



# REPORTE TRIMESTRAL

# 4T25

## CADU CUMPLE SU GUÍA DE RESULTADOS, REGISTRA CRECIMIENTO DE DOBLE DÍGITO EN INGRESOS Y UN FLUJO LIBRE DE EFECTIVO POSITIVO EN EL 2025.

Cancún, Q. Roo, México a 28 de abril de 2026. – 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 cuarto trimestre y ejercicio completo 2025. Las cifras presentadas en este reporte se encuentran expresadas en pesos nominales mexicanos corrientes, son 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)

- 🏠 En el 4T25, las viviendas escrituradas sumaron 1,224, creciendo 172.6% contra las 449 unidades vendidas del 4T24. Durante el 2025, las viviendas vendidas aumentaron 4.2% vs. 2024, totalizando 3,535.
- 🏠 Los ingresos por venta de vivienda del 4T25 ascendieron a \$1,357 millones, incrementándose 75.9% contra los \$772 millones del 4T24. En el 2025, los ingresos por venta de vivienda fueron de \$4,338 millones, 15.7% más que lo obtenido en el 2024.
- 🏠 Los ingresos totales pasaron de \$1,196 millones en el 4T24 a \$1,750 millones en el 4T25, representando un alza de 46.3%. Durante el ejercicio 2025, los ingresos totales alcanzaron los \$5,066 millones, aumentando 12.9% contra lo obtenido en el 2024.
- 🏠 El precio promedio del 4T25 fue de \$1.1 millones, 35.5% menos que lo registrado en el 4T24. No obstante, el precio promedio de 2025 se situó en \$1.2 millones, incrementándose 11.0% en comparación con el 2024.
- 🏠 En el 4T25, la utilidad bruta sumó \$363 millones, creciendo 10.4% contra los \$329 millones del 4T24. Durante el ejercicio 2025, la utilidad bruta fue de \$1,201 millones, 0.3% más que los \$1,197 millones de 2024.
- 🏠 La utilidad de operación se incrementó 29.4% al pasar de \$125 millones en el 4T24 a \$161 millones en el 4T25. La utilidad de operación de 2025 totalizó \$469 millones, aumentando 9.7% contra lo registrado en el mismo periodo de 2024.
- 🏠 Durante el 4T25, el EBITDA ascendió a \$234 millones, 18.4% más que los \$198 millones del 4T24. En el 2025, el EBITDA sumó \$785 millones, creciendo 9.7% vs. 2024.
- 🏠 La utilidad neta alcanzó los \$138 millones en el 4T25, aumentando 96.4% respecto a los \$71 millones del 4T24. Durante el ejercicio 2025, la utilidad neta fue de \$412 millones, representando un alza de 77.4% en comparación con los \$232 millones de 2024.
- 🏠 En el 4T25, el flujo libre de efectivo sumó \$515 millones, comparándose favorablemente contra la cifra negativa de \$159 millones registrada en el 4T24. Durante el 2025, el flujo libre de efectivo totalizó \$796 millones, 285.6% más que lo obtenido en el 2024.
- 🏠 El Ciclo de Capital de Trabajo mejoró 128 días, al pasar de 782 días al cierre de 2024 a 655 días al finalizar el 2025.

- 🏠 El saldo de efectivo y equivalentes se ubicó en \$464 millones al cierre del 4T25 vs. los \$466 millones registrados al finalizar el 4T24.
- 🏠 La deuda total (sin considerar costos de apertura de crédito ni gastos de emisión por amortizar) fue de \$1,704 millones, disminuyendo 21.2% en comparación con los \$2,164 millones obtenidos en el mismo periodo de 2024.

## RESULTADOS COMPARATIVOS 4T25 VS. 4T24

PRINCIPALES INDICADORES (\$ Millones)						
Indicador	4T24	4T25	Δ%	2024	2025	Δ%
Unidades	449	1,224	172.6%	3,392	3,535	4.2%
Precio Promedio (\$ Miles)	1,719	1,109	(35.5%)	1,106	1,227	11.0%
Ingresos Vivienda	772	1,357	75.9%	3,751	4,338	15.7%
Venta de Terrenos	405	69	(83.0%)	661	216	(67.4%)
Servicios de Construcción (Bienestar)	-	308	-	-	424	-
Otros	20	16	(18.7%)	76	89	17.8%
<b>Ingresos Totales</b>	<b>1,196</b>	<b>1,750</b>	<b>46.3%</b>	<b>4,487</b>	<b>5,066</b>	<b>12.9%</b>
Utilidad de Operación	125	161	29.4%	428	469	9.7%
<b>EBITDA</b>	<b>198</b>	<b>234</b>	<b>18.4%</b>	<b>716</b>	<b>785</b>	<b>9.7%</b>
Margen EBITDA (%)	16.5	13.4	(3.1 pp.)	15.9	15.5	(0.4 pp.)
<b>Utilidad Neta</b>	<b>71</b>	<b>138</b>	<b>96.4%</b>	<b>232</b>	<b>412</b>	<b>77.4%</b>
Margen Neto (%)	5.9	7.9	2.0 pp.	5.2	8.1	3.0 pp.
FLEF*	(159)	515	424.6%	206	796	285.6%
Cobertura de Intereses **	2.60x	2.99x	0.40x	2.60x	2.99x	0.40x
Deuda Neta a EBITDA UDM***	2.37x	1.58x	(0.79x)	2.37x	1.58x	(0.79x)
Apalancamiento (PT/CC)***	1.16x	0.98x	(0.18x)	1.16x	0.98x	(0.18x)
UPA**** (\$)	0.23	0.46	101.6%	0.75	1.36	81.2%

\*Las cifras del 4T24 y 2024 varían contra lo publicado anteriormente a causa de la auditoría 2025, que reclasificó los intereses por arrendamiento financiero de "otros activos" a "intereses pagados" en 2024. Para más detalle, por favor diríjase el anexo de este reporte (página 21).

\*\*La cifra a diciembre de 2024 varía contra lo publicado previamente a causa de la auditoría 2025, que reclasificó los intereses por arrendamiento financiero de "otros activos" a "intereses pagados" en 2024. Para más detalle, por favor diríjase el anexo de este reporte (página 21).

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

\*\*\*\*Cifras en pesos. Considerando 303,266,668 acciones en circulación al 4T25 y 310,875,668 al 4T24.

INDICADORES DE BALANCE (\$ Millones)		
Indicador	Dic-24*	Dic-25*
Efectivo y Equivalentes	466	464
Clientes	904	667
Inventarios	9,270	9,226
Otros Activos	1,231	1,259
<b>Total Activos</b>	<b>11,870</b>	<b>11,616</b>
Deuda Bancaria	1,662	1,202
Deuda Bursátil	502	502
Total Deuda	2,164	1,704
Proveedores	589	797
Proveedores de Terrenos	1,872	1,538
Impuestos Diferidos	1,321	1,275
Otros Pasivos	440	450
<b>Total Pasivos</b>	<b>6,387</b>	<b>5,763</b>
<b>Capital Contable</b>	<b>5,484</b>	<b>5,853</b>

INDICADORES FINANCIEROS		
Indicador	2024	2025
ROE (%)	4.2	7.0
ROA (%)	2.0	3.5
EBITDA (\$ Millones)	716	785
Utilidad Neta (\$ Millones)	232	412
UPA (\$)	0.75	1.36
CCT (días)	782	655

\*La diferencia que existe en algunos rubros respecto al dictamen, se debe a que, con el objetivo de mostrar de manera más precisa la posición financiera de la Compañía, se excluyeron los costos de apertura de crédito y los gastos de emisión por amortizar que estaban reconocidos en la deuda.

Nota: El saldo de efectivo y equivalentes de ambos periodos incluye el efectivo restringido correspondiente al fondo de reserva del Bono Verde "CADU 20V".

