

Reporte Trimestral

1T26



CADU REGISTRA CRECIMIENTOS DE DOBLE DÍGITO EN INGRESOS TOTALES Y EBITDA EN EL 1T26.

Cancún, Q. Roo, México a 21 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 primer trimestre de 2026. 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 viviendas vendidas en el 1T26 totalizaron 587, 8.1% más que lo registrado en el 1T25, cuando se vendieron 543.
- 🏠 Los ingresos por venta de vivienda pasaron de \$792 millones en el 1T25 a \$828 millones en el 1T26, creciendo 4.5%.
- 🏠 Durante el 1T26, los ingresos totales ascendieron a \$983 millones, aumentando 15.3% en comparación con los \$852 millones del 1T25.
- 🏠 El precio promedio se redujo 3.4%, al pasar de \$1.5 millones en el 1T25 a \$1.4 millones en el 1T26.
- 🏠 La utilidad bruta pasó de \$230 millones en el 1T25 a \$223 millones en el 1T26, disminuyendo 3.2%.
- 🏠 Durante el 1T26, la utilidad de operación sumó \$88 millones, creciendo 35.3% contra los \$65 millones del 1T25.
- 🏠 El EBITDA se incrementó 12.5%, al pasar de \$138 millones en el 1T25 a \$155 millones en el 1T26.
- 🏠 En el 1T26, la utilidad neta fue de \$53 millones, representando un alza de 71.7% respecto a los \$31 millones del 1T25.
- 🏠 El flujo libre de efectivo totalizó -\$562 millones en el 1T26 vs. -\$174 millones en el 1T25.
- 🏠 Al cierre del 1T26, el Ciclo de Capital de Trabajo se situó en 689 días, mejorando 134 días contra lo registrado en el mismo periodo de 2025.
- 🏠 El saldo de efectivo y equivalentes pasó de \$491 millones al finalizar el 1T25 a \$469 millones al cierre de marzo de 2026, representando una disminución de 4.5%.
- 🏠 La deuda total (sin considerar costos de apertura de crédito ni gastos de emisión por amortizar) disminuyó 4.5%, de \$2,428 millones al cierre del 1T25 a \$2,319 millones al finalizar el 1T26.

RESULTADOS COMPARATIVOS 1T26 VS. 1T25

PRINCIPALES INDICADORES (\$ Millones)			
Indicador	1T25	1T26	Δ%
Unidades	543	587	8.1%
Precio Promedio (\$ Miles)	1,459	1,410	(3.4%)
Ingresos Vivienda	792	828	4.5%
Venta de Terrenos	32	30	(4.7%)
Servicios de Construcción (Bienestar)	-	120	-
Otros	28	4	(84.0%)
Ingresos Totales	852	983	15.3%
Utilidad de Operación	65	88	35.3%
EBITDA	138	155	12.5%
Margen EBITDA (%)	16.2	15.8	(0.4 pp.)
Utilidad Neta	31	53	71.7%
Margen Neto (%)	3.6	5.4	1.8 pp.
FLEF	(174)	(562)	223.2%
Cobertura de Intereses**	2.53x	3.32x	0.80x
Deuda Neta a EBITDA UDM***	2.78x	2.31x	(0.47x)
Apalancamiento (PT/CC)***	1.24x	1.09x	(0.15x)
UPA* (\$)	0.10	0.18	74.1%

*Cifras en pesos. Considerando 303,266,668 acciones en circulación al 1T26 y 310,875,668 al 1T25.

**La cifra a marzo de 2025 varía en -0.01x (de 2.54x a 2.53x) por la auditoría de 2025, que reclasificó los intereses por arrendamiento financiero de otros activos a intereses pagados en 2024.

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

INDICADORES DE BALANCE (\$ Millones)		
Indicador	A mar-25	A mar-26
Efectivo y Equivalentes	491	469
Clientes	1,063	968
Inventarios	9,464	9,654
Otros Activos	1,354	1,243
Total Activos	12,373	12,333
Deuda Bancaria	1,926	1,817
Deuda Bursátil	502	502
Total Deuda	2,428	2,319
Proveedores	641	852
Proveedores de Terrenos	1,804	1,494
Impuestos Diferidos	1,491	1,267
Otros Pasivos	498	495
Total Pasivos	6,862	6,428
Capital Contable	5,512	5,905

INDICADORES FINANCIEROS		
Indicador	UDM 1T25	UDM 1T26
ROE (%)	3.6	7.4
ROA (%)	1.6	3.5
EBITDA (\$ Millones)	698	803
Utilidad Neta (\$ Millones)	196	434
UPA (\$)	0.63	1.43
CCT (días)	824	689

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:

En el primer trimestre de 2026, los ingresos totales y el EBITDA registraron un crecimiento de doble dígito en comparación con el mismo periodo del ejercicio anterior. Este avance es resultado de una diversificación de ingresos y reducción de gastos. Tras un cierre de año que superó nuestras expectativas de entrega de vivienda, durante el trimestre se aceleró el ritmo de construcción de los proyectos de vivienda de interés social y media en Quintana Roo para asegurar la disponibilidad del inventario requerido para alcanzar nuestros objetivos del año.

