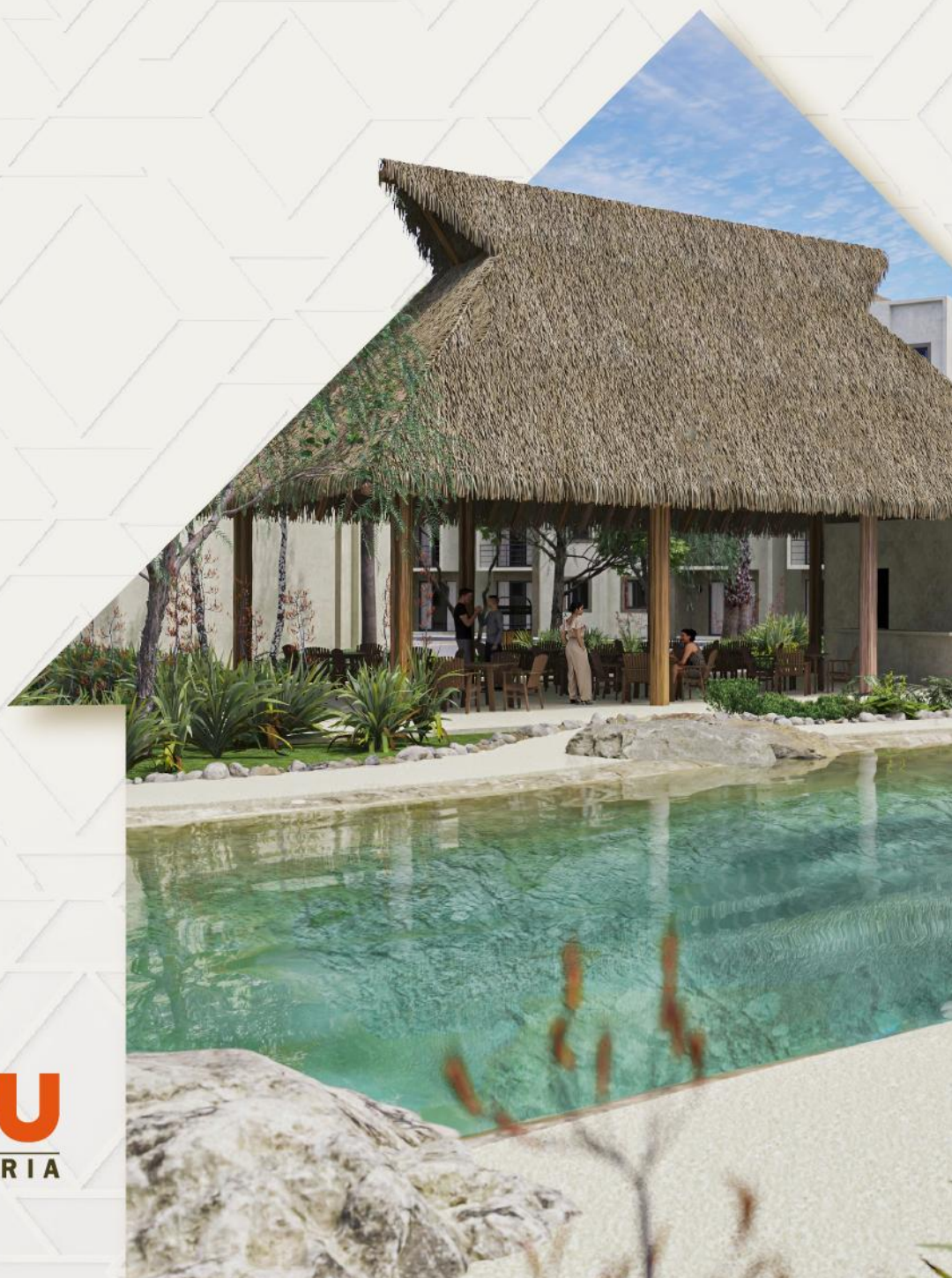


Reporte Trimestral

2T26



CADU REPORTA CRECIMIENTOS EN INGRESOS TOTALES Y EBITDA DURANTE EL 2T26 Y EL ACUMULADO DEL AÑO.

Cancún, Q. Roo, México a 21 de julio 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 segundo 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)

- 🏠 Durante el 2T26, las viviendas vendidas alcanzaron 1,146 unidades, lo que representa un incremento de 58.3% contra lo registrado en el 2T25. En los 6M26, las unidades vendidas sumaron 1,733, 36.8% por encima de las 1,267 desplazadas en los 6M25.
- 🏠 En el 2T26, los ingresos por venta de vivienda ascendieron a \$1,308 millones, aumentando 35.9% respecto al 2T25. En el acumulado del año, los ingresos por venta de vivienda fueron de \$2,135 millones, creciendo 21.7% contra los \$1,755 millones de los 6M25.
- 🏠 Los ingresos totales sumaron \$1,387 millones en el 2T26, creciendo 32.5% contra los \$1,047 millones del 2T25. En los 6M26, los ingresos totales alcanzaron los \$2,370 millones, 24.8% por encima de los \$1,899 millones de los 6M25.
- 🏠 El precio promedio pasó de \$1.3 millones en el 2T25 a \$1.1 millones en el 2T26, disminuyendo 14.2%. Durante la primera mitad de 2026, el precio promedio se situó en \$1.2 millones, 11.0% por debajo de lo registrado en el mismo periodo de 2025.
- 🏠 Durante el 2T26, la utilidad bruta sumó \$311 millones, representando un alza de 10.3% respecto al 2T25. En el acumulado del año, la utilidad bruta totalizó \$534 millones, aumentando 4.2% frente a los \$513 millones registrados en los 6M25.
- 🏠 La utilidad de operación se incrementó 23.0%, al pasar de \$114 millones en el 2T25 a \$141 millones en el 2T26. Durante la primera mitad del año, la utilidad de operación fue de \$228 millones, 27.5% por encima de los \$179 millones obtenidos en los 6M25.
- 🏠 En el 2T26, el EBITDA totalizó \$217 millones, creciendo 7.7% frente a los \$201 millones del 2T25. En los 6M26, el EBITDA sumó \$372 millones, lo que representa un alza de 9.7% contra los \$339 millones de los 6M25.
- 🏠 La utilidad neta pasó de \$115 millones en el 2T25 a \$104 millones en el 2T26 (-9.7%). En el acumulado del año, la utilidad neta aumentó 7.5%, de \$146 millones en los 6M25 a \$157 millones en los 6M26.
- 🏠 El flujo libre de efectivo pasó de \$169 millones en el 2T25 a -\$293 millones en el 2T26. Durante los 6M26, el flujo libre de efectivo sumó -\$855 millones vs. -\$5 millones en los 6M25.
- 🏠 El Ciclo de Capital de Trabajo se redujo 193 días, al pasar de 857 días al cierre del 2T25 a 664 días al finalizar el 2T26.

- Al cierre del 2T26, el saldo de efectivo y equivalentes fue de \$435 millones, disminuyendo 5.5% frente a los \$461 millones registrados al finalizar el 2T25.
- Al 30 de junio de 2026, la deuda total (sin considerar costos de apertura de crédito ni gastos de emisión por amortizar) sumó \$2,714 millones, representando un aumento de 16.7% respecto a los \$2,325 millones registrados al cierre del 2T25.

