**	**52.364**	**160.900**	**9.660.691**	**9.821.591**
Primas/(descuentos) no amortizados	—	—	—	(28.837)	(28.837)
Total inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo a costo	**108.536**	**52.364**	**160.900**	**9.631.854**	**9.792.754**
Ajustes de valor razonable e intereses capitalizados improductivos	(16.795)	(37.496)	(54.291)	(23.254)	(77.545)
Total inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo a valor contable	**$ 91.741**	**$ 14.868**	**$ 106.609**	**$ 9.608.600**	**$ 9.715.209**

Tabla D6.1.

	31 de diciembre de 2024				
	1-90 días de atraso	**>90 días de atraso**	**Total vencidos**	**Total al día**	**Total cartera**
Préstamos	$ 66.233	$ 38.904	$ 105.137	$ 6.573.260	$ 6.678.397
Títulos de deuda	—	—	—	1.567.776	1.567.776
Total inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo, monto del principal pendiente	**66.233**	**38.904**	**105.137**	**8.141.036**	**8.246.173**
Descuentos no amortizados	(926)	—	(926)	(42.150)	(43.076)
Total inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo a costo	**65.307**	**38.904**	**104.211**	**8.098.886**	**8.203.097**
Ajustes del valor razonable para inversiones de deuda	326	(30.208)	(29.882)	(65.404)	(95.286)
Total inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo a valor contable	**$ 65.633**	**$ 8.696**	**$ 74.329**	**$ 8.033.482**	**$ 8.107.811**

BID Invest monitorea las inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo registradas a costo amortizado y a valor razonable improductivas y vencidas.

Tabla D7. Inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo improductivas al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 (en miles de USD):

	31 de diciembre de 2025		Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025	
	Total improductivos	**> 90 días de atraso y productivos**	**Ingresos por intereses reconocidos improductivos**	**Ingresos por intereses devengados dados de baja**
Préstamos	$ 232.446	$ 102	$ 3.514	$ 1.014
Títulos de deuda	16.774	—	—	—
Total inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo, monto del principal pendiente	**249.220**	**102**	**3.514**	**1.014**
Descuentos no amortizados	—	—		
Total inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo a costo	**249.220**	**102**	**3.514**	**1.014**
Ajustes de valor razonable e intereses capitalizados improductivos	(46.214)	—		
Total inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo a valor contable	**$ 203.006**	**$ 102**	**$ 3.514**	**$ 1.014**

Tabla D7.1.

	31 de diciembre de 2024		Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024	
	Total improductivos	**> 90 días de atraso y productivos**	**Ingresos por intereses reconocidos en estado improductivo**	**Ingresos por intereses devengados dados de baja**
Préstamos	$ 175.511	$ —	$ 6.911	$ 7.019
Títulos de deuda	14.487	—	—	—
Total inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo, monto del principal pendiente	**189.998**	**—**	**6.911**	**7.019**
Descuentos no amortizados	—	—		
Total inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo a costo	**189.998**	**—**	**6.911**	**7.019**
Ajustes del valor razonable para inversiones de deuda	(49.918)	—		
Total inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo a valor contable	**$ 140.080**	**$ —**	**$ 6.911**	**$ 7.019**

Al 31 de diciembre de 2025, préstamos medidos a valor razonable con un importe principal pendiente de $46,3 millones y valor contable neto de $5,5 millones fueron clasificados como improductivos, de los cuales un importe principal pendiente de $37,2 millones y valor contable neto de cero fueron clasificados como vencidos (importe principal pendiente de $37,2 millones y valor contable neto de $0,8 millones fueron clasificados como improductivos, de los cuales un importe principal pendiente de $31,0 millones y valor contable de $0,8 millones fueron clasificados como vencidos al 31 de diciembre de 2024).

Al 31 de diciembre de 2025 no existían inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo a costo amortizado clasificadas como improductivas sin una correspondiente provisión para pérdidas crediticias (ninguna al 31 de diciembre de 2024).

Modificaciones de inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo realizadas a prestatarios con dificultadas financieras

La siguiente tabla presenta modificaciones para las inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo valoradas a costo amortizado de acuerdo con la ASU 2022-02 y los respectivos efectos financieros para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 (en miles de USD):

Tabla D8. Inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo modificadas en los últimos doce meses (en miles de USD):

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre					
	2025			2024		
	Base del costo amortizado	Compromisos no desembolsados	% de clase total del financiamiento por cobrar	Base del costo amortizado	Compromisos no desembolsados	% de clase total del financiamiento por cobrar
Préstamos						
Postergación de plazo	$ 30.625	$ —	0,4 %	$ 62	$ —	— %
Total préstamos	**30.625**	**—**		**62**	**—**	
Total inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo	**$ 30.625**	**$ —**		**$ 62**	**$ —**	

Efecto financiero

Para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, esta modificación aumentó la vida útil promedio ponderada del préstamo modificado en 1,1 años, de 6,3 años a 7,4 años, y 0,6 años, de 7,0 a 7,6 años, respectivamente.

Tabla D9. Rendimiento de las inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo modificadas en los últimos doce meses al 31 de diciembre de 2025, y 31 de diciembre de 2024 (en miles de USD):

	31 de diciembre de 2025				
	Al día	1-90 días de atraso	>90 días de atraso	Total	Bajas brutas
Préstamos	$ 30.625	$ —	$ —	$ 30.625	$ —
Total	**$ 30.625**	**$ —**	**$ —**	**$ 30.625**	**$ —**

Tabla D9.1.

	31 de diciembre de 2024				
	Al día	1-90 días de atraso	>90 días de atraso	Total	Bajas brutas
Préstamos	$ 62	$ —	$ —	$ 62	$ —
Total	**$ 62**	**$ —**	**$ —**	**$ 62**	**$ —**

No hubo inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo que fueron modificadas en los últimos doce meses y que posteriormente incumplieran sus obligaciones al 31 de diciembre de 2025 ni al 31 de diciembre de 2024.

Préstamos dependientes de garantías

Un préstamo se considera dependiente de garantía cuando el prestatario está experimentando dificultades financieras y se espera que el reembolso se realice sustancialmente mediante la operación o venta de la garantía. Los préstamos de BID Invest que dependen de garantías generalmente están avalados por hipotecas o prendas de activos. Al 31 de diciembre de 2025, el costo amortizado de los préstamos dependientes de garantía fue de $1,0 millones ($5,2 millones al 31 de diciembre de 2024).

Cambios en la provisión para pérdidas en créditos

Tabla D10. A continuación se resumen los cambios en la provisión para pérdidas en créditos para cada segmento de la cartera (en miles de USD):

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025			
	Instituciones financieras	Empresas	Financiación de proyectos	Total
Préstamos				
Saldo al inicio	$ (39.391)	$ (66.225)	$ (96.206)	$ (201.822)
Préstamos dados de baja	—	4.252	—	4.252
Recuperaciones	(76)	(584)	—	(660)
(Provisión)/desafectación para pérdidas en créditos	(26.676)	(27.233)	(9.865)	(63.774)
Saldo al cierre de préstamos	(66.143)	(89.790)	(106.071)	(262.004)
Títulos de deuda				
Saldo al inicio	(1.699)	(57)	(114)	(1.870)
Títulos de deuda dados de baja	—	—	—	—
Recuperaciones	—	—	—	—
(Provisión)/desafectación para pérdidas en créditos	1.208	57	3	1.268
Saldo al cierre de títulos de deuda	(491)	—	(111)	(602)
Provisión para pérdidas en créditos	**(66.634)**	**(89.790)**	**(106.182)**	**(262.606)**
Compromisos no desembolsados				
Saldo al inicio	(2.213)	(21.250)	(13.772)	(37.235)
(Provisión)/desafectación para pérdidas en créditos	(1.377)	(18.876)	(5.314)	(25.567)
Saldo al cierre de compromisos no desembolsados	(3.590)	(40.126)	(19.086)	(62.802)
Garantías				
Saldo al inicio	(3.475)	(759)	(17)	(4.251)
(Provisión)/desafectación para pérdidas en créditos	(3.684)	(170)	16	(3.838)
Saldo al cierre de garantías	(7.159)	(929)	(1)	(8.089)
Pasivo por pérdidas crediticias fuera del balance	**(10.749)**	**(41.055)**	**(19.087)**	**(70.891)**
(Provisión)/desafectación para pérdidas en créditos	$ (30.529)	$ (46.222)	$ (15.160)	$ (91.911)

Tabla D10.1.

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024			
	Instituciones financieras	**Empresas**	**Financiación de proyectos**	**Total**
Préstamos				
Saldo al inicio	$ (48.958)	$ (91.480)	$ (89.179)	$ (229.617)
Préstamos dados de baja	600	15.310	—	15.910
Recuperaciones	(156)	—	—	(156)
(Provisión)/desafectación para pérdidas en créditos	9.123	9.945	(7.027)	12.041
Saldo al cierre de préstamos	(39.391)	(66.225)	(96.206)	(201.822)
Títulos de deuda				
Saldo al inicio	(1.473)	(287)	(139)	(1.899)
Títulos de deuda dados de baja	—	—	—	—
Recuperaciones	—	—	—	—
(Provisión)/desafectación para pérdidas en créditos	(226)	230	25	29
Saldo al cierre de títulos de deuda	(1.699)	(57)	(114)	(1.870)
Provisión para pérdidas en créditos	**(41.090)**	**(66.282)**	**(96.320)**	**(203.692)**
Compromisos no desembolsados				
Saldo al inicio	(1.700)	(11.922)	(19.896)	(33.518)
(Provisión)/desafectación para pérdidas en créditos	(513)	(9.328)	6.124	(3.717)
Saldo al cierre de compromisos no desembolsados	(2.213)	(21.250)	(13.772)	(37.235)
Garantías				
Saldo al inicio	(843)	(39)	(20)	(902)
(Provisión)/desafectación para pérdidas en créditos	(2.632)	(720)	3	(3.349)
Saldo al cierre de garantías	(3.475)	(759)	(17)	(4.251)
Pasivo por pérdidas crediticias fuera del balance	**(5.688)**	**(22.009)**	**(13.789)**	**(41.486)**
(Provisión)/desafectación para pérdidas en créditos	$ 5.752	$ 127	$ (875)	$ 5.004

Tabla D11. Descripción de los indicadores de calidad crediticia:

Categoría de calificación	Indicador de la calidad crediticia	Rango de la clasificación del riesgo de crédito interno	Categorías
aa- y mejor	Muy sólida	aa- o mayor	El deudor de estas categorías tiene una capacidad muy sólida para cumplir con su compromiso financiero.
a+ a a–	Sólida	a+, a, a-	El deudor de estas categorías tiene una capacidad sólida para cumplir con su compromiso financiero.
bbb+ a bbb-	Adecuada	bbb+, bbb, bbb-	El deudor de estas categorías presenta un perfil financiero adecuado. Sin embargo, hay más posibilidades de que las condiciones económicas adversas o circunstancias cambiantes debiliten la capacidad de este deudor de cumplir con sus obligaciones financieras.
bb+ a bb-	Moderada	bb+, bb, bb-	El deudor de estas categorías puede enfrentar incertidumbres o exposiciones importantes a las condiciones de negocios, financieras o económicas adversas, lo que podría dar lugar a su capacidad inadecuada para cumplir con sus obligaciones financieras.
b+ a b-	Débil	b+, b, b-	El deudor de estas categorías es más vulnerable a la falta de pago que las obligaciones con calificación bb-, pero en la actualidad el deudor tiene la capacidad de cumplir con sus obligaciones financieras. Es probable que las condiciones de negocios, financieras y económicas adversas afecten la capacidad o voluntad del deudor de cumplir con sus obligaciones financieras.
ccc+ y menor	Muy débil	ccc+ o menor	El deudor de estas categorías enfrenta desafíos importantes y es posible que la cesación de pagos ya sea prácticamente una certeza. En la actualidad, el deudor es vulnerable a la falta de pago y depende de las condiciones de negocios, financieras y económicas favorables para poder cumplir sus obligaciones financieras. Si las condiciones de negocios, financieras y económicas fueran adversas, es improbable que el deudor tenga la capacidad de cumplir sus obligaciones financieras.

Tabla D12. Se resumen a continuación las inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo a costo amortizado por indicador de calidad crediticia, clase de activo financiero y tipo principal de título, y la antigüedad al 31 de diciembre de 2025, y 31 de diciembre de 2024 (en miles de USD):

	31 de diciembre de 2025							
	Base del costo amortizado por año de originación [1]						Préstamos renovables sobre la base del costo amortizado	Total
	2025	2024	2023	2022	2021	Anterior		
Préstamos								
Sólida	$ —	$ 9.250	$ 169.463	$ —	$ 280	$ —	$ —	$ 178.993
Adecuada	114.463	10.545	190.392	188.941	93.265	241.902	95.696	935.204
Moderada	1.516.572	601.931	316.684	266.372	253.588	258.658	612.868	3.826.673
Débil	505.690	156.426	175.576	325.526	355.544	275.761	144.441	1.938.964
Muy débil	35.000	10.236	49.600	12.996	52.733	139.197	15.764	315.526
Total préstamos	**2.171.725**	**788.388**	**901.715**	**793.835**	**755.410**	**915.518**	**868.769**	**7.195.360**
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025								
Bajas brutas de préstamos	—	—	—	—	—	(4.252)	—	(4.252)
Títulos de deuda								
Adecuada	—	—	—	—	—	7.369	—	7.369
Moderada	—	—	—	17.719	—	4.480	—	22.199
Débil	—	11.429	—	—	—	—	—	11.429
Total títulos de deuda	**—**	**11.429**	**—**	**17.719**	**—**	**11.849**	**—**	**40.997**
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025								
Bajas brutas de títulos de deuda	—	—	—	—	—	—	—	—
Total préstamos y títulos de deuda a costo amortizado	**$2.171.725**	**$ 799.817**	**$ 901.715**	**$ 811.554**	**$ 755.410**	**$ 927.367**	**$ 868.769**	**$7.236.357**

[1] Incluye préstamos a corto plazo con vencimientos menores a un año. No hubo acuerdos de línea de crédito que hayan sido convertidos en préstamos a plazo para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Tabla D12.1.

