



REPORTE TRIMESTRAL

3T25

CADU REPORTA CRECIMIENTO EN INGRESOS, EBITDA Y UTILIDAD NETA, ASÍ COMO UN FLUJO LIBRE DE EFECTIVO POSITIVO EN EL 3T25.

Cancún, Q. Roo, México a 21 de octubre de 2025. – Corpovael, S.A.B. de C.V. (BMV: CADUA), grupo empresarial dedicado al desarrollo de vivienda de interés social, media, media-residencial y residencial en México, anunció hoy sus resultados por el tercer trimestre de 2025. Las cifras presentadas en este reporte se encuentran expresadas en pesos nominales mexicanos corrientes, son preliminares y no auditadas, se encuentran preparadas de conformidad con las NIIF e interpretaciones vigentes a la fecha, y podrían presentar variaciones mínimas por redondeo.

INFORMACIÓN DESTACADA (OPERATIVA Y FINANCIERA)

- 🏠 Las unidades vendidas pasaron de 1,125 en el 3T24 a 1,044 en el 3T25, decreciendo 7.2%. Durante los 9M25, las viviendas escrituradas sumaron 2,311, disminuyendo 21.5% contra lo registrado en el mismo periodo de 2024. No obstante, los ingresos por venta de vivienda crecieron 6.4% en el 3T25 vs. 3T24 y 0.1% en los 9M25 vs. 9M24, totalizando \$1,226 millones y \$2,981 millones, respectivamente.
- 🏠 En el 3T25, los ingresos totales sumaron \$1,417 millones, aumentando 20.4% contra los \$1,177 millones del 3T24. En el acumulado a septiembre de 2025, los ingresos totales alcanzaron los \$3,316 millones, 0.8% más que lo obtenido en los 9M24. Cabe mencionar que, durante el 3T25, CADU registró los primeros 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 totalizaron \$116 millones y se encuentran reconocidos bajo el rubro “Servicios de Construcción (Bienestar)”.
- 🏠 Durante el 3T25, el precio promedio fue de \$1.2 millones, creciendo 14.6% contra lo obtenido en el 3T24. En el acumulado del año, el precio promedio ascendió a \$1.3 millones, 27.4% más que lo registrado en el mismo periodo de 2024.
- 🏠 La utilidad bruta pasó de \$292 millones en el 3T24 a \$326 millones en el 3T25, incrementándose 11.5%. Durante los 9M25, la utilidad bruta sumó \$838 millones vs. \$869 millones en los 9M24.
- 🏠 En el 3T25, la utilidad de operación alcanzó los \$129 millones, creciendo 76.5% en comparación con los \$73 millones del 3T24. En el acumulado del año, la utilidad de operación totalizó \$308 millones, 1.6% más que lo obtenido en los 9M24.
- 🏠 El EBITDA aumentó 38.5%, al pasar de \$153 millones en el 3T24 a \$212 millones en el 3T25. Durante los 9M25, el EBITDA alcanzó los \$551 millones, representando un alza de 6.4% respecto a los \$518 millones de los 9M24.
- 🏠 La utilidad neta fue de \$128 millones en el 3T25, 278.6% más vs. 3T24. En los 9M25, la utilidad neta sumó \$274 millones, creciendo 69.1% contra lo obtenido en los 9M24.
- 🏠 El flujo libre de efectivo del 3T25 ascendió a \$286 millones vs. los \$342 millones del 3T24. En el acumulado del año, el flujo libre de efectivo pasó de \$365 millones en los 9M24 a \$281 millones en los 9M25.

- 🏠 El Ciclo de Capital de Trabajo pasó de 749 días al cierre del 3T24 a 792 días al finalizar el 3T25 (+43 días).
- 🏠 Al cierre de septiembre de 2025, saldo de efectivo y equivalentes de efectivo sumó \$529 millones vs. los \$533 millones registrados al cierre del 3T24 (-0.8%).
- 🏠 Al 30 de septiembre de 2025, la deuda total (sin considerar costos de apertura de crédito ni gastos de emisiones por amortizar) sumó \$2,181 millones, aumentando 10.9% contra lo registrado al cierre del 3T24. Respecto al 2T25, la deuda total disminuyó 6.2%.

RESULTADOS COMPARATIVOS 3T25 VS. 3T24

PRINCIPALES INDICADORES (\$ Millones)						
Indicador	3T24	3T25	Δ%	9M24	9M25	Δ%
Unidades	1,125	1,044	(7.2%)	2,943	2,311	(21.5%)
Precio Promedio (\$ Miles)	1,024	1,174	14.6%	1,012	1,290	27.4%
Ingresos Vivienda	1,152	1,226	6.4%	2,979	2,981	0.1%
Venta de Terrenos	11	63	473.4%	256	147	(42.6%)
Servicios de Construcción (Bienestar)	-	116	-	-	116	-
Otros	14	13	(7.8%)	56	73	31.0%
Ingresos Totales	1,177	1,417	20.4%	3,291	3,316	0.8%
Utilidad de Operación	73	129	76.5%	303	308	1.6%
EBITDA	153	212	38.5%	518	551	6.4%
Margen EBITDA (%)	13.0	15.0	2.0 pp.	15.7	16.6	0.9 pp.
Utilidad Neta	34	128	278.6%	162	274	69.1%
Margen Neto (%)	2.9	9.0	6.2 pp.	4.9	8.3	3.3 pp.
FLEF	342	286	(16.3%)	365	281	(23.0%)
Cobertura de Intereses	2.61x	2.74x	0.13x	2.61x	2.74x	0.13x
Deuda Neta a EBITDA UDM**	1.92x	2.21x	0.29x	1.92x	2.21x	0.29x
Apalancamiento (PT/CC)**	1.13x	1.25x	0.12x	1.13x	1.25x	0.12x
UPA* (\$)	0.11	0.42	293.9%	0.52	0.90	73.6%

*Cifras en pesos. Considerando 303,266,668 acciones en circulación al 3T25 y 310,875,668 al 3T24. El total de acciones al 3T25 considera la cancelación de 7,609,000 acciones conforme a lo acordado en la Asamblea de Accionistas realizada en abril de 2025.

**No consideran las comisiones de apertura de crédito ni los gastos de emisiones por amortizar.

INDICADORES DE BALANCE (\$ Millones)		
Indicador	Sep-24	Sep-25
Efectivo y Equivalentes	533	529
Clientes	654	953
Inventarios	8,985	10,003
Otros Activos	1,399	1,435
Total Activos	11,571	12,920
Deuda Bancaria	1,466	1,679
Deuda Bursátil	502	502
Total Deuda	1,968	2,181
Proveedores	657	767
Proveedores de Terrenos	1,715	2,139
Impuestos Diferidos	1,354	1,493
Otros Pasivos	451	595
Total Pasivos	6,144	7,176
Capital Contable	5,428	5,745

INDICADORES FINANCIEROS		
Indicador	UDM 3T24	UDM 3T25
ROE (%)	3.5	6.0
ROA (%)	1.6	2.7
EBITDA (\$ Millones)	748	749
Utilidad Neta (\$ Millones)	190	344
UPA (\$)	0.61	1.13
CCT (días)	749	792

Mensaje del Director General

Muy estimados inversionistas de CADU:

En el tercer trimestre de 2025, nuestros ingresos totales superaron los del mismo periodo de 2024. Este crecimiento fue impulsado por un mayor precio promedio de la vivienda y por la incorporación de ingresos complementarios provenientes de servicios de construcción de vivienda. Aunque estos servicios presentan un margen bruto bajo, contribuyeron positivamente al margen operativo, ya que no generan gastos adicionales de venta ni de administración. Durante el trimestre se observó un incremento en la deuda, derivado de proyectos en desarrollo que iniciaron su comercialización en este periodo; se espera que esta disminuya en los próximos meses conforme avance la colocación de la vivienda.