RESULTADOS COMPARATIVOS 2T26 VS. 2T25

PRINCIPALES INDICADORES (\$ Millones)						
Indicador	2T25	2T26	Δ%	6M25	6M26	Δ%
Unidades	724	1,146	58.3%	1,267	1,733	36.8%
Precio Promedio (\$ Miles)	1,330	1,141	(14.2%)	1,385	1,232	(11.0%)
Ingresos Vivienda	963	1,308	35.9%	1,755	2,135	21.7%
Venta de Terrenos	52	44	(16.8%)	84	74	(12.2%)
Servicios de Construcción (Bienestar)	-	2	-	-	122	-
Otros	32	34	5.4%	60	38	(36.4%)
Ingresos Totales	1,047	1,387	32.5%	1,899	2,370	24.8%
Utilidad de Operación	114	141	23.0%	179	228	27.5%
EBITDA	201	217	7.7%	339	372	9.7%
Margen EBITDA (%)	19.2	15.6	(3.6 pp.)	17.9	15.7	(2.2 pp.)
Utilidad Neta	115	104	(9.7%)	146	157	7.5%
Margen Neto (%)	11.0	7.5	(3.5 pp.)	7.7	6.6	(1.1 pp.)
FLEF	169	(293)	(273.8%)	(5)	(855)	16825.5%
Cobertura de Intereses*	2.52x	3.54x	1.02x	2.52x	3.54x	1.02x
Deuda Neta a EBITDA UDM**	2.70x	2.79x	0.09x	2.70x	2.79x	0.09x
Apalancamiento (PT/CC)**	1.28x	1.22x	(0.06x)	1.28x	1.22x	(0.06x)
UPA*** (\$)	0.38	0.35	(6.3%)	0.48	0.53	10.6%

*La cifra a junio de 2025 varía en -0.02x (de 2.54x a 2.52x) por la auditoría de 2025, que reclasificó los intereses por arrendamiento financiero de 2024, de otros activos a intereses pagados.

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

***Cifras en pesos. Considerando 292,637,986 acciones en circulación al 2T26 y 303,266,668 al 2T25. El total de acciones al 2T26 considera la cancelación de 10,628,682 acciones conforme a lo acordado en la Asamblea de Accionistas realizada en abril de 2026. En consecuencia, la UPA acumulada del año corresponde a la suma de las UPA reportadas en cada trimestre.

INDICADORES DE BALANCE (\$ Millones)		
Indicador	A jun-25	A jun-26
Efectivo y Equivalentes	461	435
Clientes	893	1,347
Inventarios	10,094	9,867
Otros Activos	1,342	1,434
Total Activos	12,789	13,083
Deuda Bancaria	1,823	2,212
Deuda Bursátil	502	502
Total Deuda	2,325	2,714
Proveedores	740	1,074
Proveedores de Terrenos	2,233	1,443
Impuestos Diferidos	1,467	1,355
Otros Pasivos	403	595
Total Pasivos	7,169	7,181
Capital Contable	5,621	5,902

INDICADORES FINANCIEROS		
Indicador	UDM 2T25	UDM 2T26
ROE (%)	4.5	7.2
ROA (%)	2.0	3.2
EBITDA (\$ Millones)	690	818
Utilidad Neta (\$ Millones)	250	423
UPA (\$)	0.82	1.41
CCT (días)	857	664

Nota: la UPA UDM corresponde a la suma de las UPA reportadas en los últimos 4 trimestres al 2T26 y al 2T25, respectivamente.

Nota: El saldo de efectivo y equivalentes de ambos periodos incluye el efectivo restringido correspondiente al fondo de reserva del Bono Verde "CADU 20V". Asimismo, la cuenta de clientes incluye tanto la porción circulante como la no circulante.

Mensaje del Director General

Muy estimados inversionistas de CADU:

Durante el segundo trimestre (2T), logramos un crecimiento en nuestros ingresos y utilidad de operación, tanto en la comparativa trimestral como en el acumulado anual. Este desempeño fue posible gracias a la reposición de nuestros inventarios de vivienda de interés social, resultado del trabajo de producción realizado durante el primer trimestre y parte del segundo. Con ello, aseguramos el inventario necesario para cumplir los objetivos establecidos para el año.

En mayo inauguramos dos nuevos desarrollos. El primero, enfocado en vivienda media-residencial en Tulum, destaca por ofrecer seguridad al ubicarse dentro de una comunidad privada cercana a las principales avenidas, excelente conectividad con la Riviera Maya, atractivas amenidades y proximidad a la playa, todo ello a un precio competitivo. El segundo corresponde a un proyecto de vivienda de interés social en Playa del Carmen, que garantizará la continuidad de nuestra oferta en este segmento durante los próximos cinco años en esa plaza, con una mejor ubicación, mayor superficie habitable y los mismos estándares de calidad y eficiencia energética que distinguen a nuestros desarrollos.

En los próximos meses concentraremos nuestros esfuerzos en fortalecer la rentabilidad, la cobranza, la continuidad de las ventas y la administración eficiente de los inventarios, con el objetivo de generar el flujo de efectivo necesario para reducir nuestros niveles de apalancamiento.

Como parte de nuestro compromiso de generar valor para los inversionistas, el pasado 17 de junio realizamos el pago de la primera exhibición del dividendo en efectivo aprobado por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, equivalente a \$0.19 por acción. La segunda exhibición, por el mismo monto, se cubrirá antes del cierre del tercer trimestre, con lo que el dividendo total ascenderá a \$0.38 por acción.

En nuestro principal mercado, Quintana Roo continúa mostrando una sólida demanda de vivienda. Los créditos otorgados por el Infonavit para la adquisición de vivienda nueva en el estado aumentaron 17.0% durante el periodo enero-abril de 2026, en comparación con el mismo lapso de 2025, lo que respalda la solidez de este mercado. Asimismo, los créditos de la banca comercial destinados a vivienda nueva en Guadalajara crecieron 21.9% en el mismo periodo.

En materia de ASG, durante el trimestre publicamos nuestro noveno Informe de Sustentabilidad, correspondiente al ejercicio 2025. En este documento reafirmamos nuestro compromiso con el desarrollo de vivienda sostenible, respaldado por la certificación de más de 2,800 viviendas conforme a los estándares EDGE y ECOCASA obtenidas durante 2025.

Si bien mantenemos una postura prudente ante un entorno económico que continúa presentando retos, confiamos en que la solidez financiera de la Compañía y el avance de nuestros nuevos proyectos nos permitirán afrontar este contexto con estabilidad. Asimismo, mantendremos nuestro compromiso de contribuir a que más familias mexicanas accedan a una vivienda asequible y sostenible, ya sea mediante el desarrollo de proyectos propios o colaborando en el programa de vivienda del Gobierno Federal dirigido a los trabajadores de menores ingresos.