	31 de diciembre de 2024							
	Base del costo amortizado por año de originación [1]						Préstamos renovables sobre la base del costo amortizado	Total
	2024	2023	2022	2021	2020	Anterior		
Préstamos								
Muy sólida	$ 7.989	$ 153.238	$ —	$ —	$ —	$ —	$ —	$ 161.227
Sólida	—	—	—	144	—	—	—	144
Adecuada	40.545	187.886	185.890	73.591	245.259	29.726	178.408	941.305
Moderada	1.170.033	330.973	248.945	293.968	175.280	206.380	550.426	2.976.005
Débil	402.541	232.989	370.452	434.775	138.278	198.069	155.303	1.932.407
Muy débil	—	—	38.450	30.625	93.871	60.533	5.218	228.697
Total préstamos	**1.621.108**	**905.086**	**843.737**	**833.103**	**652.688**	**494.708**	**889.355**	**6.239.785**
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024								
Bajas brutas de préstamos	—	—	(600)	(11.419)	—	(3.891)	—	(15.910)
Títulos de deuda								
Adecuada	—	—	—	—	—	7.763	—	7.763
Moderada	—	—	26.552	—	—	37.326	—	63.878
Débil	14.789	—	—	—	—	13.000	—	27.789
Total títulos de deuda	**14.789**	**—**	**26.552**	**—**	**—**	**58.089**	**—**	**99.430**
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024								
Bajas brutas de títulos de deuda	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**
Total préstamos y títulos de deuda a costo amortizado	**$1.635.897**	**$ 905.086**	**$ 870.289**	**$833.103**	**$ 652.688**	**$ 552.797**	**$ 889.355**	**$6.339.215**

[1] Incluye préstamos a corto plazo con vencimientos menores a un año y $6,0 millones de acuerdos de línea de crédito que fueron convertidos en préstamos a plazo y pagados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

Tabla D13. Costo amortizado y la provisión para pérdidas de crédito de los títulos de deuda relacionados con el desarrollo mantenidos hasta el vencimiento, en comparación con el valor razonable y las ganancias/(pérdidas) brutas no reconocidas que habrían sido registradas si dichos títulos se hubieran contabilizado a su valor razonable (en miles de USD):

	31 de diciembre de 2025					
	Costo amortizado	Provisión para pérdidas en créditos	Valor contable neto	Valores brutos no reconocidos		Valor razonable
				Ganancias	Pérdidas	
Títulos de deuda	$ 40.997	$ (602)	$ 40.395	$ 13	$ (2.249)	$ 38.761
Total	**$ 40.997**	**$ (602)**	**$ 40.395**	**$ 13**	**$ (2.249)**	**$ 38.761**

Tabla D13.1.

	31 de diciembre de 2024					
	Costo amortizado	Provisión para pérdidas en créditos	Valor contable neto	Valores brutos no reconocidos		Valor razonable
				Ganancias	Pérdidas	
Títulos de deuda	$ 99.430	$ (1.870)	$ 97.560	$ 616	$ (3.468)	$ 96.578
Total	**$ 99.430**	**$ (1.870)**	**$ 97.560**	**$ 616**	**$ (3.468)**	**$ 96.578**

Garantías

Las garantías emitidas por BID Invest tienen vencimientos consistentes con los de la cartera de préstamos garantizados. Ninguna garantía emitida por BID Invest ha sido ejecutada desde el inicio del programa de garantías.

La exposición pendiente de BID Invest por las garantías fue de $590,9 millones al 31 de diciembre de 2025 ($440,8 millones al 31 de diciembre de 2024). El valor máximo posible de pagos futuros en virtud de las garantías, sin tener en cuenta posibles recuperaciones basadas en disposiciones de recurso o resultantes de garantías cubiertas o comprometidas, asciende a $604,8 millones al 31 de diciembre de 2025 ($452,0 millones al 31 de diciembre de 2024).

Los pasivos asociados a garantías emitidas por BID Invest se contabilizan según la metodología CECL o a valor razonable a través de resultados. En relación con las garantías contabilizadas según la metodología CECL, BID Invest registró una obligación de cumplimiento de $1,8 millones y un pasivo contingente de $8,1 millones al 31 de diciembre de 2025 ($2,5 millones en obligación de cumplimiento y $4,3 millones en pasivo contingente al 31 de diciembre de 2024). En relación con las garantías registradas a valor razonable, BID Invest registró un activo a valor razonable de $89 mil al 31 de diciembre de 2025 (activo a valor razonable de $1,5 millones al 31 de diciembre de 2024). Ver la Nota J para información adicional sobre las garantías contabilizadas a valor razonable.

Participaciones en préstamos

Al 31 de diciembre de 2025, BID Invest gestionó participaciones en préstamos activos de $6,6 mil millones ($6,4 mil millones al 31 de diciembre de 2024) y reconoció comisiones de gestión de $1,1 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 ($1,4 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024), incluidos en Comisiones de movilización y otros ingresos en el estado de resultados.

Entidades de interés variable

BID Invest, en el curso normal de sus actividades, utiliza VIEs que son principalmente vehículos de propósito especial, estructuras de securitización, fondos de inversión o fideicomisos. donde el patrocinador, el socio general o el administrador del fondo, no tienen un capital significativo en riesgo, o los inversores de capital, como grupo, carecen de suficientes derechos de voto o de poder, a través de derechos de voto o similares, para dirigir aquellas actividades de la entidad que poseen un impacto más significativo en el rendimiento económico de la misma.

Las inversiones relacionadas con el desarrollo en VIEs de las cuales BID Invest es el principal beneficiario fueron registradas como préstamos, con un saldo pendiente de $19,8 millones al 31 de diciembre de 2025 ($65,4 millones al 31 de diciembre de 2024) en el balance general. Los activos totales de esas VIEs eran aproximadamente iguales a valor contable de las inversiones relacionadas con el desarrollo reconocidas en el balance general al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

BID Invest también posee participaciones variables, registradas como inversiones relacionadas con el desarrollo en el balance general, en forma de préstamos, títulos de deuda e inversiones de capital en VIEs en las que no es el principal beneficiario.

La exposición máxima de BID Invest a pérdidas como resultado de su participación en VIEs en las cuales BID Invest no es el principal beneficiario al 31 de diciembre de 2025, y 31 de diciembre de 2024 se expone en la tabla a continuación. BID Invest no tiene ningún pasivo con respecto a estas VIEs.

Tabla D14. Exposición máxima a VIEs (en miles de USD):

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Valor contable	$ 716.995	$ 692.070
Compromisos no desembolsados	465.929	226.815
Exposición máxima a VIEs	**$ 1.182.924**	**$ 918.885**

Nota E - Cuentas a cobrar y otros activos

Tabla E1. A continuación, se resumen las cuentas a cobrar y otros activos (en miles de USD):

	Notas	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Garantías en efectivo comprometidas por derivados	G	$ 143.000	$ 215.050
Intereses a cobrar sobre inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo		115.265	101.600
Activos a recuperar		62.270	58.555
Plan de Posjubilación, activo neto	P	56.176	55.890
Cuentas a cobrar sobre inversiones líquidas		34.512	32.251
Activo por derecho de uso de arrendamiento operativo		26.605	27.642
Propiedad		17.865	13.594
Planes de Pensiones, activo neto	P	12.251	$ —
Otros activos		12.035	$ 9.877
Total cuentas a cobrar y otros activos		**$ 479.979**	**$ 514.459**

Nota F - Empréstitos

Tabla F1. A continuación se resumen los empréstitos pendientes por criterio de contabilización, moneda y el intervalo de tasas de interés contractuales aplicables a cada categoría (en miles de USD):

	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Monto pendiente	Intervalo de tasas de interés	Monto pendiente	Intervalo de tasas de interés
A costo amortizado				
Dólar australiano (AUD)	$ 345.702	1,1%-2,2%	$ 320.644	1,1%-2,2%
Dólar barbadense (BBD)	5.000	1,9%	—	— %
Real brasileño (BRL)	21.378	15,5%-17,3%	37.633	12,0%-14,6%
Peso colombiano (COP)	23.991	10,1%	55.746	6,6%-11,7%
Peso mexicano (MXN)	472.014	7,4%-7,6%	407.669	10,5%
Guaraní paraguayo (PYG)	59.714	6,3%-7,9%	29.931	5,4%-7,9%
Dólar trinitense (TTD)	17.720	4,0%	115.056	1,9%-2,1%
Dólar estadounidense (USD)	100.000	1,7%	100.000	1,7%
Principal a valor nominal	**1.045.519**		**1.066.679**	
Primas no amortizadas/(descuentos y costos de emisión), neto	(461)		(688)	
Empréstitos a costo amortizado, neto	**1.045.058**		**1.065.991**	
A valor razonable				
Dólar australiano (AUD)	1.076.592	1,5%-5,0%	946.756	1,5%-5,0%
Real brasileño (BRL)	9.260	11,4%	9.260	11,4%
Peso colombiano (COP)	55.910	9,6%-11,3%	30.410	9,6%-11,3%
Euro (EUR)	1.806.695	2,8%-3,3%	1.207.768	3,1%
Dólar trinitense (TTD)	134.676	4,2%-5,2%	—	— %
Dólar estadounidense (USD)	6.250.000	0,6%-4,8%	5.250.000	0,6%-4,8%
Principal a valor nominal [(1)]	**9.333.133**		**7.444.194**	
Primas no amortizadas/(descuentos y costos de emisión), neto	(10.534)		(8.941)	
(Ganancias)/pérdidas por ajustes a valor razonable, neto	145.992		(199.849)	
Empréstitos a valor razonable, neto	**9.468.591**		**7.235.404**	
Total empréstitos a valor contable, neto	**$ 10.513.649**		**$ 8.301.395**	

[(1)] Convertido al tipo de cambio de mercado vigente en la fecha de emisión.

Tabla F2. A continuación se presentan los importes de principal reembolsables de los empréstitos pendientes en todas las divisas son los siguientes (en miles de USD):

	31 de diciembre de 2025
2026	$ 1.494.147
2027	1.895.759
2028	2.687.618
2029	1.521.406
2030	1.563.736
En adelante	1.215.986
Total importe de principal pendiente	**10.378.652**
Primas/descuentos no amortizados y costos de emisión, netos	(10.995)
(Ganancias)/pérdidas por ajustes a valor razonable, neto	145.992
Total empréstitos a valor contable, neto	**$ 10.513.649**

Tabla F3. La disponibilidad de fondos bajo las líneas de crédito existentes son senior y no garantizadas, excepto las que se indican a continuación (en miles de USD):

		31 de diciembre de 2025		
	Disponible hasta	**Monto comprometido**	**Monto comprometido no extraído**	**Monto extraído**
Dólar barbadense				
BBD 10 millones	2026	$ 5.000	$ —	**$ 5.000**
Dólar trinitense				
TTD 350 millones (sin garantía)	2029	$ 51.682	$ —	**$ 51.682**
TTD 200 millones (con garantía) [1]	2029	$ 29.533	$ —	**$ 29.533**
Multi-moneda				
USD 300 millones	2033	$ 300.000	$ 89.655	**$ 210.345**

[1] Al 31 de diciembre de 2025, un depósito a plazo de $29,5 millones fue comprometido como garantía para avalar un empréstito. Ver nota C.

Tabla F4. Los Gastos por empréstitos, neto incluyen lo siguiente (en miles de USD):

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre	
	2025	**2024**
Gastos por intereses	$ 335.336	$ 303.873
Comisiones y otros gastos relacionados con empréstitos	426	231
Amortización de primas/(descuentos y costos de emisión), neto	8.086	7.125
Total gastos por empréstitos, neto	**$ 343.848**	**$ 311.229**

Tabla F5. Cambios en el valor razonable de los empréstitos atribuibles a cambios en el riesgo de crédito específico del instrumento reconocidos en Otros ingresos/(gastos) acumulados reconocidos directamente en patrimonio neto son los siguientes (en miles de USD):

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre	
	2025	**2024**
Saldo inicial	$ (43.621)	$ (12.574)
Ganancias/(pérdidas) no realizadas surgidas durante el período de ajustes a valor razonable de los empréstitos atribuibles a cambios en el riesgo de crédito específico del instrumento, neto	$ (49.356)	$ (31.047)
Importe neto reconocido	**$ (92.977)**	**$ (43.621)**

Nota G - Instrumentos derivados

BID Invest realiza contratos de instrumentos derivados principalmente con el fin de gestionar el riesgo de mercado y de crédito relacionado con sus principales actividades de negocio. Ninguno de estos instrumentos derivados se clasifica como instrumentos de cobertura en virtud de la ASC 815, *Derivados*.

Tabla G1. A continuación, se resumen la ubicación presentada como activos/(pasivos), en el balance general y el valor razonable de los instrumentos derivados por tipo y propósito (en miles de USD):

		31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024	
Propósito del instrumento derivado	**Tipo de instrumento derivado**	**Activos por instrumentos derivados**	**Pasivos por instrumentos derivados**	**Activos por instrumentos derivados**	**Pasivos por instrumentos derivados**
Inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo	Swaps de divisas cruzadas	$ 953	$ (65.813)	$ 6.758	$ (20.220)
	Swaps de tasas de interés	66.555	(35.740)	110.918	(22.338)
	Derivados de crédito	—	(752)	—	(720)
Empréstitos	Swaps de divisas cruzadas	206.288	(207.433)	96.116	(226.817)
	Swaps de tasas de interés	65.843	(44.777)	7.863	(113.224)
Total		**$ 339.639**	**$ (354.515)**	**$ 221.655**	**$ (383.319)**

Tabla G2. El efecto de los instrumentos derivados se registra en Ganancia/(pérdida) por cambios en el valor razonable de las carteras no negociables y operaciones en moneda extranjera, neto, en el estado de resultados, y se resume a continuación (en miles de USD):

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre			
	2025		2024	
Tipo y propósito del instrumento derivado	Ganancia/(pérdida) realizada	Ganancia/(pérdida) no realizada	Ganancia/(pérdida) realizada	Ganancia/(pérdida) no realizada
Inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo				
Swaps de divisas cruzadas	$ 5.134	$ (51.398)	$ 14.440	$ 3.806
Swaps de tasas de interés	40.021	(57.765)	63.431	3.543
Derivados de crédito [1]	—	(32)	—	—
Empréstitos				
Swaps de divisas cruzadas	(127.244)	129.554	(105.881)	(47.511)
Swaps de tasas de interés	(82.688)	126.428	(127.108)	15.938
Total	**$ (164.777)**	**$ 146.787**	**$ (155.118)**	**$ (24.224)**

[1] El gasto por prima de derivados de crédito para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 fue de $9,1 millones, ($3,0 millones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024) y se incluye en Intereses y otros ingresos, neto, de Inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo en los estados de resultados.