Durante el primer trimestre de 2025, el Infonavit anunció el programa “Vivienda del Bienestar”, diseñado para facilitar el acceso a la vivienda a los derechohabientes que perciben hasta dos salarios mínimos. Nosotros apoyamos esta iniciativa al proveer el terreno y los servicios de construcción para 992 viviendas en Playa del Carmen, un proyecto que inició durante este trimestre y cuyas primeras 192 viviendas están programadas para finales de octubre. Además, desde el cuarto trimestre de 2024, todos nuestros proyectos de interés social incorporan más y mejores amenidades, lo que explica el incremento en el precio promedio de este segmento en los últimos trimestres.

En el segmento de vivienda media, durante las primeras semanas de octubre finalizamos la venta de OMBU, un proyecto que, en dos años, logró comercializar alrededor de 400 unidades. Estas viviendas se distinguieron por ofrecer la opción de incorporar tecnologías de domótica, que permiten automatizar y controlar sistemas orientados a mejorar la seguridad, el bienestar, la comodidad y la eficiencia energética. Dado el éxito de este segmento, en el cuarto trimestre iniciamos la escrituración de un nuevo proyecto de vivienda media en Cancún, denominado Valmira. Este desarrollo busca dar continuidad a nuestra oferta en la ciudad e incluye la venta de macrolotes como una fuente complementaria de ingresos.

En Guadalajara continuamos con la comercialización de cuatro proyectos en el segmento medio-residencial, los cuales han tenido muy buena aceptación y han contribuido positivamente a nuestros resultados, además de fortalecer la diversificación geográfica de la compañía.

En materia de sostenibilidad, en julio renovamos nuestro compromiso con el Pacto Mundial de las Naciones Unidas y, durante el trimestre, más de 1,000 viviendas obtuvieron la certificación EDGE, lo que avala la capacidad de estos prototipos certificados para generar ahorros en energía, agua y masa energética de materiales, reforzando así nuestro liderazgo en vivienda sostenible.

Otro aspecto relevante del trimestre, en materia de sostenibilidad, fue la firma de una nueva línea de crédito revolvente con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) por hasta MXN \$700 millones. Esta línea respaldará la construcción de más de 17,000 viviendas de interés social entre 2025 y 2030, la mayoría incorporando tecnologías sostenibles e incentivos para facilitar el acceso a vivienda a hogares con jefatura femenina. Este financiamiento, además de reafirmar nuestro compromiso social, refleja la confianza que el mercado financiero mantiene en CADU.

En conclusión, continuaremos trabajando con disciplina financiera y en colaboración con los organismos nacionales de vivienda para desarrollar proyectos que respondan a las necesidades de vivienda asequible y sostenible de las familias mexicanas. Al mismo tiempo, seguiremos fortaleciendo nuestras capacidades de innovación y adaptación, con el objetivo de generar valor a la empresa.

Pedro Vaca Elguero,
Presidente del Consejo y
Director General

DESEMPEÑO OPERATIVO

Unidades

Unidades por Segmento										
	3T24	% total	3T25	% total	Δ%	9M24	% total	9M25	% total	Δ%
Interés Social	1,025	91.1%	963	92.2%	(6.0%)	2,637	89.6%	2,014	87.1%	(23.6%)
Interés Social (VU)	3	0.3%	2	0.2%	(33.3%)	14	0.5%	11	0.5%	(21.4%)
Media	88	7.8%	76	7.3%	(13.6%)	266	9.0%	267	11.6%	0.4%
Media-Residencial	3	0.3%	-	-	(100.0%)	11	0.4%	5	0.2%	(54.5%)
Residencial	6	0.5%	3	0.3%	(50.0%)	15	0.5%	14	0.6%	(6.7%)
Total Unidades	1,125	100.0%	1,044	100.0%	(7.2%)	2,943	100.0%	2,311	100.0%	(21.5%)

Nota: la vivienda de interés social es aquella con un precio de hasta \$1.5 millones; la vivienda usada (VU) es aquella de interés social que fue adquirida y remodelada por CADU para su posterior reventa; la vivienda media la que va de \$1.5 millones a \$3.0 millones; la vivienda media-residencial la que va desde \$3.0 millones a \$5 millones; y, la vivienda residencial la que supera los \$5 millones.

Las unidades escrituradas disminuyeron 7.2%, al pasar de 1,125 en el 3T24 a 1,044 en el 3T25. Este resultado se debe principalmente al menor número de viviendas vendidas en interés social (-62 unidades o -6.0%), ya que durante el 3T24 se desplazaron los últimos 95 prototipos del proyecto más económico de este segmento. En este sentido, los nuevos desarrollos cuentan con más amenidades y, por ende, con un mayor precio promedio, propiciando que su desplazamiento sea de menor volumen, pero mayor rentabilidad.

Respecto al segmento medio, el volumen vendido se redujo 13.6%, debido principalmente a que, durante este trimestre, se vendieron las últimas unidades del desarrollo ubicado en Cancún, el cual será sustituido con un nuevo proyecto cuyas primeras escrituraciones se anticipan para el 4T25.

En cuanto al segmento medio-residencial, durante este trimestre no se contó con desarrollos propios en comercialización (CADU cuenta con un negocio conjunto en este segmento en el que participa como desarrollador, y los socios con el terreno y los recursos). Por su parte, el volumen vendido en el segmento residencial reflejó, principalmente, la etapa final de venta de uno de los dos proyectos que se encuentran en comercialización.

Durante los 9M25, las viviendas vendidas sumaron 2,311, 21.5% menos que las 2,943 viviendas escrituradas en los 9M24. Esta variación obedece principalmente al menor desplazamiento de unidades del segmento de interés social, dado que se cuenta con un proyecto menos en comercialización (se finalizó su venta en el 3T24) y que los prototipos que actualmente se encuentran en proceso de venta cuentan con mayores precios promedio, lo cual aminora su ritmo de desplazamiento, pero fortalece su rentabilidad.