La Compañía continúa avanzando en el desarrollo de nuevos proyectos cuya escrituración se prevé que inicie en los próximos trimestres, fortaleciendo así nuestra oferta comercial de vivienda, tanto en Jalisco como en Quintana Roo. Aunque el avance de estos desarrollos se reflejó en un incremento de la deuda respecto al cierre de año, tanto la deuda como el pasivo total son menores a lo reportado en el 1T25. Esto, en conjunto con los resultados operativos del trimestre, contribuyó a que los indicadores de apalancamiento y cobertura de intereses se mantuvieran en niveles dentro de los rangos objetivos. Adicionalmente, se tuvo una mejora anual en el ciclo de capital de trabajo gracias a un mayor ritmo de desplazamiento de vivienda, una gestión eficiente de los inventarios y la cobranza de venta de terrenos, factores que contribuyen a la estabilidad de nuestra posición financiera.

En materia ASG, continuamos avanzando en nuestro compromiso con la sostenibilidad. Próximamente estaremos publicando nuestro Informe de Sostenibilidad 2025, mientras trabajamos en la actualización de nuestros temas materiales, integrando tanto los impactos ambientales y sociales como los riesgos y oportunidades de carácter financiero para la Compañía.

En cuanto al entorno macroeconómico, durante el trimestre se observaron señales de un menor ritmo en la reducción de tasas de interés, así como un repunte en la inflación. Este contexto nos indica que debemos mantener un enfoque prudente en la gestión de nuestros recursos y en la ejecución de la estrategia.

Antes de finalizar, me gustaría comentar que, en el marco de nuestro vigésimo quinto aniversario, la empresa se ha caracterizado por su capacidad de adaptación a distintos ciclos económicos. A lo largo de estos años, la Compañía ha comercializado más de 126 mil viviendas en seis estados del país, ha certificado más de 31 mil unidades bajo estándares de sostenibilidad como EDGE y ECOCASA, y ha fortalecido su acceso a los mercados financieros mediante emisiones de deuda. Este recorrido refleja la solidez de nuestro modelo de negocio.

Consideramos que estos resultados constituyen un buen primer paso hacia el cumplimiento de la guía establecida para 2026. Adicionalmente, en el mes de abril se cumplió nuestro compromiso de entregar 992 viviendas de bienestar y continuamos analizando proyectos para sumar esfuerzos en las metas del gobierno para el programa de vivienda para los trabajadores de menores ingresos.

Pedro Vaca Elguero,
Presidente del Consejo y
Director General

DESEMPEÑO OPERATIVO

Unidades

Unidades por Segmento					
	1T25	% total	1T26	% total	Δ%
Interés Social	431	79.4%	525	89.4%	21.8%
Interés Social (VU)	4	0.7%	-	-	(100.0%)
Media	97	17.9%	56	9.5%	(42.3%)
Media-Residencial	4	0.7%	-	-	(100.0%)
Residencial	7	1.3%	6	1.0%	(14.3%)
Total Unidades	543	100.0%	587	100.0%	8.1%

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 viviendas desplazadas pasaron de 543 en el 1T25 a 587 en el 1T26, representando un alza de 8.1%. Lo anterior fue impulsado por el volumen vendido en el segmento de interés social (+21.8% vs. 1T25), principalmente a la disponibilidad de inventario, así como a la baja base de comparación que se registró en el 1T25.

Por su parte, las viviendas vendidas del segmento medio disminuyeron 42.3%, de 97 en el 1T25 a 56 en el 1T26. Este resultado responde a la conclusión de un proyecto en Cancún, así como a un menor dinamismo en Tulum y Playa del Carmen, asociado a mayores tiempos en los procesos hipotecarios por parte de la banca comercial. No obstante, este efecto fue parcialmente mitigado por la incorporación de un nuevo proyecto en Cancún que no contribuía en el 1T25.

En el segmento medio-residencial, durante el 1T26 no se registró desplazamiento de vivienda, debido a la ausencia de desarrollos.

Las viviendas vendidas en el segmento residencial sumaron 6 en el 1T26, disminuyendo 14.3% contra las 7 unidades desplazadas en el 1T25. Este comportamiento responde al avance en la fase de comercialización de los dos proyectos en este segmento, los cuales se perfilan a terminar dicha fase este año. No obstante, se le dará continuidad a este segmento con un nuevo proyecto en Puerto Cancún que la Compañía tiene en asociación.