Al 31 de diciembre de 2025, el volumen pendiente registrado a valor nominal de los contratos de swaps ascendió a $14,0 mil millones ($10,8 mil millones al 31 de diciembre de 2024). El volumen pendiente, registrado a valor

nominal de los contratos de derivados de crédito utilizados con fines de gestión de riesgos ascendió a $116,2 millones y su relacionada garantía en efectivo recibida ascendió a $85,7 millones al 31 de diciembre de 2025 ($89,8 millones en contratos de derivados de crédito y $68,2 millones en garantía en efectivo recibida al 31 de diciembre de 2024).

BID Invest no presenta activos y pasivos por instrumentos derivados relacionados con los contratos firmados con la misma contraparte en virtud de un acuerdo de compensación legalmente exigible sobre bases netas en el balance general.

Tabla G3. Las posiciones brutas y netas de los contratos de instrumentos derivados de BID Invest considerando los montos y garantías reales recibidas o constituidas de conformidad con los acuerdos de compensación y apoyo crediticio de contrapartes exigibles, descritas a continuación (en miles de USD):

	31 de diciembre de 2025			
	Valor bruto de activos/(pasivos) presentado en el balance general	Valores brutos no compensados en el balance general		Valor neto
		Instrumentos financieros	Garantías (recibidas)/ comprometidas[1]	
Activos por instrumentos derivados	$ 339.639	$ (222.916)	$ (116.723)	$ —
Pasivos por instrumentos derivados	$ (353.763)	$ 222.916	$ 129.400	$ (1.447)

[1] La garantía recibida de $116,7 millones y la garantía comprometida de $129,4 millones refleja los límites de umbral de compensación, que no pueden superar el valor razonable de los activos y pasivos derivados. Al 31 de diciembre de 2025 el importe total de las garantías en efectivo comprometidas fue $143,0 millones y el importe total de las garantías en efectivo recibidas fue $123,1 millones.

Tabla G3.1.

	31 de diciembre de 2024			
	Valor bruto de activos/(pasivos) presentado en el balance general	Valores brutos no compensados en el balance general		Valor neto
		Instrumentos financieros	Garantías (recibidas)/ comprometidas[1]	
Activos por instrumentos derivados	$ 221.655	$ (173.656)	$ (42.540)	$ 5.459
Pasivos por instrumentos derivados	$ (382.599)	$ 173.656	$ 203.681	$ (5.262)

[1] La garantía recibida de $42,5 millones y la garantía comprometida de $203,7 millones refleja los límites de umbral de compensación, que no pueden superar el valor razonable de los activos y pasivos derivados. Al 31 de diciembre de 2024 el importe total de las garantías en efectivo comprometidas fue $215,1 millones y el importe total de las garantías en efectivo recibidas fue $43,0 millones.

Los contratos de instrumentos derivados de BID Invest con contrapartes del mercado se firman utilizando contratos marco estandarizados publicados por la International Swaps and Derivatives Association (los Contratos ISDA). Los Contratos ISDA establecen un único monto global de cancelación en caso de rescisión anticipada de las operaciones, posterior a una cesación de pagos o hecho de rescisión gracias al cual los montos a pagar por la parte cumplidora a la otra parte podrán aplicarse para reducir los montos que la otra parte le adeuda a la parte cumplidora. Esta compensación reduce eficazmente los montos a pagar por la parte cumplidora a la parte incumplidora.

Los Contratos ISDA de BID Invest cuentan con un anexo de apoyo crediticio (CSA, por sus siglas en inglés), que establece la recepción y constitución de garantías reales en forma de dólares estadounidenses en efectivo o títulos del Tesoro de los Estados Unidos para reducir la exposición a precios de mercado (*mark-to-market)* entre las contrapartes del mercado de derivados. BID Invest reconoce las garantías reales en efectivo recibidas y el pasivo correspondiente en su balance general por la obligación de reembolsarlas. Al 31 de diciembre de 2025, BID Invest contaba con obligaciones pendientes de devolución de garantías reales en efectivo por $123,1 millones en virtud de los CSA ($43,0 millones al 31 de diciembre de 2024). BID Invest reconoce una cuenta por

cobrar en su balance general respecto de sus derechos sobre la garantía real constituida en efectivo depositados. Al 31 de diciembre de 2025 existían garantías reales constituidas en virtud de los CSA por $143,0 millones ($215,1 millones al 31 de diciembre de 2024). No se ha recibido ni comprometido ninguna garantía de títulos valores al 31 de diciembre de 2025 ni al 31 de diciembre de 2024. Los títulos valores recibidos en garantía no se reconocen en el balance general. Según los CSA, BID Invest podrá volver a prendar los títulos recibidos como garantía real sujetos a la obligación de devolver tal garantía y las distribuciones relacionadas recibidas. En caso de incumplimiento de alguna de las contrapartes, BID Invest puede ejercer ciertos derechos y recursos, incluido el derecho de compensar los montos a pagar por la contraparte contra la garantía real recibida por BID Invest y el derecho de liquidar cualquier garantía real recibida.

Nota H - Cuentas a pagar y otros pasivos

Tabla H1. A continuación, se resumen las cuentas a pagar y otros pasivos (en miles de USD):

	Notas	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Pasivo por garantías en efectivo recibidas por derivados	G	$ 208.845	$ 111.208
Intereses por empréstitos y comisiones por compromisos a pagar		106.397	82.324
Pasivo por pérdidas crediticias fuera del balance	D	70.891	41.486
Otros pasivos		59.893	34.229
Cuentas a pagar al BID, neto	O	43.519	30.266
Comisiones y costes de originación de préstamos, neto		38.936	30.006
Ingresos diferidos [(1)]		36.650	30.266
Pasivo por arrendamiento operativo	N	27.459	28.587
Prestaciones a pagar		25.116	22.460
Planes de Pensiones, pasivo neto	P	—	5.941
Total cuentas a pagar y otros pasivos		**$ 617.706**	**$ 420.425**

[(1)] Incluyen las comisiones de los servicios de asesoría cobrados a partes relacionadas. En la Nota O se incluye información adicional.

Nota I - Capital

El capital social autorizado de BID Invest es propiedad de sus países miembros. Desde su creación, BID invest ha tenido tres Aumentos Generales de Capital (AGC) con un valor nominal de $10 mil por acción.

En diciembre de 1999, el Primer Aumento General de Capital (AGC-I), incluyendo varios aumentos especiales que sucedieron posteriormente, incrementó el capital autorizado original de BID Invest de $200,0 millones a $705,9 millones, equivalentes a 70.590 acciones con un precio de emisión de $10 mil por acción.

En marzo de 2015, la Asamblea de Gobernadores de BID Invest autorizó la emisión de 125,474 acciones por un total de $2.030 millones en capital a través del Segundo Aumento General de Capital (AGC-II). El AGC-II incrementó el número de acciones autorizadas a 196.064 con un precio de emisión de $16.178,60 por acción. El AGC-II se compone de:

(i) Acciones del Anexo A, correspondientes a capital suscrito por los accionistas de BID Invest durante el período 2016-2022. El Anexo A autorizó 80.662 acciones por un total de $1.305 millones. Las Acciones del Anexo A estuvieron sujetas a un aumento del 5,0% en el precio por cada año que se encontraran en demora, con excepción de aquellas acciones correspondientes a la primera cuota anual que fueron pagadas en su totalidad hasta el final del período de la segunda cuota anual, y que no fueron sujetas a un ajuste de precio.

(ii) Acciones del Anexo B, correspondientes a transferencias del BID en nombre de sus accionistas, que también son países miembros de BID Invest, pagadas anualmente a BID Invest durante el período 2018-2025[2] mediante la aprobación anual de la Asamblea de Gobernadores del BID. El Anexo B autorizó 44.812 acciones por un total de $725,0 millones en capital de las cuales se emitieron 44.791 acciones por un total de $724,7 millones.

En febrero de 2023, 6.137 Acciones del Anexo A que estaban suscritas y no pagadas en el contexto de AGC-II quedaron disponibles para reasignación con un precio de emisión de $20 mil por acción en los términos y condiciones acordados por el Directorio Ejecutivo. El plazo de suscripción para la reasignación de estas acciones concluyó el 19 de febrero de 2024. Todas las Acciones del Anexo A disponibles para reasignación fueron suscritas. Las acciones del Anexo A que no fueran totalmente pagadas al final del primer año tienen un precio de emisión de $21 mil por acción.

En marzo de 2024, la Asamblea de Gobernadores de BID Invest autorizó la emisión de 166.666 acciones por un total de $3,5 mil millones en capital, a través del Tercer Aumento General de Capital (AGC-III). El AGC-III aumentó el número total de acciones autorizadas a 362.730 con un precio de emisión de $21 mil por acción. Los países miembros tienen hasta el 10 de marzo de 2026 para suscribirse al AGC-III. Los pagos se fijan en siete cuotas consecutivas e iguales, venciendo el primer pago el 30 de noviembre de 2025 o treinta días calendario después de que el respectivo país miembro presente su instrumento de suscripción, lo que ocurra más tarde. Las cuotas restantes vencen el 30 de noviembre de cada año desde 2026 hasta 2031. Al 31 de diciembre de 2025, se habían suscrito un total de 86.591 acciones del AGC-III.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, se recibió un total de contribuciones de capital por $254,5 millones bajo AGC-II y AGC-III para un total capital contribuido acumulado de $2,3 mil millones bajo estos incrementos de capital al 31 de diciembre de 2025.

Las acciones suscritas se presentan en Capital, valor nominal, y en Capital contribuido adicional. Cualquier cantidad de suscripción adeudado por un miembro es presentado en Contribuciones a cobrar de miembros en el balance general. El ajuste de precio para acciones en mora fue registrado en Capital contribuido adicional en el balance general.

De conformidad con el Convenio Constitutivo de BID Invest, cualquier miembro podrá retirarse de la Corporación, en cuyo caso el retiro tendrá efecto definitivo en la fecha indicada en la notificación, pero en ningún caso antes de transcurridos seis meses a contar desde la fecha en que se haya entregado dicha notificación. Aun después de retirarse, el miembro continuará siendo responsable de todas las obligaciones que haya tenido frente a BID Invest en la fecha de la entrega de la notificación de retiro. Cuando un país se retire como miembro, BID Invest y el miembro podrán acordar la recompra de las acciones de dicho miembro en condiciones que sean apropiadas, según las circunstancias. Si no fuese posible llegar a un acuerdo en el plazo de los tres meses posteriores a la notificación de retiro o en un plazo convenido entre ambas partes, el precio de recompra de las acciones de dicho miembro será igual a su valor contable en la fecha en que el miembro deje de pertenecer a BID Invest. Dicho valor contable se determinará por los estados financieros auditados. El pago de las acciones se realizará en las cuotas, los plazos y las monedas que determine BID Invest, teniendo en cuenta su situación patrimonial.

[2] El cronograma de las Acciones del Anexo B se cumplió en febrero de 2024.

Tabla I1. El capital y los montos a cobrar de los miembros son los siguientes (en miles de USD, excepto para la información sobre las acciones y el poder de voto):

