

Información Financiera Trimestral

[105000]	Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000]	Información general sobre estados financieros	23
[210000]	Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	25
[310000]	Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	27
[410000]	Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	28
[520000]	Estado de flujos de efectivo, método indirecto	30
[610000]	Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	32
[610000]	Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	35
[700000]	Datos informativos del Estado de situación financiera	38
[700002]	Datos informativos del estado de resultados	39
[700003]	Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	40
[800001]	Anexo - Desglose de créditos	41
[800003]	Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	44
[800005]	Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	45
[800007]	Anexo - Instrumentos financieros derivados	46
[800100]	Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	47
[800200]	Notas - Análisis de ingresos y gastos	51
[800500]	Notas - Lista de notas.....	52
[800600]	Notas - Lista de políticas contables.....	87
[813000]	Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	117

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Cancún Quintana Roo, 24 de febrero de 2026

Mensaje del Director,

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 ECOCASA,

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.

Atentamente

Pedro Vaca Elguero
Presidente y Director General

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Corpovael, S.A.B. de C.V. "CADU" (BMV: CADUA) (Controladora y Subsidiarias) se dedican al diseño, construcción, promoción y venta de viviendas de interés social, vivienda media, vivienda media residencial y vivienda residencial. Las principales actividades de la Entidad para cada desarrollo inmobiliario incluyen (i) la compra del terreno (ii) la obtención de los permisos y licencias necesarios, (iii) la creación de infraestructura requerida para cada desarrollo inmobiliario ya sea en terrenos propios o de terceros, (iv) el diseño, construcción y comercialización de los desarrollos inmobiliarios y (v) la asistencia a los compradores para que obtengan sus créditos hipotecarios.

Desde 2012 a la fecha CADU ha colocado 6 emisiones de Certificados Bursátiles en el mercado de valores a través de las Bolsas de Valores (BMV y BIVA) por un total de \$2,502.1 millones de pesos. En 2015 realizó su Oferta Pública Inicial de Acciones en la Bolsa Mexicana de Valores. A diciembre de 2025 se han amortizado en su totalidad 5 CEBURES por un monto de \$2,000 millones.

La cartera de clientes de la Entidad está concentrada por clientes que contratan hipotecas otorgadas por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), así como por clientes que obtienen créditos hipotecarios otorgados principalmente por instituciones financieras y la banca comercial, así como clientes que, en menor medida, adquieren vivienda con recursos propios.

Desde su constitución en 2001 CADU, junto con otras subsidiarias de Corpovael, S.A.B. de C.V. han construido y vendido más de 114,000 viviendas al 31 de diciembre de 2025. Actualmente opera, principalmente, en Quintana Roo y Jalisco.

Corpovael, S.A.B. de C.V., (CADU Inmobiliara S.A. de C.V.) se constituyó el 9 de julio de 2007 y tiene su domicilio en Av. Las Américas No. 708 interior 301, Col. Las Américas, C.P. 20230, Aguascalientes, Aguascalientes. La dirección de sus oficinas corporativas es Corporativo Malecón Américas; Av. Bonampak Sm 6A Mz. 1 Lt. 1 Piso 1 CP 77503 Cancún, Benito Juárez; Quintana Roo.

La Compañía ofrece la siguiente mezcla de productos:

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

Nota: A partir de marzo de 2025, tomando en cuenta las condiciones actuales del mercado y las características de sus desarrollos conforme a los precios actuales de los productos que se están desarrollando, la Compañía decidió ajustar sus rangos de precios; considerándose, a partir del 1T25, como vivienda de interés social a aquella con un precio de hasta \$1.5 millones, vivienda media a la que va de \$1.5 millones a \$3.0 millones, vivienda media-residencial la que va desde \$3.0 millones a \$5.0 millones, y vivienda residencial la que supera los \$5.0 millones.

Según información de la SEDATU, a 2024 (información más reciente) en México había 38 millones de hogares, de los cuales aproximadamente 8 millones de hogares cuentan con rezago habitacional (por ejemplo: materiales de baja calidad, falta de servicios, hacinamiento).

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

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Guía de Resultados 2026

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

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.

En cuanto al cumplimiento de las obligaciones de no hacer, establecidas en los certificados bursátiles “CADU20V”, los covenants fijan lo siguiente:

Que la razón de pasivo total entre capital contable no sea mayor a 3.0 veces.