Pedro Vaca Elguero,
Presidente del Consejo y Director General

DESEMPEÑO OPERATIVO

Unidades

Unidades por Segmento										
	2T25	% total	2T26	% total	Δ%	6M25	% total	6M26	% total	Δ%
Interés Social	620	85.6%	1,066	93.0%	71.9%	1,051	83.0%	1,591	91.8%	51.4%
Interés Social (VU)	5	0.7%	2	0.2%	(60.0%)	9	0.7%	2	0.1%	(77.8%)
Media	94	13.0%	73	6.4%	(22.3%)	191	15.1%	129	7.4%	(32.5%)
Media-Residencial	1	0.1%	4	0.3%	300.0%	5	0.4%	4	0.2%	(20.0%)
Residencial	4	0.6%	1	0.1%	(75.0%)	11	0.9%	7	0.4%	(36.4%)
Total Unidades	724	100.0%	1,146	100.0%	58.3%	1,267	100.0%	1,733	100.0%	36.8%

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 2T26, las viviendas vendidas ascendieron a 1,146, incrementándose 58.3% en comparación con las 724 unidades desplazadas en el 2T25. Este crecimiento fue incentivado principalmente por el mayor volumen escriturado en el segmento de interés social (+71.9% vs. 2T25), en línea con el positivo dinamismo comercial registrado en las tres plazas de Quintana Roo donde opera la Compañía, el cual ha sido impulsado por la implementación del programa T-100 del Infonavit en el que se reducen los requisitos para acceder a una vivienda.

Con relación a la vivienda media, las unidades vendidas totalizaron 73 en el 2T26, disminuyendo 22.3% respecto a las 94 viviendas desplazadas en el 2T25. La disminución obedeció principalmente a la menor colocación de créditos hipotecarios en Quintana Roo por parte de la Banca Comercial, ya que de enero a abril de 2025 fueron 1,387 vs. 1,255 de enero a abril de 2026, lo que representa una caída de 9.5%.

Respecto al segmento medio-residencial, este trimestre se registró la venta de 4 unidades vs. 1 en el 2T25, dada la incorporación de un nuevo proyecto denominado Sanam, en Tulum.

En cuanto al segmento residencial, este registró la venta de 1 unidad durante el 2T26, equivalente a una disminución de 75.0% respecto al mismo trimestre del año anterior. Esta variación refleja la etapa avanzada de comercialización de los proyectos que actualmente se encuentran activos dentro del segmento. Hacia adelante, la oferta residencial se complementará con el desarrollo de un nuevo proyecto en asociación en Puerto Cancún, el cual entregará sus primeras unidades en el último trimestre de 2026.

Durante la primera mitad del año, las viviendas vendidas sumaron 1,733, aumentando 36.8% contra las 1,267 viviendas desplazadas en el mismo periodo de 2025. Este resultado fue impulsado por el crecimiento de 51.4% que registró el segmento de interés social en los 6M26 vs. 6M25, debido a la misma dinámica comercial observada en el trimestre.

Ingresos

Ingresos (\$ Millones)										
	2T25	% total	2T26	% total	Δ%	6M25	% total	6M26	% total	Δ%
Interés Social	635	60.6%	1,073	77.4%	69.1%	1,048	55.2%	1,592	67.2%	51.9%
Interés Social (VU)	3	0.3%	2	0.1%	(49.3%)	6	0.3%	2	0.1%	(71.5%)
Media	254	24.2%	183	13.2%	(27.9%)	486	25.6%	333	14.0%	(31.6%)
Media-Residencial	4	0.4%	13	1.0%	222.4%	19	1.0%	13	0.6%	(29.2%)
Residencial	67	6.4%	37	2.6%	(45.0%)	196	10.3%	196	8.3%	(0.2%)
Total Ingresos Vivienda	963	91.9%	1,308	94.3%	35.9%	1,755	92.4%	2,135	90.1%	21.7%
Venta de Terrenos	52	5.0%	44	3.1%	(16.8%)	84	4.4%	74	3.1%	(12.2%)
Serv. Const. (Bienestar)	-	-	2	0.1%	-	-	-	122	5.2%	-
Otros Ingresos	32	3.0%	34	2.4%	5.4%	60	3.1%	38	1.6%	(36.4%)
Total Otros	84	8.1%	79	5.7%	(6.0%)	144	7.6%	234	9.9%	62.3%
Total Ingresos	1,047	100.0%	1,387	100.0%	32.5%	1,899	100.0%	2,370	100.0%	24.8%

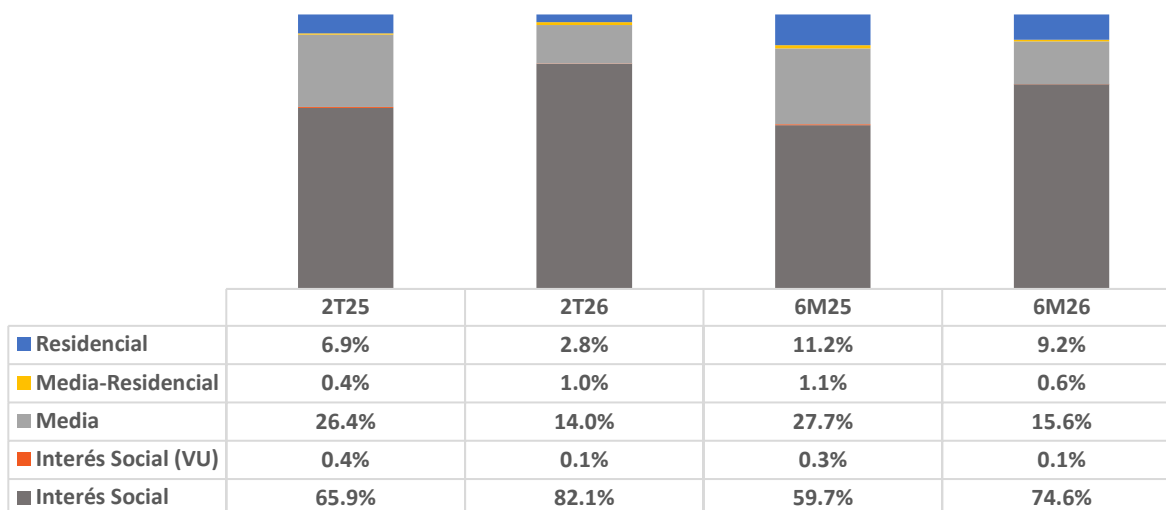
Los ingresos totales pasaron de \$1,047 millones en el 2T25 a \$1,387 millones en el 2T26, representando un alza de 32.5%. Este crecimiento se explica principalmente por los mayores ingresos provenientes de la venta de vivienda del periodo (+35.9% vs. 2T25). De esta manera, el 94.3% de los ingresos totales derivaron de la venta de vivienda, mientras que el 5.7% restante corresponde al total de otros ingresos.

Durante los 6M26, los ingresos totales fueron de \$2,370 millones, aumentando 24.8% contra los \$1,899 millones de los 6M25. Este resultado fue impulsado por el incremento de 21.7% vs. 6M25 que presentaron los ingresos por venta de vivienda, así como por el reconocimiento de \$122 millones correspondientes a los servicios de construcción (Bienestar). Del total de ingresos registrados en el acumulado del año, 90.1% derivó de la venta de vivienda y 9.9% del total de otros ingresos.

Por segmento de vivienda, los ingresos de interés social del trimestre crecieron 69.1%, al pasar de \$635 millones en el 2T25 a \$1,073 millones en el 2T26, favorecidos por el mayor volumen de unidades vendidas (+71.9% vs. 2T25). Asimismo, los ingresos de vivienda media-residencial totalizaron \$13 millones (+222.4% vs. 2T25), debido a la adición de un nuevo proyecto en Tulum. Por su parte, los ingresos de interés social (VU), media y residencial disminuyeron 49.3%, 27.9% y 45.0% vs. 2T25, respectivamente.