	Capital						Poder de voto	
	Acciones[1]	Capital, valor nominal	Capital contribuido adicional	Contribuciones a cobrar de miembros	Total capital contribuido	Porcentaje total de capital contribuido[2]	Número de votos	Porcentaje de votos totales[2]
Alemania	4.039	$ 40.390	$ 25.662	$ (33.408)	$ 32.644	1,10	2.448	1,22
Argentina	45.283	452.830	338.045	(374.544)	416.331	14,04	24.475	12,22
Austria	1.772	17.720	12.741	(14.652)	15.809	0,53	1.074	0,54
Bahamas	742	7.420	5.370	(7.161)	5.629	0,19	401	0,20
Barbados	520	5.200	3.796	(5.019)	3.977	0,13	281	0,14
Bélgica	316	3.160	908	—	4.068	0,14	316	0,16
Belice	283	2.830	1.751	(2.730)	1.851	0,06	153	0,08
Bolivia	1.806	18.060	7.142	—	25.202	0,85	1.806	0,90
Brasil	24.475	244.750	113.876	—	358.626	12,09	24.475	12,22
Canadá	10.881	108.810	90.421	(105.000)	94.231	3,18	5.881	2,94
Chile	11.795	117.950	89.386	(108.522)	98.814	3,33	6.627	3,31
China	9.345	93.450	56.843	(294)	149.999	5,06	9.331	4,66
Colombia	11.976	119.760	90.008	(99.054)	110.714	3,73	6.473	3,23
Corea	15.345	153.450	127.842	(148.071)	133.221	4,49	8.294	4,14
Costa Rica	1.619	16.190	11.653	(13.392)	14.451	0,49	981	0,49
Croacia[3]	39	390	328	(324)	394	0,01	23	0,01
Dinamarca	1.147	11.470	470	—	11.940	0,40	1.147	0,57
Ecuador	2.246	22.460	16.153	(21.672)	16.941	0,57	1.214	0,61
El Salvador	1.619	16.190	11.786	(15.624)	12.352	0,42	875	0,44
Eslovenia[4]	24	240	201	—	441	0,01	13	0,01
España	14.529	145.290	106.602	(120.168)	131.724	4,44	8.806	4,40
Estados Unidos	29.510	295.100	83.544	(819)	377.825	12,74	29.471	14,71
Finlandia	2.020	20.200	14.527	(2.327)	32.400	1,09	1.224	0,61
Francia	3.717	37.170	9.608	—	46.778	1,58	3.717	1,86
Guatemala	2.137	21.370	15.343	(17.676)	19.037	0,64	1.295	0,65
Guyana	607	6.070	4.354	(4.953)	5.471	0,18	367	0,18
Haití	1.619	16.190	12.387	(15.624)	12.953	0,44	875	0,44
Honduras	1.619	16.190	11.732	(13.392)	14.530	0,49	981	0,49
Israel	853	8.530	6.096	(7.056)	7.570	0,26	517	0,26
Italia	7.841	78.410	46.380	(42.156)	82.634	2,79	5.499	2,75
Jamaica	737	7.370	2.184	—	9.554	0,32	737	0,37
Japón	13.323	133.230	96.475	(110.212)	119.493	4,03	8.074	4,03
México	14.395	143.950	56.769	—	200.719	6,77	14.395	7,19
Nicaragua	875	8.750	3.469	—	12.219	0,41	875	0,44
Noruega	2.020	20.200	14.527	(16.704)	18.023	0,61	1.224	0,61
Países Bajos	1.932	19.320	9.042	(11.580)	16.782	0,57	1.270	0,63
Panamá	2.176	21.760	16.257	(18.000)	20.017	0,67	1.318	0,66
Paraguay	1.861	18.610	13.971	(15.390)	17.191	0,58	1.128	0,56
Perú	12.008	120.080	90.343	(99.324)	111.099	3,75	7.278	3,63
Portugal	413	4.130	1.438	—	5.568	0,19	413	0,21
Reino Unido	797	7.970	6.689	—	14.659	0,49	483	0,24
República Dominicana	2.429	24.290	18.214	(25.704)	16.800	0,57	1.205	0,60
Suecia	1.092	10.920	4.323	—	15.243	0,51	1.092	0,55
Suiza	2.498	24.980	8.817	—	33.797	1,14	2.498	1,25
Surinam	259	2.590	1.550	(2.142)	1.998	0,07	157	0,08
Trinidad y Tobago	864	8.640	4.287	—	12.927	0,44	864	0,43
Uruguay	4.429	44.290	31.851	(42.735)	33.406	1,13	2.394	1,20
Venezuela	10.798	107.980	64.004	(104.202)	67.782	2,29	5.836	2,91
Total al 31 de diciembre de 2025	**282.630**	**$ 2.826.300**	**$ 1.759.165**	**$ (1.619.631)**	**$ 2.965.834**	**100**	**200.281**	**100**
Total al 31 de diciembre de 2024	**206.003**	**$ 2.060.030**	**$ 915.585**	**$ (264.288)**	**$ 2.711.327**		**193.171**	

[1] Incluye las Acciones del Anexo B bajo AGC-II por las cuales el BID realizó distribuciones de ingresos (transferencias) en nombre de sus accionistas.
[2] Los datos se redondean; es posible que su adición no sea igual al total debido al redondeo.
[3] El poder de voto de Croacia es de 0,0115.
[4] El poder de voto de Eslovenia es de 0,0065.

Nota J - Mediciones del valor razonable

BID Invest contabiliza una parte de sus instrumentos financieros a valor razonable de forma recurrente y presenta el valor razonable de los instrumentos financieros no contabilizados a valor razonable de acuerdo con los US GAAP. A continuación se resumen las metodologías e hipótesis clave que utiliza BID Invest para estimar los valores razonables de sus instrumentos financieros. Las proyecciones de flujos de efectivo futuros y otras hipótesis y metodologías utilizadas en la determinación del valor razonable son subjetivas, especialmente cuando la medición se basa en datos de mercado no observables. Cambios menores en las hipótesis o metodologías pueden afectar a las mediciones del valor razonable.

Efectivo — El valor contable informado en el balance general se aproxima a valor razonable.

Inversiones líquidas — Los valores razonables de los fondos del mercado monetario y títulos de deuda se basan en las cotizaciones no ajustadas para activos y pasivos idénticos en mercados activos, o en las cotizaciones en mercados activos para activos y pasivos idénticos o en precios derivados de modelos de fijación de precios alternativos cuando estos precios no se encuentran disponibles en el mercado. Estas metodologías se aplican a ciertas inversiones en obligaciones de gobiernos distintos de los Estados Unidos, organismos gubernamentales, organismos supranacionales y bonos corporativos. También se incluyen papeles comerciales y depósitos a plazo que se emiten en el marco de programas de papeles comerciales y certificado de depósito en los Estados Unidos. Para aquellas inversiones sobre las que no se dispone de precios ni de otra información pertinente generados por operaciones realizadas en el mercado con activos idénticos o comparables, se emplea el enfoque del ingreso, basado en curvas de rendimiento, diferenciales de bonos o swaps de incumplimiento crediticio, e índices de recuperación basados en valores de garantía como datos principales.

Inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo — Los préstamos e inversiones en títulos de deuda relacionados con el desarrollo para los cuales se dispone generalmente de una combinación de datos observables y no observables exigen el uso de estimaciones y cálculos del valor presente de los flujos de efectivo futuros. Los valores razonables se estiman usando las operaciones realizadas recientemente, las cotizaciones a precio de mercado (si son observables) y los niveles de swaps de incumplimiento crediticio observables en el mercado, junto con modelos de valoración propios si las operaciones y cotizaciones no son observables. La falta de pautas objetivas para la fijación de precios introduce un mayor grado de subjetividad y volatilidad a estos valores razonables derivados o estimados.

El superávit o déficit que resulte de la diferencia entre el valor contable de las inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo registradas a costo amortizado y el valor razonable informado no refleja necesariamente los valores realizables, dado que BID Invest normalmente mantiene las inversiones hasta su vencimiento con el fin de realizar sus flujos de efectivo contractuales.

Inversiones de capital — En la mayoría de los casos, los precios de mercado no se encuentran disponibles para las inversiones de capital y las técnicas de valoración alternativas implican un grado significativo de juicio. BID Invest tiene la intención de mantener las inversiones en las SRL hasta la liquidación final de los activos subyacentes para participar plenamente en el rendimiento de las SRL. BID Invest no tiene derechos de rescate en ninguna de estas inversiones. BID Invest estima que los activos subyacentes de las SRL generalmente pueden ser liquidados en un período de diez años.

Las inversiones de capital son contabilizadas a valor razonable de forma recurrente si cotizan públicamente en mercados activos, o si BID Invest elige la opción de valor razonable. Para las inversiones en SRL, BID Invest utiliza el VAN informado por el administrador del fondo como base del valor razonable. Estos VAN se derivan de los valores razonables de las inversiones subyacentes y BID Invest ajusta según resulte necesario.

Instrumentos derivados — Incluyen contratos de swaps de divisas cruzadas, de tasas de interés, y de derivados de crédito utilizados con fines de gestión de riesgos. El valor razonable se determina como el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados utilizando tasas de descuento adecuadas y curvas a futuro.

Empréstitos — Los empréstitos de BID Invest se registran a costo amortizado o a valor razonable. El valor razonable de los empréstitos de BID Invest se estima utilizando precios negociados y cotizaciones de mercado cuando empréstitos similares son líquidos y listados en mercados activos. En caso de que los empréstitos se consideren ilíquidos o no listados, el valor razonable se calcula usando un análisis de flujos de efectivo descontados utilizando las tasas de interés pasivas actuales de BID Invest para categorías de empréstitos similares.

Otros activos y pasivos — El valor contable de los instrumentos financieros incluidos en Cuentas a cobrar y otros activos y Cuentas a pagar y otros pasivos se aproxima al valor razonable por su carácter líquido o de corto plazo. Cuentas a pagar y otros pasivos incluye garantías emitidas y registradas a valor razonable.

Valor razonable de los instrumentos financieros

Tabla J1. Los valores contables y los valores razonables estimados de los activos/(pasivos) de los instrumentos financieros de BID Invest, en función de su clasificación según la jerarquía de su valor razonable, de conformidad con el Tema 820 del ASC Mediciones del valor razonable de instrumentos financieros (en miles de USD):

	31 de diciembre de 2025				
Expresado en miles de USD	**Valor contable**	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Valor razonable**
Inversiones líquidas					
Títulos corporativos	$ 1.663.716	$ —	$ 1.663.716	$ —	$ 1.663.716
Fondos del mercado monetario	1.500.074	—	1.500.074	—	1.500.074
Títulos del Estado	511.903	—	511.903	—	511.903
Títulos de organismos supranacionales	500.764	—	500.764	—	500.764
Títulos de organismos gubernamentales	470.744	—	470.744	—	470.744
Depósitos a plazo	127.655	—	127.655	—	127.655
	4.774.856	—	4.774.856	—	4.774.856
Préstamos					
Costo amortizado	7.186.131	—	—	6.940.961	6.940.961
Valor razonable	365.460	—	—	365.460	365.460
	7.551.591	—	—	7.306.421	7.306.421
Títulos de deuda					
Costo amortizado	40.997	—	—	38.761	38.761
Valor razonable	2.116.738	—	—	2.116.738	2.116.738
VAN[(1)(2)]	5.883				5.883
	2.163.618	—	—	2.155.499	2.161.382
Inversiones de capital					
Valor razonable	97.565	—	—	97.565	97.565
VAN[(1)(2)]	311.870				311.870
	409.435	—	—	97.565	409.435
Activos por instrumentos derivados					
Swaps de divisas cruzadas	207.241	—	206.937	304	207.241
Swaps de tasas de interés	132.398	—	132.398	—	132.398
	339.639	—	339.335	304	339.639
Empréstitos					
Costo amortizado	(1.045.058)	—	(1.013.616)	(5.127)	(1.018.743)
Valor razonable	(9.468.591)	—	(9.468.591)	—	(9.468.591)
	(10.513.649)	—	(10.482.207)	(5.127)	(10.487.334)
Pasivos por instrumentos derivados					
Swaps de divisas cruzadas	(273.246)	—	(265.460)	(7.786)	(273.246)
Swaps de tasas de interés	(80.517)	—	(80.517)	—	(80.517)
Derivados de crédito	(752)	—	—	(752)	(752)
	(354.515)	—	(345.977)	(8.538)	(354.515)
Cuentas a pagar y otros pasivos					
Garantías registradas a valor razonable	89	—	—	89	89
Compromisos no desembolsados registrados a valor razonable	291	—	—	291	291
Otros pasivos a valor razonable	(2.781)	—	—	(2.781)	(2.781)
	$ (2.401)	**$ —**	**$ —**	**$ (2.401)**	**$ (2.401)**

[(1)] De acuerdo con el Tema 820 de ASC, las inversiones que se registran utilizando el VAN como recurso práctico de valor razonable, no han sido clasificadas en la jerarquía de valor razonable. El monto de valor razonable presentado en esta tabla se expone con la intención de permitir la reconciliación de los valores presentados en el balance general.

[(2)] Al 31 de diciembre de 2025, los compromisos máximos no desembolsados sujetos a peticiones de capital para estas inversiones ascendían a $170,4 millones.

Tabla J1.1.

Expresado en miles de USD	31 de diciembre de 2024				
	Valor contable	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Valor razonable**
Inversiones líquidas					
Títulos corporativos	$ 1.753.019	$ —	$ 1.753.019	$ —	$ 1.753.019
Fondos del mercado monetario	415.316	—	415.316	—	415.316
Títulos del Estado	397.756	—	397.756	—	397.756
Títulos de organismos supranacionales	390.230	—	390.230	—	390.230
Títulos de organismos gubernamentales	707.947	—	707.947	—	707.947
Depósitos a plazo	118.692	—	118.692	—	118.692
	3.782.960	—	3.782.960	—	3.782.960
Préstamos					
Costo amortizado	6.239.785	—	—	5.885.355	5.885.355
Valor razonable	373.038	—	—	373.038	373.038
	6.612.823	—	—	6.258.393	6.258.393
Títulos de deuda					
Costo amortizado	99.430	—	—	96.578	96.578
Valor razonable	1.367.815	—	—	1.367.815	1.367.815
VAN[1][2]	27.743				27.743
	1.494.988	—	—	1.464.393	1.492.136
Inversiones de capital					
Valor razonable	93.874	787	—	93.087	93.874
VAN[1][2]	231.757				231.757
	325.631	787	—	93.087	325.631
Activos por instrumentos derivados					
Swaps de divisas cruzadas	102.874	—	102.874	—	102.874
Swaps de tasas de interés	118.781	—	118.781	—	118.781
	221.655	—	221.655	—	221.655
Empréstitos					
Costo amortizado	(1.065.991)	—	(817.378)	(193.475)	(1.010.853)
Valor razonable	(7.235.404)	—	(7.235.404)	—	(7.235.404)
	(8.301.395)	—	(8.052.782)	(193.475)	(8.246.257)
Pasivos por instrumentos derivados					
Swaps de divisas cruzadas	(247.037)	—	(247.037)	—	(247.037)
Swaps de tasas de interés	(135.562)	—	(135.562)	—	(135.562)
Derivados de crédito	(720)	—	—	(720)	(720)
	(383.319)	—	(382.599)	(720.000,00)	(383.319)
Cuentas a pagar y otros pasivos					
Garantías registradas a valor razonable	1.500	—	—	1.500	1.500
Otros pasivos a valor razonable	(2.643)	—	—	(2.643)	(2.643)
	$ (1.143)	**$ —**	**$ —**	**$ (1.143)**	**$ (1.143)**

[1] De acuerdo con el Tema 820 de ASC, las inversiones que se registran utilizando el VAN como recurso práctico de valor razonable, no han sido clasificadas en la jerarquía de valor razonable. El monto de valor razonable presentado en esta tabla se expone con la intención de permitir la reconciliación de los valores presentados en el balance general.

[2] Al 31 de diciembre de 2024, los compromisos máximos no desembolsados sujetos a peticiones de capital para estas inversiones ascendían a $164,5 millones.