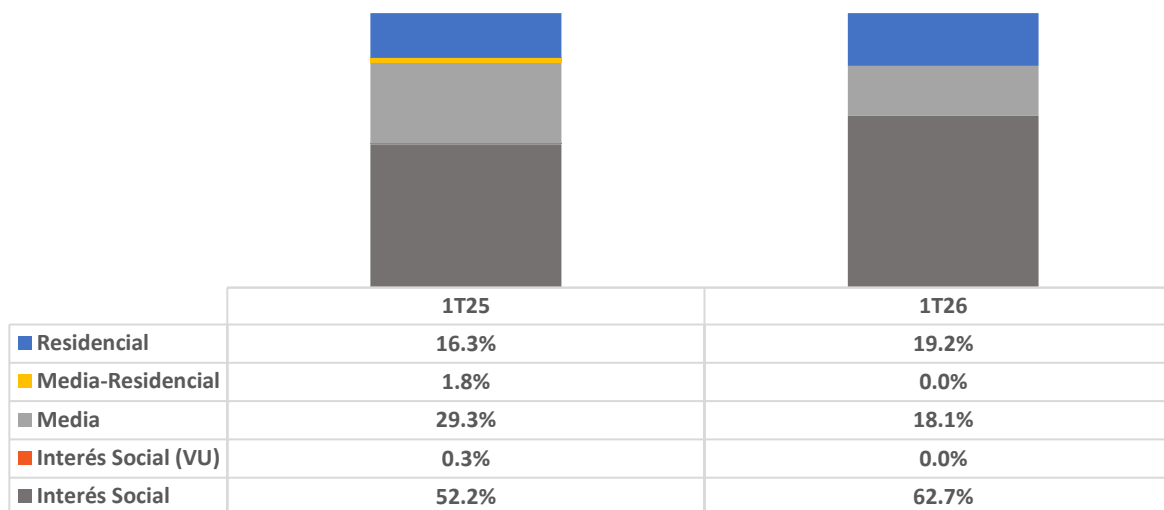
Ingresos

Ingresos (\$ Millones)					
	1T25	% total	1T26	% total	Δ%
Interés Social	414	48.5%	519	52.8%	25.4%
Interés Social (VU)	3	0.3%	-	-	(100.0%)
Media	232	27.2%	150	15.3%	(35.6%)
Media-Residencial	15	1.7%	-	-	(100.0%)
Residencial	129	15.2%	159	16.2%	22.9%
Total Ingresos Vivienda	792	93.0%	828	84.2%	4.5%
Venta de Terrenos	32	3.8%	30	3.1%	(4.7%)
Serv. Const. (Bienestar)	-	-	120	12.2%	-
Otros Ingresos	28	3.3%	4	0.5%	(84.0%)
Total Otros	60	7.0%	155	15.8%	158.4%
Total Ingresos	852	100.0%	983	100.0%	15.3%

Los ingresos totales sumaron \$983 millones en el 1T26, incrementándose 15.3% en comparación con los \$852 millones del 1T25. Esta alza fue incentivada por el reconocimiento de \$120 millones provenientes de los servicios de construcción (Bienestar) y por el aumento de 4.5% en los ingresos por venta de vivienda, los cuales representaron el 12.2% y 84.2% de los ingresos totales del periodo, respectivamente.

Profundizando en los ingresos por venta de vivienda, durante el 1T26 los del segmento de interés social crecieron 25.4% contra el 1T25, impulsados principalmente por un mayor número de unidades vendidas (+21.8%). De igual forma, en el 1T26 los ingresos del segmento residencial aumentaron 22.9% vs. 1T25, incentivados por un precio promedio más alto (+43.4%). En contraste, los ingresos del segmento medio se redujeron 35.6% este trimestre al compararse con el 1T25. Finalmente, no se registraron ingresos en los segmentos de interés social (VU) y media-residencial.

Ingresos por Venta de Vivienda por Segmento



Ingresos de Vivienda por Plaza

Ingresos por venta de Vivienda por Plaza (\$ Millones)						
	1T25	% total	1T26	% total	Δ\$	Δ%
Cancún	345	43.5%	259	31.3%	(86)	(25.0%)
Playa del Carmen	212	26.8%	268	32.4%	56	26.1%
Tulum	218	27.5%	301	36.4%	83	38.2%
CDMX	15	1.8%	-	-	(15)	(100.0%)
Otros (VU)	3	0.3%	-	-	(3)	(100.0%)
TOTAL	792	100.0%	828	100.0%	35	4.5%

NOTA: VU hace referencia a la Vivienda Usada.

Los ingresos por venta de vivienda del periodo incrementaron 4.5%, al pasar de \$792 millones en el 1T25 a \$828 millones en el 1T26. Esta alza fue incentivada por los mejores resultados obtenidos en Tulum y Playa del Carmen (+38.2% y +26.1%, respectivamente), en línea con un mayor número de viviendas vendidas. Lo anterior, más que compensó los decrementos registrados Cancún, CDMX y Otros (VU).