## Mensaje del Director General

Muy estimados inversionistas de CADU:

Los resultados obtenidos en el cuarto trimestre de 2025 le permitieron a la Compañía cumplir con su guía del año, en la que estableció un crecimiento superior al 5% en ingresos totales y EBITDA. Durante el 2025 los ingresos totales y la utilidad neta registraron un crecimiento de doble dígito, mientras que el EBITDA aumentó a una tasa cercana al doble dígito, gracias a la continuidad de nuestros proyectos en Quintana Roo, la incorporación de nuevos desarrollos en Jalisco y los ingresos derivados de los servicios de construcción para la vivienda del Programa del Bienestar, que ha sido un marco de referencia para otros desarrollos de esta vivienda en todo el país. De cara a nuestro décimo aniversario como empresa pública, estos resultados confirman la resiliencia y flexibilidad que caracteriza a nuestro modelo de negocio.

En el trimestre, el desempeño comercial del segmento de interés social mostró una mejora en el ritmo de desplazamiento de vivienda, impulsada por una mayor fluidez derivada del cambio en premisas en el otorgamiento de hipotecas. Asimismo, en el segmento de vivienda media se inició la escrituración de un nuevo proyecto en Cancún que, durante el año, se encontraba en construcción. Estos factores permitieron generar un flujo libre de efectivo positivo, tanto en el trimestre como en los doce meses del año, y optimizar el ciclo de capital de trabajo.

Además, la gestión disciplinada de los recursos contribuyó a la disminución de la deuda y al fortalecimiento de todos los indicadores de apalancamiento. En este sentido, en noviembre, HR Ratings ratificó las calificaciones crediticias de CADU, mientras que PCR Verum mejoró nuestra calificación, al reconocer la consistencia en los indicadores de apalancamiento y un adecuado perfil de vencimiento para los próximos veinticuatro meses.

En paralelo, durante el 2025 avanzamos en el desarrollo de nuevos proyectos en los segmentos de vivienda media y media-residencial, los cuales forman parte de nuestro plan de crecimiento y diversificación de ingresos. Estos desarrollos se encuentran actualmente en distintas etapas de construcción y preparación comercial, y se espera que inicien su proceso de escrituración a lo largo de 2026, lo que fortalecerá nuestra oferta, ampliará nuestra presencia en Jalisco y seguirá consolidando nuestro liderazgo en Quintana Roo.

En cuanto a nuestra principal plaza de operación, Quintana Roo continúa mostrando fundamentos económicos favorables. Durante el 2025, el flujo de pasajeros en los aeropuertos de Cancún y Tulum se mantuvo, por cuarto año consecutivo, en niveles superiores a los 30 millones. Este dinamismo ha contribuido a la generación de empleo y a la estabilidad de la demanda de vivienda en el estado. En este contexto, los créditos otorgados por el Infonavit para la adquisición de vivienda nueva en Quintana Roo, en el periodo enero-octubre de 2025, aumentaron 12.7% respecto al mismo periodo de 2024.

En materia ASG, reafirmamos nuestro compromiso con el desarrollo de vivienda sustentable. Durante el 2025 avanzamos conforme a lo previsto en la certificación de 2,834 viviendas bajo los estándares EDGE y ECOASA, contribuyendo a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero y a una mayor eficiencia en el uso de energía y agua, en beneficio tanto del medio ambiente como de las familias que habitan dichas viviendas.

Para el 2026 mantenemos una postura prudente ante un entorno que continúa presentando retos, particularmente en materia de crecimiento económico. No obstante, la solidez financiera alcanzada, la generación de flujo de efectivo y el desarrollo de vivienda asequible y sostenible nos permiten afrontar este contexto con bases más firmes.

Bajo estas premisas, estimamos que durante el 2026 los ingresos totales y el EBITDA registren un crecimiento superior al 5% respecto al 2025.

**Pedro Vaca Elguero,**  
**Presidente del Consejo y**  
**Director General**

## DESEMPEÑO OPERATIVO

### Unidades

Unidades por Segmento										
	4T24	% total	4T25	% total	Δ%	2024	% total	2025	% total	Δ%
Interés Social	273	60.8%	1,162	94.9%	325.6%	2,910	85.8%	3,176	89.8%	9.1%
Interés Social (VU)	4	0.9%	4	0.3%	0.0%	18	0.5%	15	0.4%	(16.7%)
Media	164	36.5%	58	4.7%	(64.6%)	430	12.7%	325	9.2%	(24.4%)
Media-Residencial	-	-	-	-	-	11	0.3%	5	0.1%	(54.5%)
Residencial	8	1.8%	-	-	(100.0%)	23	0.7%	14	0.4%	(39.1%)
<b>Total Unidades</b>	<b>449</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,224</b>	<b>100.0%</b>	<b>172.6%</b>	<b>3,392</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,535</b>	<b>100.0%</b>	<b>4.2%</b>

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.

Durante el 4T25, las viviendas vendidas ascendieron a 1,224, incrementándose 172.6% respecto a las 449 unidades escrituradas en el 4T24. Este crecimiento derivó del mayor volumen desplazado en el segmento de interés social (+325.6% vs. 4T24), dado que entró en vigor el T-100, programa del Infonavit que reduce los requisitos para acceder a una hipoteca; además, en el 4T24 se tuvo una baja base de comparación por falta de inventario.

Con relación al segmento de vivienda media, las unidades vendidas sumaron 58 en el 4T25, disminuyendo 64.6% contra lo registrado en el 4T24. Esta variación se debe a la terminación del proyecto situado en Cancún, en el que no se tuvo vivienda en octubre y noviembre, además del menor volumen escriturado en los desarrollos de Playa del Carmen y Tulum, como consecuencia de trámites más largos, derivados de mayores requerimientos por parte de los bancos para gestionar las hipotecas. Lo anterior fue parcialmente compensado por el inicio de escrituraciones de un nuevo proyecto en Cancún.

En lo que se refiere al segmento medio-residencial, aunque en el trimestre la Compañía no tuvo desarrollos propios en comercialización, cuenta con un negocio conjunto en el que participa como desarrollador y aporta recursos, mientras que los socios aportan el terreno y parte de los recursos.

Respecto al segmento residencial, no se desplazó ninguna unidad en el 4T25 vs. 8 en el 4T24. Esta disminución se explica por la fase final de comercialización en la que se encuentra uno de los dos proyectos de este segmento, mientras que el otro tiene programada la entrega de inventario para el 1T26.

En el 2025, el volumen escriturado fue de 3,535, 4.2% más que las 3,392 viviendas vendidas en el 2024. Este crecimiento fue impulsado por el mayor desplazamiento de viviendas de interés social (+9.1% vs. 2024), lo cual más que compensó el menor volumen que se escrituró en los otros segmentos.