Tabla J2. Cambios en el valor contable de los activos/(pasivos) de los instrumentos financieros de Nivel 3 de BID Invest que se registran a valor razonable (en miles de USD):

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025				
	Saldo al 1 de enero de 2025	**Ganancias/ (pérdidas) netas incluidas en resultados netos**	**Desembolsos, compras, ventas, liquidaciones y otros**	**Saldo al 31 de diciembre de 2025**	**Ganancias/(pérdidas) netas no realizadas incluidas en los resultados netos de activos/pasivos mantenidos al 31 de diciembre de 2025**
Préstamos	$ 373.038	$ 7.733	$ (15.311)	$ 365.460	$ 7.428
Títulos de deuda	1.367.815	85.602	663.321	2.116.738	89.422
Inversiones de capital	93.087	(1.082)	5.560	97.565	(1.082)
Activos por instrumentos derivados					
Swaps de divisas cruzadas	—	304	—	304	304
Total activos a valor razonable de nivel 3	**1.833.940**	**92.557**	**653.570**	**2.580.067**	**96.072**
Pasivos por instrumentos derivados					
Swaps de divisas cruzadas	—	(7.786)	—	(7.786)	(7.786)
Derivados de crédito	(720)	(32)	—	(752)	(32)
Cuentas por pagar y otros pasivos	(1.143)	(1.258)	—	(2.401)	95
Total pasivos a valor razonable de nivel 3	**$ (1.863)**	**$ (9.076)**	**$ —**	**$ (10.939)**	**$ (7.723)**

Tabla J2.1.

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024				
	Saldo al 1 de enero de 2024	**Ganancias/ (pérdidas) netas incluidas en resultados netos**	**Desembolsos, compras, ventas, liquidaciones y otros**	**Saldo al 31 de diciembre de 2024**	**Ganancias/(pérdidas) netas no realizadas incluidas en los resultados netos de activos/pasivos mantenidos al 31 de diciembre de 2024**
Préstamos	$ 419.239	$ (33.286)	$ (12.915)	$ 373.038	$ (28.619)
Títulos de deuda	1.177.591	(43.589)	233.813	1.367.815	(53.830)
Inversiones de capital	95.725	(21.480)	18.842	93.087	(21.480)
Total activos a valor razonable de nivel 3	**1.692.555**	**(98.355)**	**239.740**	**1.833.940**	**(103.929)**
Pasivos por instrumentos derivados					
Derivados de crédito	—	(720)	—	(720)	(720)
Cuentas a pagar y otros pasivos	(4.992)	3.849	—	(1.143)	3.848
Total pasivos a valor razonable de nivel 3	**$ (4.992)**	**$ 3.129**	**$ —**	**$ (1.863)**	**$ 3.128**

No hubo transferencias dentro o fuera del Nivel 3 durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 ni al 31 de diciembre de 2024.

Tabla J3. Compras brutas, ventas, emisiones y liquidaciones referentes a los cambios en el valor contable de los instrumentos financieros de Nivel 3 de BID Invest que se registran a valor contable (en miles de USD):

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025				
	Desembolsos/ Compras	**Reembolsos/ Ventas**	**Emisiones**	**Liquidaciones y otros**	**Neto**
Préstamos	$ 105.722	$ (122.653)	$ —	$ 1.620	$ (15.311)
Títulos de deuda	850.931	(189.190)	—	1.580	663.321
Inversiones de capital	5.560	—	—	—	5.560
Total activos a valor razonable de nivel 3	**962.213**	**(311.843)**	**—**	**3.200**	**653.570**
Cuentas a pagar y otros pasivos	—	—	—	—	—
Total pasivos a valor razonable de nivel 3	**$ —**	**$ —**	**$ —**	**$ —**	**$ —**

Tabla J3.1.

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024				
	Desembolsos/ Compras	**Reembolsos/ Ventas**	**Emisiones**	**Liquidaciones y otros**	**Neto**
Préstamos	$ 61.808	$ (59.982)	$ —	$ (14.741)	$ (12.915)
Títulos de deuda	450.740	(213.939)	—	(2.988)	233.813
Inversiones de capital	3.709	(2)	—	15.135	18.842
Total activos a valor razonable de nivel 3	**$ 516.257**	**$ (273.923)**	**$ —**	**$ (2.594)**	**$ 239.740**
Cuentas a pagar y otros pasivos	—	—	—	—	—
Total pasivos a valor razonable de nivel 3	**$ —**	**$ —**	**$ —**	**$ —**	**$ —**

Tabla J4. Técnicas de valoración y datos no observables significativos para los activos/(pasivos) de las inversiones relacionadas con el desarrollo clasificadas como Nivel 3 al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 (en miles de USD):

	31 de diciembre de 2025				
	Valor razonable	**Técnica de valoración**	**Datos significativos no observables**	**Rango**	**Promedio ponderado [1]**
Préstamos	$ 365.460	Flujos de caja descontados	Tasa de descuento	5,7%-20,1%	8,2%
	365.460				
Títulos de deuda	1.789.641	Flujos de caja descontados	Tasa de descuento	4,3%-15,6%	7,7%
	327.097	Precio de la transacción reciente	Precio de la transacción		
	2.116.738				
Inversiones de capital	81.806	Flujos de caja descontados	Tasa de descuento	9,5%-18,1%	12,8%
		Flujos de caja descontados	Tasa de crecimiento a largo plazo	2,6%-5,7%	5,0%
	15.759	Precio de la transacción reciente	Precio de la transacción		
	97.565				
Activos por instrumentos derivados					
Swaps de divisas cruzadas	304	Flujos de caja descontados	Tasa de descuento	9,4%	9,4%
	304				
Pasivos por instrumentos derivados					
Swaps de divisas cruzadas	(7.786)	Flujos de caja descontados	Tasa de descuento	7,6% - 8,9%	8,3%
Derivados de crédito	(752)	Otros			
	(8.538)				
Cuentas a pagar y otros pasivos	(2.401)	Otros			
	(2.401)				
Total	**$ 2.569.128**				

[1] Calculado utilizando el producto de la entrada multiplicado por los valores razonables de los instrumentos.

Tabla J4.1.

	31 de diciembre de 2024				
	Valor razonable	**Técnica de valoración**	**Datos significativos no observables**	**Rango**	**Promedio ponderado [1]**
Préstamos	$ 355.232	Flujos de caja descontados	Tasa de descuento	5,0%-24,5%	7,9%
	807	Flujos de caja descontados	Tasa de recuperación prevista	35,0%	35,0%
	17.000	Precio de la transacción reciente	Precio de la transacción		
	373.039				
Títulos de deuda	1.088.336	Flujos de caja descontados	Tasa de descuento	6,4%-24,8%	8,8%
	279.472	Precio de la transacción reciente	Precio de la transacción		
	7	Otros			
	1.367.815				
Inversiones de capital	93.087	Flujos de caja descontados	Tasa de descuento	10,1%-16,9%	12,2%
		Flujos de caja descontados	Tasa de crecimiento a largo plazo	3,3%-7,6%	5,2%
	93.087				
Pasivos por instrumentos derivados					
Derivados de crédito	(720)	Otros			
	(720)				
Cuentas a pagar y otros pasivos	(1.143)	Otros			
	(1.143)				
Total	**$ 1.832.078**				

[1] Calculado utilizando el producto de la entrada multiplicado por los valores razonables de los instrumentos.

Nota K - Carteras no negociables

La cartera no negociable de BID Invest incluye inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo y empréstitos registrados a valor razonable bajo la opción de valor razonable, así como los correspondientes instrumentos derivados a valor razonable.

Tabla K1. Las ganancias y pérdidas netas por cambios en el valor razonable de las carteras no negociables y las operaciones en moneda extranjera son las siguientes (en miles de USD):

		Ejercicio terminado el 31 de diciembre	
	Notas	**2025**	**2024**
Cambios en el valor razonable			
Inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo		$ 26.453	$ (32.228)
Empréstitos		(296.484)	177.575
Instrumentos derivados			
Ganancia/(pérdida) no realizada en swaps		146.819	(24.224)
Ganancia/(pérdida) no realizada en derivados de crédito		(32)	(720)
Ganancia/(pérdida) por cambios en el valor razonable, neto		**(123.244)**	**120.403**
Operaciones en moneda extranjera			
Inversiones de deuda relacionadas con el desarrollo		206.707	(200.906)
Empréstitos		(104.303)	150.259
Otros activos/pasivos		6.953	2.357
Ganancia/(pérdida) por operaciones en moneda extranjera, neto		**109.357**	**(48.290)**
Transacciones de swaps			
Ganancia/(pérdida) realizada en swaps [1]	G	**(164.777)**	**(155.118)**
Ganancia/(pérdida) por cambios en el valor razonable de las carteras no negociables y operaciones en moneda extranjera, neto		**$ (178.664)**	**$ (83.005)**

[1] Incluye ingreso/(gasto) por intereses de swaps realizados, ingreso/(gasto) por comisiones, ganancia/(pérdida) por terminación y ganancia/(pérdida) por operaciones en moneda extranjera sobre swaps de divisas cruzadas, neto.

Los cambios en el valor razonable debido al riesgo de mercado, y todos los cambios en el valor razonable de los instrumentos derivados, se registran en el estado de resultados, mientras que los cambios en el valor razonable de los empréstitos resultantes de cambios en el diferencial de riesgo de crédito propio de BID Invest se registran en Otros ingresos reconocidos directamente en el patrimonio neto.

Nota L - Informes por Segmentos

BID Invest tiene un segmento operativo y uno divulgable, ya que las decisiones de asignación de recursos y evaluación del desempeño las toma el Director de Decisiones Operativas (CODM, por sus siglas en inglés) a nivel de entidad. BID Invest opera con la doble misión de sostenibilidad financiera y desarrollo con impacto en su Región. La institución principalmente obtiene ingresos e incurre en gastos de sus actividades relacionadas con el desarrollo.

El CODM de BID Invest es el Gerente General. El CODM establece la dirección estratégica relacionada con las operaciones, la administración y la gobernanza a nivel de entidad. El CODM no diferencia entre la naturaleza, el sector o los servicios de las actividades relacionadas con el desarrollo de BID Invest. El CODM utiliza el ingreso neto para evaluar el desempeño financiero de la entidad con respecto a su misión de sostenibilidad financiera y para asignar sus recursos. Los ingresos y gastos significativos del segmento se revisan tal como se presentan en

los estados de resultados. Los activos del segmento se utilizan como una medida del impacto de desarrollo de BID Invest para sus clientes tal como se presenta en los balances generales como Activos totales.

Nota M - Contingencias

Como parte del curso normal de sus operaciones, BID Invest interviene ocasionalmente en calidad de demandado o codemandado en acciones legales en varias jurisdicciones. Aunque no pueda afirmar, con base en la información disponible, la Administración de BID Invest no considera que el resultado de ninguna de las acciones legales existentes tendrá un efecto adverso significativo sobre la situación patrimonial, los resultados de las operaciones o los flujos de efectivo de BID Invest.

El impacto de la situación geopolítica global ha perturbado los mercados económicos y han generado una considerable volatilidad. Los resultados operativos y financieros de las empresas que financia BID Invest dependen de la evolución futura, incluida la duración y la gravedad del entorno geopolítico actual. BID Invest cuenta con reservas de capital para absorber tensiones adicionales y rebajas de la calificación crediticia. La Administración continua monitoreando los acontecimientos y gestionando activamente los riesgos asociados a sus diversas carteras dentro de las políticas y límites financieros existentes.

Nota N - Arrendamientos

Oficinas

BID Invest ha establecido acuerdos relacionados con oficinas con el BID en su sede central y en sus Países Miembros Regionales en Desarrollo. Estos acuerdos son generalmente contabilizados como arrendamientos a corto plazo o arrendamientos operativos. El contrato de arrendamiento de la sede vence en 2030. Los contratos de arrendamiento en los Países Miembros Regionales en Desarrollo en general se renuevan anualmente. Algunos contratos de alquiler en los Países Miembros Regionales en Desarrollo incluyen opciones de renovación, las cuales BID Invest evalúa individualmente para determinar la probabilidad de su ejercicio durante el plazo establecido en el contrato. BID Invest y el BID también son copropietarios de oficinas en un País Miembro Regional en Desarrollo.

En las Notas E y H se incluye información adicional sobre los derechos de uso de arrendamientos y los pasivos por arrendamientos activos de BID Invest al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Tabla N1. Gastos de arrendamiento y los requisitos de divulgación cuantitativa (en miles de USD):

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre	
	2025	**2024**
Arrendamiento operativo		
Gastos por arrendamiento operativo	$ 6.372	$ 5.846
Total gastos por arrendamiento	**$ 6.372**	**$ 5.846**
Información complementaria:		
Plazo contractual promedio ponderado de los arrendamientos (años)	5,1	5,9
Tasa contractual promedio ponderada de descuento[1]	2,4 %	1,8 %

[1] La tasa de descuento aplicado para arrendamientos de oficinas se basa en la tasa incremental del empréstito multi-moneda del BID.

Tabla N2. El análisis del vencimiento del pasivo por arrendamiento operativo con el BID es el siguiente (en miles de USD):

Flujos de caja no descontados estimados	31 de diciembre de 2025
2026	6.083
2027	5.983
2028	5.533
2029	5.305
2030 and thereafter	6.168
Total arrendamiento operativo	**$ 29.072**
Descuento	(1.613)
Pasivo por arrendamiento operativo	**$ 27.459**

Nota O - Operaciones con partes relacionadas

BID Invest presta ciertos servicios al BID y el BID presta ciertos servicios a BID Invest de acuerdo con una serie de contratos de servicios (SLA, por sus siglas en inglés), en los cuales se establecen la duración, el alcance del trabajo, los roles y responsabilidades, la remuneración y las métricas de desempeño de cada institución. Estos servicios ejecutados bajo los SLAs, se describen en mayor detalle a continuación. BID Invest también tiene vínculos de partes relacionadas con los fondos de donantes que administra, o que el BID administra, como se describe a continuación, y ha establecido acuerdos relacionados con oficinas con el BID como se describe en la Nota N.

Operaciones del sector privado

Tras la reorganización del Grupo BID en el sector privado y de las operaciones sin garantía soberana, BID Invest administra todas las actividades del sector privado, incluidos los acuerdos de cofinanciación de BID Invest y del BID. La originación de estos acuerdos de cofinanciación finalizó en 2022. BID Invest y el BID mantienen intereses legales y económicos separados en cada operación de cofinanciación, la cual puede estar sujeta a ciertos montos mínimos, según lo acordado.