En el acumulado del año, los ingresos del segmento de interés social se incrementaron 51.9% en comparación con el mismo periodo de 2025. Por otro lado, los ingresos de interés social (VU) decrecieron 71.5%, los de vivienda media 31.6%, los de media-residencial 29.2% y los de vivienda residencial 0.2%.

Ingresos por Venta de Vivienda por Segmento



Ingresos de Vivienda por Plaza

Ingresos por venta de Vivienda por Plaza (\$ Millones)												
	2T25	% total	2T26	% total	Δ\$	Δ%	6M25	% total	6M26	% total	Δ\$	Δ%
Cancún	423	44.0%	595	45.5%	171	40.5%	768	43.8%	854	40.0%	85	11.1%
Playa del Carmen	347	36.1%	436	33.3%	89	25.6%	560	31.9%	704	33.0%	145	25.8%
Tulum	184	19.2%	275	21.0%	91	49.1%	402	22.9%	576	27.0%	174	43.2%
CDMX	4	0.4%	-	-	(4)	(100.0%)	19	1.1%	-	-	(19)	(100.0%)
Otros (VU)	3	0.4%	2	0.1%	(2)	(49.3%)	6	0.3%	2	0.1%	(4)	(71.5%)
TOTAL	963	100.0%	1,308	100.0%	345	35.9%	1,755	100.0%	2,135	100.0%	380	21.7%

NOTA: VU hace referencia a la Vivienda Usada.

Durante el 2T26, los ingresos por venta de vivienda sumaron \$1,308 millones, representando un alza de 35.9% respecto a los \$963 millones del 2T25. Este resultado fue impulsado por los crecimientos registrados en las 3 plazas de Quintana Roo vs. 2T25, toda vez que los ingresos provenientes de Cancún aumentaron 40.5%, los de Playa del Carmen 25.6% y los de Tulum 49.1%, en seguimiento a un mayor volumen de viviendas vendidas. Por su parte, los ingresos del rubro Otros (VU) disminuyeron 49.3%, mientras que en CDMX concluimos, desde el 2T25, el proyecto que estábamos desarrollando y por el momento no hay planes para iniciar un nuevo proyecto.

En el acumulado del año, los ingresos por venta de vivienda fueron de \$2,135 millones, 21.7% más que los \$1,755 millones obtenidos durante la primera mitad de 2025. Este desempeño fue incentivado por los aumentos de 11.1%, 25.8% y 43.2% que se registraron en Cancún, Playa del Carmen y Tulum, respectivamente.

La presencia de CADU en Guadalajara incluye un proyecto activo de vivienda media-residencial desarrollado bajo un esquema de asociación, en el que la Compañía participa como desarrollador y aporta capital, mientras que los socios contribuyen con el terreno y recursos complementarios. Este desarrollo se encuentra actualmente en comercialización. Además, el portafolio en esta plaza está conformado por cinco proyectos activos (tres propios y dos en asociación).

Precios Promedio

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

Precios Promedio por Producto (\$ Miles)								
Producto	2T25	2T26	Δ\$	Δ%	6M25	6M26	Δ\$	Δ%
Interés Social*	1,023	1,007	(17)	(1.6%)	997	1,001	3	0.4%
Interés Social (VU)	688	872	184	26.7%	680	872	192	28.2%
Media	2,699	2,506	(193)	(7.1%)	2,544	2,578	34	1.3%
Media-Residencial	4,109	3,312	(797)	(19.4%)	3,744	3,312	(433)	(11.6%)
Residencial*	16,695	36,750	20,055	120.1%	17,827	27,951	10,124	56.8%
Total	1,330	1,141	(188)	(14.2%)	1,385	1,232	(153)	(11.0%)

*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.

En el 2T26, el precio promedio se ubicó en \$1.1 millones, disminuyendo 14.2% contra los \$1.3 millones del 2T25. Esta variación se atribuyó a la mayor participación del segmento de interés social en la mezcla de ventas, ya que su contribución aumentó 16.1 pp. vs. 2T25.

Durante la primera mitad del año, el precio promedio se situó en \$1.2 millones, 11.0% por debajo de lo registrado en el mismo periodo de 2025. Lo anterior fue resultado de la mayor participación de los ingresos de interés social (+14.8 pp. vs. 6M25).

DESEMPEÑO FINANCIERO

Estado de Resultados

Costo de Ventas

Desglose de Ingresos y Costo de Ventas (\$ Millones)								
Conceptos	2T25	% Ing	2T26	% Ing	6M25	% Ing	6M26	% Ing
Ingresos por escrituración de viviendas	963	91.9%	1,308	94.3%	1,755	92.4%	2,135	90.1%
Ingresos por venta de terrenos	52	5.0%	44	3.1%	84	4.4%	74	3.1%
Ingresos por Serv. Const. (Bienestar)	-	-	2	0.1%	-	-	122	5.2%
Otros ingresos	32	3.0%	34	2.4%	60	3.1%	38	1.6%
Total de Ingresos	1,047	100.0%	1,387	100.0%	1,899	100.0%	2,370	100.0%
Costo de viviendas escrituradas	736	76.4%	1,029	78.7%	1,340	76.3%	1,671	78.3%
Costo de terrenos	29	54.9%	16	36.2%	47	55.5%	26	34.6%
Costos por Serv. Const. (Bienestar)	-	-	2	73.8%	-	-	109	89.5%
Costo de otros ingresos	0	0.0%	29	87.8%	0	0.0%	29	77.4%
Total de Costo de Ventas	764	73.0%	1,076	77.5%	1,387	73.0%	1,836	77.5%
Costo de Ventas	681	65.0%	1,003	72.3%	1,233	64.9%	1,699	71.7%
Intereses Capitalizados en el CV	84	8.0%	73	5.3%	154	8.1%	137	5.8%

La proporción del costo de ventas a ingresos pasó de 73.0% del 2T25 a 77.5% en el 2T26, representando un alza de 4.5 pp. Lo anterior se explica por el menor margen de las viviendas vendidas en el periodo, derivado de una mayor participación del segmento de interés social en la mezcla de ingresos (+16.1 pp. vs. 2T25), cuyos márgenes son inferiores a los de los demás segmentos de vivienda.

En los 6M26, la proporción del costo de ventas a ingresos se ubicó en 77.5%, 4.4 pp. por encima de lo registrado en el mismo periodo de 2025. Este comportamiento fue resultado de cambios en la composición de los ingresos. Por un lado, este periodo incluyó ingresos provenientes de los

servicios de construcción (Bienestar), cuyos márgenes son inferiores a los de otros rubros de ingreso; por otro, las ventas de vivienda registraron una mayor participación del segmento de interés social, que también presenta márgenes inferiores a los de los demás segmentos.

Utilidad Bruta

Utilidad Bruta (\$ Millones)												
	2T25	% Ing	2T26	% Ing	Δ\$	Δ%	6M25	% Ing	6M26	% Ing	Δ\$	Δ%
Utilidad Bruta	282	27.0%	311	22.5%	29	10.3%	513	27.0%	534	22.5%	22	4.2%

La utilidad bruta pasó de \$282 millones en el 2T25 a \$311 millones en el 2T26, incrementándose 10.3%. Este crecimiento fue impulsado por el mayor nivel de ingresos por venta de vivienda del periodo. Por su parte, el margen bruto del 2T26 fue de 22.5% vs. 27.0% en el 2T25 (-4.5 pp.).