## Ingresos

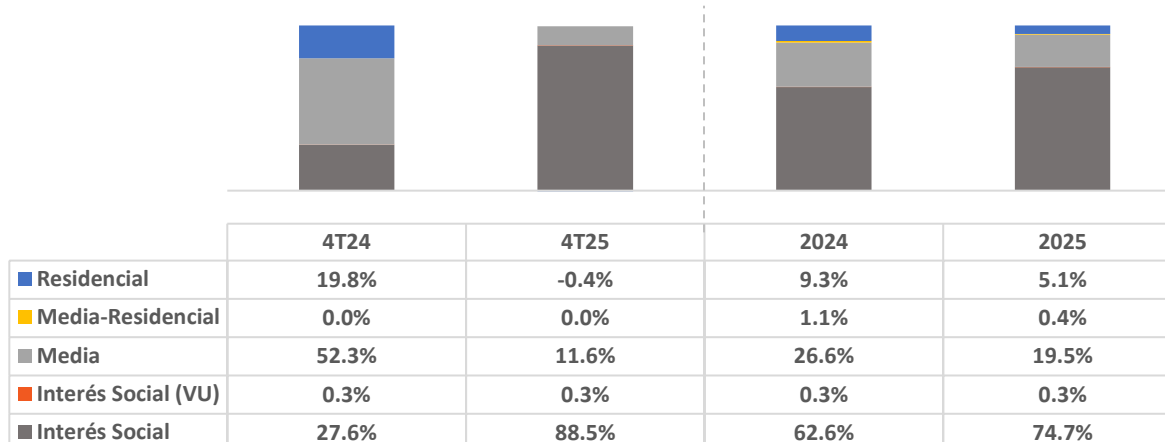
Ingresos (\$ Millones)										
	4T24	% total	4T25	% total	Δ%	2024	% total	2025	% total	Δ%
Interés Social	213	17.8%	1,201	68.6%	463.2%	2,347	52.3%	3,241	64.0%	38.1%
Interés Social (VU)	3	0.3%	4	0.2%	59.7%	12	0.3%	11	0.2%	(7.0%)
Media	403	33.7%	157	9.0%	(61.0%)	999	22.3%	844	16.7%	(15.5%)
Media-Residencial	-	-	-	-	-	42	0.9%	19	0.4%	(55.4%)
Residencial	152	12.7%	(5)	(0.3%)	(103.5%)	350	7.8%	223	4.4%	(36.2%)
<b>Total Ingresos Vivienda</b>	<b>772</b>	<b>64.5%</b>	<b>1,357</b>	<b>77.6%</b>	<b>75.9%</b>	<b>3,751</b>	<b>83.6%</b>	<b>4,338</b>	<b>85.6%</b>	<b>15.7%</b>
Venta de Terrenos	405	33.8%	69	3.9%	(83.0%)	661	14.7%	216	4.3%	(67.4%)
Serv. Const. (Bienestar)	-	-	308	17.6%	-	-	-	424	8.4%	-
Otros Ingresos	20	1.7%	16	0.9%	(18.7%)	76	1.7%	89	1.8%	17.8%
<b>Total Otros</b>	<b>425</b>	<b>35.5%</b>	<b>393</b>	<b>22.4%</b>	<b>(7.5%)</b>	<b>737</b>	<b>16.4%</b>	<b>729</b>	<b>14.4%</b>	<b>(1.1%)</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>1,196</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,750</b>	<b>100.0%</b>	<b>46.3%</b>	<b>4,487</b>	<b>100.0%</b>	<b>5,066</b>	<b>100.0%</b>	<b>12.9%</b>

En el 4T25, los ingresos totales ascendieron a \$1,750 millones, representando un alza de 46.3% contra los \$1,196 millones del 4T24. Este aumento fue impulsado por el crecimiento de 75.9% que presentaron los ingresos por venta de vivienda este trimestre vs. 4T24, así como por el reconocimiento de \$308 millones derivados de los servicios de construcción (Bienestar). Del total de ingresos del periodo, los de vivienda contribuyeron con 77.6%; los de la venta de terrenos, con 3.9%; los de servicios de construcción (Bienestar), con 17.6%; y los otros ingresos, con 0.9%.

Durante el ejercicio 2025, los ingresos totales alcanzaron los \$5,066 millones, 12.9% más que los \$4,487 millones de 2024. Este resultado fue impulsado, principalmente, por el incremento registrado en los ingresos por venta de vivienda (+15.7% vs. 2024) y el reconocimiento de \$424 millones correspondiente a los servicios de construcción (Bienestar), los cuales representaron el 85.6% y 8.4% del total de ingresos, respectivamente.

En cuanto a los ingresos por venta de vivienda del 4T25, los del segmento de interés social aumentaron 463.2% en comparación con el 4T24, favorecidos por un mayor volumen escriturado (+325.6%) y un precio promedio más alto (+32.3%); además, el 4T24 representa una baja base de comparación. Asimismo, los ingresos de interés social (VU) crecieron 59.7% en el 4T25 vs. 4T24. Por su parte, los ingresos de vivienda media se redujeron 61.0% y los de residencial presentaron un ajuste contable de -\$5 millones; mientras que en el segmento de vivienda media-residencial no se registraron ingresos, debido a la terminación del proceso de venta del proyecto de este segmento.

Durante el ejercicio 2025, los ingresos de interés social presentaron un alza de 38.1% contra lo registrado en el 2024; mientras que los de interés social (VU) disminuyeron 7.0%, los de vivienda media 15.5%, los del segmento medio-residencial 55.4% y los de vivienda residencial 36.2%.

**Ingresos por Venta de Vivienda por Segmento**

**Ingresos de Vivienda por Plaza**

Ingresos por venta de Vivienda por Plaza (\$ Millones)												
	4T24	% total	4T25	% total	Δ\$	Δ%	2024	% total	2025	% total	Δ\$	Δ%
Cancún	348	45.1%	565	41.6%	217	62.3%	1,449	38.6%	1,739	40.1%	290	20.0%
Playa del Carmen	211	27.3%	461	34.0%	250	118.5%	1,265	33.7%	1,630	37.6%	366	28.9%
Tulum	210	27.2%	327	24.1%	117	55.7%	983	26.2%	938	21.6%	(45)	(4.5%)
CDMX	-	-	-	-	-	-	42	1.1%	19	0.4%	(23)	(55.4%)
Otros (VU)	3	0.3%	4	0.3%	2	59.7%	12	0.3%	11	0.3%	(1)	(7.0%)
<b>TOTAL</b>	<b>772</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,357</b>	<b>100.0%</b>	<b>585</b>	<b>75.9%</b>	<b>3,751</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,338</b>	<b>100.0%</b>	<b>587</b>	<b>15.7%</b>

NOTA: VU hace referencia a la Vivienda Usada.

Durante el 4T25, los ingresos por venta de vivienda alcanzaron los \$1,357 millones, aumentando 75.9% en comparación con los \$772 millones del 4T24. Lo anterior fue impulsado principalmente por los crecimientos de 62.3%, 118.5% y 55.7% registrados en Cancún, Playa del Carmen y Tulum, respectivamente, gracias al mayor volumen desplazado y al precio promedio más alto de los proyectos de interés social que se encuentran en dichas plazas; además, en el 4T24 se tuvo una baja base de comparación, particularmente en Cancún y Playa del Carmen.

En el 2025, los ingresos por escrituración de vivienda sumaron \$4,338 millones, 15.7% más que los \$3,751 millones de 2024. Este crecimiento fue incentivado por los incrementos de 28.9% y 20.0% registrados en Playa del Carmen y Cancún, respectivamente, mismos que compensaron las disminuciones de 4.5%, 55.4% y 7.0% que se tuvieron en Tulum, la CDMX y en Otros (VU), respectivamente.

Además, CADU participa como desarrollador y aporta capital en un negocio conjunto en Guadalajara, correspondiente a un proyecto de vivienda media-residencial actualmente en comercialización, en el 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.

**Precios Promedio**

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

Precios Promedio por Producto (\$ Miles)								
Producto	4T24	4T25	Δ\$	Δ%	2024	2025	Δ\$	Δ%
Interés Social*	781	1,034	252	32.3%	807	1,020	214	26.5%
Interés Social (VU)	632	1,010	378	59.7%	680	759	79	11.7%
Media	2,460	2,713	254	10.3%	2,323	2,596	273	11.7%
Media-Residencial	-	-	-	-	3,814	3,744	(69)	(1.8%)
Residencial*	19,059	-	(19,059)	(100.0%)	15,230	15,955	725	4.8%
<b>Total</b>	<b>1,719</b>	<b>1,109</b>	<b>(610)</b>	<b>(35.5%)</b>	<b>1,106</b>	<b>1,227</b>	<b>121</b>	<b>11.0%</b>

\*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 la participación de socios en estos proyectos.

Durante el 4T25, el precio promedio se ubicó en \$1.1 millones, disminuyendo 35.5% respecto a los \$1.7 millones del 4T24. Este resultado se debe, principalmente, a la mayor participación del segmento de interés social en la mezcla de ventas del 4T25 (+60.9 pp. vs. 4T24).

En el 2025, el precio promedio alcanzó los \$1.2 millones, creciendo 11.0% contra el 2024. Este incremento fue incentivado por el mayor precio promedio obtenido en casi todos los segmentos.