Que la razón de deuda neta entre UAFIDA de los últimos 12 meses, no sea mayor a 3.0 veces.

Que la razón de cobertura de intereses: la UAFIDA de los últimos 12 meses entre intereses pagados de los últimos 12 meses, no sea menor a 2.5 veces.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2025 la emisora tiene un balance con un activo total de \$11,637 millones, con un Pasivo total de \$5,784 millones y con capital contable de \$5,853 millones.

El Activo está financiado con capital contable en un 50.3% y con pasivos en un 49.7%. El Activo total disminuyó 2.0% comparado con diciembre de 2024. Del Activo total, el 79.2% corresponde a inventarios, el 4.0% corresponde a efectivo y equivalentes de efectivo y el 6.0% corresponde a cuentas por cobrar. El Pasivo se compone de deuda con el 29.5%, la cual principalmente se utiliza para financiar los inventarios inmobiliarios, el 40.7% de los pasivos corresponde a proveedores (incluye proveedores de terrenos) y el 22.0% corresponde a impuesto sobre la renta diferido.

RIESGOS PRINCIPALES

Los riesgos e incertidumbres listados a continuación no son los únicos que enfrenta la compañía. Existen riesgos e incertidumbres adicionales que no conocemos.

FACTORES DE RIESGO RELACIONADOS CON LA COMPAÑÍA:

- Capacidad para obtener financiamiento
- Incremento de la competencia
- Incremento en precios de terrenos
- Actividades de sus subcontratistas
- La pérdida de los principales ejecutivos de la Compañía
- La falla de las plataformas de sistemas informáticos
- La reducción en la calificación crediticia de la Compañía
- Concentración geográfica

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

- Disponibilidad de crédito hipotecario de parte de los sectores público y privado

- La regulación en materia de construcción y uso de suelo
- Los incrementos en costos y la escasez de materiales para construcción o mano de obra
- Excesiva regulación por parte de autoridades.

FACTORES DE RIESGO RELACIONADOS CON LA ECONOMIA Y POLITICA

- Inflación
- Tasas de interés elevadas
- Las fluctuaciones del Peso en relación con el Dólar
- Dependencia de Políticas de Financiamiento para vivienda
- Las políticas de vivienda podrían afectar el precio de los Terrenos
- Cambios en las principales variables macroeconómicas
- Enfermedades pandémicas
- Riesgos de seguridad cibernética
- Desastres naturales

Algunas de las relaciones más significativas en la operación de la emisora son con: (i) Bancos que otorgan a la emisora financiamiento para la edificación de vivienda, para capital de trabajo, y también otorgan crédito hipotecario a los compradores de vivienda (ii) organismos nacionales de vivienda como la Sociedad Hipotecaria Federal, el Infonavit y el Fovisste, que principalmente otorgan financiamiento a compradores de vivienda de interés social y vivienda de segmento medio (iii) autoridades para la obtención de permisos y licencias para el desarrollo de proyectos de vivienda y (iv) proveedores que abastecen a la emisora de la materia prima necesaria para realizar obras de infraestructura y para la construcción de viviendas.

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 Sostenibilidad 2024.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

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 24 de febrero 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 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)

En el 4T25, las viviendas escrituradas sumaron 1,229, creciendo 173.7% contra las 449 unidades vendidas del 4T24. Durante el 2025, las viviendas vendidas aumentaron 4.4% vs. 2024, totalizando 3,540.

Los ingresos por venta de vivienda del 4T25 ascendieron a \$1,391 millones, incrementándose 80.2% contra los \$772 millones del 4T24. En el 2025, los ingresos por venta de vivienda fueron de \$4,371 millones, 16.5% más que lo obtenido en el 2024.

Los ingresos totales pasaron de \$1,196 millones en el 4T24 a \$1,771 millones en el 4T25, representando un alza de 48.1%. Durante el ejercicio 2025, los ingresos totales alcanzaron los \$5,088 millones, aumentando 13.4% contra lo obtenido en el 2024.

El precio promedio del 4T25 fue de \$1.1 millones, 34.2% menos que lo registrado en el 4T24. No obstante, el precio promedio de 2025 se situó en \$1.2 millones, incrementándose 11.7% 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 \$509 millones, comparándose favorablemente contra la cifra negativa de \$160 millones registrada en el 4T24. Durante el 2025, el flujo libre de efectivo totalizó \$790 millones, 285.4% más que lo obtenido en el 2024.