En Guadalajara, CADU mantiene participación en un negocio conjunto dentro del segmento medio-residencial, donde actúa como desarrollador y contribuye con capital, mientras que los socios aportan el terreno y recursos adicionales; el proyecto se encuentra actualmente en fase de comercialización. Adicionalmente, la Compañía cuenta en esta plaza con cuatro proyectos activos (uno en asociación y tres propios), así como dos más en etapa de planeación.

Precios Promedio

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

Precios Promedio por Producto (\$ Miles)				
Producto	1T25	1T26	Δ\$	Δ%
Interés Social*	960	989	29	3.0%
Interés Social (VU)	670	-	(670)	(100.0%)
Media	2,394	2,672	278	11.6%
Media-Residencial	3,653	-	(3,653)	(100.0%)
Residencial*	18,473	26,484	8,011	43.4%
Total	1,459	1,410	(49)	(3.4%)

*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 la participación de socios en estos proyectos.

El precio promedio pasó de \$1.5 millones en el 1T25 a \$1.4 millones en el 1T26, decreciendo 3.4%. Esta variación obedece principalmente a la mayor participación del segmento de interés social en la mezcla de ventas (+10.5 pp. vs. 1T25), así como a la menor contribución del segmento medio (-11.2 pp. vs. 1T25).

DESEMPEÑO FINANCIERO

Estado de Resultados

Costo de Ventas

Desglose de Ingresos y Costo de Ventas (\$ Millones)				
Conceptos	1T25	% Ing	1T26	% Ing
Ingresos por escrituración de viviendas	792	93.0%	828	84.2%
Ingresos por venta de terrenos	32	3.8%	30	3.1%
Ingresos por Serv. Const. (Bienestar)	-	-	120	12.2%
Otros ingresos	28	3.3%	4	0.5%
Total de Ingresos	852	100.0%	983	100.0%
Costo de viviendas escrituradas	604	76.2%	642	77.6%
Costo de terrenos	236	56.5%	10	32.4%
Costos por Serv. Const. (Bienestar)	-	-	108	89.7%
Costo de otros ingresos	0	0.0%	0	0.0%
Total de Costo de Ventas	622	73.0%	760	77.3%
Costo de Ventas	552	64.7%	696	70.8%
Intereses Capitalizados en el CV	71	8.3%	64	6.5%

La proporción del costo de ventas a ingresos se situó en 77.3% en el 1T26, 4.3 pp. por encima del 73.0% registrado en el 1T25. Este aumento se explica por la contribución de los servicios de construcción (Bienestar), que presentan márgenes más bajos frente a otros rubros de ingreso; además, se tuvo una mayor participación del segmento de interés social en la venta de vivienda, cuyo margen es menor al de los demás segmentos.

Los otros ingresos no generan costos asociados por provenir de rentas de locales comerciales.

Utilidad Bruta

Utilidad Bruta (\$ Millones)						
	1T25	% Ing	1T26	% Ing	Δ\$	Δ%
Utilidad Bruta	230	27.0%	223	22.7%	(7)	(3.2%)

Durante el 1T26, la utilidad bruta fue de \$223 millones, disminuyendo 3.2% contra los \$230 millones del 1T25. Este resultado se debe al menor margen registrado en la venta de vivienda del periodo, derivado de una mayor contribución del segmento de interés social y de los servicios de construcción (Bienestar), lo que propició que el costo asociado creciera en mayor proporción que los ingresos. El margen bruto se ubicó en 22.7% en el 1T26 vs. 27.0% en el 1T25 (-4.3 pp.).

Gastos Generales

Gastos Generales (\$ Millones)						
	1T25	% Ing	1T26	% Ing	Δ\$	Δ%
Gastos	165	19.4%	135	13.7%	(30)	(18.4%)

En el 1T26, los gastos generales sumaron \$135 millones, decreciendo 18.4% en comparación con los \$165 millones del 1T25. De igual forma, la proporción de gastos a ingresos se redujo 5.7 pp., al pasar de 19.4% en el 1T25 a 13.7% en el 1T26. Lo anterior se explica principalmente por la menor comisión en la venta de vivienda de interés social en comparación con otros segmentos, así como por el hecho de que los servicios de construcción de vivienda no generan gastos de venta.

EBITDA

Integración de EBITDA (\$ Millones)				
Conceptos	1T25	1T26	Δ\$	Δ%
UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS	31	53	22	71.7%
(+) ISR	14	22	9	62.1%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	45	75	31	68.7%
(+) Costo Integral de Fin. Capitalizado	71	64	(7)	(9.3%)
(+) Intereses no Capitalizados	24	15	(9)	(37.6%)
(-) Otros ingresos (gastos) neto	4	3	(1)	(33.9%)
(+) Depreciación y Amortización	3	4	1	33.2%
EBITDA	138	155	17	12.5%
Margen EBITDA	16.2%	15.8%	-	(0.4 pp.)