Como resultado de dicha reorganización, BID Invest y el BID celebran anualmente SLAs renovables, mediante los cuales BID Invest proporciona al BID servicios de originación[3], ejecución y monitoreo de préstamos relacionados con sus operaciones en el sector privado, mientras que BID Invest recibe diversos servicios administrativos y de soporte por parte del BID. Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, BID Invest reconoció ingresos por $21,4 millones por servicios prestados al BID ($25,4 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024) y gastos por $23,6 millones por los servicios recibidos del BID ($21,7 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024). Los ingresos y gastos derivados de transacciones entre partes relacionadas en los SLAs están incluidos en Comisiones por servicios a partes relacionadas y en Gastos administrativos en el estado de resultados.

Gestión de fondos

BID Invest administra fondos en nombre de donantes, que pueden ser países miembros u otras entidades alineadas con su propósito de promover el desarrollo económico del sector privado en sus Países Miembros Regionales en Desarrollo. Estos fondos se utilizan principalmente para el cofinanciamiento de determinados proyectos y actividades de asistencia técnica.

Los fondos bajo administración de BID Invest se mantienen en custodia en régimen de fideicomiso, por separado a los fondos y activos propios de BID Invest. En general, BID Invest recibe una comisión de gestión que corresponde a un porcentaje del valor neto de los activos de dichos fondos recibidos. Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, BID Invest reconoció ingresos por $1,3 millones por servicios prestados al BID ($1,6

[3] Los servicios de originación de préstamos finalizaron en 2022, como se menciona en el párrafo anterior.

millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024). Estos montos se incluyen en Comisiones por servicios a partes relacionadas en el estado de resultados.

BID Invest también accede a recursos a través de fondos administrados por el BID en nombre de sus donantes para utilizar sus fondos en el financiamiento de actividades del sector privado y asistencia técnica para proyectos específicos. Los acuerdos de asistencia técnica se reconocen sobre la base de reembolso de costos. Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, BID Invest reconoció ingresos por $13,3 millones, que representan los reembolsos relacionados con servicios prestados en nombre de estos fondos, los cuales se presentan en Comisiones por servicios a partes relacionadas y Gastos administrativos en el estado de resultados ($11,6 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024).

Tabla O1. Las cuentas a pagar a partes relacionadas incluidas en Cuentas a pagar y otros pasivos registrados en los balances generales (en miles de USD) se presentan a continuación:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Cuentas a pagar al BID, neto	$ 43.519	$ 33.918
Ingresos diferidos por servicios de fondos administrados	$ 33.093	$ 23.088

Otras operaciones con partes relacionadas

BID Invest tiene una línea de crédito multimoneda con el BID de hasta $300,0 millones a una tasa de acuerdo con la política de tasas de financiación del BID. El plazo de los empréstitos bajo esta línea de crédito no deberá exceder los veinte años a partir de la fecha de desembolso. Esta línea de crédito permite a BID Invest complementar recursos en moneda local para respaldar su cartera de inversiones relacionadas con el desarrollo hasta el 31 de diciembre de 2033. Al 31 de diciembre de 2025, las extracciones realizadas por BID Invest de la línea de crédito multimoneda del BID fueron $210,3 millones, y aún se encuentran $89,7 millones no extraídos (extracciones de $210,3 millones y no extraído de $89,7 millones al 31 de diciembre de 2024). Ver Nota F para más información.

Nota P - Planes de Pensiones y Plan de Posjubilación

Tanto el BID como BID Invest patrocinan los Planes de Pensiones y el Plan de Posjubilación, y cada empleador presenta su participación respectiva en estos planes. Los importes presentados a continuación reflejan el costo de las acciones, los activos y las obligaciones de BID Invest en los Planes de Pensiones y el Plan de Posjubilación utilizando como fecha de medición el 31 de diciembre.

Obligaciones por prestaciones y posición de capitalización

Tabla P1. Resumen de la modificación de la obligación de las prestaciones proyectadas, la modificación de los activos del plan, y la resultante capitalización de los Planes de Pensiones y el Plan de Posjubilación de BID Invest, así como los activos/(pasivos) reconocidos en el balance general (en miles de USD):

	Planes de Pensiones		Plan de Posjubilación	
	2025	2024	2025	2024
Conciliación de la obligación por prestaciones				
Obligación al 1 de enero	$ (321.484)	$ (334.813)	$ (139.371)	$ (143.690)
Costo por servicio	(12.864)	(15.442)	(5.345)	(6.275)
Costo por intereses	(17.561)	(16.104)	(7.368)	(7.021)
Contribuciones de los participantes	(5.283)	(4.930)	—	—
Modificaciones al plan	—	—	259	—
Transferencias netas entre el BID y BID Invest	1.501	706	937	257
Ganancias/(pérdidas) actuariales netas	(1.451)	43.366	(16.568)	15.719
Pago de prestaciones	6.346	5.733	2.072	1.663
Subsidio para jubilados bajo la parte D	—	—	(24)	(24)
Obligación al 31 de diciembre	**$ (350.796)**	**$ (321.484)**	**$ (165.408)**	**$ (139.371)**
Conciliación del valor razonable de los activos del plan				
Valor razonable de los activos del plan al 1 de enero	315.543	288.626	195.261	180.511
Transferencias netas entre el BID y BID Invest	(1.501)	(706)	(937)	(257)
Rendimiento real de los activos del plan	39.562	18.377	24.127	11.790
Pago de prestaciones	(6.346)	(5.733)	(2.072)	(1.663)
Contribuciones de los participantes	5.283	4.930	—	—
Contribuciones del empleador	10.506	10.049	5.205	4.880
Valor razonable de los activos del plan al 31 de diciembre	**$ 363.047**	**$ 315.543**	**$ 221.584**	**$ 195.261**
Capitalización				
Capitalización/(subcapitalización) al 31 de diciembre	12.251	(5.941)	56.176	55.890
Capitalización/(subcapitalización) al 31 de diciembre	**$ 12.251**	**$ (5.941)**	**$ 56.176**	**$ 55.890**
Los importes reflejados como ingresos/(gastos) acumulados reconocidos directamente en patrimonio neto son:				
(Ganancia)/pérdida actuarial neta	(83.882)	(73.664)	(31.600)	(41.054)
(Crédito)/costo por servicios anteriores	—	—	(259)	(11)
Importe neto reconocido al 31 de diciembre	**$ (83.882)**	**$ (73.664)**	**$ (31.859)**	**$ (41.065)**

Al 31 de diciembre de 2025, los Planes de Pensiones y el Plan de Posjubilación estaban capitalizados (los Planes de Pensiones estaban subcapitalizados y el Plan de Posjubilación estaba capitalizado al 31 de diciembre de 2024). En 2025 y 2024 el valor razonable combinado de los activos de los Planes de Pensiones y Plan de Posjubilación era de $584,6 millones y $510,8 millones respectivamente, y la obligación proyectada por prestaciones previstas eran de $516,2 millones y $460,9 millones respectivamente, contribuyendo a los activos totales netos de los Planes de Pensiones y Plan de Posjubilación en $68,4 millones al 31 de diciembre de 2025 (activos totales netos en $49,9 millones al 31 de diciembre de 2024).

Tabla P2. Obligación acumulada de las prestaciones, que excluye el efecto de futuros incrementos salariales, comparado con el valor razonable de los activos de los Planes de Pensiones al 31 de diciembre de 2025 y 2024 (en miles de USD):

	Planes de Pensiones	
	2025	**2024**
Obligación acumulada de las prestaciones	$ (302.434)	$ (274.390)
Valor razonable de los activos	363.047	315.543
Capitalizado/(subcapitalizado)	**$ 60.613**	**$ 41.153**

Componentes del costo periódico neto de las prestaciones

Tabla P3. Para los Planes de Pensiones y Plan de Posjubilación, el costo/(ingreso) periódico neto de las prestaciones reconocido en el estado de resultados, está formado por los siguientes componentes (en miles de USD):

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre			
	Planes de Pensiones		Plan de Posjubilación	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Costo por servicio[1]	$ 12.864	$ 15.442	$ 5.345	$ 6.275
Costo por intereses[3]	17.561	16.104	7.368	7.021
Rendimiento esperado de los activos del plan[2][3]	(22.272)	(19.948)	(13.632)	(12.382)
Amortización de:[3]				
(Ganancia)/pérdida actuarial neta	(5.621)	(1.982)	(3.381)	(1.798)
(Crédito)/costo por servicios anteriores	—	—	(11)	(149)
Costo/(ingreso) periódico neto de las prestaciones	**$ 2.532**	**$ 9.616**	**$ (4.311)**	**$ (1.033)**

[1] Incluido en Gastos administrativos.
[2] La tasa de rendimiento esperado a largo plazo sobre los activos afectos al plan es de 6,50% en 2025 y 6,25% en 2024.
[3] Incluido en Otros componentes del costo de las prestaciones, netos.

Tabla P4. Otros cambios en los activos y en las obligaciones de las prestaciones previstas de los Planes de Pensiones y Plan de Posjubilación reconocidas en el rubro Otros ingresos/(pérdidas) reconocidos directamente en patrimonio neto, se componen de la siguiente manera (en miles de USD):

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre			
	Planes de Pensiones		Plan de Posjubilación	
	2025	2024	2025	2024
(Ganancia)/pérdida actuarial neta, año corriente	$ (15.839)	$ (41.795)	$ 6.073	$ (15.127)
(Crédito)/costo de servicios anteriores año corriente	—	—	(259)	—
Amortización de:				
Ganancia/(pérdida) actuarial neta	5.621	1.982	3.381	1.798
Crédito/(costo) por servicios anteriores	—	—	11	149
Total reconocido en otros (ingresos)/gastos reconocidos directamente en patrimonio neto	**(10.218)**	**(39.813)**	**9.206**	**(13.180)**
Total reconocido en costo periódico neto de las prestaciones e (ingresos)/gastos reconocidos directamente en patrimonio neto	**$ (7.686)**	**$ (30.197)**	**$ 4.895**	**$ (14.213)**

Supuestos actuariales

Los supuestos actuariales utilizados en las valuaciones de los Planes de Pensiones y el Plan de Posjubilación se basan en las tasas de interés de mercados financieros, la experiencia y la mejor estimación de la Administración de las condiciones económicas y las modificaciones de las prestaciones futuras. Los cambios de estos supuestos afectarán los costos de las obligaciones y las prestaciones futuras. Las ganancias y pérdidas actuariales ocurren cuando los resultados reales son diferentes de los resultados esperados. Las ganancias y pérdidas actuariales reconocidas en Ingresos/(gastos) acumulados reconocidos directamente en patrimonio neto que exceden el 10% de la obligación de las prestaciones o el valor de mercado de los activos del plan al comienzo del período, el que resulte mayor, se amortizan en el estado de resultados a lo largo del período promedio restante del servicio de los participantes activos que se espera reciban las prestaciones en virtud de los Planes de Pensiones y el Plan de Posjubilación, que asciende a aproximadamente 10,4 y 11,3 años, respectivamente.

El crédito por servicios anteriores no reconocido se amortiza en 10,1 año para el Plan de Posjubilación.

Tabla P5. Los supuestos promedio utilizados para determinar la obligación de las prestaciones y el costo periódico neto de las prestaciones son los siguientes:

	Planes de Pensiones		Plan de Posjubilación	
	2025	2024	2025	2024
Supuestos de promedios ponderados para determinar la obligación por prestaciones al 31 de diciembre				
Tasa de descuento	5,51 %	5,50 %	5,59 %	5,53 %
Tasa de inflación	2,38 %	2,38 %	2,38 %	2,38 %
Tasa de incremento en la remuneración	4,17 %	4,18 %		

Tabla P5.1.

	Planes de Pensiones		Plan de Posjubilación	
	2025	2024	2025	2024
Supuestos de promedios ponderados para determinar el costo periódico neto de las prestaciones para los ejercicios terminados el 31 de diciembre				
Tasa de descuento	5,50 %	4,80 %	5,53 %	4,82 %
Tasa de rendimiento esperado a largo plazo sobre los activos del plan	6,50 %	6,25 %	6,50 %	6,25 %
Tasa de incremento en la remuneración	4,18 %	4,24 %		
Tasa de inflación	2,38 %	2,42 %	2,38 %	2,42 %

Las obligaciones acumuladas y proyectadas de las prestaciones se miden al valor presente de los pagos esperados. La tasa de descuento utilizada se elige en relación con el rendimiento al cierre del ejercicio de los bonos corporativos con calificación AA de EE.UU. dentro del Índice de Responsabilidad de Pensiones de la Bolsa de Valores del Financial Times aprobado, con vencimientos que corresponden al pago de las prestaciones. Para la tasa de inflación esperada en EE.UU., el BID y BID Invest establecieron un proceso mediante el cual se revisan diversos datos, incluyendo la opinión de expertos con pronósticos proyectados a 20 años, proyecciones de tasas de inflación del Sistema de la Reserva Federal de Estados Unidos a 20 años, y los promedios históricos de los Títulos del Tesoro Protegidos contra la Inflación (TIPS, por sus siglas en Inglés) de EE.UU.

Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, las pérdidas actuariales netas relacionadas con los cambios en las obligaciones de las prestaciones de los Planes de Pensiones y Plan de Posjubilación ascendieron a $18,0 millones impulsado principalmente por actualizaciones de supuestos relacionadas con la revisión de experiencia del Plan de Posjubilación, la cual se realizada cada cinco años (ganancias actuariales netas ascendieron a $59,1 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024).