Ingresos

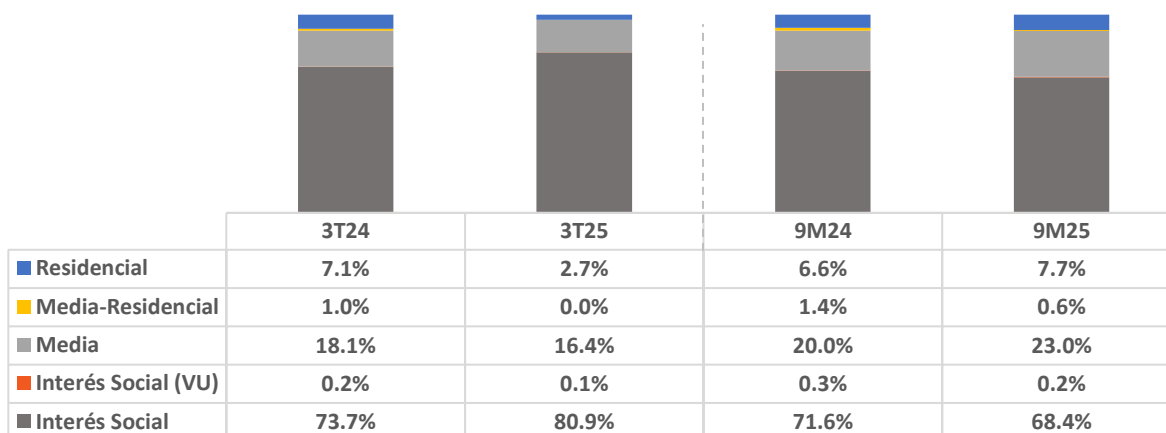
Ingresos (\$ Millones)										
	3T24	% total	3T25	% total	Δ%	9M24	% total	9M25	% total	Δ%
Interés Social	849	72.1%	991	70.0%	16.8%	2,134	64.8%	2,039	61.5%	(4.4%)
Interés Social (VU)	2	0.2%	1	0.1%	(45.7%)	10	0.3%	7	0.2%	(24.3%)
Media	208	17.7%	200	14.1%	(3.8%)	596	18.1%	686	20.7%	15.2%
Media-Residencial	11	1.0%	-	-	(100.0%)	42	1.3%	19	0.6%	(55.4%)
Residencial	82	6.9%	33	2.3%	(60.0%)	198	6.0%	229	6.9%	15.6%
Total Ingresos Vivienda	1,152	97.9%	1,226	86.5%	6.4%	2,979	90.5%	2,981	89.9%	0.1%
Venta de Terrenos	11	0.9%	63	4.4%	473.4%	256	7.8%	147	4.4%	(42.6%)
Serv. Const. (Bienestar)	-	-	116	8.2%	-	-	-	116	3.5%	-
Otros Ingresos	14	1.2%	13	0.9%	(7.8%)	56	1.7%	73	2.2%	31.0%
Total Otros	25	2.1%	192	13.5%	658.5%	312	9.5%	336	10.1%	7.7%
Total Ingresos	1,177	100.0%	1,417	100.0%	20.4%	3,291	100.0%	3,316	100.0%	0.8%

Los ingresos totales pasaron de \$1,177 millones en el 3T24 a \$1,417 millones en el 3T25, representando un crecimiento de 20.4%. Este resultado fue impulsado por los ingresos provenientes de los servicios de construcción (bienestar), la escrituración de vivienda y la venta de terrenos, los cuales contribuyeron con +\$116 millones, +\$73 millones y +\$52 millones vs. 3T24, respectivamente. Cabe mencionar que, los ingresos por servicios de construcción (bienestar) corresponden a aquellas viviendas construidas por CADU, durante el periodo, para el Programa de Vivienda para el Bienestar del INFONAVIT, conforme a lo acordado con dicho instituto.

Durante los 9M25, los ingresos totales ascendieron a \$3,316 millones, incrementándose 0.8% en comparación con los \$3,291 millones de los 9M24.

En lo referente a los ingresos por segmento de vivienda, durante el 3T25, los de interés social crecieron 16.8% contra lo obtenido en el 3T24, gracias a un mayor precio promedio (+24.3%). Por otro lado, los ingresos de interés social (VU) disminuyeron 45.7%, los de vivienda media 3.8% y los de vivienda residencial 60.0%. Por su parte, no se registraron ingresos en el segmento medio-residencial, dada la finalización de la venta del proyecto de este segmento el trimestre pasado.

En el acumulado del año, los ingresos de vivienda media y residencial registraron crecimientos de 15.2% y 15.6% contra lo registrado en los 9M24, respectivamente. Por su parte, los ingresos de interés social se redujeron 4.4%, los de interés social (VU) 24.3% y los de vivienda media-residencial 55.4%.

Ingresos por Venta de Vivienda por Segmento


Ingresos de Vivienda por Plaza

Ingresos por venta de Vivienda por Plaza (\$ Millones)												
	3T24	% total	3T25	% total	Δ\$	Δ%	9M24	% total	9M25	% total	Δ\$	Δ%
Cancún	481	41.7%	405	33.1%	(75)	(15.7%)	1,101	37.0%	1,174	39.4%	73	6.6%
Playa del Carmen	420	36.5%	610	49.8%	190	45.2%	1,054	35.4%	1,170	39.2%	116	11.0%
Tulum	238	20.6%	209	17.1%	(29)	(12.1%)	773	25.9%	611	20.5%	(162)	(20.9%)
CDMX	11	1.0%	-	-	(11)	(100.0%)	42	1.4%	19	0.6%	(23)	(55.4%)
Otros (VU)	2	0.2%	1	0.1%	(1)	(45.7%)	10	0.3%	7	0.2%	(2)	(24.3%)
TOTAL	1,152	100.0%	1,226	100.0%	73	6.4%	2,979	100.0%	2,981	100.0%	2	0.1%

NOTA: VU hace referencia a la Vivienda Usada.

Los ingresos por venta de vivienda crecieron 6.4%, pasando de \$1,152 millones en el 3T24 a \$1,226 millones en el 3T25. Este incremento fue impulsado por el mayor nivel de ingresos registrado en Playa del Carmen (+45.2%), mismo que fue incentivado por los dos proyectos que se ubican en esta plaza (uno de interés social y otro de vivienda media). Por su parte, los ingresos generados en Cancún reflejan la terminación, en este periodo, del proyecto de vivienda media y que se cuenta con un desarrollo menos en interés social vs. 3T24; mientras que en Tulum la demanda sigue estabilizándose y en CDMX ya no se cuenta con proyectos en comercialización.

Durante los 9M25, los ingresos por venta de vivienda aumentaron ligeramente contra lo registrado en el mismo periodo de 2024, totalizando \$2,981 millones. Este resultado obedece a los crecimientos de 6.6% y 11.0% que registraron los ingresos en Cancún y Playa del Carmen, respectivamente, los cuales compensaron las disminuciones en Tulum (-20.9%), CDMX (-55.4%) y Otros (VU) (-24.3%).

Adicionalmente, CADU cuenta con un negocio conjunto en Guadalajara (proyecto de vivienda media-residencial en comercialización) en el que CADU participa como desarrollador, y los socios con el terreno y los recursos; así como con otros cuatro proyectos activos (2 en asociación y 2 propios) y dos en fase de anteproyecto en esa misma plaza.

Precios Promedio

El siguiente cuadro muestra el comparativo anual de los precios promedio por segmento:

Precios Promedio por Producto (\$ Miles)								
Producto	3T24	3T25	Δ\$	Δ%	9M24	9M25	Δ\$	Δ%
Interés Social*	828	1,029	202	24.3%	809	1,013	203	25.1%
Interés Social (VU)	751	612	(139)	(18.5%)	693	668	(26)	(3.7%)
Media	2,368	2,637	269	11.4%	2,239	2,570	331	14.8%
Media-Residencial	3,790	-	(3,790)	(100.0%)	3,814	3,744	(69)	(1.8%)
Residencial*	13,599	10,893	(2,707)	(19.9%)	13,188	16,341	3,153	23.9%
Total	1,024	1,174	150	14.6%	1,012	1,290	277	27.4%

*Sólo se considera el 60% del precio de venta de las unidades del desarrollo Blume y, de septiembre de 2023 a marzo de 2025, el 89% del precio de venta del desarrollo Aldea Tulum, debido a que en estos desarrollos se contaba con socios.

El precio promedio pasó de \$1.0 millón en el 3T24 a \$1.2 millones en el 3T25, incrementándose 14.6%. Esta alza fue incentivada por el mayor precio promedio registrado en los segmentos de interés social (+24.3%) y vivienda media (+11.4%), ya que en el 3T24 se vendieron las últimas unidades del proyecto más económico de interés social.