Durante el 1T26, el EBITDA alcanzó los \$155 millones, aumentando 12.5% respecto a los \$138 millones del 1T25. Este incremento derivó del mayor nivel de ingresos del periodo (+15.3% vs. 1T25), así como de un menor monto de gastos (-18.4% vs. 1T25). El margen EBITDA pasó de 16.2% en el 1T25 a 15.8% en el 1T26, disminuyendo 0.4 pp.

Utilidad de Operación

Utilidad de Operación (\$ Millones)						
	1T25	% Ing	1T26	% Ing	Δ\$	Δ%
Utilidad de Operación	65	7.6%	88	8.9%	23	35.3%

La utilidad de operación creció 35.3% contra el 1T25, sumando \$88 millones en el 1T26. Este incremento fue incentivado por los mismos factores que impulsaron el EBITDA (mayores ingresos y menores gastos). El margen de operación mejoró 1.3 pp., al pasar de 7.6% en el 1T25 a 8.9% en el 1T26.

Utilidad Neta

Utilidad Neta y UPA (\$ Millones)				
Conceptos	1T25	1T26	Δ\$	Δ%
Utilidad Neta Consolidada	31	53	22	71.7%
Margen Neto	3.6%	5.4%	-	1.8 pp.
Utilidad Neta Controladora	31	53	22	69.8%
Utilidad por acción* (Pesos)	0.10	0.18	0.07	74.1%

*Cifras en pesos. Considerando 303,266,668 acciones en circulación al 1T26 y 310,875,668 al 1T25.

La utilidad neta pasó de \$31 millones en el 1T25 a \$53 millones en el 1T26, incrementándose 71.7%. Esta alza obedece a la mayor utilidad de operación (+35.3% vs. 1T25) y al menor costo financiero neto que se registró en el trimestre (-38.3% vs. 1T25). El margen neto fue de 5.4% en el 1T26, 1.8 pp. más que el 3.6% del 1T25.

Durante el 1T26, la Utilidad Por Acción (UPA) sumó \$0.18, aumentando 74.1% vs. 1T25.

Estado de Posición Financiera

Efectivo y Equivalentes

Efectivo y Equivalentes (\$ Millones)				
	A mar-25	A mar-26	Δ\$	Δ%
Efectivo y Equivalentes*	491	469	(22)	(4.5%)

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

Al finalizar el 1T26, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo fue de \$469 millones, disminuyendo 4.5% en comparación con los \$491 millones registrados al cierre del 1T25. Este desempeño refleja una gestión más eficiente de los recursos, la cual está orientada a contener el costo financiero. El saldo correspondiente al fondo de reserva generado para garantizar el pago del Bono Verde "CADU20V" se situó en \$53 millones al cierre de marzo de 2026.

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 marzo de 2025		Al 31 de marzo de 2026		Δ días
	Monto (\$ Millones)	Días	Monto (\$ Millones)	Días	
Cuentas por Cobrar	1,063	87	968	67	(20)
Inventario (incluye Reserva Territorial)	9,464	1,055	9,654	868	(187)
Proveedores (incluye proveedores de terrenos)	2,444	273	2,346	211	(62)
Anticipo Clientes	412	46	385	35	(11)
CCT	7,672	824	7,889	689	(134)

Al 31 de marzo de 2026, el Ciclo de Capital de Trabajo fue de 689 días, disminuyendo 134 días respecto a los 824 días registrados en el mismo periodo de 2025. Este decremento obedece principalmente a mayores ingresos en los últimos 12 meses y al menor nivel de cuentas por cobrar del periodo.

Las cuentas por cobrar pasaron de \$1,063 millones (87 días de cartera) al cierre del 1T25 a \$968 millones (67 días de cartera) al finalizar el 1T26. Esta variación se debe principalmente a que la cobranza de terrenos en los últimos 12 meses fue de \$200 millones y a que se tuvo un incremento de \$106 millones en servicios de construcción y vivienda, principalmente en este último rubro.

Al cierre de marzo de 2026, el saldo de inventario se ubicó en \$9,654 millones vs. \$9,464 millones al finalizar marzo de 2025. Esta alza se explica principalmente por el nivel de obra en proceso en las distintas plazas donde opera la Compañía, la cual será entregada en los próximos trimestres.

Al 31 de marzo de 2026, la cuenta de proveedores (incluyendo terrenos) sumó \$2,346 millones (\$852 millones de proveedores y \$1,494 millones de proveedores de terrenos) vs. los \$2,444 millones (\$641 millones de proveedores y \$1,804 millones de proveedores de terrenos) registrados al cierre del 1T25. Este resultado se debe al decremento de \$330 millones en proveedores de terrenos, derivado de su amortización conforme a un calendario de pagos.

Los anticipos de clientes pasaron de \$412 millones al finalizar el 1T25 a \$385 millones al cierre del 1T26.

Deuda

Al 31 de marzo de 2026, la deuda total (excluyendo costos de apertura de crédito y gastos de emisión por amortizar) fue de \$2,319 millones, decreciendo 4.5% contra los \$2,428 millones registrados al cierre del 1T25. Este resultado derivó de la reducción de 5.7% que presentó la deuda bancaria (sin costos de apertura de crédito) al final del 1T26 vs. el mismo periodo de 2025.