## DESEMPEÑO FINANCIERO

### Estado de Resultados

**Costo de Ventas**

Desglose de Ingresos y Costo de Ventas (\$ Millones)								
Conceptos	4T24	% Ing	4T25	% Ing	2024	% Ing	2025	% Ing
Ingresos por escrituración de viviendas	772	64.5%	1,357	77.6%	3,751	83.6%	4,338	85.6%
Ingresos por venta de terrenos	405	33.8%	69	3.9%	661	14.7%	216	4.3%
Ingresos por Serv. Const. (Bienestar)	-	-	308	17.6%	-	-	424	8.4%
Otros ingresos	20	1.7%	16	0.9%	76	1.7%	89	1.8%
<b>Total de Ingresos</b>	<b>1,196</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,750</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,487</b>	<b>100.0%</b>	<b>5,066</b>	<b>100.0%</b>
Costo de viviendas escrituradas	631	81.7%	1,040	76.6%	2,924	77.9%	3,330	76.8%
Costo de terrenos	236	58.3%	40	57.9%	347	52.6%	121	56.0%
Costos por Serv. Const. (Bienestar)	-	-	307	99.9%	-	-	414	97.9%
Costo de otros ingresos	1	4.7%	0	0.0%	20	25.9%	0	0.0%
<b>Total de Costo de Ventas</b>	<b>868</b>	<b>72.5%</b>	<b>1,387</b>	<b>79.3%</b>	<b>3,290</b>	<b>73.3%</b>	<b>3,865</b>	<b>76.3%</b>
Costo de Ventas	798	66.7%	1,318	75.3%	3,013	67.1%	3,564	70.3%
Intereses Capitalizados en el CV	70	5.8%	69	3.9%	277	6.2%	302	6.0%

La proporción del costo de ventas a ingresos pasó de 72.5% en el 4T24 a 79.3% en el 4T25, representando un aumento de 6.7 pp. Esta variación se atribuye 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 (Bienestar), cuyos márgenes son inferiores a los de las demás fuentes de ingresos.

Durante el 2025, la proporción del costo de ventas a ingresos se ubicó en 76.3%, incrementándose 3.0 pp. respecto a lo obtenido en el 2024. Este resultado se debe a los mismos factores observados en el trimestre.

Los otros ingresos no conllevan costos asociados, y el nivel de intereses capitalizados registrado en el periodo responde a un entorno de menores tasas de interés, así como a que los ingresos por construcción no requirieron financiamiento. En el 2025, el incremento de los intereses capitalizados obedece a los ciclos de inversión más largos de los desarrollos de vivienda media y residencial, los cuales mostraron un mejor desempeño en trimestres previos.

**Utilidad Bruta**
**Utilidad Bruta (\$ Millones)**

	4T24	% Ing	4T25	% Ing	Δ\$	Δ%	2024	% Ing	2025	% Ing	Δ\$	Δ%
Utilidad Bruta	329	27.5%	363	20.7%	34	10.4%	1,197	26.7%	1,201	23.7%	3	0.3%

La utilidad bruta del 4T25 sumó \$363 millones, 10.4% más en comparación con los \$329 millones del 4T24. Lo anterior fue impulsado por el aumento anual que registraron los ingresos totales del trimestre. El margen bruto pasó de 27.5% en el 4T24 a 20.7% en el 4T25, disminuyendo 6.7 pp.

En el 2025, la utilidad bruta ascendió a \$1,201 millones, presentando una ligera alza de 0.3% respecto a los \$1,197 millones de 2024. Este incremento fue incentivado por el mayor nivel de ingresos que se tuvo en 2025 vs. 2024. El margen bruto de 2025 se ubicó en 23.7% vs. el 26.7% de 2024 (-3.0 pp.).

**Gastos Generales**
**Gastos Generales (\$ Millones)**

	4T24	% Ing	4T25	% Ing	Δ\$	Δ%	2024	% Ing	2025	% Ing	Δ\$	Δ%
Gastos	204	17.0%	201	11.5%	(3)	(1.2%)	770	17.2%	732	14.4%	(38)	(4.9%)

Los gastos generales pasaron de \$204 millones en el 4T24 a \$201 millones en el 4T25, decreciendo 1.2%. En el 4T25, la proporción de gastos a ingresos fue de 11.5%, disminuyendo 5.5 pp. contra lo registrado en el 4T24. Esta disminución se debe, principalmente, a que la comisión por venta de vivienda de interés social es menor que la de los otros segmentos y a que los servicios de construcción de vivienda no implican gastos de venta.

En el ejercicio 2025, los gastos generales sumaron \$732 millones, 4.9% menos en comparación con los \$770 millones de 2024. Como porcentaje de los ingresos, los gastos generales se ubicaron en 14.4%, mejorando 2.7 pp. vs. 2024. 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.

**EBITDA**
**Integración de EBITDA (\$ Millones)**

Conceptos	4T24	4T25	Δ\$	Δ%	2024	2025	Δ\$	Δ%
UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS	71	138	68	96.4%	232	412	180	77.4%
(+) ISR	34	5	(29)	(85.4%)	104	35	(69)	(66.6%)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	105	143	39	37.0%	336	447	111	32.9%
(+) Costo Integral de Fin. Capitalizado	70	69	(1)	(1.6%)	277	302	24	8.8%
(+) Intereses no Capitalizados	25	25	0	0.2%	119	96	(23)	(19.4%)
(-) Otros ingresos (gastos) neto	5	7	2	39.9%	27	73	46	168.9%
(+) Depreciación y Amortización	3	4	1	26.7%	11	14	4	35.6%
<b>EBITDA</b>	<b>198</b>	<b>234</b>	<b>36</b>	<b>18.4%</b>	<b>716</b>	<b>785</b>	<b>70</b>	<b>9.7%</b>
<b>Margen EBITDA</b>	<b>16.5%</b>	<b>13.4%</b>	<b>-</b>	<b>(3.1 pp.)</b>	<b>15.9%</b>	<b>15.5%</b>	<b>-</b>	<b>(0.4 pp.)</b>

El EBITDA pasó de \$198 millones en el 4T24 a \$234 millones en el 4T25, creciendo 18.4%. Esta alza fue incentivada por el efecto combinado de un aumento en ingresos (+46.3% vs. 4T24) y un menor nivel de gastos en el trimestre (-1.2% vs. 4T24). El margen EBITDA se situó en 13.4% en el 4T25, 3.1 pp. menos que el 16.5% registrado en el 4T24.

Durante el 2025, el EBITDA totalizó \$785 millones, incrementándose 9.7% respecto a los \$716 millones de 2024. El margen EBITDA de 2025 fue de 15.5% vs. 15.9% en 2024.

### Utilidad de Operación

Utilidad de Operación (\$ Millones)												
	4T24	% Ing	4T25	% Ing	Δ\$	Δ%	2024	% Ing	2025	% Ing	Δ\$	Δ%
Utilidad de Operación	125	10.4%	161	9.2%	37	29.4%	428	9.5%	469	9.3%	42	9.7%

La utilidad de operación ascendió a \$161 millones en el 4T25, representando un aumento de 29.4% en comparación con los \$125 millones del 4T24. Este resultado fue impulsado por una utilidad bruta más alta (+10.4% vs. 4T24) y un menor monto de gastos (-1.2% vs. 4T24). En el 4T25, el margen de operación se ubicó en 9.2% vs. el 10.4% obtenido en el 4T24.

Durante el ejercicio 2025, la utilidad de operación alcanzó los \$469 millones, 9.7% más respecto a los \$428 millones de 2024. El margen de operación de 2025 se situó en 9.3%, comparándose con el 9.5% de 2024.