El precio promedio del acumulado del año fue de \$1.3 millones vs. \$1.0 millón en los 9M24, representando un aumento de 27.4%. Esta variación fue impulsada por los precios promedio de los segmentos de interés social, vivienda media y residencial que crecieron 25.1%, 14.8% y 23.9%, respectivamente. Además, los segmentos medio y residencial incrementaron su participación en la mezcla de ingresos en 3.0 pp. y 1.1 pp., respectivamente.

DESEMPEÑO FINANCIERO

Estado de Resultados

Costo de Ventas

Desglose de Ingresos y Costo de Ventas (\$ Millones)								
Conceptos	3T24	% Ing	3T25	% Ing	9M24	% Ing	9M25	% Ing
Ingresos por escrituración de viviendas	1,152	97.9%	1,226	86.5%	2,979	90.5%	2,981	89.9%
Ingresos por venta de terrenos	11	0.9%	63	4.4%	256	7.8%	147	4.4%
Ingresos por Serv. Const. (Bienestar)	-	-	116	8.2%	-	-	116	3.5%
Otros ingresos	14	1.2%	13	0.9%	56	1.7%	73	2.2%
Total de Ingresos	1,177	100.0%	1,417	100.0%	3,291	100.0%	3,316	100.0%
Costo de viviendas escrituradas	884	76.7%	950	77.5%	2,293	77.0%	2,290	76.8%
Costo de terrenos	2	13.9%	34	54.0%	111	43.4%	81	54.9%
Costos por Serv. Const. (Bienestar)	-	-	107	93.0%	-	-	107	93.0%
Costo de otros ingresos	1	3.6%	0	0.0%	19	33.5%	0	0.0%
Total de Costo de Ventas	885	75.2%	1,092	77.0%	2,422	73.6%	2,478	74.7%
Costo de Ventas	808	68.6%	1,013	71.5%	2,215	67.3%	2,245	67.7%
Intereses Capitalizados en el CV	78	6.6%	79	5.6%	208	6.3%	233	7.0%

Durante el 3T25, la proporción del costo de ventas a ingresos fue de 77.0%, 1.8 pp. más que lo registrado en el 3T24. Esta alza se debe, principalmente, a los servicios de construcción (bienestar), ya que sus márgenes son menores a los de las otras fuentes de ingreso; además, las viviendas y terrenos vendidos este trimestre tuvieron un menor margen vs. 3T24.

En los 9M25, la proporción del costo de ventas a ingresos fue de 74.7% vs. 73.6% en los 9M24 (+1.1 pp.). Esta variación se debe al efecto combinado de una menor participación de los ingresos por venta de terrenos en el total de ingresos y a la contribución de los ingresos por servicios de construcción (bienestar), ya que suelen tener un mejor y menor margen que la venta de vivienda, respectivamente.

Los otros ingresos no tienen un costo asociado y el monto de intereses capitalizados que se registró en el trimestre refleja el ambiente de menores tasas de intereses y que los ingresos de construcción no necesitaron de financiamiento; mientras que, en el acumulado del año, la alza se debe a los ciclos de inversión más extensos de los proyectos de vivienda media y residencial, los cuales tuvieron un mejor desempeño en trimestres anteriores.

Utilidad Bruta

Utilidad Bruta (\$ Millones)												
	3T24	% Ing	3T25	% Ing	Δ\$	Δ%	9M24	% Ing	9M25	% Ing	Δ\$	Δ%
Utilidad Bruta	292	24.8%	326	23.0%	33	11.5%	869	26.4%	838	25.3%	(31)	(3.5%)

La utilidad bruta pasó de \$292 millones en el 3T24 a \$326 millones en el 3T25, creciendo 11.5%. Este aumento fue incentivado por el mayor nivel de ingresos del periodo. El margen bruto del 3T25 se ubicó en 23.0% vs. 24.8% en el 3T24 (-1.8 pp.).

Durante los 9M25, la utilidad bruta sumó \$838 millones, disminuyendo 3.5% respecto a los \$869 millones del mismo periodo de 2024. Este resultado se debe a que los costos aumentaron ligeramente en mayor proporción que los ingresos. En el acumulado del año, el margen bruto fue de 25.3%, 1.1 pp. menos que lo registrado en los 9M24.

Gastos Generales

Gastos Generales (\$ Millones)												
	3T24	% Ing	3T25	% Ing	Δ\$	Δ%	9M24	% Ing	9M25	% Ing	Δ\$	Δ%
Gastos	219	18.6%	197	13.9%	(22)	(10.2%)	566	17.2%	530	16.0%	(36)	(6.3%)

En el 3T25, los gastos generales totalizaron \$197 millones, representando una reducción de 10.2% en comparación con los \$219 millones del 3T24. Este decremento obedece, principalmente, a que en el interés social el porcentaje de comisión es menor vs. la vivienda media y a que los servicios de construcción de vivienda no conllevan gastos de ventas; además, los gastos administrativos se mantienen. De esta manera, la proporción de gastos a ingresos mejoró 4.7 pp., al pasar de 18.6% en el 3T24 a 13.9% en el 3T25.

Los gastos generales ascendieron a \$530 millones en el acumulado del año, disminuyendo 6.3% contra los \$566 millones del mismo periodo de 2024. Lo anterior derivó de las mismas variables del trimestre. Durante los 9M25, la proporción de gastos a ingresos fue de 16.0%, 1.2 pp. menos vs. 9M24.

EBITDA

Integración de EBITDA (\$ Millones)								
Conceptos	3T24	3T25	Δ\$	Δ%	9M24	9M25	Δ\$	Δ%
UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS	34	128	94	278.6%	162	274	112	69.1%
(+) ISR	19	21	2	10.5%	70	30	(40)	(57.4%)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	52	148	96	183.4%	232	304	72	31.1%
(+) Costo Integral de Fin. Capitalizado	78	79	1	1.6%	208	233	26	12.3%
(+) Intereses no Capitalizados	28	27	(1)	(3.8%)	94	71	(23)	(24.6%)
(-) Otros ingresos (gastos) neto	7	47	39	536.8%	22	66	44	199.4%
(+) Depreciación y Amortización	3	5	2	75.8%	8	10	3	39.0%
EBITDA	153	212	59	38.5%	518	551	33	6.4%
Margen EBITDA	13.0%	15.0%	-	2.0 pp.	15.7%	16.6%	-	0.9 pp.

El EBITDA del periodo se incrementó 38.5%, de \$153 millones en el 3T24 a \$212 millones en el 3T25. Este crecimiento fue impulsado por el mayor nivel de ingresos y el menor monto de gastos que se registró en el periodo. El margen EBITDA del 3T25 fue de 15.0%, aumentando 2.0 pp. contra el 13.0% del 3T24.

Durante los 9M25, el EBITDA alcanzó los \$551 millones, creciendo 6.4% respecto a los \$518 millones del mismo periodo de 2024. Asimismo, el margen EBITDA del acumulado del año mejoró 0.9 pp., al pasar de 15.7% en los 9M24 a 16.6% en los 9M25.

Utilidad de Operación

Utilidad de Operación (\$ Millones)												
	3T24	% Ing	3T25	% Ing	Δ\$	Δ%	9M24	% Ing	9M25	% Ing	Δ\$	Δ%
Utilidad de Operación	73	6.2%	129	9.1%	56	76.5%	303	9.2%	308	9.3%	5	1.6%

En el 3T25, la utilidad de operación sumó \$129 millones, incrementándose 76.5% en comparación con los \$73 millones del 3T24. Esta alza fue incentivada por el efecto combinado de una mayor utilidad bruta (+11.5%) y un menor nivel de gastos (-10.2%). El margen de operación del 3T25 fue 2.9 pp. superior a lo registrado en el 3T24, ubicándose en 9.1%.