Deuda Bancaria (\$ Millones)						
Concepto	A mar-25	% deuda total	A mar-26	% deuda total	Δ\$	Δ%
Puentes	1,360	56.6%	1,048	45.8%	(312)	(22.9%)
Capital de Trabajo	566	23.5%	769	33.6%	203	35.8%
Total sin costos de apertura de crédito	1,926	80.1%	1,817	79.3%	(109)	(5.7%)
Costos de apertura de crédito	(14)	(0.6%)	(23)	(1.0%)	(9)	59.2%
Total	1,912	79.5%	1,794	78.3%	(118)	(6.2%)

La deuda bancaria (excluyendo los costos de apertura de crédito) pasó de \$1,926 millones al cierre de marzo de 2025 a \$1,817 millones al finalizar el 31 de marzo de 2026, representando una disminución de 5.7%. Esta variación se debió al decremento de 22.9% registrado en los créditos puente, lo cual más que compensó el aumento de 35.8% que presentaron los créditos para capital de trabajo contra el cierre del 1T25.

Deuda Bursátil – CEBURES (\$ Millones)						
Concepto	A mar-25	% deuda total	A mar-26	% deuda total	Δ\$	Δ%
CADU 20V	502	20.9%	502	21.9%	-	-
Total sin gastos de emisiones por amortizar	502	20.9%	502	21.9%	-	-
Gastos de emisión por amortizar	(9)	(0.4%)	(6)	(0.3%)	3	(36.4%)
Total	493	20.5%	496	21.7%	3	0.7%
Deuda Total sin costos ni gastos	2,428	101.0%	2,319	101.3%	(109)	(4.5%)
Costos de apertura de crédito y gastos de emisión por amortizar	(24)	(1.0%)	(29)	(1.3%)	(5)	21.5%
Deuda Total*	2,405	100.0%	2,290	100.0%	(114)	(4.8%)

*El 100% de la deuda de la Empresa, al 31 de marzo de 2026, se encuentra contratada en pesos.

Al contar con un único bono vigente con vencimiento a finales de 2027, la deuda bursátil (excluyendo los gastos de emisión por amortizar) se ubicó en el mismo nivel observado al cierre del 1T25, sumando \$502 millones al finalizar el 1T26. No obstante, dicho instrumento contempla la opción de iniciar amortizaciones a partir de junio de 2026.

Al 31 de marzo de 2026, la deuda total (excluyendo costos de apertura y gastos de emisión por amortizar) se componía principalmente de créditos puente, que representaban el 45.2%, seguidos por los créditos para capital de trabajo (33.2%) y la deuda bursátil (21.7%).

Vencimientos de la Deuda a marzo de 2026 (\$ Millones)							
Concepto	Año Actual	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Hasta 4 años	Hasta 5 años	Total
Deuda Bancaria	188	227	376	402	413	210	1,817
Bono Verde CADU 20V	-	-	502	-	-	-	502
Total	188	227	878	402	413	210	2,319
% Total	8.1%	9.8%	37.9%	17.4%	17.8%	9.1%	100.0%

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.

Respecto a los vencimientos de la deuda, sólo el 8.1% vence en los próximos 9 meses, el 9.8% en el 1T27, el 37.9% dentro de 2 años, el 17.4% en 3 años, el 17.8% vence dentro de 4 años y el 9.1% en 5 años.

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

Vencimientos de la Deuda por Trimestre (\$ Millones)						
Concepto	2T26	3T26	4T26	1T27	2T27	3T27
Deuda Bancaria	112	23	53	227	208	8
Total	112	23	53	227	208	8
% Total	4.8%	1.0%	2.3%	9.8%	9.0%	0.4%

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 4.8% vence en el 2T26, sólo el 1.0% durante el 3T26, el 2.3% hacia el 4T26, el 9.8% hasta el 1T27, el 9.0% en el 2T27 y el 0.4% durante el 3T27.

Al 31 de marzo de 2026, 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	A mar-25	A mar-26	Covenant
Deuda Neta a EBITDA	2.78	2.31	No mayor a 3.0
Pasivo Total / Capital Contable	1.24	1.09	No mayor a 3.0
EBITDA / Intereses pagados*	2.53	3.32	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 marzo de 2025 varía en -0.01x (de 2.54x a 2.53x) por la auditoría de 2025, que reclasificó los intereses por arrendamiento financiero de otros activos a intereses pagados en 2024.

Al cierre del 1T26, el costo ponderado de la deuda se situó en 9.85%. Al 31 de marzo de 2026, sin considerar los costos de apertura de crédito ni los gastos de emisión por amortizar, el 78% de la deuda estaba contratada a tasa variable y el 22% restante a una tasa fija de 9.13%.