El Ciclo de Capital de Trabajo mejoró 132 días, al pasar de 782 días al cierre de 2024 a 650 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 y 12M25 vs 12M24

PRINCIPALES INDICADORES

PRINCIPALES INDICADORES (\$ Millones)						
Indicador	4T24	4T25	Δ%	2024	2025	Δ%
Unidades	449	1,229	173.7%	3,392	3,540	4.4%
Precio Promedio (\$ Miles)	1,719	1,132	(34.2%)	1,106	1,235	11.7%
Ingresos Vivienda	772	1,391	80.2%	3,751	4,371	16.5%
Venta de Terrenos	405	69	(83.0%)	661	216	(67.4%)
Servicios de Construcción (Bienestar)	-	308	-	-	424	-
Otros	20	4	(78.4%)	76	77	2.1%
Ingresos Totales	1,196	1,771	48.1%	4,487	5,088	13.4%
Utilidad de Operación	125	161	29.4%	428	469	9.7%
EBITDA	198	234	18.4%	716	785	9.7%
Margen EBITDA (%)	16.5	13.2	(3.3 pp.)	15.9	15.4	(0.5 pp.)
Utilidad Neta	71	138	96.4%	232	412	77.4%
Margen Neto (%)	5.9	7.8	1.9 pp.	5.2	8.1	2.9 pp.
FLEF	(160)	509	417.6%	205	790	285.4%
Cobertura de Intereses	2.61x	3.02x	0.41x	2.61x	3.02x	0.41x
Deuda Neta a EBITDA UDM**	2.37x	1.58x	(0.79x)	2.37x	1.58x	(0.79x)
Apalancamiento (PT/CC)**	1.16x	0.99x	(0.18x)	1.16x	0.99x	(0.18x)
UPA* (\$)	0.23	0.46	102.2%	0.75	1.36	81.4%

*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.

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

INDICADORES DE BALANCE (\$ Millones)		
Indicador	Dic-24*	Dic-25
Efectivo y Equivalentes	466	464
Clientes	904	702
Inventarios	9,270	9,213
Otros Activos	1,231	1,258
Total Activos	11,870	11,637
Deuda Bancaria	1,662	1,202
Deuda Bursátil	502	502
Total Deuda	2,164	1,704
Proveedores	589	809
Proveedores de Terrenos	1,872	1,546
Impuestos Diferidos	1,321	1,275
Otros Pasivos	440	450
Total Pasivos	6,387	5,784
Capital Contable	5,484	5,853

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	650

*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".

DESEMPEÑO OPERATIVO

Unidades

Unidades por Segmento										
	4T24	% total	4T25	% total	Δ%	2024	% total	2025	% total	Δ%
Interés Social	273	60.8%	1,162	94.5%	325.6%	2,910	85.8%	3,176	89.7%	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%	62	5.0%	(62.2%)	430	12.7%	329	9.3%	(23.5%)
Media-Residencial	-	-	-	-	-	11	0.3%	5	0.1%	(54.5%)
Residencial	8	1.8%	1	0.1%	(87.5%)	23	0.7%	15	0.4%	(34.8%)
Total Unidades	449	100.0%	1,229	100.0%	173.7%	3,392	100.0%	3,540	100.0%	4.4%

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 1,229, incrementándose 173.7% 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 62 en el 4T25, disminuyendo 62.2% 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.

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, mientras que los socios aportan el terreno y los recursos.

Respecto al segmento residencial, las unidades vendidas pasaron de 8 en el 4T24 a 1 en el 4T25 (-87.5%). 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 3,540, 4.4% 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 Totales Consolidados