### Utilidad Neta

Utilidad Neta y UPA (\$ Millones)									
Conceptos	4T24	4T25	Δ\$	Δ%	2024	2025	Δ\$	Δ%	
Utilidad Neta Consolidada	71	138	68	96.4%	232	412	180	77.4%	
Margen Neto	5.9%	7.9%	-	2.0 pp.	5.2%	8.1%	-	3.0 pp.	
Utilidad Neta Controladora	71	139	69	97.3%	232	413	181	77.8%	
Utilidad por acción* (Pesos)	0.23	0.46	0.23	101.6%	0.75	1.36	0.61	81.2%	

\*Cifras en pesos. Considerando 303,266,668 acciones en circulación al 4T25 y 310,875,668 al 4T24. El total de acciones al 4T25 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 del 4T25 fue de \$138 millones, creciendo 96.4% contra los \$71 millones del 4T24. Lo anterior fue impulsado por el efecto combinado de una utilidad de operación más alta (+29.4% vs. 4T24), un menor monto de impuestos (-85.4% vs. 4T24) y el reconocimiento de \$3 millones provenientes del negocio conjunto que la Compañía tiene en Guadalajara, donde participa como desarrollador y aporta capital. El margen neto mejoró de 5.9% en el 4T24 a 7.9% en el 4T25 (+2.0 pp.).

En el 2025, la utilidad neta sumó \$412 millones, aumentando 77.4% respecto a los \$232 millones de 2024. El margen neto de 2025 se ubicó en 8.1%, 3.0 pp. más que el 5.2% obtenido en 2024.

La Utilidad Por Acción (UPA) del 4T25 fue de \$0.46, creciendo 101.6% en comparación con lo registrado en el 4T24. Durante el ejercicio 2025, la UPA totalizó \$1.36, incrementándose 81.2% contra lo obtenido en el 2024.

## Estado de Posición Financiera

### Efectivo y Equivalentes

Efectivo y Equivalentes (\$ Millones)				
	Dic-24	Dic-25	Δ\$	Δ%
Efectivo y Equivalentes*	466	464	(2)	(0.3%)

\*Incluye el efectivo restringido correspondiente al fondo de reserva del Bono Verde "CADU 20V".

Al cierre de 2025, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo totalizó \$464 millones, manteniéndose prácticamente sin cambios respecto a lo registrado en el mismo periodo de 2024. Este resultado se debe a la estrategia de la Compañía para optimizar el uso de recursos, en pro de aminorar los costos financieros. Al finalizar el 2025, el fondo de reserva generado para garantizar el pago del Bono Verde "CADU20V" sumó \$52 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 31 de diciembre de 2024		Al 31 de diciembre de 2025		Δ días
	Monto (\$ Millones)	Días	Monto (\$ Millones)	Días	
Cuentas por Cobrar	904	73	667	47	(25)
Inventario (incluye Reserva Territorial)	9,270	1,014	9,226	859	(155)
Proveedores (incluye proveedores de terrenos)	2,461	269	2,334	217	(52)
Anticipo Clientes	323	35	372	35	(1)
<b>CCT</b>	<b>7,390</b>	<b>782</b>	<b>7,187</b>	<b>655</b>	<b>(128)</b>

El Ciclo de Capital de Trabajo pasó de 782 días al finalizar el 2024 a 655 días al cierre de 2025, representando un decremento de 128 días. Esta mejora fue incentivada, principalmente, por el efecto combinado de un menor nivel de cuentas por cobrar e inventario, junto con un mayor ritmo de ventas a lo largo del año.

Al 31 de diciembre de 2025, las cuentas por cobrar fueron de \$667 millones (47 días de cartera) vs. los \$904 millones (73 días de cartera) obtenidos en el mismo periodo de 2024. Esta disminución se debe a la terminación de algunos plazos de pago que se otorgaron en periodos pasados a los compradores de vivienda residencial y de terrenos. Además, CADU se enfocó en reducir los tiempos de cobranza de la vivienda.

El saldo de inventario fue de \$9,226 millones al cierre de diciembre de 2025, comparándose con los \$9,270 millones registrados al finalizar diciembre de 2024. Esta variación se debe al mayor desplazamiento de vivienda, lo cual fue parcialmente compensado por la obra en proceso que tiene CADU en Cancún, Playa del Carmen y Guadalajara.

La cuenta de proveedores totalizó \$2,334 millones al 31 de diciembre de 2025 (\$797 millones de proveedores y \$1,538 millones de proveedores de terrenos) vs. los \$2,461 millones obtenidos al 31 de diciembre de 2024 (\$589 millones de proveedores y \$1,872 millones de proveedores de terrenos). Esta disminución deriva del menor saldo registrado en la cuenta de proveedores de terrenos (-\$334 millones), ya que estos lotes se pagan conforme a un calendario de pagos, el cual puede ser negociado y recalendario.

Al cierre del 4T25, los anticipos de clientes ascendieron a \$372 millones, comparándose con los \$323 millones obtenidos en el mismo periodo de 2024.

### Deuda

La deuda total (excluyendo costos de apertura de crédito y gastos de emisión por amortizar) pasó de \$2,164 millones al finalizar el 2024 a \$1,704 millones al cierre de 2025, disminuyendo 21.2%. Esta variación se explica por el decremento de 27.7% que se registró en la deuda bancaria (sin costos de apertura de crédito) al finalizar el 4T25 vs. el cierre del 4T24.

Deuda Bancaria (\$ Millones)						
Concepto	Dic-24	% deuda total	Dic-25	% deuda total	Δ\$	Δ%
Puentes	1,081	50.5%	870	51.8%	(211)	(19.5%)
Capital de Trabajo	581	27.1%	332	19.8%	(249)	(42.8%)
<b>Total sin costos de apertura de crédito</b>	<b>1,662</b>	<b>77.7%</b>	<b>1,202</b>	<b>71.6%</b>	<b>(460)</b>	<b>(27.7%)</b>
Costos de apertura de crédito	(14)	(0.7%)	(18)	(1.1%)	(3)	23.0%
<b>Total</b>	<b>1,647</b>	<b>77.0%</b>	<b>1,184</b>	<b>70.5%</b>	<b>(463)</b>	<b>(28.1%)</b>

Al 31 de diciembre de 2025, la deuda bancaria (excluyendo los costos de apertura de crédito) fue de \$1,202 millones, representando una reducción de 27.7% en comparación con los \$1,662 millones del mismo periodo de 2024. Esta disminución fue resultado de los decrementos registrados en los créditos puente (-19.5%, o -\$211 millones vs. el cierre de 2024) y en los créditos para capital de trabajo (-42.8%, o -\$249 millones vs. el cierre de 2024), en seguimiento a una mayor venta de vivienda, conforme a lo esperado.

Deuda Bursátil – CEBURES (\$ Millones)						
Concepto	Dic-24	% deuda total	Dic-25	% deuda total	Δ\$	Δ%
CADU 20V	502	23.5%	502	29.9%	-	-
<b>Total sin gastos de emisiones por amortizar</b>	<b>502</b>	<b>23.5%</b>	<b>502</b>	<b>29.9%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Gastos de emisión por amortizar	(10)	(0.5%)	(7)	(0.4%)	3	(33.3%)
<b>Total</b>	<b>492</b>	<b>23.0%</b>	<b>495</b>	<b>29.5%</b>	<b>3</b>	<b>0.7%</b>
<b>Deuda Total sin costos ni gastos</b>	<b>2,164</b>	<b>101.2%</b>	<b>1,704</b>	<b>101.5%</b>	<b>(460)</b>	<b>(21.2%)</b>
Costos de apertura de crédito y gastos de emisión por amortizar	(25)	(1.2%)	(25)	(1.5%)	0	(0.4%)
<b>Deuda Total*</b>	<b>2,139</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,680</b>	<b>100.0%</b>	<b>(460)</b>	<b>(21.5%)</b>

\*El 100% de la deuda de la Empresa, al 31 de diciembre de 2025, se encuentra contratada en pesos.

Al finalizar el 2025, la deuda bursátil (excluyendo los gastos de emisión por amortizar) totalizó \$502 millones, manteniéndose en el mismo nivel registrado al cierre del 4T24. Aunque el vencimiento de este bono es hasta finales de 2027, a partir de junio de 2026 se tiene la opción de iniciar su amortización.