En los 6M26 la utilidad bruta ascendió a \$534 millones, aumentando 4.2% respecto a los \$513 millones de los 6M25. Esta variación fue incentivada por el incremento registrado en los ingresos por venta de vivienda (+21.7% vs. 6M25) y por el reconocimiento de \$122 millones provenientes de los servicios de construcción (Bienestar). El margen bruto pasó de 27.0% en los 6M25 a 22.5% en los 6M26 (-4.4 pp.).

Gastos Generales

Gastos Generales (\$ Millones)												
	2T25	% Ing	2T26	% Ing	Δ\$	Δ%	6M25	% Ing	6M26	% Ing	Δ\$	Δ%
Gastos	168	16.1%	171	12.3%	3	1.6%	333	17.5%	306	12.9%	(28)	(8.3%)

Los gastos generales totalizaron \$171 millones en el 2T26, creciendo 1.6% contra los \$168 millones del 2T25. Lo anterior se atribuye a la mayor comisión correspondiente a la venta de vivienda, dado que el número de unidades vendidas en el periodo aumentó 58.3% vs. 2T25. No obstante, la proporción de gastos a ingresos disminuyó 3.7 pp., de 16.1% en el 2T25 a 12.3% en el 2T26.

En el acumulado del año, los gastos generales ascendieron a \$306 millones, disminuyendo 8.3% contra los \$333 millones del mismo periodo de 2025. Este decremento obedece principalmente a un menor monto por comisiones, derivado del mayor peso de las ventas de vivienda de interés social, así como a la participación de los servicios de construcción de vivienda, ya que estos no generan gastos de venta. Como resultado de lo anterior, la proporción de gastos a ingresos fue de 12.9% en los 6M26, 4.6 pp. menos respecto al 17.5% registrado en los 6M25.

EBITDA

Integración de EBITDA (\$ Millones)								
Conceptos	2T25	2T26	Δ\$	Δ%	6M25	6M26	Δ\$	Δ%
UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS	115	104	(11)	(9.7%)	146	157	11	7.5%
(+) ISR	(5)	39	43	(923.1%)	9	61	52	566.5%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	110	143	32	29.1%	155	218	63	40.5%
(+) Costo Integral de Fin. Capitalizado	84	73	(11)	(12.8%)	154	137	(17)	(11.2%)
(+) Intereses no Capitalizados	20	18	(2)	(9.3%)	44	33	(11)	(24.9%)
(-) Otros ingresos (gastos) neto	16	20	4	25.5%	20	22	3	13.8%
(+) Depreciación y Amortización	3	3	0	(2.2%)	6	7	1	13.8%
EBITDA	201	217	16	7.7%	339	372	33	9.7%
Margen EBITDA	19.2%	15.6%	-	(3.6 pp.)	17.9%	15.7%	-	(2.2 pp.)

El EBITDA pasó de \$201 millones en el 2T25 a \$217 millones en el 2T26, representando un incremento de 7.7%. Este resultado fue impulsado por el crecimiento de 32.5% que registraron los ingresos del trimestre contra el 2T25. El margen EBITDA se ubicó en 15.6% en el 2T26, disminuyendo 3.6 pp. respecto al 19.2% obtenido en el 2T25.

Durante la primera mitad del año, el EBITDA alcanzó los \$372 millones, 9.7% por encima de los \$339 millones del mismo periodo de 2025. Esta alza fue incentivada por el efecto combinado de mayores ingresos (+24.8% vs. 6M25) y menores gastos (-8.3% vs. 6M25). En el acumulado del año, el margen EBITDA fue de 15.7%, 2.2 pp. menos en comparación con el 17.9% de los 6M25.

Utilidad de Operación

Utilidad de Operación (\$ Millones)												
	2T25	% Ing	2T26	% Ing	Δ\$	Δ%	6M25	% Ing	6M26	% Ing	Δ\$	Δ%
Utilidad de Operación	114	10.9%	141	10.1%	26	23.0%	179	9.4%	228	9.6%	49	27.5%

Durante el 2T26, la utilidad de operación alcanzó los \$141 millones, creciendo 23.0% respecto a los \$114 millones del 2T25. Esta alza obedece al mayor nivel de ingresos registrado en el periodo. El margen de operación pasó de 10.9% en el 2T25 a 10.1% en el 2T26 (-0.8 pp.).

En el acumulado del año, la utilidad de operación sumó \$228 millones, incrementándose 27.5% contra los \$179 millones de los 6M25. Este resultado estuvo ligado al crecimiento que se registró en ingresos y al menor nivel de gastos del periodo. En los 6M26, el margen de operación fue de 9.6%, 0.2 pp. por encima de lo obtenido en los 6M25.

Utilidad Neta

Utilidad Neta y UPA (\$ Millones)								
Conceptos	2T25	2T26	Δ\$	Δ%	6M25	6M26	Δ\$	Δ%
Utilidad Neta Consolidada	115	104	(11)	(9.7%)	146	157	11	7.5%
Margen Neto	11.0%	7.5%	-	(3.5 pp.)	7.7%	6.6%	-	(1.1 pp.)
Utilidad Neta Controladora	115	104	(11)	(9.6%)	146	157	11	7.4%
Utilidad por acción* (Pesos)	0.38	0.35	(0.02)	(6.3%)	0.48	0.53	0.05	10.6%

*Cifras en pesos. Considerando 292,637,986 acciones en circulación al 2T26 y 303,266,668 al 2T25. El total de acciones al 2T26 considera la cancelación de 10,628,682 acciones conforme a lo acordado en la Asamblea de Accionistas realizada en abril de 2026. En consecuencia, la UPA acumulada del año corresponde a la suma de las UPA reportadas en cada trimestre.

Durante el 2T26, la utilidad neta alcanzó los \$104 millones, disminuyendo 9.7% en comparación con los \$115 millones del 2T25. Esta variación se debe al mayor monto de impuestos del trimestre. En el 2T26, el margen neto fue de 7.5%, lo que representó una reducción de 3.5 pp. respecto al 2T25.

En los 6M26, la utilidad neta sumó \$157 millones, creciendo 7.5% contra los \$146 millones de los 6M25. Este aumento estuvo impulsado por una mayor utilidad de operación (+27.5% vs. 6M25), un menor costo financiero (-19.1% vs. 6M25) y un mayor monto proveniente de la participación en resultados de negocio conjunto (+51.3% vs. 6M25). El margen neto se redujo 1.1 pp., pasando de 7.7% en los 6M25 a 6.6% en los 6M26.

La Utilidad Por Acción (UPA) fue de \$0.35 en el 2T26, disminuyendo 6.3% en comparación con el 2T25. En el acumulado del año, la UPA creció 10.6%, de \$0.48 en los 6M25 a \$0.53 en los 6M26.

Estado de Posición Financiera

Efectivo y Equivalentes

Efectivo y Equivalentes (\$ Millones)				
	A jun-25	A jun-26	Δ\$	Δ%
Efectivo y Equivalentes*	461	435	(26)	(5.5%)

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

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo pasó de \$461 millones al 30 de junio de 2025 a \$435 millones al 30 de junio de 2026, disminuyendo 5.5%, situándose dentro del rango establecido por la Empresa para este rubro. Al cierre de junio de 2026, el saldo del fondo de reserva generado para garantizar el pago del Bono Verde "CADU 20V" sumó \$53 millones.