Pasivo Total y Capital Contable

Pasivo Total y Capital Contable (\$ Millones)						
Conceptos	A mar-25	% total	A mar-26	% total	Δ\$	Δ%
Pasivo Total	6,862	55.5%	6,428	52.1%	(434)	(6.3%)
Capital Contable	5,512	44.5%	5,905	47.9%	394	7.1%
Total	12,373	100.0%	12,333	100.0%	(40)	(0.3%)

El Capital Contable pasó de \$5,512 millones al cierre del 1T25 a \$5,905 millones al finalizar el 1T26, representando un alza de 7.1%. Este incremento continúa siendo impulsado por la utilidad generada por la Compañía.

Al 31 de marzo de 2026, la estructura de capital estaba integrada por 52.1% de pasivo y 47.9% de capital vs. 55.5% de pasivo y 44.5% de capital al cierre del 1T25.

Flujo de efectivo

Variación de efectivo

Integración de Flujo de Efectivo (\$ Millones)			
Conceptos	1T25	1T26	Δ%
Utilidad antes de impuestos	45	75	68.7%
Ajustes de inversión y otros	22	16	(27.8%)
Ajustes de financiamiento	71	64	(9.3%)
Flujo antes de impuestos	137	155	13.1%
Flujo generado en actividades de operación	(314)	(717)	128.5%
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(177)	(562)	217.9%
Flujo neto de actividades de inversión	3	0	(92.4%)
Flujo neto de actividades de financiamiento	200	567	184.2%
Δ Efectivo y equivalentes de efectivo	26	5	(80.1%)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	466	464	(0.3%)
Efectivo y equivalentes al final del periodo	491	469	(4.5%)

Flujo libre de efectivo de la firma	(174)	(562)	223.2%
--	--------------	--------------	---------------

El flujo libre de efectivo pasó de -\$174 millones en el 1T25 a -\$562 millones en el 1T26. Este resultado derivó del mayor nivel de inventario y cuentas por cobrar de vivienda que se registró en comparación con el trimestre pasado, principalmente por el desarrollo de vivienda que se comercializará en los siguientes periodos.

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 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.

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 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.

Conferencia de resultados 1T26



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

CONFERENCIA DE RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2026

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 abril de 2026

Publicación de Resultados del Primer Trimestre de 2026
Martes 21 de abril de 2026 (posterior al cierre del mercado)

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

Para participar, por favor regístrese en la siguiente liga:
https://us02.web.zoom.us/webinar/register/WN_zTXSp4BKT26ImCLrta62-A

Si prefiere participar vía telefónica, por favor marque:

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

Webinar ID:
898 4171 4674

Otros números internacionales disponibles:
<https://us02.web.zoom.us/j/knEOJCJKC>

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 31 de marzo de 2026 y al 31 de marzo de 2025			
(Cifras en Miles de Pesos)			
	31 de mar 2025	31 de mar 2026	Δ%
Activo			
Activos Circulantes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$438,851	\$416,247	(5.2%)
Clientes (Neto)	986,088	953,119	(3.3%)
Otras cuentas por cobrar (Neto)	320,596	289,876	(9.6%)
Inventarios inmobiliarios	2,995,754	3,799,060	26.8%
Otros activos circulantes	70,591	143,891	103.8%
Total Activos circulantes	4,811,880	5,602,193	16.4%
Activos No Circulantes:			
Efectivo restringido	52,352	52,785	0.8%
Inventarios inmobiliarios	6,468,737	5,854,581	(9.5%)
Propiedades, Planta y Equipo (Neto)	24,587	22,581	(8.2%)
Otros activos no circulantes	1,015,783	801,273	(21.1%)
Total Activos no circulantes	7,561,459	6,731,220	(11.0%)
Total Activos	\$12,373,339	\$12,333,413	(0.3%)
Pasivo y Capital Contable			
Pasivos Circulantes			
Créditos Bancarios	704,852	415,576	(41.0%)
Créditos Bursátiles	-	-	-
Proveedores	1,104,860	1,464,370	32.5%
Impuestos por pagar	24,866	7,118	(71.4%)
Otros pasivos circulantes	466,105	485,432	4.1%
Total Pasivos circulantes	2,300,683	2,372,496	3.1%
Pasivos no circulantes			
Créditos Bancarios	1,221,326	1,401,373	14.7%
Créditos Bursátiles	502,100	502,100	0.0%
Pasivo por arrendamiento	6,388	1,920	(69.9%)
Proveedores	1,339,600	882,093	(34.2%)
Beneficios a empleados	489	462	(5.5%)
Impuestos diferidos	1,491,225	1,267,487	(15.0%)
Total Pasivos no circulantes	4,561,128	4,055,435	(11.1%)
Total Pasivos	\$6,861,811	\$6,427,931	(6.3%)
Capital Contable			
Capital Social	155,438	151,633	(2.4%)
Utilidades retenidas	5,305,962	5,703,250	7.5%
Participación controladora	5,461,400	5,854,883	7.2%
Participación no controladora	50,128	50,599	0.9%
Total del capital contable	5,511,528	5,905,482	7.1%
Total Pasivo y Capital Contable	\$12,373,339	\$12,333,413	(0.3%)