Al cierre de diciembre de 2025, los créditos puente representaban el 51.1% de la deuda total (excluyendo los costos de apertura de crédito y los gastos de emisión por amortizar), mientras que los créditos para capital de trabajo y la deuda bursátil representaban el 19.5% y 29.5%, respectivamente.

Vencimientos de la Deuda a diciembre de 2025 (\$ Millones)						
Concepto	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Hasta 4 años	Hasta 5 años	Total
Deuda Bancaria	252	340	139	361	110	1,202
Bono Verde CADU 20V	-	502	-	-	-	502
<b>Total</b>	<b>252</b>	<b>842</b>	<b>139</b>	<b>361</b>	<b>110</b>	<b>1,704</b>
<b>% Total</b>	<b>14.8%</b>	<b>49.4%</b>	<b>8.1%</b>	<b>21.2%</b>	<b>6.5%</b>	<b>100.0%</b>

Nota: Las cifras de esta tabla no consideran las comisiones de apertura de crédito ni los gastos de emisión por amortizar. Asimismo, los cálculos están realizados con base en la fecha de vencimiento de los contratos.

Del total de la deuda, 14.8% vence durante el 2026, el 49.4% en el 2027, sólo 8.1% en el 2028, el 21.2% hacia el 2029 y únicamente el 6.5% vence hasta el 2030.

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

Vencimientos de la Deuda por Trimestre (\$ Millones)						
Concepto	1T26	2T26	3T26	4T26	1T27	2T27
Deuda Bancaria	16	169	8	59	252	72
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>169</b>	<b>8</b>	<b>59</b>	<b>252</b>	<b>72</b>
<b>% Total</b>	<b>0.9%</b>	<b>9.9%</b>	<b>0.5%</b>	<b>3.5%</b>	<b>14.8%</b>	<b>4.2%</b>

Nota: Las cifras de esta tabla no consideran las comisiones de apertura de crédito ni los gastos de emisión por amortizar. Asimismo, los cálculos están realizados con base en la fecha de vencimiento de los contratos.

Del total de la deuda, el 0.9% tiene vencimiento en el 1T26, el 9.9% durante el 2T26, el 0.5% en el 3T26, el 3.5% hacia el 4T26, el 14.8% hasta el 1T27 y el 4.2% en el 2T27.

Al 31 de diciembre de 2025, la calificación corporativa de CADU, por parte de HR Ratings y Verum, fue de "HR A-" y "A-/M", respectivamente. En cuanto a los certificados bursátiles de la Empresa, Verum y HR Ratings otorgaron calificaciones de "AA-/M" y "HR AA" para CADU20V.

Razones de Apalancamiento y Cobertura de Intereses (Veces)			
Conceptos	Dic-24	Dic-25	Covenant
Deuda Neta a EBITDA	2.37	1.58	No mayor a 3.0
Pasivo Total / Capital Contable	1.16	0.98	No mayor a 3.0
EBITDA / Intereses pagados*	2.60	2.99	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 emisión por amortizar.

\*La cifra a diciembre de 2024 varía respecto a lo publicado anteriormente a causa de la auditoría 2025, que reclasificó los intereses por arrendamiento financiero de otros activos a intereses pagados en 2024. Para más detalle, por favor diríjase el anexo de este reporte (página 21).

El costo ponderado de la deuda, al 31 de diciembre de 2025, fue de 9.98%. Al cierre de 2025, sin considerar los costos de apertura de crédito ni los gastos de emisión por amortizar, el 71% de la deuda estaba contratada a tasa variable y el 29% restante a una tasa fija de 9.13%.

### Pasivo Total y Capital Contable

Pasivo Total y Capital Contable (\$ Millones)						
Conceptos	Dic-24	% total	Dic-25	% total	Δ\$	Δ%
Pasivo Total	6,387	53.8%	5,763	49.6%	(623)	(9.8%)
Capital Contable	5,484	46.2%	5,853	50.4%	369	6.7%
<b>Total</b>	<b>11,870</b>	<b>100.0%</b>	<b>11,616</b>	<b>100.0%</b>	<b>(255)</b>	<b>(2.1%)</b>

El Capital Contable fue de \$5,853 millones al finalizar el 2025, creciendo 6.7% contra los \$5,484 millones registrados al cierre de 2024. Este resultado fue incentivado por la utilidad generada por la Compañía durante el año.

La estructura de capital estaba integrada por 49.6% de pasivo y 50.4% de capital al cierre del 4T25 vs. 53.8% de pasivo y 46.2% de capital al finalizar el 4T24.

## Flujo de efectivo

### Variación de efectivo

Integración de Flujo de Efectivo (\$ Millones)						
Conceptos	4T24	4T25	Δ%	2024	2025	Δ%
Utilidad antes de impuestos	105	143	37.0%	336	447	32.9%
Ajustes de inversión y otros	30	11	(62.6%)	111	21	(81.4%)
Ajustes de financiamiento	70	69	(1.6%)	277	302	8.8%
<b>Flujo antes de impuestos</b>	<b>204</b>	<b>223</b>	<b>9.3%</b>	<b>725</b>	<b>770</b>	<b>6.1%</b>
Flujo generado en actividades de operación*	(291)	306	205.3%	(461)	89	119.3%
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de operación*</b>	<b>(87)</b>	<b>530</b>	<b>710.9%</b>	<b>264</b>	<b>859</b>	<b>225.3%</b>
Flujo neto de actividades de inversión*	(72)	(15)	(79.6%)	(58)	(63)	9.1%
Flujo neto de actividades de financiamiento*	91	(580)	(739.7%)	(285)	(798)	179.8%
<b>Δ Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(68)</b>	<b>(65)</b>	<b>(4.0%)</b>	<b>(79)</b>	<b>(2)</b>	<b>(98.0%)</b>
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	533	529	(0.8%)	544	466	(14.4%)
<b>Efectivo y equivalentes al final del periodo</b>	<b>466</b>	<b>464</b>	<b>(0.3%)</b>	<b>466</b>	<b>464</b>	<b>(0.3%)</b>
<b>Flujo libre de efectivo de la firma*</b>	<b>(159)</b>	<b>515</b>	<b>424.6%</b>	<b>206</b>	<b>796</b>	<b>285.6%</b>

\*Las cifras del 4T24 y 2024 varían respecto a lo publicado anteriormente a causa de la auditoría 2025, que reclasificó un saldo previamente presentado en "otras cuentas por cobrar" al rubro de "inversión en negocios conjuntos" en el Balance General y los intereses por arrendamiento financiero de "otros activos" a "intereses pagados" en el estado de flujos de efectivo, en 2024. Para más detalle, por favor diríjase el anexo de este reporte (página 21).

En el 4T25, el flujo libre de efectivo alcanzó los \$515 millones, comparándose favorablemente contra los -\$159 millones del 4T24. Lo anterior fue impulsado por el mayor desplazamiento de vivienda del periodo, lo cual permitió reducir el nivel de inventarios en \$747 millones vs. 3T25; además, el saldo de cuentas por cobrar también se redujo \$290 millones vs. 3T25.









El flujo libre de efectivo ascendió a \$796 millones en el 2025, creciendo 285.6% en comparación con los \$206 millones registrados en el 2024.

## Sustentabilidad

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 el 2025, más de 2,400 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.
- 
**Premio Empresas Líderes en Innovación Sustentable otorgado por HSBC**. CADU fue reconocida dentro de la tercera edición de este premio, el cual es brindado a aquellas empresas que, con el poder de su impacto, generan estrategias sustentables en México.