Ingresos (\$ Millones)										
	4T24	% total	4T25	% total	Δ%	2024	% total	2025	% total	Δ%
Interés Social	213	17.8%	1,201	67.8%	463.2%	2,347	52.3%	3,241	63.7%	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%	168	9.5%	(58.3%)	999	22.3%	854	16.8%	(14.5%)
Media-Residencial	-	-	-	-	-	42	0.9%	19	0.4%	(55.4%)
Residencial	152	12.7%	17	1.0%	(88.6%)	350	7.8%	246	4.8%	(29.7%)
Total Ingresos Vivienda	772	64.5%	1,391	78.5%	80.2%	3,751	83.6%	4,371	85.9%	16.5%
Venta de Terrenos	405	33.8%	69	3.9%	(83.0%)	661	14.7%	216	4.2%	(67.4%)
Serv. Const. (Bienestar)	-	-	308	17.4%	-	-	-	424	8.3%	-
Otros Ingresos	20	1.7%	4	0.2%	(78.4%)	76	1.7%	77	1.5%	2.1%
Total Otros	425	35.5%	381	21.5%	(10.4%)	737	16.4%	717	14.1%	(2.7%)
Total Ingresos	1,196	100.0%	1,771	100.0%	48.1%	4,487	100.0%	5,088	100.0%	13.4%

En el 4T25, los ingresos totales ascendieron a \$1,771 millones, representando un alza de 48.1% contra los \$1,196 millones del 4T24. Este aumento fue impulsado por el crecimiento de 80.2% 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 78.5%; los de la venta de terrenos, con 3.9%; los de servicios de construcción (Bienestar), con 17.4%; y los otros ingresos, con 0.2%.

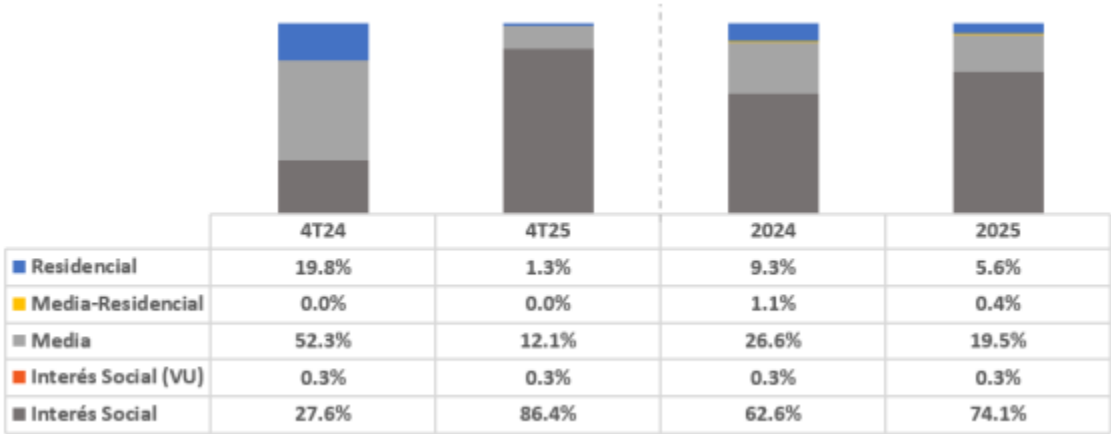
Durante el ejercicio 2025, los ingresos totales alcanzaron los \$5,088 millones, 13.4% más que los \$4,487 millones de 2024. Este resultado fue impulsado, principalmente, por el incremento registrado en los ingresos por venta de vivienda (+16.5% vs. 2024) y el reconocimiento de \$424 millones correspondiente a los servicios de construcción (Bienestar), los cuales representaron el 85.9% y 8.3% 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 y residencial se redujeron 58.3% y 88.6%, respectivamente; 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 14.5%, los del segmento medio-residencial 55.4% y los de vivienda residencial 29.7%.

Ingresos Vivienda

Ingresos por Venta de Vivienda por Segmento



Ingresos por Venta 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%	599	43.0%	251	72.0%	1,449	38.6%	1,772	40.5%	323	22.3%
Playa del Carmen	211	27.3%	461	33.1%	250	118.5%	1,265	33.7%	1,630	37.3%	366	28.9%
Tulum	210	27.2%	327	23.5%	117	55.7%	983	26.2%	938	21.5%	(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%)
TOTAL	772	100.0%	1,391	100.0%	619	80.2%	3,751	100.0%	4,371	100.0%	621	16.5%

NOTA: VU hace referencia a la Vivienda Usada.