En el acumulado de 2025, la utilidad de operación sumó \$308 millones, aumentando 1.6% contra lo registrado en el mismo periodo de 2024. El margen de operación de los 9M25 fue de 9.3%, creciendo ligeramente respecto a lo obtenido en los 9M24 (+0.1 pp.).

Utilidad Neta

Utilidad Neta y UPA (\$ Millones)								
Conceptos	3T24	3T25	Δ\$	Δ%	9M24	9M25	Δ\$	Δ%
Utilidad Neta Consolidada	34	128	94	278.6%	162	274	112	69.1%
Margen Neto	2.9%	9.0%	-	6.2 pp.	4.9%	8.3%	-	3.3 pp.
Utilidad Neta Controladora	33	127	94	284.3%	161	273	112	69.3%
Utilidad por acción* (Pesos)	0.11	0.42	0.31	293.9%	0.52	0.90	0.38	73.6%

*Cifras en pesos. Considerando 303,266,668 acciones en circulación al 3T25 y 310,875,668 al 3T24. El total de acciones al 3T25 considera la cancelación de 7,609,000 acciones conforme a lo acordado en la Asamblea de Accionistas realizada en abril de 2025.

La utilidad neta pasó de \$34 millones en el 3T24 a \$128 millones en el 3T25, representando un alza de 278.6%. Este resultado se atribuye al crecimiento de los ingresos totales del periodo (+20.4%), así como al menor nivel de gastos (-10.2%) y al reconocimiento de \$44 millones del negocio conjunto que tiene CADU en Guadalajara (proyecto en asociación donde la Compañía participa como desarrollador). El margen neto del 3T25 creció 6.2 pp., de 2.9% en el 3T24 a 9.0%.

Durante los 9M25, la utilidad neta ascendió a \$274 millones, 69.1% más que los \$162 millones obtenidos en los 9M24. El margen neto de los 9M25 se situó en 8.3%, creciendo 3.3 pp. vs. 9M24.

En el 3T25, la Utilidad Por Acción (UPA) totalizó \$0.42, incrementándose 293.9% contra los \$0.11 del 3T24. En el acumulado del año, la UPA alcanzó los \$0.90, aumentando 73.6% respecto a los \$0.52 de los 9M24.

Estado de Posición Financiera
Efectivo y Equivalentes

Efectivo y Equivalentes (\$ Millones)				
	Sep-24	Sep-25	Δ\$	Δ%
Efectivo y Equivalentes	533	529	(4)	(0.8%)

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo pasó de \$533 millones al cierre del 3T24 a \$529 millones al finalizar el 3T25, representando una ligera disminución de 0.8%. Lo anterior se encuentra alineado a la estrategia de CADU para reducir costos financieros mediante el óptimo uso de sus recursos. No obstante, contra el cierre del 2T25, el efectivo aumentó 14.9%.

Al 30 de septiembre de 2025, el fondo de reserva generado para garantizar el pago del Bono Verde “CADU20V” fue de \$51 millones.

Los recursos en efectivo de CADU están invertidos principalmente en instrumentos de deuda de alta calidad crediticia a C.P.

Ciclo de Capital de Trabajo (CCT)

Ciclo de Capital de Trabajo (CCT)					
Conceptos	Al 30 de septiembre de 2024		Al 30 de septiembre de 2025		Δ días
	Monto (\$ Millones)	Días	Monto (\$ Millones)	Días	
Cuentas por Cobrar	654	53	953	76	23
Inventario (incluye Reserva Territorial)	8,985	997	10,003	1,076	80
Proveedores (incluye proveedores de terrenos)	2,372	263	2,906	313	50
Anticipo Clientes	338	38	441	47	10
CCT	6,929	749	7,609	792	43

Al 30 de septiembre de 2025, el Ciclo de Capital de Trabajo fue de 792 días, aumentando 43 días contra lo registrado en el mismo periodo de 2024. Esta variación derivó, en gran medida, del mayor nivel de inventario que se tuvo en este periodo, como resultado del desarrollo de vivienda que se estará escriturando en los siguientes trimestres. Cabe mencionar que, en comparación con lo obtenido al cierre del 2T25, el CCT mejoró 65 días.

Las cuentas por cobrar pasaron de \$654 millones (53 días de cartera) al finalizar el 3T24 a \$953 millones (76 días de cartera) al cierre de este trimestre. Esta alza se explica por la venta de terrenos a plazo y la cobranza pendiente por la venta de viviendas en el trimestre.

El saldo de inventario, al 30 de septiembre de 2025, se ubicó en \$10,003 millones vs. \$8,985 millones al 30 de septiembre de 2024. Lo anterior se debe a la adquisición de terrenos que se ha realizado en los últimos 12 meses, así como a la mayor obra en proceso que la Compañía tiene actualmente en Cancún, Playa del Carmen y Guadalajara.

Al cierre del 3T25, la cuenta de proveedores sumó \$2,906 millones (\$767 millones de proveedores y \$2,139 millones de proveedores de terrenos), lo que se compara con los \$2,372 millones (\$657 millones de proveedores y \$1,715 millones de proveedores de terrenos) registrados al finalizar el 3T24. Este aumento se atribuye a la compra de terrenos con mejores condiciones y plazos de pago acordados con los proveedores de terrenos.

Los anticipos de clientes pasaron de \$338 millones al finalizar el 3T24 a \$441 millones al cierre de este trimestre. Esta variación se debe, mayormente, a los anticipos recibidos por la preventa de uno de los proyectos ubicados en Guadalajara (se espera que las entregas inicien en 2026).

Deuda

La deuda total (excluyendo costos de apertura de crédito y gastos de emisiones por amortizar) aumentó 10.9%, al pasar de \$1,968 millones al cierre del 3T24 a \$2,181 millones al finalizar el 3T25. Lo anterior se debe al mayor saldo de deuda bancaria (sin costos de apertura de crédito) registrado al cierre de este trimestre (+14.6% vs. el mismo periodo de 2024). Sin embargo, en comparación con el monto registrado al finalizar el 2T25, la deuda total disminuyó 6.2%.

Deuda Bancaria (\$ Millones)						
Concepto	Sep-24	% deuda total	Sep-25	% deuda total	Δ\$	Δ%
Puentes	1,017	52.4%	1,459	67.8%	442	43.4%
Capital de Trabajo	448	23.1%	220	10.2%	(228)	(50.9%)
Total sin costos de apertura de crédito	1,466	75.5%	1,679	78.0%	214	14.6%
Costos de apertura de crédito	(17)	(0.9%)	(22)	(1.0%)	(5)	32.0%
Total	1,449	74.7%	1,657	77.0%	208	14.4%

La deuda bancaria (excluyendo los costos de apertura de crédito) pasó de \$1,466 millones al cierre del 3T24 a \$1,679 millones al finalizar el 3T25, representando un alza de 14.6%. Este incremento se explica por el mayor saldo de créditos puente registrado al cierre de este trimestre (+43.4% vs. el mismo periodo de 2024), dado el desarrollo de nuevos proyectos de vivienda. Por su parte, los créditos para capital de trabajo se redujeron 50.9%, de \$448 millones al cierre de septiembre de 2024 a \$220 millones al finalizar septiembre de 2025.

Es importante mencionar que el saldo de créditos puente disminuirá conforme se concrete la venta de las viviendas desarrolladas con el apoyo de estos recursos.