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

### Acontecimientos recientes

- 
 El 21 de abril de 2026, CADU publicó sus resultados del 1T26, los cuales pueden ser consultados a través del siguiente [link](#).
- 
 El 13 de abril de 2026, CADU publicó las convocatorias a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas y a la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, las cuales se efectuarán el 28 de ese mismo mes.
- 
 El 12 de diciembre de 2025, CADU informó que retransmitiría la información anual y trimestral de los ejercicios 2022, 2023 y 2024, con el objetivo de dar cumplimiento a las observaciones realizadas por el área de Vigilancia de Emisoras de la CNBV. Además, para ser consistentes, la Compañía indicó que retransmitiría los reportes trimestrales de 2025. Estas retransmisiones no implicaron modificaciones o cambios a los estados financieros ni a las cifras previamente publicadas, simplemente se limitaron a complementar y subsanar aspectos formales.
- 
 El 27 de noviembre de 2025, HR Ratings ratificó la calificación de largo plazo de HR A- y la de corto plazo de HR2 de Corpovael S.A.B. de C.V. Asimismo, HR Ratings ratificó la calificación de “CADU20V”, de HR AA. La perspectiva se mantuvo estable para todas las calificaciones.

- ▲ El 12 de noviembre de 2025, Verum incrementó la calificación corporativa de largo plazo de Corpovael, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias, de ‘BBB+/M’ a ‘A-/M’, la de corto plazo de ‘3/M’ a ‘2/M’ y la correspondiente a la emisión “CADU20V”, de ‘A+/M’ a ‘AA-/M’. La perspectiva para el largo plazo y la emisión “CADU20V” se mantuvo ‘Positiva’.
- ▲ El 5 de noviembre de 2025, CADU informó que los movimientos inusitados registrados ese día correspondían a condiciones propias de mercado, toda vez que no existía información pendiente que divulgar y no eran de su conocimiento las causas que pudieron dar origen a dichos movimientos.
- ▲ El 28 de octubre de 2025, CADU informó al público que ese mismo día compraría, mediante su fondo de recompra, 5,000,000 acciones, equivalentes al 1.65% del total de acciones en circulación, a un precio de \$4.00 por acción.

### **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>.

### **Guía de Resultados 2025**

En 2025, CADU cumplió con su Guía de Resultados, tal como se muestra a continuación:

GUÍA DE RESULTADOS 2025 VS. AVANCE REAL		
Concepto	Guía 2025	Real 2025
Ingresos totales		12.9%
EBITDA	Crecimientos mayores a 5%	9.7%

### **Guía de Resultados 2026**

Considerando el entorno actual, estimamos que, durante el 2026, los ingresos totales y el EBITDA registren un crecimiento superior al 5% vs. 2025.

### **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 e 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.*

## Estados Financieros (EEFFs)

**Corpovael, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias**  
**Estados de Posición Financiera Condensados Consolidados**  
**Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024**  
 (Cifras en Miles de Pesos)

	31 de dic 2024*	31 de dic 2025*	Δ%
<b>Activo</b>			
<b>Activos Circulantes:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$414,354	\$411,861	(0.6%)
Clientes (Neto)	799,175	639,928	(19.9%)
Otras cuentas por cobrar (Neto)**	285,589	312,946	9.6%
Inventarios inmobiliarios	2,570,429	3,169,905	23.3%
Otros activos circulantes	66,860	125,345	87.5%
<b>Total Activos circulantes**</b>	<b>4,136,407</b>	<b>4,659,985</b>	<b>12.7%</b>
<b>Activos No Circulantes:</b>			
Efectivo restringido	51,185	52,071	1.7%
Inventarios inmobiliarios	6,699,459	6,056,441	(9.6%)
Propiedades, Planta y Equipo (Neto)	24,975	23,077	(7.6%)
Otros activos no circulantes**	958,469	824,349	(14.0%)
<b>Total Activos no circulantes**</b>	<b>7,734,088</b>	<b>6,955,938</b>	<b>(10.1%)</b>
<b>Total Activos</b>	<b><u>\$11,870,495</u></b>	<b><u>\$11,615,923</u></b>	<b><u>(2.1%)</u></b>
<b>Pasivo y Capital Contable</b>			
<b>Pasivos Circulantes</b>			
Créditos Bancarios	468,491	252,296	(46.1%)
Créditos Bursátiles	-	-	-
Proveedores	1,041,235	1,377,852	32.3%
Impuestos por pagar	52,903	20,345	(61.5%)
Otros pasivos circulantes	378,332	425,562	12.5%
<b>Total Pasivos circulantes</b>	<b>1,940,961</b>	<b>2,076,055</b>	<b>7.0%</b>
<b>Pasivos no circulantes</b>			
Créditos Bancarios	1,193,183	949,758	(20.4%)
Créditos Bursátiles	502,100	502,100	0.0%
Pasivo por arrendamiento	8,118	3,395	(58.2%)
Proveedores	1,420,202	956,485	(32.7%)
Beneficios a empleados	489	462	(5.5%)
Impuestos diferidos	1,321,450	1,275,062	(3.5%)
<b>Total Pasivos no circulantes</b>	<b>4,445,542</b>	<b>3,687,262</b>	<b>(17.1%)</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b><u>\$6,386,503</u></b>	<b><u>\$5,763,317</u></b>	<b><u>(9.8%)</u></b>
<b>Capital Contable</b>			
Capital Social	155,438	151,633	(2.4%)
Utilidades retenidas	5,277,949	5,650,146	7.1%
Participación controladora	5,433,387	5,801,779	6.8%
Participación no controladora	50,605	50,827	0.4%
<b>Total del capital contable</b>	<b>5,483,992</b>	<b>5,852,606</b>	<b>6.7%</b>
<b>Total Pasivo y Capital Contable</b>	<b><u>\$11,870,495</u></b>	<b><u>\$11,615,923</u></b>	<b><u>(2.1%)</u></b>

\*La diferencia que existe en algunos rubros respecto al dictamen, se debe a que, con el objetivo de mostrar de manera más precisa la posición financiera de la Compañía, se excluyeron los costos de apertura de crédito y los gastos de emisión por amortizar que estaban reconocidos en la deuda.

\*\*La cifra a diciembre de 2024 varía contra lo publicado anteriormente a causa de la auditoría 2025, que reclasificó un saldo previamente presentado en "Otras cuentas por cobrar" al rubro de "Inversión en negocios conjuntos" en 2024. Para más detalle, por favor diríjase el anexo de este reporte (página 21).