La tasa de rendimiento esperada a largo plazo de las inversiones de los Planes de Pensiones y Plan de Posjubilación se determinó analizando los supuestos del mercado de capitales (CMA, por sus siglas en inglés) de proveedores externos líderes en la industria, utilizando en su mayoría un método de bloques de construcción. Usando CMA como base, se asignan las mejores estimaciones de las tasas de rendimiento nominales futuras esperadas para cada clase de activo, incluido el exceso de rendimiento esperado sobre los índices de referencia y la compensación de los gastos de inversión. Los rendimientos nominales futuros estimados de las clases de activos se combinan para producir las tasas de rendimiento esperadas a largo plazo de los Planes de Pensiones y Plan de Posjubilación. Las asignaciones estratégicas de activos de los Planes de Pensiones y Plan de Posjubilación (peso objetivo para cada clase de activo) se multiplican luego por la tasa de rendimiento nominal futura esperada de cada clase de activo. También se incorporan las respectivas volatilidades y covarianzas entre las clases de activos. Luego, la tasa de inflación a largo plazo aprobada por BID Invest, que es consistente con el horizonte a largo plazo para calcular los rendimientos esperados, se deduce de las tasas de rendimiento esperadas nominales para derivar las tasa reales de rendimiento esperadas.

Para los participantes que se estima se jubilarán en los Estados Unidos, la obligación de las prestaciones de posjubilación se determinó utilizando las siguientes tasas de evolución del costo de asistencia médica al 31 de diciembre.

Tabla P6. Tasas de evolución del costo de asistencia médica:

	Plan de Posjubilación	
	2025	**2024**
Evolución porcentual supuesta del costo de asistencia médica para el próximo ejercicio:		
Gastos médicos - distintos de Medicare	8,00%	7,00%
Gastos médicos - Medicare	8,00%	7,00%
Medicamentos con receta	9,00%	8,00%
Gastos dentales	4,50%	4,50%
Tasa a la que se estima que el incremento del costo disminuirá (valor definitivo):		
Gastos médicos - distintos de Medicare	4,50%	4,50%
Gastos médicos - Medicare	3,50%	3,00%
Medicamentos con receta	6,00%	6,00%
Gastos dentales	4,50%	4,50%
Ejercicio en el que la tendencia alcanzará su valor definitivo:		
Gastos médicos - distintos de Medicare	2030	2029
Gastos médicos - Medicare	2031	2031
Medicamentos con receta	2029	2028
Gastos dentales	2025	2024

Para los participantes que se estima se jubilarán fuera de los Estados Unidos, se utilizó una tasa de evolución del costo de asistencia médica del 9,00% para 2025 (7,00% para 2024), con un valor de evolución definitivo de 4,50% en 2030.

Activos del Plan de Jubilación y Posjubilación

Los activos de los Planes de Pensiones y Plan de Posjubilación son primordialmente gestionados por administradores de inversiones externos que contrata el BID y a los cuales se les brindan las normas de inversión aprobadas por el Comité de Dirección, que consideran las políticas de inversión de los Planes de Pensiones y el Plan de Posjubilación. Se diseñaron políticas de inversión con asignaciones de activos estratégicos a largo plazo para que exista la expectativa de que haya retornos suficientes para cumplir con las necesidades de financiamiento a largo plazo. Los activos de los Planes de Pensiones y Plan de Posjubilación incluyen tanto sus Fondos principales dentro de las clases de activos aprobadas por el Comité de Administración, como sus Fondos de Reserva de Estabilización de bajo riesgo. Las principales políticas de inversión en fondos asignan entre el 60% y 70% con un objetivo de 65% de la cartera de los Planes de Pensiones a activos orientados al crecimiento y a la cobertura de la inflación (las Estrategias de Rendimiento) y entre el 30% y 40% con un objetivo de 35% de los activos a renta fija estadounidense indexada por inflación y nominal que cubren parcialmente la exposición a la inflación y la tasa de interés en los pasivos de los Planes de Pensiones y el Plan de Posjubilación y brindan una protección contra una caída económica (las Estrategias de los Pasivos). Los Fondos de Reserva de Estabilización invierten únicamente en Estrategias de Pasivo, específicamente en renta fija estadounidense a corto/intermedio plazo.

El Comité de Jubilaciones y el Comité de Administración del Grupo BID aprueban la Declaración de Política de Inversión (IPS, por sus siglas en inglés), las Asignaciones de activos estratégicos (SAA, por sus siglas en inglés), y el financiamiento a largo plazo (LTF, por sus siglas en inglés) de los Planes de Pensiones y Plan de Posjubilación, en alineación con las políticas de apetito de riesgo del patrocinador.

Tabla P7. Los objetivos de asignación de IPS y SAA al 31 de diciembre de 2025 se detallan a continuación:

	Planes de Pensiones	Plan de Posjubilación
Fondos principales:		
Inversiones en acciones en los Estados Unidos	19 %	19 %
Inversiones en acciones fuera de los Estados Unidos	12 %	12 %
Valores emitidos en mercados emergentes	4 %	4 %
Bienes inmuebles, públicos	3 %	3 %
Obligaciones de renta fija a largo plazo	21 %	21 %
Renta fija básica	4 %	4 %
Valores de renta fija de alto rendimiento	3 %	3 %
Bonos de los Estados Unidos indexados a la inflación	10 %	10 %
Deuda en mercados emergentes	3 %	3 %
Bienes inmuebles, privados	7 %	7 %
Infraestructura pública	3 %	3 %
Infraestructura privada	5 %	5 %
Asignación estratégica de activos	6 %	6 %
Fondos de inversión de corto plazo	0 %	0 %
Fondo reservado de estabilización:		
Renta fija básica	50 %	50 %
Bonos de los Estados Unidos indexados a la inflación	30 %	30 %
Efectivo/Fondos de inversión de corto plazo	20 %	20 %

El riesgo de inversión y clase de activos se monitorea, administra y mitiga mediante el control permanente de cada clase de activo, el administrador de inversiones, el balance regular de los activos dentro de la clase de activos y el cumplimiento de las políticas de inversión para los Planes de Pensiones y Plan de Posjubilación y las políticas relacionadas establecidas por parte del Directorio Ejecutivo del BID y BID Invest. En genera, no se permite que los administradores de inversiones inviertan más del 5% de sus carteras respectivas en títulos de un único emisor que no sea el gobierno de los Estados Unidos. El uso de instrumentos derivados por parte de un administrador de inversiones en el caso de los Planes de Pensiones y Plan de Posjubilación es limitado y se encuentra sujeto a la aprobación específica por parte de los Comités de Administración de los Planes de Pensiones y Plan de Posjubilación del Grupo BID. Normalmente, las inversiones se reequilibran mensualmente dentro de los márgenes establecidos en la política IPS utilizando flujos de efectivo y otras transacciones.

A continuación se describen las clases de activos en las cuales invierten los Planes de Pensiones (SRP y CSRP) y el Plan de Posjubilación:

- Inversiones en acciones en los Estados Unidos — Para los Planes de Pensiones y el Plan de Posjubilación, de fondos combinados con posiciones largas exclusivamente, en acciones ordinarias que cotizan en bolsa de los Estados Unidos. Los administradores de los fondos replican u optimizan el mercado de capitales del Russell 3000 Index. Para el Plan de Jubilación del Personal (SRP) y el Plan de Posjubilación solamente; alrededor del 32% de los activos de las inversiones en acciones de los Estados Unidos se gestionan activamente en cuentas independientes que incluyen acciones individuales.

- Inversiones en acciones fuera de los Estados Unidos — Para los Planes de Pensiones y el Plan de Posjubilación, de fondos combinados con posiciones largas exclusivamente, en acciones ordinarias que cotizan en bolsa en mercados desarrollados fuera de los Estados Unidos. Los administradores de los fondos replican u optimizan el grande - mediano mercado de capitales del MSCI WORLD EX-USA Index. Para el SRP y el Plan de Posjubilación solamente; aproximadamente el 67% de los activos de las inversiones en acciones fuera de los Estados Unidos se gestionan activamente en cuentas independientes que incluyen acciones individuales. Aproximadamente 50% de la exposición a renta variable no estadounidense está cubierta con respecto al dólar estadounidenses.

- Valores emitidos en mercados emergentes — Para los Planes de Pensiones y el Plan de Posjubilación, de fondos combinados y/o fondos mutuos gestionados activamente, que invierten en posiciones largas exclusivamente, en acciones ordinarias que cotizan en bolsa en mercados emergentes. Los administradores del fondo seleccionan los títulos sobre la base de características fundamentales, que suelen estar incluidos en el grande-mediano mercado de capitales del MSCI Emerging Markets Free Index.

- Bienes inmuebles públicos — Para el SRP y el Plan de Posjubilación, solamente, se gestionan en cuentas separadas que invierten en posiciones largas exclusivamente en títulos de bienes inmuebles que cotizan en bolsa. La cuenta se gestiona activamente sobre la base de características fundamentales, invirtiendo en valores generalmente incluidos en el índice MSCI US REIT.

- Obligaciones de renta fija a largo plazo — Para el SRP y el Plan de Posjubilación solamente, los activos de renta fija a largo plazo se gestionan activamente en cuentas independientes con bonos individuales que se cotizan en bolsa normalmente, se encuentran incluidos en el Bloomberg Barclays U.S. Long Government/Credit Bond Index. Para el CSRP solamente, fondos de inversiones y/o fondos mutuos, administrados activamente, que invierte en títulos del Estado y de crédito a largo plazo que cotizan en bolsa y con posiciones largas exclusivamente. Los administradores del fondo seleccionan títulos basados en las caracteristicas fundamentales que en general están incluidos en el Bloomberg Barclays US Long Government/Credit Bond Index, además de inversiones oportunistas en valores no incluidos en ningún índice.

- Renta fija básica — Para los Planes de Pensiones y el Plan de Posjubilación, fondos combinados administrados activamente que invierten en títulos de crédito y del Estado de duración intermedia y con posiciones largas exclusivamente que cotizan en bolsa. Los administradores de los fondos eligen títulos basados en características fundamentales y que normalmente están incluidos en el Bloomberg Barclays U.S. Aggregate Bond Index, además de inversiones oportunistas en valores no incluidos en ningún índice.

- Valores de renta fija de alto rendimiento — Para el SRP y el Plan de Posjubilación solamente, los activos se gestionan activamente en una cuenta independiente con bonos individuales que cotizan en bolsa. Para ambos planes, el SRP y Plan de Posjubilación, el universo de inversión esta generalmente formado por títulos incluidos en el Bloomberg Barclays High Yield 2% Constrained Index, además de inversiones oportunistas en valores indexados que cotizan en bolsa. Los valores de alto rendimiento son obligaciones financieras de empresas estadounidenses calificadas por debajo del grado inversor por al menos una organización calificadora estadística de reconocimiento nacional.

- Bonos de los Estados Unidos indexados por inflación — Para los Planes de Pensiones y el Plan de Posjubilación, inversiones individuales en U.S. Treasury Inflation Protected Securities (US TIPS) en cuentas gestionadas internamente. Para el SRP, CSRP y el Plan de Posjubilación, replicar u optimizar el índice Bloomberg Barclays U.S. Treasury Inflation Notes de 10+ años Index. Para el SRP y el plan de posjubilación Stabilization Reserve Funds, replica u optimiza el Bloomberg Barclays U.S. Treasury Inflation TIPS 0-5 años Index.

- Renta fija de mercados emergentes — Para los Planes de Pensiones y el Plan de Posjubilación, gestionados activamente en fondos combinados que invierten en posiciones largas exclusivamente, en renta fija que cotizan en bolsa en mercados emergentes. Los fondos invierten en deuda soberana y subsoberana en dólares estadounidenses y en moneda local. Los administradores del fondo invierten en valores que generalmente se encuentran incluidos en el J.P. Morgan EMBI Global Diversified Index, así como inversiones oportunistas en valores no indexados.

- Bienes inmuebles privados — Para los Planes de Pensiones y el Plan de Posjubilación, se gestionan en fondos combinados abiertos que invierten en bienes inmuebles en los Estados Unidos con posiciones largas exclusivamente. El fondo se gestiona de manera activa sobre la base de las características fundamentales de los inmuebles.

- Infraestructura pública — Para el SRP y el Plan de Posjubilación solamente, los activos se gestionan en una cuenta separada que mantiene valores individuales que cotizan en bolsa y se negocian en los mercados desarrollados estadounidenses y no estadounidenses; las cuentas se gestionan activamente en función de características fundamentales, invirtiendo en valores generalmente comprendidos dentro del Índice MSCI de Infraestructura Mundial. Para el CSRP, fondos combinados y valores individuales que invierten en acciones ordinarias que cotizan en bolsa en los Estados Unidos y mercados desarrollados no estadounidenses con posiciones largas exclusivamente en el sector de infraestructura.

- Infraestructura privada — Para el SRP y el Plan de Posjubilación solamente, gestionados activamente en fondos combinados abiertos que invierten en acciones privadas de los Estados Unidos y mercados desarrollados no estadounidenses con posiciones largas exclusivamente en el sector de infraestructura.

- Asignación estratégica de activos — Para el SRP y el Plan de Posjubilación solamente, gestionados activamente en fondos mutuos y una sociedad limitada que invierten en renta fija, acciones, productos básicos y moneda de los Estados Unidos y mercados desarrollados; es posible que las inversiones se modifiquen a causa del comportamiento oportunista dentro de estos mercados.

- Fondos de inversión de renta fija de corto plazo — Para el SRP y CSRP, un fondo combinado, y para el Plan de Posjubilación, un fondo mutuo, que invierten en posiciones largas exclusivamente, en acciones ordinarias que cotizan en bolsa de los Estados Unidos con vencimientos menores a 18 meses. Los administradores invierten solamente en títulos de estados a corto plazo y utilizan como punto de referencia el Merryl Lynch a 3 meses Treasury Bill Index.

En 2025, el Directorio Ejecutivo del BID y BID Invest (Directorio) aprobó conjuntamente las tasas de contribución estables de los Planes de Pensiones y el Plan de Posjubilación. Las tasas de contribución de los Planes de Pensiones, 20% para SRP y 0% para CSRP, y 10% para el Plan de Posjubilación. Estas tasas de contribución se mantendrán vigentes mientras la relación entre los activos de los Planes de Pensiones y Plan de Posjubilación, incluidas las reservas, y sus pasivos de financiación se mantenga dentro del rango de la zona operativa del 90%-110%.