Deuda Bursátil – CEBURES (\$ Millones)						
Concepto	Sep-24	% deuda total	Sep-25	% deuda total	Δ\$	Δ%
CADU 20V	502	25.9%	502	23.3%	-	-
Total sin gastos de emisiones por amortizar	502	25.9%	502	23.3%	-	-
Gastos de emisiones por amortizar	(11)	(0.6%)	(8)	(0.4%)	3	(30.7%)
Total	491	25.3%	494	23.0%	3	0.7%
Deuda Total sin costos ni gastos	1,968	101.4%	2,181	101.4%	214	10.9%
Costos de apertura de crédito y gastos de emisiones por amortizar	(28)	(1.4%)	(30)	(1.4%)	(2)	6.9%
Deuda Total*	1,940	100.0%	2,152	100.0%	212	10.9%

*El 100% de la deuda de la Empresa, al 30 de septiembre de 2025, se encuentra contratada en pesos.

Al 30 de septiembre de 2025, la deuda bursátil (excluyendo los gastos de emisiones por amortizar) fue de \$502 millones, misma cifra que la registrada al cierre del 3T24. Lo anterior deriva de que el Bono Verde “CADU20V” continúa siendo el único CEBUR vigente.

De la deuda total registrada al 30 de septiembre de 2025 (excluyendo costos de apertura de crédito y gastos de emisiones por amortizar), el 66.9% corresponde a los créditos puente, 10.1% a los créditos para capital de trabajo y 23.0% a la deuda bursátil.

Vencimientos de la Deuda a septiembre de 2025 (\$ Millones)						
Concepto	Año Actual	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Hasta 4 años	Total
Deuda Bancaria	33	223	702	422	299	1,679
Bono Verde CADU 20V	-	-	-	502	-	502
Total	33	223	702	924	299	2,181
% Total	1.5%	10.2%	32.2%	42.4%	13.7%	100.0%

Nota: Las cifras de esta tabla no consideran las comisiones de apertura de crédito ni los gastos de emisiones por amortizar.

Respecto al perfil de vencimientos, únicamente el 1.5% de la deuda vence durante el último trimestre de 2025, el 10.2% vence en los primeros nueve meses de 2026, el 32.2% vence hasta dentro de 2 años, el 42.4% en 3 años y el 13.7% dentro de 4 años.

Para mayor detalle, a continuación, se presentan los vencimientos de los próximos 6 trimestres:

Vencimientos de la Deuda por Trimestre (\$ Millones)						
Concepto	4T25	1T26	2T26	3T26	4T26	1T27
Deuda Bancaria	33	195	10	18	164	302
Total	33	195	10	18	164	302
% Total	1.5%	8.9%	0.5%	0.8%	7.5%	13.8%

Nota: Las cifras de esta tabla no consideran las comisiones de apertura de crédito ni los gastos de emisiones por amortizar.

Sólo el 1.5% de la deuda total vence en el 4T25, 8.9% vence en el 1T26, únicamente 0.5% vence durante el 2T26, 0.8% hacia el 3T26, 7.5% en el 4T26 y 13.8% hasta el 1T27.

Al 30 de septiembre de 2025, la calificación corporativa de CADU, por parte de HR Ratings y Verum, fue de “HR A-” y “BBB+/M”, respectivamente. En cuanto a los certificados bursátiles de la Empresa, Verum y HR Ratings otorgaron calificaciones de “A+/M” y “HR AA”, para CADU20V.

Razones de Apalancamiento y Cobertura de Intereses (Veces)			
Conceptos	Sep-24	Sep-25	Covenant
Deuda Neta a EBITDA	1.92	2.21	No mayor a 3.0
Pasivo Total / Capital Contable	1.13	1.25	No mayor a 3.0
EBITDA / Intereses pagados	2.61	2.74	No menor a 2.5

Nota: Los indicadores de esta tabla se calculan utilizando la Deuda Neta y el Pasivo Total sin considerar las comisiones de apertura de crédito ni los gastos de emisiones por amortizar.

Al finalizar el 3T25, el costo ponderado de la deuda fue de 10.68%. Al 30 de septiembre de 2025, sin considerar los costos de apertura de crédito ni los gastos de emisiones por amortizar, el 77% de la deuda estaba contratada a tasa variable y el 23% restante a una tasa fija de 9.13%.

Pasivo Total y Capital Contable

Pasivo Total y Capital Contable (\$ Millones)						
Conceptos	Sep-24	% total	Sep-25	% total	Δ\$	Δ%
Pasivo Total	6,144	53.1%	7,176	55.5%	1,032	16.8%
Capital Contable	5,428	46.9%	5,745	44.5%	317	5.8%
Total	11,571	100.0%	12,920	100.0%	1,349	11.7%

Al 30 de septiembre de 2025, el Capital Contable totalizó \$5,745 millones, incrementándose 5.8% respecto a los \$5,428 millones del mismo periodo de 2024. Este crecimiento fue impulsado por la utilidad registrada por CADU en los últimos 12 meses.

Al finalizar el 3T25, la estructura de capital estaba compuesta por 55.5% de pasivo y 44.5% de capital vs. 53.1% de pasivo y 46.9% de capital al cierre del 3T24.

Flujo de efectivo

Variación de efectivo

Integración de Flujo de Efectivo (\$ Millones)						
Conceptos	3T24	3T25	Δ%	9M24	9M25	Δ%
Utilidad antes de impuestos	52	148	183.4%	232	304	31.1%
Ajustes de inversión y otros	24	(17)	(169.5%)	82	10	(88.2%)
Ajustes de financiamiento	78	79	1.6%	208	233	12.3%
Flujo antes de impuestos	154	211	36.5%	521	546	4.9%
Flujo generado en actividades de operación	183	120	(34.6%)	(170)	(217)	27.5%
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	338	330	(2.1%)	351	329	(6.1%)
Flujo neto de actividades de inversión	4	(44)	(1152.1%)	14	(48)	(433.5%)
Flujo neto de actividades de financiamiento	(299)	(218)	(27.1%)	(376)	(217)	(42.1%)
Δ Efectivo y equivalentes de efectivo	43	69	58.4%	(11)	64	696.0%
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	490	461	(6.0%)	544	466	(14.4%)
Efectivo y equivalentes al final del periodo	533	529	(0.8%)	533	529	(0.8%)
Flujo libre de efectivo de la firma	342	286	(16.3%)	365	281	(23.0%)

El flujo libre de efectivo pasó de \$342 millones en el 3T24 a \$286 millones en el 3T25, disminuyendo 16.3%. Esta variación se debe mayormente al incremento en cuentas por cobrar y reducción en proveedores.

Durante los 9M25, el flujo libre de efectivo sumó \$281 millones, comparándose contra los \$365 millones del mismo periodo de 2024.

Sustentabilidad

Durante el 3T24, CADU fue reconocida dentro de la tercera edición del Premio Empresas Líderes en Innovación Sustentable otorgado por HSBC. Este reconocimiento es brindado a aquellas empresas que, con el poder de su impacto, generan estrategias sustentables en México.

En julio de 2025, CADU renovó su compromiso con el Pacto Mundial de Naciones Unidas, manteniéndose como parte de la selecta red de empresas a nivel mundial comprometidas con los derechos humanos, la lucha contra la corrupción y el cuidado al medio ambiente.

Durante 2025, cerca de 1,400 viviendas desarrolladas por CADU han recibido la certificación EDGE, avalando su capacidad para generar ahorros en energía, agua y masa energética de materiales.