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

Ciclo de Capital de Trabajo (CCT)

Ciclo de Capital de Trabajo (CCT)					
Conceptos	Al 30 de junio de 2025		Al 30 de junio de 2026		Δ días
	Monto (\$ Millones)	Días	Monto (\$ Millones)	Días	
Cuentas por Cobrar (incluye porción no circulante)	893	75	1,347	88	13
Inventario (incluye Reserva Territorial)	10,094	1,157	9,867	823	(334)
Proveedores (incluye proveedores de terrenos)	2,973	341	2,517	210	(131)
Anticipo Clientes	302	35	440	37	2
CCT	7,712	857	8,256	664	(193)

El Ciclo de Capital de Trabajo se situó en 664 días al cierre del 2T26, mejorando 193 días frente a lo registrado al finalizar el 2T25. Este resultado derivó del efecto combinado de un mayor nivel de ingresos en los últimos 12 meses y un menor monto de inventario al cierre del trimestre.

Al 30 de junio de 2026, las cuentas por cobrar fueron de \$1,347 millones (88 días de cartera), comparándose contra los \$893 millones (75 días de cartera) registrados al cierre del 2T25. Este aumento se debe a mayores plazos en los procesos del Infonavit.

El saldo de inventario se redujo de \$10,094 millones al cierre del 2T25 a \$9,867 millones al finalizar el 2T26. Esta disminución obedece al mayor desplazamiento de vivienda que se ha registrado en los últimos periodos, como resultado de la comercialización de nuevos proyectos.

Al cierre de junio de 2026, la cuenta de proveedores (incluyendo terrenos) ascendió a \$2,517 millones (\$1,074 millones de proveedores y \$1,443 millones de proveedores de terrenos) vs. los \$2,973 millones (\$740 millones de proveedores y \$2,233 millones de proveedores de terrenos) del mismo periodo de 2025. Este decremento se explica por el menor saldo en proveedores de terrenos (-\$790 millones), en seguimiento a su amortización conforme al calendario de pagos establecido.

Al 30 de junio de 2026, los anticipos de clientes sumaron \$440 millones vs. los \$302 millones registrados al cierre del 2T25. Este aumento se debe principalmente a las preventas de los proyectos en Guadalajara.

Deuda

La deuda total (excluyendo costos de apertura de crédito y gastos de emisión por amortizar) pasó de \$2,325 millones al cierre del 2T25 a \$2,714 millones al finalizar el 2T26, creciendo 16.7%. Esta variación se debe al incremento de 21.3% que registró la deuda bancaria (sin costos de apertura de crédito) al cierre de junio de 2026 respecto al cierre de junio de 2025.

Deuda Bancaria (\$ Millones)						
Concepto	A jun-25	% deuda total	A jun-26	% deuda total	Δ\$	Δ%
Puentes	1,396	60.7%	1,351	50.3%	(45)	(3.2%)
Capital de Trabajo	427	18.6%	861	32.1%	434	101.6%
Total sin costos de apertura de crédito	1,823	79.3%	2,212	82.4%	389	21.3%
Costos de apertura de crédito	(17)	(0.8%)	(24)	(0.9%)	(7)	39.2%
Total	1,806	78.5%	2,188	81.5%	382	21.2%

Al 30 de junio de 2026, la deuda bancaria (excluyendo los costos de apertura de crédito) fue de \$2,212 millones, representando un incremento de 21.3% en comparación con los \$1,823 millones del mismo periodo de 2025. Este aumento obedeció al crecimiento de 101.6% que se registró en los créditos de capital de trabajo, en línea con el desarrollo de nuevos proyectos, financiados con la línea revolvante del BID que sustituyó parcialmente al crédito puente.

Deuda Bursátil – CEBURES (\$ Millones)						
Concepto	A jun-25	% deuda total	A jun-26	% deuda total	Δ\$	Δ%
CADU 20V	502	21.8%	502	18.7%	-	-
Total sin gastos de emisiones por amortizar	502	21.8%	502	18.7%	-	-
Gastos de emisión por amortizar	(9)	(0.4%)	(5)	(0.2%)	4	(43.2%)
Total	494	21.5%	497	18.5%	3	0.6%
Deuda Total sin costos ni gastos	2,325	101.1%	2,714	101.1%	389	16.7%
Costos de apertura de crédito y gastos de emisión por amortizar	(26)	(1.1%)	(29)	(1.1%)	(3)	10.7%
Deuda Total*	2,299	100.0%	2,685	100.0%	386	16.8%

*El 100% de la deuda de la Empresa, al 30 de junio de 2026, se encuentra contratada en pesos.

La deuda bursátil (excluyendo los gastos de emisión pendientes de amortizar) permaneció sin cambios respecto al cierre del 2T25, ubicándose en \$502 millones al término del 2T26. Lo anterior se debe a que la Compañía mantiene un único bono vigente con vencimiento a finales de 2027. Sin embargo, este instrumento contempla la posibilidad de iniciar amortizaciones desde junio de 2026 **(en caso de exceso de caja se analizará la posibilidad de la amortización)**.

Al cierre del 2T26, la deuda total (excluyendo costos de apertura y gastos de emisión por amortizar) estaba integrada en un 49.8% por créditos puente, seguidos por los créditos para capital de trabajo (31.7%) y la deuda bursátil (18.5%).

Vencimientos de la Deuda al 30 de junio de 2026 (\$ Millones)							
Concepto	Año Actual	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Hasta 4 años	Hasta 5 años	Total
Deuda Bancaria	26	474	348	597	366	400	2,212
Bono Verde CADU 20V	-	-	502	-	-	-	502
Total	26	474	851	597	366	400	2,714
% Total	1.0%	17.5%	31.3%	22.0%	13.5%	14.7%	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.

Con relación a los vencimientos de la deuda, sólo el 1.0% vence durante la segunda mitad del año, el 17.5% en el primer semestre de 2027, el 31.3% dentro de 2 años, el 22.0% en 3 años, el 13.5% vence dentro de 4 años y el 14.7% 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	3T26	4T26	1T27	2T27	3T27	4T27
Deuda Bancaria	8	18	181	293	8	8
Bono Verde CADU 20V	-	-	-	-	-	502
Total	8	18	181	293	8	510
% Total	0.3%	0.7%	6.7%	10.8%	0.3%	18.8%

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, únicamente el 0.3% vence en el 3T26, sólo el 0.7% durante el 4T26, el 6.7% hacia el 1T27, el 10.8% hasta el 2T27, el 0.3% en el 3T27 y el 18.8% hasta el 4T27.

Al 30 de junio de 2026, la calificación corporativa de CADU, por parte de HR Ratings y Verum, fue de "HR A-" con perspectiva estable y "A-/M" con perspectiva positiva, respectivamente. En cuanto a los certificados bursátiles de la Empresa, Verum y HR Ratings otorgaron calificaciones de "AA-/M" y "HR AA" para CADU 20V.

Razones de Apalancamiento y Cobertura de Intereses (Veces)			
Conceptos	A jun-25	A jun-26	Covenant
Deuda Neta a EBITDA	2.70	2.79	No mayor a 3.0
Pasivo Total / Capital Contable	1.28	1.22	No mayor a 3.0
EBITDA / Intereses pagados*	2.52	3.54	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 junio de 2025 varía en -0.02x (de 2.54x a 2.52x) por la auditoría de 2025, que reclasificó los intereses por arrendamiento financiero de otros activos a intereses pagados en 2024.