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

	4T24	%/Ing.	4T25	%/Ing.	Δ%	2024	%/Ing.	2025	%/Ing.	Δ%
<b>Ingresos:</b>										
Ventas Inmobiliarias	\$771,677	64.5%	\$1,357,152	77.6%	75.9%	\$3,750,774	83.6%	\$4,337,788	85.6%	15.7%
Venta de Terrenos	404,694	33.8%	68,639	3.9%	(83.0%)	660,806	14.7%	215,621	4.3%	(67.4%)
Servicios de Construcción (Bienestar)	-	-	307,775	17.6%	-	-	-	423,549	8.4%	-
Otros ingresos	20,058	1.7%	16,298	0.9%	(18.7%)	75,824	1.7%	89,350	1.8%	17.8%
	<b>1,196,429</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,749,864</b>	<b>100.0%</b>	<b>46.3%</b>	<b>4,487,404</b>	<b>100.0%</b>	<b>5,066,308</b>	<b>100.0%</b>	<b>12.9%</b>
<b>Costos y gastos:</b>										
Costo de Construcción	(797,975)	66.7%	(1,318,376)	75.3%	65.2%	(3,012,541)	67.1%	(3,563,593)	70.3%	18.3%
Interés Capitalizado	(69,898)	5.8%	(68,755)	3.9%	(1.6%)	(277,466)	6.2%	(301,891)	6.0%	8.8%
Costo de Ventas	(867,873)	72.5%	(1,387,131)	79.3%	59.8%	(3,290,007)	73.3%	(3,865,484)	76.3%	17.5%
Utilidad Bruta	328,556	27.5%	362,733	20.7%	10.4%	1,197,397	26.7%	1,200,824	23.7%	0.3%
Gastos	(189,962)	15.9%	(197,644)	11.3%	4.0%	(748,214)	16.7%	(717,375)	14.2%	(4.1%)
Depreciación y amortización	(13,987)	1.2%	(3,798)	0.2%	(72.8%)	(21,511)	0.5%	(14,260)	0.3%	(33.7%)
Gastos Generales	(203,949)	17.0%	(201,442)	11.5%	(1.2%)	(769,725)	17.2%	(731,635)	14.4%	(4.9%)
<b>Utilidad de operación</b>	<b>124,607</b>	<b>10.4%</b>	<b>161,291</b>	<b>9.2%</b>	<b>29.4%</b>	<b>427,672</b>	<b>9.5%</b>	<b>469,189</b>	<b>9.3%</b>	<b>9.7%</b>
Ingresos Financieros	5,239	0.4%	4,549	0.3%	(13.2%)	27,332	0.6%	13,625	0.3%	(50.2%)
Gastos Financieros	(25,095)	2.1%	(25,156)	1.4%	0.2%	(118,647)	2.6%	(95,678)	1.9%	(19.4%)
	(19,856)	1.7%	(20,607)	1.2%	3.8%	(91,315)	2.0%	(82,053)	1.6%	(10.1%)
Participación en resultados de negocio conjunto	-	-	2,782	0.2%	-	-	-	59,858	1.2%	-
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>104,751</b>	<b>8.8%</b>	<b>143,466</b>	<b>8.2%</b>	<b>37.0%</b>	<b>336,357</b>	<b>7.5%</b>	<b>446,994</b>	<b>8.8%</b>	<b>32.9%</b>
<b>Impuestos a la utilidad:</b>										
ISR causado	13,211	1.1%	(392)	0.0%	(103.0%)	(3,291)	0.1%	(1,392)	0.0%	(57.7%)
ISR diferido	(47,446)	4.0%	(4,614)	0.3%	(90.3%)	(100,614)	2.2%	(33,314)	0.7%	(66.9%)
<b>Neto</b>	<b>(34,235)</b>	<b>2.9%</b>	<b>(5,006)</b>	<b>0.3%</b>	<b>(85.4%)</b>	<b>(103,905)</b>	<b>2.3%</b>	<b>(34,706)</b>	<b>0.7%</b>	<b>(66.6%)</b>
<b>Utilidad neta e integral consolidada</b>	<b>\$70,516</b>	<b>5.9%</b>	<b>\$138,460</b>	<b>7.9%</b>	<b>96.4%</b>	<b>\$232,452</b>	<b>5.2%</b>	<b>\$412,288</b>	<b>8.1%</b>	<b>77.4%</b>
Participación controladora	70,560	5.9%	138,767	7.9%	96.7%	232,033	5.2%	412,193	8.1%	77.6%
Participación no controladora	(44)	0.0%	(307)	0.0%	597.7%	419	0.0%	95	0.0%	(77.3%)
<b>Utilidad neta e integral consolidada</b>	<b>70,516</b>	<b>5.9%</b>	<b>138,460</b>	<b>7.9%</b>	<b>96.4%</b>	<b>232,452</b>	<b>5.2%</b>	<b>412,288</b>	<b>8.1%</b>	<b>77.4%</b>
Utilidad (Pérdida) Neta Básica por Acción*	0.23		0.46		101.6%	0.75		1.36		81.2%

\*Considerando 303,266,668 acciones en circulación al 4T25 y 310,875,668 al 4T24. El total de acciones al 4T25 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)**

	4T24	4T25	2024	2025
<b>Actividades de Operación</b>				
Utilidad Antes de Impuestos	104,751	143,466	336,357	446,994
<b>Partidas relacionadas con actividades de Inversión</b>				
Depreciación (incluye derecho de uso) y Amortización	2,997	3,798	10,520	14,260
Ingresos por intereses	(4,481)	(4,549)	(23,974)	(13,625)
Gastos por intereses	25,095	24,332	118,647	90,149
Estimación para cuentas de cobro dudoso	6,000	1,074	6,000	1,074
Participación en resultados de asociada, subsidiarias y negocio conjunto	-	(2,782)	-	(59,858)
Estimación por deterioro de inventarios	-	(3,494)	-	(5,264)
Resultado neto de beneficios a empleados	(42)	(27)	224	(27)
Utilidad por venta de transporte y mobiliario	-	(7,300)	-	(5,975)
Intereses Capitalizados reconocidos en el Costo de Ventas	69,898	68,755	277,466	301,891
<b>Flujo Derivado del Resultado antes de Impuestos a la Utilidad</b>	<b>204,216</b>	<b>223,273</b>	<b>725,240</b>	<b>769,619</b>
<b>Flujos Generados o utilizados en la Operación</b>				
Decremento (Incremento) en Clientes	(232,398)	290,150	(207,268)	261,352
Decremento (Incremento) en Inventarios	(268,360)	747,335	(591,600)	(58,272)
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por cobrar y otros Activos Circulantes*	178,821	(29,927)	137,676	(10,515)
Incremento (Decremento) en Proveedores	89,677	(571,368)	160,119	(127,100)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	(58,650)	(129,848)	39,810	23,667
<b>Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Operación*</b>	<b>(86,693)</b>	<b>529,615</b>	<b>263,977</b>	<b>858,751</b>
<b>Actividades de Inversión</b>				
Cobro por venta de propiedad	-	4,300	-	4,300
Inversión en Propiedades Planta y Equipo	276	4,859	(4,800)	(9,728)
Inversión en negocio conjunto*	(76,705)	(28,415)	(76,705)	(70,984)
Intereses Cobrados	4,481	4,549	23,974	13,625
<b>Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión*</b>	<b>(71,948)</b>	<b>(14,707)</b>	<b>(57,531)</b>	<b>(62,787)</b>
<b>Actividades de Financiamiento</b>				
Financiamientos Bancarios	1,096,156	776,617	3,740,558	3,708,894
Financiamientos Bursátiles	-	-	-	-
Pago financiamiento fideicomiso	-	-	-	-
Amortización de Financiamientos Bancarios	(900,125)	(1,253,840)	(3,557,062)	(4,168,515)
Amortización de Financiamientos Bursátiles	-	-	(142,857)	-
Costo de apertura de préstamos con instituciones financieras	(18,011)	(1,468)	(18,011)	(23,906)
Intereses Pagados*	(78,800)	(66,713)	(275,617)	(262,359)
Recompra de acciones	(14,135)	(30,679)	(24,996)	(43,674)
Costos relacionados con la emisión de deuda	(5)	-	-	-
Comisiones bancarias / Pago arrendamiento	5,606	(4,035)	(7,088)	(8,011)
<b>Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Financiamiento*</b>	<b>90,686</b>	<b>(580,118)</b>	<b>(285,073)</b>	<b>(797,571)</b>
<b>Incremento (Disminución) de Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>	<b>(67,955)</b>	<b>(65,210)</b>	<b>(78,627)</b>	<b>(1,607)</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al principio del período</b>	<b>533,494</b>	<b>529,142</b>	<b>544,166</b>	<b>465,539</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al final del período</b>	<b>465,539</b>	<b>463,932</b>	<b>465,539</b>	<b>463,932</b>

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>.

\*Las cifras del 4T24 y 2024 varían respecto a lo publicado anteriormente a causa de la auditoría 2025, que reclasificó un saldo previamente presentado en "otras cuentas por cobrar" al rubro de "inversión en negocios conjuntos" en el Balance General y los intereses por arrendamiento financiero de "otros activos" a "intereses pagados" en el estado de flujos de efectivo, en 2024. Para más detalle, por favor diríjase el anexo de este reporte (página 21).

## Anexo

### 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 (Cifras en Miles de Pesos):	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	-

Reclasificación de intereses pagados en el flujo de efectivo:

(Cifras en Miles de Pesos)	Dictamen 2024 Cifras 2024	Dictamen 2025 Cifras 2024	Cambios
Otros activos	12,271	10,734	(1,537)
Intereses pagados	274,080	275,617	1,537

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.