Asimismo, en línea con su alto compromiso en la adopción de las mejores prácticas en materia Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo (ASG), la Compañía ha sido reconocida y certificada por diferentes instituciones. Entre las distinciones se incluyen:

- 🏠 **Certificación de *Climate Bond Initiative***, bajo la modalidad “*Low Carbon Buildings*”, lo cual convirtió al Bono Verde “CADU20V” en el primero del sector vivienda en América Latina en obtener este distintivo.
- 🏠 **Certificación PRIME** de Gobierno Corporativo, la cual es otorgada por Bancomext, Nacional Financiera, la BMV, la BIVA y la AMIB cuando se cumple satisfactoriamente la Guía PRIME que promueve las mejores prácticas en la materia.

-  **Premio BONO VERDE** por parte de *Environmental Finance*, el cual es otorgado a quienes destacan por su innovación, liderazgo, mejores prácticas y contribución al desarrollo de un mercado financiero sustentable.
-  **Premio al Primer BONO VERDE de una desarrolladora de vivienda colocado en el mercado local**, otorgado por el Consejo Consultivo de Finanzas Verdes en el marco de los Premios Bonos Verdes, Sociales y Sustentables 2020-2021 a las empresas que refuerzan su compromiso con la sustentabilidad y demuestran una implementación de estrategias cada vez más sólidas.
-  **Certificación EDGE Advanced** del IFC (de Grupo Banco Mundial) para viviendas de CADU cuyos prototipos permiten ahorros de hasta un 47% en energía, 39% en agua y 75% en masa energética de materiales.
-  **Grupo Expansión, Transparencia Mexicana y Mexicanos Contra la Corrupción han reconocido a CADU**, por su lucha contra la corrupción.
-  **Distintivo ESR para empresas Grandes**, otorgado por el Centro Mexicano para la Filantropía, A.C., (Cemefi) y la Alianza por la Responsabilidad Social Empresarial por México (AliaRSE), como resultado del compromiso mostrado por CADU con relación a temas Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo.

Para mayor detalle de lo anterior, se sugiere consultar el Informe de Sostenibilidad 2024.

Acontecimientos recientes

-  El 7 de agosto de 2025, CADU firmó una nueva línea de crédito revolvente de hasta \$700 millones que serán destinados a la construcción de más de 17 mil viviendas de interés social entre 2025 y 2030, en las cuales se buscará integrar tecnologías sostenibles. El financiamiento incluye incentivos para promover la compra por parte de mujeres jefas de familia.

Cobertura de analistas

En virtud de que Corpovael, S.A.B. de C.V. ("CADU") cuenta con valores listados bajo la normatividad del Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, se informa que cuenta con cobertura formal sobre su acción por parte de: Actinver Casa de Bolsa, Punto Casa de Bolsa y Apalache Análisis. Para mayor información, favor de acceder a <https://ri.caduinmobiliaria.com>.

Sobre CADU

Corpovael, S.A.B. de C.V. "CADU" (BMV: CADUA) es un grupo empresarial dedicado al desarrollo de vivienda de interés social, media, media-residencial y residencial en México. CADU cuenta con una exitosa trayectoria de más de dos décadas en el sector vivienda, donde ha fundamentado un exitoso modelo de negocios a través de la búsqueda de una alta y sostenida rentabilidad; apuntalando su ventaja competitiva en una estructura ágil y verticalmente integrada (cubriendo la mayor parte del proceso de desarrollo, desde la adquisición de terrenos hasta la comercialización de vivienda), en plazas donde ha identificado una alta demanda potencial de vivienda. Opera, principalmente, en Quintana Roo y Jalisco.

Sobre eventos futuros

La información presentada por la Empresa puede incluir declaraciones respecto de acontecimientos futuros y/o resultados financieros proyectados. Los resultados obtenidos podrían diferir a los proyectados en este documento, esto debido a que los resultados pasados no garantizan el comportamiento de resultados futuros. Por lo anterior, la Empresa no asume obligación por factores externos o indirectos acontecidos en México o en el extranjero.

Conferencia de resultados 3T25

CORPOVAEL S.A.B. de C.V. le invita a participar en su

CONFERENCIA DE RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2025

Dirigida por:
Pedro Vaca – Presidente y Dir. Gral.
Mauricio Torres – Dir. de Finanzas
César Navarro – Dir. de R.I.

Repetición: Disponible 1 hr. después de la conferencia (en MP3), en el sitio de inversionistas de CADU:
ri.caduinmobiliaria.com

Fecha: Miércoles 22 de octubre de 2025

Hora: 10:00 a.m. (Hora de la Ciudad de México)
12:00 p.m. (Hora de Nueva York)

Si prefiere participar vía telefónica, por favor marque:

- México: +52 558 659 6002
- Estados Unidos (N.Y.): +1 929 205 6099

Para participar, por favor regístrese en la siguiente liga:
<http://webcast.investorcloud.net/cadu/index.html>

Webinar ID:
836 0498 2244

Otros números internacionales disponibles:
<https://us02web.zoom.us/j/knEOJCJkC>

Publicación de Resultados del Tercer Trimestre de 2025
Martes 21 de octubre de 2025
(posterior al cierre del mercado)

ri@caducancun.com
+52 (998) 193 1100
www.caduinmobiliaria.com




Estados Financieros (EEFFs)

Corpovael, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias Estados de Posición Financiera Condensados Consolidados Al 30 de septiembre de 2025 y al 30 de septiembre de 2024 (Cifras en Miles de Pesos)			
	30 de sep 2024	30 de sep 2025	Δ%
Activo			
Activos Circulantes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$479,915	\$477,696	(0.5%)
Clientes (Neto)	654,136	922,898	41.1%
Otras cuentas por cobrar (Neto)	421,678	406,673	(3.6%)
Inventarios inmobiliarios	1,931,742	2,570,702	33.1%
Otros activos circulantes	77,332	89,343	15.5%
Total Activos circulantes	3,564,803	4,467,312	25.3%
Activos No Circulantes:			
Efectivo restringido	53,578	51,446	(4.0%)
Inventarios inmobiliarios	7,052,960	7,432,415	5.4%
Propiedades, Planta y Equipo (Neto)	25,150	28,348	12.7%
Otros activos no circulantes	874,644	940,811	7.6%
Total Activos no circulantes	8,006,332	8,453,020	5.6%
Total Activos	<u>\$11,571,135</u>	<u>\$12,920,332</u>	<u>11.7%</u>
Pasivo y Capital Contable			
Pasivos Circulantes			
Créditos Bancarios	229,373	256,019	11.6%
Créditos Bursátiles	-	-	-
Proveedores	969,538	1,652,911	70.5%
Impuestos por pagar	58,163	24,695	(57.5%)
Otros pasivos circulantes	381,551	565,037	48.1%
Total Pasivos circulantes	1,638,625	2,498,662	52.5%
Pasivos no circulantes			
Créditos Bancarios	1,236,271	1,423,257	15.1%
Créditos Bursátiles	502,100	502,100	0.0%
Pasivo por arrendamiento	10,263	5,233	(49.0%)
Proveedores	1,402,222	1,252,794	(10.7%)
Beneficios a empleados	531	489	(7.9%)
Impuestos diferidos	1,353,512	1,492,972	10.3%
Total Pasivos no circulantes	4,504,899	4,676,845	3.8%
Total Pasivos	<u>\$6,143,524</u>	<u>\$7,175,507</u>	<u>16.8%</u>
Capital Contable			
Capital Social	155,438	151,633	(2.4%)
Utilidades retenidas	5,222,453	5,542,058	6.1%
Participación controladora	5,377,891	5,693,691	5.9%
Participación no controladora	49,720	51,134	2.8%
Total del capital contable	5,427,611	5,744,825	5.8%
Total Pasivo y Capital Contable	<u>\$11,571,135</u>	<u>\$12,920,332</u>	<u>11.7%</u>

Corpovael, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias
Estados Condensados Consolidados de Utilidad Integral
(Cifras en Miles de Pesos)