El costo ponderado de la deuda, al 30 de junio de 2026, fue de 9.37%. Sin considerar los costos de apertura de crédito ni los gastos de emisión por amortizar, al cierre del 2T26 el 81.5% de la deuda estaba contratada a tasa variable y el 18.5% restante a una tasa fija de 9.13%.

Pasivo Total y Capital Contable

Pasivo Total y Capital Contable (\$ Millones)						
Conceptos	A jun-25	% total	A jun-26	% total	Δ\$	Δ%
Pasivo Total	7,169	56.1%	7,181	54.9%	12	0.2%
Capital Contable	5,621	43.9%	5,902	45.1%	282	5.0%
Total	12,789	100.0%	13,083	100.0%	294	2.3%

Al finalizar el 2T26, el Capital Contable sumó \$5,902 millones, creciendo 5.0% frente a los \$5,621 millones registrados en el mismo periodo de 2025. Este resultado fue impulsado por la utilidad generada por la Compañía.

La estructura de capital estaba integrada por 54.9% de pasivo y 45.1% de capital al cierre de junio de 2026 vs. 56.1% de pasivo y 43.9% de capital al cierre del 2T25.

Flujo de efectivo

Variación de efectivo

Integración de Flujo de Efectivo (\$ Millones)						
Conceptos	2T25	2T26	Δ%	6M25	6M26	Δ%
Utilidad antes de impuestos	110	143	29.1%	155	218	40.5%
Ajustes de inversión y otros	4	(1)	(128.6%)	27	15	(44.9%)
Ajustes de financiamiento	84	73	(12.8%)	154	137	(11.2%)
Flujo antes de impuestos	199	214	7.9%	336	369	10.0%
Flujo generado en actividades de operación	(23)	(394)	1606.0%	(337)	(1,111)	229.7%
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	175	(180)	(202.4%)	(1)	(742)	54766.6%
Flujo neto de actividades de inversión	(7)	(114)	1604.3%	(4)	(113)	2965.4%
Flujo neto de actividades de financiamiento	(199)	259	230.1%	0	826	737737.5%
Δ Efectivo y equivalentes de efectivo	(31)	(34)	11.0%	(5)	(29)	484.3%
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	491	469	(4.5%)	466	464	(0.3%)
Efectivo y equivalentes al final del periodo	461	435	(5.5%)	461	435	(5.5%)
Flujo libre de efectivo de la firma	169	(293)	(273.8%)	(5)	(855)	16825.5%

Durante el 2T26, el flujo libre de efectivo fue negativo por \$293 millones vs. la cifra positiva de \$169 millones en el 2T25. Este comportamiento derivó del mayor saldo en cuentas por cobrar en interés social y en inventarios que se están entregando frente al 1T26, en línea con el desarrollo de nuevos proyectos.

En el acumulado del año, el flujo libre de efectivo sumó -\$855 millones vs. los -\$5 millones registrados en los 6M25.

Sustentabilidad

Durante el 2025, más de 2,470 viviendas desarrolladas por CADU recibieron la certificación EDGE, avalando su capacidad para generar ahorros en energía, agua y energía incorporada en los materiales, mientras que 360 obtuvieron la certificación ECOCASA, que reconoce su desempeño en materia de eficiencia energética y reducción de emisiones de carbono.

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 “CADU 20V” 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 Sustentabilidad 2025.

Acontecimientos recientes

- 🏠 El 17 de junio de 2026, CADU realizó el primer pago del dividendo aprobado por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de CADU a finales de abril, a razón de \$0.19 por acción. El segundo pago se llevará a cabo antes del 30 de septiembre de 2026, por el mismo monto.
- 🏠 El 28 de abril de 2026, CADU llevó a cabo su Asamblea General Ordinaria de Accionistas, en la que destacó la aprobación del decreto de pago de dividendos en el 2026, así como la ratificación de todos los miembros del Consejo de Administración. En esta misma fecha, CADU celebró una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, en la cual se aprobó, entre otras cosas, la cancelación de 10.6 millones de acciones adquiridas durante 2025, así como la disminución del capital mínimo fijo de la Sociedad.

- El 20 de abril de 2026, CADU anunció que, bajo previa opinión favorable del Comité de Auditoría, el Consejo de Administración aprobó ratificar la designación de RSM México Bogarín, S.C. como auditor externo para el ejercicio 2026.

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 2T26



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

CONFERENCIA DE RESULTADOS DEL SEGUNDO 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 julio de 2026

Publicación de Resultados del Segundo Trimestre de 2026
Martes 21 de julio 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://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_3vV1vdNQQE-lp6iSANhiuw

Si prefiere participar vía telefónica, por favor marque:

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

Webinar ID:
820 0840 3933

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

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

Estados Financieros (EEFFs)

Corpovael, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias
Estados de Posición Financiera Condensados Consolidados
Al 30 de junio de 2026 y al 30 de junio de 2025
(Cifras en Miles de Pesos)

	30 de jun 2025	30 de jun 2026	Δ%
Activo			
Activos Circulantes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$407,223	\$381,580	(6.3%)
Clientes (Neto)	838,598	1,333,123	59.0%
Otras cuentas por cobrar (Neto)	338,573	271,227	(19.9%)
Inventarios inmobiliarios	3,253,988	3,761,753	15.6%
Otros activos circulantes	78,246	160,046	104.5%
Total Activos circulantes	4,916,628	5,907,729	20.2%
Activos No Circulantes:			
Efectivo restringido	53,375	53,484	0.2%
Inventarios inmobiliarios	6,840,443	6,105,225	(10.7%)
Propiedades, Planta y Equipo (Neto)	23,548	21,109	(10.4%)
Otros activos no circulantes	955,365	995,489	4.2%
Total Activos no circulantes	7,872,731	7,175,307	(8.9%)
Total Activos	<u>\$12,789,359</u>	<u>\$13,083,036</u>	<u>2.3%</u>
Pasivo y Capital Contable			
Pasivos Circulantes			
Créditos Bancarios	424,546	500,619	17.9%
Créditos Bursátiles	-	-	-
Proveedores	1,695,318	1,735,038	2.3%
Impuestos por pagar	33,248	14,811	(55.5%)
Otros pasivos circulantes	360,308	578,030	60.4%
Total Pasivos circulantes	2,513,420	2,828,498	12.5%
Pasivos no circulantes			
Créditos Bancarios	1,398,700	1,711,238	22.3%
Créditos Bursátiles	502,100	502,100	0.0%
Pasivo por arrendamiento	8,609	1,253	(85.4%)
Proveedores	1,277,784	782,206	(38.8%)
Beneficios a empleados	489	462	(5.5%)
Impuestos diferidos	1,467,493	1,354,989	(7.7%)
Total Pasivos no circulantes	4,655,175	4,352,248	(6.5%)
Total Pasivos	<u>\$7,168,595</u>	<u>\$7,180,746</u>	<u>0.2%</u>
Capital Contable			
Capital Social	151,633	146,319	(3.5%)
Utilidades retenidas	5,418,405	5,701,013	5.2%
Participación controladora	5,570,038	5,847,332	5.0%
Participación no controladora	50,726	54,958	8.3%
Total del capital contable	5,620,764	5,902,290	5.0%
Total Pasivo y Capital Contable	<u>\$12,789,359</u>	<u>\$13,083,036</u>	<u>2.3%</u>