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

	1T25	%/Ing.	1T26	%/Ing.	Δ%
Ingresos:					
Ventas Inmobiliarias	\$792,362	93.0%	\$827,676	84.2%	4.5%
Venta de Terrenos	31,996	3.8%	30,490	3.1%	(4.7%)
Servicios de Construcción (Bienestar)	-	-	119,986	12.2%	-
Otros ingresos	27,982	3.3%	4,481	0.5%	(84.0%)
	852,340	100.0%	982,633	100.0%	15.3%
Costos y gastos:					
Costo de Construcción	(551,714)	64.7%	(695,987)	70.8%	26.1%
Interés Capitalizado	(70,527)	8.3%	(63,953)	6.5%	(9.3%)
Costo de Ventas	(622,241)	73.0%	(759,940)	77.3%	22.1%
Utilidad Bruta	230,099	27.0%	222,693	22.7%	(3.2%)
Gastos	(162,504)	19.1%	(131,280)	13.4%	(19.2%)
Depreciación y amortización	(2,701)	0.3%	(3,597)	0.4%	33.2%
Gastos Generales	(165,205)	19.4%	(134,877)	13.7%	(18.4%)
Utilidad de operación	64,894	7.6%	87,816	8.9%	35.3%
Ingresos Financieros	3,860	0.5%	2,551	0.3%	(33.9%)
Gastos Financieros	(24,119)	2.8%	(15,058)	1.5%	(37.6%)
	(20,259)	2.4%	(12,507)	1.3%	(38.3%)
Participación en resultados de negocio conjunto	-	-	-	-	-
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	44,635	5.2%	75,309	7.7%	68.7%
Impuestos a la utilidad:					
ISR causado	0	0.0%	(18,458)	1.9%	-
ISR diferido	(13,837)	1.6%	(3,975)	0.4%	(71.3%)
Neto	(13,837)	1.6%	(22,433)	2.3%	62.1%
Utilidad neta e integral consolidada	\$30,798	3.6%	\$52,876	5.4%	71.7%
Participación controladora	31,275	3.7%	53,104	5.4%	69.8%
Participación no controladora	(477)	0.1%	(228)	0.0%	(52.2%)
Utilidad neta e integral consolidada	30,798	3.6%	52,876	5.4%	71.7%
Utilidad (Pérdida) Neta Básica por Acción*	0.10		0.18		74.1%

*Considerando 303,266,668 acciones en circulación al 1T26 y 310,875,668 al 1T25.

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

	1T25	1T26
Actividades de Operación		
Utilidad Antes de Impuestos	44,635	75,309
Partidas relacionadas con actividades de Inversión		
Depreciación y Amortización	2,701	3,597
Ingresos por intereses	(3,860)	(2,040)
Gastos por intereses	23,164	15,058
Estimación para cuentas de cobro dudoso	-	-
Participación en resultados de asociada, subsidiarias y negocio conjunto	-	-
Estimación por deterioro de inventarios	-	(717)
Resultado neto de beneficios a empleados	-	-
Utilidad por venta de transporte y mobiliario	-	-
Intereses Capitalizados reconocidos en el Costo de Ventas	70,527	63,953
Flujo Derivado del Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	137,167	155,160
Flujos Generados o utilizados en la Operación		
Decremento (Incremento) en Clientes	(153,633)	(300,840)
Decremento (Incremento) en Inventarios	(215,615)	(453,413)
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por cobrar y otros Activos Circulantes	21,534	(11,125)
Incremento (Decremento) en Proveedores	(16,977)	12,126
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	50,711	35,934
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Operación	(176,813)	(562,158)
Actividades de Inversión		
Inversiones en acciones	-	-
Inversión en Propiedades Planta y Equipo	(891)	(1,105)
Inversión en negocio conjunto	-	(710)
Intereses Cobrados	3,860	2,040
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	2,969	225
Actividades de Financiamiento		
Financiamientos Bancarios	930,490	1,331,882
Financiamientos Bursátiles	-	-
Pago financiamiento fideicomiso	-	-
Amortización de Financiamientos Bancarios	(665,986)	(716,988)
Amortización de Financiamientos Bursátiles	-	-
Costo de apertura de préstamos con instituciones financieras	(2,972)	(8,917)
Intereses Pagados	(57,233)	(36,417)
Recompra de acciones	(3,262)	-
Costos relacionados con la emisión de deuda	-	-
Comisiones bancarias / Pago arrendamiento	(1,529)	(2,527)
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Financiamiento	199,508	567,033
Incremento (Disminución) de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	25,664	5,100
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al principio del período	465,539	463,932
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al final del período	491,203	469,032

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>.