	3T24	%/Ing.	3T25	%/Ing.	Δ%	9M24	%/Ing.	9M25	%/Ing.	Δ%
Ingresos:										
Ventas Inmobiliarias	\$1,152,202	97.9%	\$1,225,673	86.5%	6.4%	\$2,979,097	90.5%	\$2,980,636	89.9%	0.1%
Venta de Terrenos	10,905	0.9%	62,525	4.4%	473.4%	256,112	7.8%	146,982	4.4%	(42.6%)
Servicios de Construcción (Bienestar)	-	-	115,774	8.2%	-	-	-	115,774	3.5%	-
Otros ingresos	14,345	1.2%	13,227	0.9%	(7.8%)	55,766	1.7%	73,052	2.2%	31.0%
	1,177,452	100.0%	1,417,199	100.0%	20.4%	3,290,975	100.0%	3,316,444	100.0%	0.8%
Costos y gastos:										
Costo de Construcción	(807,579)	68.6%	(1,012,605)	71.5%	25.4%	(2,214,566)	67.3%	(2,245,217)	67.7%	1.4%
Interés Capitalizado	(77,782)	6.6%	(79,008)	5.6%	1.6%	(207,568)	6.3%	(233,136)	7.0%	12.3%
Costo de Ventas	(885,361)	75.2%	(1,091,613)	77.0%	23.3%	(2,422,134)	73.6%	(2,478,353)	74.7%	2.3%
Utilidad Bruta	292,091	24.8%	325,586	23.0%	11.5%	868,841	26.4%	838,091	25.3%	(3.5%)
Gastos	(216,645)	18.4%	(192,422)	13.6%	(11.2%)	(558,252)	17.0%	(519,731)	15.7%	(6.9%)
Depreciación y amortización	(2,563)	0.2%	(4,507)	0.3%	75.8%	(7,524)	0.2%	(10,462)	0.3%	39.0%
Gastos Generales	(219,208)	18.6%	(196,929)	13.9%	(10.2%)	(565,776)	17.2%	(530,193)	16.0%	(6.3%)
Utilidad de operación	72,883	6.2%	128,657	9.1%	76.5%	303,065	9.2%	307,898	9.3%	1.6%
Ingresos Financieros	7,308	0.6%	2,197	0.2%	(69.9%)	22,093	0.7%	9,076	0.3%	(58.9%)
Gastos Financieros	(27,811)	2.4%	(26,751)	1.9%	(3.8%)	(93,552)	2.8%	(70,522)	2.1%	(24.6%)
	(20,503)	1.7%	(24,554)	1.7%	19.8%	(71,459)	2.2%	(61,446)	1.9%	(14.0%)
Participación en resultados de negocio conjunto	-	-	44,341	3.1%	-	-	-	57,076	1.7%	-
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	52,380	4.4%	148,444	10.5%	183.4%	231,606	7.0%	303,528	9.2%	31.1%
Impuestos a la utilidad:										
ISR causado	(11,278)	1.0%	6,743	0.5%	159.8%	(16,502)	0.5%	(1,000)	0.0%	(93.9%)
ISR diferido	(7,325)	0.6%	(27,291)	1.9%	272.6%	(53,168)	1.6%	(28,700)	0.9%	(46.0%)
Neto	(18,603)	1.6%	(20,548)	1.4%	10.5%	(69,670)	2.1%	(29,700)	0.9%	(57.4%)
Utilidad neta e integral consolidada	\$33,777	2.9%	\$127,896	9.0%	278.6%	\$161,936	4.9%	\$273,828	8.3%	69.1%
Participación controladora	33,176	2.8%	127,487	9.0%	284.3%	161,473	4.9%	273,426	8.2%	69.3%
Participación no controladora	601	0.1%	409	0.0%	(31.9%)	463	0.0%	402	0.0%	(13.2%)
Utilidad neta e integral consolidada	33,777	2.9%	127,896	9.0%	278.6%	161,936	4.9%	273,828	8.3%	69.1%
Utilidad (Pérdida) Neta Básica por Acción*	0.11		0.42		293.9%	0.52		0.90		73.6%

*Considerando 303,266,668 acciones en circulación al 3T25 y 310,875,668 al 3T24. El total de acciones al 3T25 considera la cancelación de 7,609,000 acciones conforme a lo acordado en la Asamblea de Accionistas realizada en abril de 2025.

Corpovael, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias
Estados Condensados Consolidados de Flujos de Efectivo
(Cifras en Miles de Pesos)

	3T24	3T25	9M24	9M25
Actividades de Operación				
Utilidad Antes de Impuestos	52,380	148,444	231,607	303,528
Partidas relacionadas con actividades de Inversión				
Depreciación y Amortización	2,563	4,507	7,523	10,462
Ingresos por intereses	(6,181)	(2,197)	(19,493)	(9,076)
Gastos por intereses	27,811	25,656	93,552	65,817
Participación en resultados de asociada, subsidiarias y negocio conjunto	-	(44,341)	-	(57,076)
Estimación por deterioro de inventarios	-	(1,770)	-	(1,770)
Resultado neto de beneficios a empleados	-	-	266	-
Utilidad por venta de transporte y mobiliario	-	1,325	-	1,325
Intereses Capitalizados reconocidos en el Costo de Ventas	77,782	79,008	207,568	233,136
Flujo Derivado del Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	154,355	210,632	521,024	546,346
Flujos Generados o utilizados en la Operación				
Decremento (Incremento) en Clientes	194,120	(53,608)	25,130	(28,798)
Decremento (Incremento) en Inventarios	(155,739)	66,166	(323,240)	(805,607)
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por cobrar y otros Activos Circulantes	(2,681)	(21,676)	(41,145)	19,412
Incremento (Decremento) en Proveedores	63,923	(67,397)	70,442	444,268
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	83,590	196,371	98,460	153,515
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Operación	337,567	330,488	350,670	329,136
Actividades de Inversión				
Inversiones en acciones	-	-	-	-
Inversión en Propiedades Planta y Equipo	(1,963)	(12,480)	(5,076)	(14,587)
Inversión en negocio conjunto	-	(34,096)	-	(42,569)
Intereses Cobrados	6,181	2,197	19,493	9,076
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	4,218	(44,379)	14,417	(48,080)
Actividades de Financiamiento				
Financiamientos Bancarios	900,060	954,257	2,644,402	2,932,277
Financiamientos Bursátiles	-	-	-	-
Pago financiamiento fideicomiso	-	-	-	-
Amortización de Financiamientos Bancarios	(1,130,793)	(1,098,226)	(2,656,937)	(2,914,675)
Amortización de Financiamientos Bursátiles	-	-	(142,857)	-
Costo de apertura de préstamos con instituciones financieras	-	(13,580)	-	(22,438)
Intereses Pagados	(54,206)	(55,131)	(196,817)	(195,646)
Recompra de acciones	(9,117)	(3,835)	(10,861)	(12,995)
Costos relacionados con la emisión de deuda	-	-	5	-
Comisiones bancarias / Pago arrendamiento	(4,463)	(1,050)	(12,694)	(3,976)
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Financiamiento	(298,519)	(217,565)	(375,759)	(217,453)
Incremento (Disminución) de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	43,266	68,544	(10,672)	63,603
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al principio del período	490,228	460,598	544,166	465,539
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al final del período	533,494	529,142	533,494	529,142

Notas a los estados financieros: para un mejor análisis, en adición al contenido de este reporte, recomendamos ir a detalle sobre las notas de los estados financieros integrantes en <https://ri.caduinmobiliaria.com>.