Las siguientes tablas establecen las características de las inversiones de los Planes de Pensiones y Plan de Posjubilación al 31 de diciembre de 2025 y 2024, que se miden a valor razonable y se presentan juntas con la asignación promedio ponderada por nivel dentro de la jerarquía del valor razonable. Según lo requiere el marco contable de las mediciones del valor razonable, estas inversiones se clasifican completamente sobre la base de los datos del nivel más bajo significativos para la medición del valor razonable. Las inversiones en fondos que no tienen un valor razonable fácilmente determinable se miden a VAN como recurso práctico y no se clasifican dentro de la jerarquía del valor razonable (en miles de USD).

Tabla P8. Inversiones de los Planes de Pensiones al 31 de diciembre de 2025 y 2024, medidas a valor razonable y presentadas juntas con la asignación promedio ponderada por nivel dentro de la jerarquía del valor razonable (en miles de USD):

	Planes de Pensiones			
	31 de diciembre de 2025			
	Nivel 1	Nivel 2[1]	Mediciones de valor razonable	Distribución media ponderada
Valores de renta variable				
En los Estados Unidos	$ 18.937	$ 43.302	$ 62.239	17 %
Fuera de los Estados Unidos	24.574	15.033	39.607	11 %
Acciones de mercados emergentes	7.371	6.290	13.661	4 %
Acciones de bienes inmuebles públicos	9.930	—	9.930	3 %
Acciones de infraestructura pública	13.794	—	13.794	4 %
Deuda del Estado y fondos diversificados de renta fija y fondos de inversión				
Deuda de larga duración de los Estados Unidos y organismos gubernamentales	32.841	950	33.791	9 %
Obligaciones de renta fija a largo plazo	851	35.355	36.206	10 %
Renta fija básica	—	31.353	31.353	8 %
Deuda emitida en mercados emergentes	—	10.014	10.014	3 %
Valores de renta fija de alto rendimiento	—	9.354	9.354	2 %
Bonos de los Estados Unidos indexados a la inflación	42.506	—	42.506	12 %
Asignación estratégica de activos[2]	12.914	6.696	19.610	5 %
Fondos de inversión de corto plazo	930	12.022	12.952	3 %
	$ 164.648	**$ 170.369**	**$ 335.017**	
Inversiones valuadas a VAN				
Fondos de inversión en bienes inmuebles, privados			21.142	6 %
Fondos de infraestructura privada			11.641	3 %
Inversiones totales			**$ 367.800**	**100 %**
Otros pasivos, netos[3]			(4.753)	
Total			**$ 363.047**	

[1] Las inversiones en esta jerarquía de niveles a valor razonable se realizan mediante vehículos de inversión que pueden incluir fondos combinados y sociedades limitadas.

[2] La asignación táctica de activos (TAA) puede consistir en inversiones en capital, renta fija y otras inversiones alternativas, incluidas divisas y materias primas. TAA asigna entre clases de activos basándose en la evaluación del valor relativo de los administradores de inversiones, con el objetivo de ofrecer rentabilidades similares a las de las acciones con menor volatilidad. Algunas estrategias pueden usar posiciones cortas y/o apalancamiento para lograr objetivos de inversión. Al 31 de diciembre de 2025, el TAA total consistía en aproximadamente 61% en capital, 33% en renta fija, 4% en inversión alternativa, y 2% en efectivo.

[3] Principalmente cuentas a pagar por las inversiones adquiridas.

Tabla P8.1.

	Planes de Pensiones			
	31 de diciembre de 2024			
	Nivel 1	Nivel 2[1]	Mediciones de valor razonable	Distribución media ponderada
Valores de renta variable				
En los Estados Unidos	$ 25.509	$ 29.697	$ 55.206	17 %
Fuera de los Estados Unidos	20.241	12.357	32.598	10 %
Acciones de mercados emergentes	5.827	5.839	11.666	4 %
Acciones de bienes inmuebles públicos	10.625	—	10.625	3 %
Acciones de infraestructura pública	13.267	—	13.267	4 %
Deuda del Estado y fondos diversificados de renta fija y fondos de inversión				
Deuda de larga duración de los Estados Unidos y organismos gubernamentales	26.452	360	26.812	8 %
Obligaciones de renta fija a largo plazo	682	30.939	31.621	10 %
Renta fija básica	—	25.536	25.536	8 %
Deuda emitida en mercados emergentes	—	8.630	8.630	3 %
Valores de renta fija de alto rendimiento	—	8.697	8.697	3 %
Bonos de los Estados Unidos indexados a la inflación	35.705	—	35.705	11 %
Asignación estratégica de activos[2]	11.402	6.458	17.860	6 %
Fondos de inversión de corto plazo	362	14.419	14.781	4 %
	$ 150.072	**$ 142.932**	**$ 293.004**	
Inversiones valuadas a VAN				
Fondos de inversión en bienes inmuebles, privados			15.566	5 %
Fondos de infraestructura privada			9.915	3,1 %
Inversiones totales			**$ 318.485**	**100 %**
Otros pasivos, netos[3]			(2.942)	
Total			**$ 315.543**	

[1] Las inversiones en esta jerarquía de niveles a valor razonable se realizan mediante vehículos de inversión que pueden incluir fondos combinados.

[2] La asignación táctica de activos (TAA) puede consistir en inversiones en capital, renta fija y otras inversiones alternativas, incluidas divisas y materias primas. TAA asigna entre clases de activos basándose en la evaluación del valor relativo de los administradores de inversiones, con el objetivo de ofrecer rentabilidades similares a las de las acciones con menor volatilidad. Algunas estrategias pueden usar posiciones cortas y/o apalancamiento para lograr objetivos de inversión. Al 31 de diciembre de 2024, el TAA total consistía en aproximadamente 61% en capital, 36% en renta fija, 2% en inversión alternativa, y 1% en efectivo.

[3] Principalmente cuentas a pagar por las inversiones adquiridas.

Tabla P9. Inversiones del plan de posjubilación al 31 de diciembre de 2025 y 2024, medidas a valor razonable y presentadas juntas con la asignación promedio ponderada por nivel dentro de la jerarquía del valor razonable (en miles de USD):

	Plan de Posjubilación			
	31 de diciembre de 2025			
	Nivel 1	Nivel 2[1]	Mediciones de valor razonable	Distribución media ponderada
Valores de renta variable				
En los Estados Unidos	$ 11.994	$ 26.827	$ 38.821	17 %
Fuera de los Estados Unidos	15.581	8.551	24.132	11 %
Acciones de mercados emergentes	4.628	3.891	8.519	4 %
Acciones de bienes inmuebles públicos	6.213	—	6.213	3 %
Acciones de infraestructura pública	8.305	—	8.305	4 %
Deuda del Estado y fondos diversificados de renta fija y fondos de inversión				
Deuda de larga duración de los Estados Unidos y organismos gubernamentales	20.605	626	21.231	9 %
Obligaciones de renta fija a largo plazo	—	21.714	21.714	10 %
Renta fija básica	—	17.134	17.134	8 %
Deuda emitida en mercados emergentes	—	6.167	6.167	3 %
Valores de renta fija de alto rendimiento	—	5.763	5.763	3 %
Bonos de los Estados Unidos indexados a la inflación	25.380	—	25.380	11 %
Asignación estratégica de activos[2]	8.081	4.221	12.302	5 %
Fondos de inversión de corto plazo	6.411	101	6.512	3 %
	$ 107.198	**$ 94.995**	**$ 202.193**	
Inversiones valuadas a VAN				
Fondos de inversión en bienes inmuebles, privados			14.418	6 %
Fondos de infraestructura privada			7.793	3 %
Inversiones totales			**$ 224.404**	**100 %**
Otros pasivos netos[3]			(2.820)	
Total			**$ 221.584**	

[1] Las inversiones en esta jerarquía de niveles a valor razonable se realizan mediante vehículos de inversión que pueden incluir fondos combinados y sociedades limitadas.

[2] La asignación táctica de activos (TAA) puede consistir en inversiones en capital, renta fija y otras inversiones alternativas, incluidas divisas y materias primas. TAA asigna entre clases de activos basándose en la evaluación del valor relativo de los administradores de inversiones, con el objetivo de ofrecer rentabilidades similares a las de las acciones con menor volatilidad. Algunas estrategias pueden usar posiciones cortas y/o apalancamiento para lograr objetivos de inversión. Al 31 de diciembre de 2025, el TAA total consistía en aproximadamente 61% en capital, 33% en renta fija, 4% en inversión alternativa, y 2% en efectivo.

[3] Principalmente cuentas a pagar por las inversiones adquiridas.

Tabla P9.1.

	Plan de Posjubilación			
	31 de diciembre de 2024			
	Nivel 1	Nivel 2[1]	Mediciones de valor razonable	Distribución media ponderada
Valores de renta variable				
En los Estados Unidos	$ 16.837	$ 18.880	$ 35.717	18 %
Fuera de los Estados Unidos	11.919	8.089	20.008	10 %
Acciones de mercados emergentes	3.900	3.587	7.487	4 %
Acciones de bienes inmuebles públicos	6.947	—	6.947	4 %
Acciones de infraestructura pública	7.868	—	7.868	4 %
Deuda del Estado y fondos diversificados de renta fija y fondos de inversión				
Deuda de larga duración de los Estados Unidos y organismos gubernamentales	17.326	244	17.570	9 %
Obligaciones de renta fija a largo plazo	—	19.528	19.528	10 %
Renta fija básica	—	14.763	14.763	8 %
Deuda emitida en mercados emergentes	—	5.470	5.470	3 %
Valores de renta fija de alto rendimiento	—	4.632	4.632	2 %
Bonos de los Estados Unidos indexados a la inflación	21.780	—	21.780	11 %
Asignación estratégica de activos[2]	7.174	4.232	11.406	6 %
Fondos de inversión de corto plazo	6.672	119	6.791	3 %
	$ 100.423	**$ 79.544**	**$ 179.967**	
Inversiones valuadas a VAN				
Fondos de inversión en bienes inmuebles, privados			10.438	5 %
Fondos de infraestructura privada			6.762	3 %
Inversiones totales			**$ 197.167**	**100 %**
Otros pasivos netos[3]			(1.906)	
Total			**$ 195.261**	

[1] Las inversiones en esta jerarquía de niveles a valor razonable se realizan mediante vehículos de inversión que pueden incluir fondos combinados.

[2] La asignación táctica de activos (TAA) puede consistir en inversiones en capital, renta fija y otras inversiones alternativas, incluidas divisas y materias primas. TAA asigna entre clases de activos basándose en la evaluación del valor relativo de los administradores de inversiones, con el objetivo de ofrecer rentabilidades similares a las de las acciones con menor volatilidad. Algunas estrategias pueden usar posiciones cortas y/o apalancamiento para lograr objetivos de inversión. Al 31 de diciembre de 2024, el TAA total consistía en aproximadamente 61% en capital, 36% en renta fija, 2% en inversión alternativa, y 1% en efectivo.

[3] Principalmente cuentas a pagar por las inversiones adquiridas.

Las inversiones líquidas se miden a valor razonable sobre la base de los precios de mercado cotizados en mercados activos, una técnica de valuación coherente con el enfoque de mercado incluye valores individuales en infraestructura estadounidense, bienes inmuebles públicos no estadounidenses y fondos de inversión de infraestructura pública, fondos de inversión de renta fija, de renta variable de mercados emergentes, y de asignación táctica de activos, además de bonos del Tesoro de los Estados Unidos y bonos del Tesoro de los Estados Unidos indexados por inflación. Estos valores se clasifican en el Nivel 1 de la jerarquía de valor razonable.

Las inversiones líquidas se miden a valor razonable sobre la base de los precios de mercado cotizados de activos similares en mercados activos o los precios cotizados de activos similares o idénticos en mercados no

activos, una técnica de valuación coherente con el enfoque de mercado incluye bonos corporativos, que no son del Estado de los Estados Unidos, de alto rendimiento y municipales, y títulos con garantía de activos y de hipotecas comerciales. También incluye fondos combinados propios de los administradores de inversiones que invierten en capital en los Estados Unidos y en los mercados desarrollados y emergentes fuera de los Estados Unidos, fondos de renta fija, básica, de larga duración de mercados emergentes, y/o inversiones de renta fija a corto plazo. Estos fondos combinados y sociedades limitadas no se encuentran en la oferta pública y se miden a valor razonable sobre la base del VAN por acción, que se determinan y publican, y constituyen la base de las operaciones actuales. Estas inversiones se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

Los fondos propios de los administradores de inversiones que invierten en bienes inmuebles privados e infraestructura no cuentan con valor razonable determinable y se miden al VAN como recurso práctico. Estas inversiones no se clasifican dentro de la jerarquía de valor razonable.

Estas Inversiones pueden ser reembolsadas una vez por trimestre o a cada seis meses, según el efectivo disponible que determinen los administradores de los fondos en circunstancias normales. Se requiere una solicitud de retiro por escrito 45 o 90 días antes del final del trimestre.

Contribuciones

Se prevé que las contribuciones de BID Invest al plan de jubilación y posjubilación durante el ejercicio 2026 asciendan a aproximadamente a $12,2 millones y $6,1 millones, respectivamente. Todas las contribuciones se realizan en efectivo.

Pagos estimados de prestaciones futuras

Tabla P10. Pagos de prestaciones, que reflejan en su caso los servicios futuros previstos que se prevé pagar en cada uno de los próximos cinco años y, en forma total, para el quinquenio subsiguiente. Estos importes se basan en los mismos supuestos utilizados para medir las obligaciones de prestaciones al 31 de diciembre de 2025 (miles de USD).

	Planes de Pensiones	Plan de Posjubilación
Pago estimado de prestaciones futuras		
2026	$ 8.682	$ 2.716
2027	9.879	3.165
2028	11.021	3.672
2029	12.099	4.212
2030	13.178	4.679
2031-2035	88.873	33.648

Nota Q - Hechos posteriores

La Administración ha evaluado hechos posteriores hasta el 17 de febrero de 2026, fecha en la cual se emitieron los estados financieros. La Administración determinó que no hubo hechos posteriores que requieran la presentación en notas a los estados financieros en virtud del ASC Tema 855, *Hechos posteriores*.