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

	2T25	%/Ing.	2T26	%/Ing.	Δ%	6M25	%/Ing.	6M26	%/Ing.	Δ%
Ingresos:										
Ventas Inmobiliarias	\$962,601	91.9%	\$1,307,745	94.3%	35.9%	\$1,754,963	92.4%	\$2,135,421	90.1%	21.7%
Venta de Terrenos	52,461	5.0%	43,633	3.1%	(16.8%)	84,457	4.4%	74,123	3.1%	(12.2%)
Servicios de Construcción (Bienestar)	-	-	2,065	0.1%	-	-	-	122,051	5.2%	-
Otros ingresos	31,843	3.0%	33,571	2.4%	5.4%	59,825	3.1%	38,052	1.6%	(36.4%)
	1,046,905	100.0%	1,387,014	100.0%	32.5%	1,899,245	100.0%	2,369,647	100.0%	24.8%
Costos y gastos:										
Costo de Construcción	(680,898)	65.0%	(1,002,658)	72.3%	47.3%	(1,232,612)	64.9%	(1,698,645)	71.7%	37.8%
Interés Capitalizado	(83,601)	8.0%	(72,919)	5.3%	(12.8%)	(154,128)	8.1%	(136,872)	5.8%	(11.2%)
Costo de Ventas	(764,499)	73.0%	(1,075,577)	77.5%	40.7%	(1,386,740)	73.0%	(1,835,517)	77.5%	32.4%
Utilidad Bruta	282,406	27.0%	311,437	22.5%	10.3%	512,505	27.0%	534,130	22.5%	4.2%
Gastos	(164,805)	15.7%	(167,625)	12.1%	1.7%	(327,309)	17.2%	(298,905)	12.6%	(8.7%)
Depreciación y amortización	(3,254)	0.3%	(3,182)	0.2%	(2.2%)	(5,955)	0.3%	(6,779)	0.3%	13.8%
Gastos Generales	(168,059)	16.1%	(170,807)	12.3%	1.6%	(333,264)	17.5%	(305,684)	12.9%	(8.3%)
Utilidad de operación	114,347	10.9%	140,630	10.1%	23.0%	179,241	9.4%	228,446	9.6%	27.5%
Ingresos Financieros	3,019	0.3%	2,312	0.2%	(23.4%)	6,879	0.4%	4,863	0.2%	(29.3%)
Gastos Financieros	(19,652)	1.9%	(19,634)	1.4%	(0.1%)	(43,771)	2.3%	(34,692)	1.5%	(20.7%)
	(16,633)	1.6%	(17,322)	1.2%	4.1%	(36,892)	1.9%	(29,829)	1.3%	(19.1%)
Participación en resultados de negocio conjunto	12,735	1.2%	19,272	1.4%	51.3%	12,735	0.7%	19,272	0.8%	51.3%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	110,449	10.6%	142,580	10.3%	29.1%	155,084	8.2%	217,889	9.2%	40.5%
Impuestos a la utilidad:										
ISR causado	(7,743)	0.7%	(14,881)	1.1%	92.2%	(7,743)	0.4%	(33,339)	1.4%	330.6%
ISR diferido	12,428	1.2%	(23,680)	1.7%	(290.5%)	(1,409)	0.1%	(27,655)	1.2%	1,862.7%
Neto	4,685	0.4%	(38,561)	2.8%	(923.1%)	(9,152)	0.5%	(60,994)	2.6%	566.5%
Utilidad neta e integral consolidada	\$115,134	11.0%	\$104,019	7.5%	(9.7%)	\$145,932	7.7%	156,895	6.6%	7.5%
Participación controladora	114,663	11.0%	103,652	7.5%	(9.6%)	145,938	7.7%	156,756	6.6%	7.4%
Participación no controladora	471	0.0%	367	0.0%	(22.1%)	(6)	0.0%	139	0.0%	(2,416.7%)
Utilidad neta e integral consolidada	115,134	11.0%	104,019	7.5%	(9.7%)	145,932	7.7%	156,895	6.6%	7.5%
Utilidad (Pérdida) Neta Básica por Acción*	0.38		0.35		(6.3%)	0.48		0.53		10.6%

*Considerando 292,637,986 acciones en circulación al 2T26 y 303,266,668 al 2T25. El total de acciones al 2T26 considera la cancelación de 10,628,682 acciones conforme a lo acordado en la Asamblea de Accionistas realizada en abril de 2026. En consecuencia, la UPA acumulada del año corresponde a la suma de las UPA reportadas en cada trimestre.

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

	2T25	2T26	6M25	6M26
Actividades de Operación				
Utilidad Antes de Impuestos	110,449	142,580	155,084	217,889
Partidas relacionadas con actividades de Inversión				
Depreciación y Amortización	3,254	3,182	5,955	6,779
Ingresos por intereses	(3,019)	(2,312)	(6,879)	(4,352)
Gastos por intereses	16,997	17,824	40,161	32,882
Estimación para cuentas de cobro dudoso	-	-	-	-
Participación en resultados de asociada, subsidiarias y negocio conjunto	(12,735)	(19,272)	(12,735)	(19,272)
Cancelación estimación por deterioro de inventarios	-	(706)	-	(1,423)
Resultado neto de beneficios a empleados	-	-	-	-
Utilidad por venta de transporte y mobiliario	-	-	-	-
Intereses Capitalizados reconocidos en el Costo de Ventas	83,601	72,919	154,128	136,872
Flujo Derivado del Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	198,547	214,215	335,714	369,375
Flujos Generados o utilizados en la Operación				
Decremento (Incremento) en Clientes	178,443	(385,993)	24,810	(686,833)
Decremento (Incremento) en Inventarios	(656,158)	(236,409)	(871,773)	(689,822)
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por cobrar y otros Activos Circulantes	19,554	(2,698)	41,088	(13,823)
Incremento (Decremento) en Proveedores	528,642	170,781	511,665	182,907
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	(93,567)	60,465	(42,856)	96,399
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Operación	175,461	(179,639)	(1,352)	(741,797)
Actividades de Inversión				
Cobro por venta de equipo de transporte	-	802	-	802
Inversión en Propiedades, Planta y Equipo	(1,216)	(870)	(2,107)	(1,975)
Inversión en negocio conjunto	(8,473)	(115,918)	(8,473)	(116,628)
Intereses Cobrados	3,019	2,312	6,879	4,352
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	(6,670)	(113,674)	(3,701)	(113,449)
Actividades de Financiamiento				
Financiamientos Bancarios	1,047,530	1,587,619	1,978,020	2,919,501
Financiamientos Bursátiles	-	-	-	-
Amortización de Financiamientos Bancarios	(1,150,463)	(1,192,711)	(1,816,449)	(1,909,699)
Amortización de Financiamientos Bursátiles	-	-	-	-
Costo de apertura de préstamos con instituciones financieras	(5,886)	(5,726)	(8,858)	(14,643)
Intereses Pagados	(83,282)	(72,653)	(140,515)	(109,070)
Recompra de acciones	(5,898)	-	(9,160)	-
Dividendos pagados	-	(55,601)	-	(55,601)
Costos relacionados con la emisión de deuda	-	-	-	-
Comisiones bancarias / Pago arrendamiento	(1,397)	(1,583)	(2,926)	(4,110)
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Financiamiento	(199,396)	259,345	112	826,378
Incremento (Disminución) de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(30,605)	(33,968)	(4,941)	(28,868)
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al principio del período	491,203	469,032	465,539	463,932
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al final del período	460,598	435,064	460,598	435,064

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>.