Durante el 4T25, los ingresos por venta de vivienda alcanzaron los \$1,391 millones, aumentando 80.2% en comparación con los \$772 millones del 4T24. Lo anterior fue impulsado principalmente por los crecimientos de 72.0%, 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 \$4,371 millones, 16.5% más que los \$3,751 millones de 2024. Este crecimiento fue incentivado por los incrementos de 28.9% y 22.3% 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.

Precio 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	2,712	252	10.2%	2,323	2,597	274	11.8%
Media-Residencial	-	-	-	-	3,814	3,744	(69)	(1.8%)
Residencial*	19,059	17,410	(1,648)	(8.6%)	15,230	16,412	1,182	7.8%
Total	1,719	1,132	(587)	(34.2%)	1,106	1,235	129	11.7%

*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 34.2% 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 (+58.8 pp. vs. 4T24).

En el 2025, el precio promedio alcanzó los \$1.2 millones, creciendo 11.7% 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%	1,391	78.5%	3,751	83.6%	4,371	85.9%
Ingresos por venta de terrenos	405	33.8%	69	3.9%	661	14.7%	216	4.2%
Ingresos por Serv. Const. (Bienestar)	-	-	308	17.4%	-	-	424	8.3%
Otros ingresos	20	1.7%	4	0.2%	76	1.7%	77	1.5%
Total de Ingresos	1,196	100.0%	1,771	100.0%	4,487	100.0%	5,088	100.0%
Costo de viviendas escrituradas	631	81.7%	1,061	76.3%	2,924	77.9%	3,351	76.7%
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%
Total de Costo de Ventas	868	72.5%	1,409	79.5%	3,290	73.3%	3,887	76.4%
Costo de Ventas	798	66.7%	1,340	75.6%	3,013	67.1%	3,585	70.5%
Intereses Capitalizados en el CV	70	5.8%	69	3.9%	277	6.2%	302	5.9%

La proporción del costo de ventas a ingresos pasó de 72.5% en el 4T24 a 79.5% en el 4T25, representando un aumento de 7.0 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 76.4%, incrementándose 3.1 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	20.5%	34	10.4%	1,197	26.7%	1,201	23.6%	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 20.5% en el 4T25, disminuyendo 7.0 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 23.6% vs. el 26.7% de 2024 (-3.1 pp.).

Gastos Generales

Gastos Generales (\$ Millones)												
	4T24	% Ing	4T25	% Ing	Δ\$	Δ%	2024	% Ing	2025	% Ing	Δ\$	Δ%
Gastos	204	17.0%	201	11.4%	(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 11.4%, disminuyendo 5.7 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 2.8 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 (millones de pesos)

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%
EBITDA	198	234	36	18.4%	716	785	70	9.7%
Margen EBITDA	16.5%	13.2%	-	(3.3 pp.)	15.9%	15.4%	-	(0.5 pp.)

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 (+48.1% vs. 4T24) y un menor nivel de gastos en el trimestre (-1.2% vs. 4T24). El margen EBITDA se situó en 13.2% en el 4T25, 3.3 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 15.4% vs. 15.9% en 2024.

Utilidad de Operación (millones de pesos)

Utilidad de Operación (\$ Millones)												
	4T24	% Ing	4T25	% Ing	Δ\$	Δ%	2024	% Ing	2025	% Ing	Δ\$	Δ%
Utilidad de Operación	125	10.4%	161	9.1%	37	29.4%	428	9.5%	469	9.2%	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 9.1% 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 9.2%, comparándose con el 9.5% de 2024.

Utilidad Neta (millones de pesos)

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%	7.8%	-	1.9 pp.	5.2%	8.1%	-	2.9 pp.
Utilidad Neta Controladora	71	139	69	97.3%	232	413	181	77.8%
Utilidad por acción* (Pesos)	0.23	0.46	0.23	102.2%	0.75	1.36	0.61	81.4%

*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 7.8% en el 4T25 (+1.9 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%, 2.9 pp. más que el 5.2% obtenido en 2024.

La Utilidad Por Acción (UPA) del 4T25 fue de \$0.46, creciendo 102.2% en comparación con lo registrado en el 4T24. Durante el ejercicio 2025, la UPA totalizó \$1.36, incrementándose 81.4% contra lo obtenido en el 2024.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Para financiar sus proyectos de vivienda, desde la compra de la tierra, la urbanización, la edificación y hasta la comercialización, además de los recursos generados de la operación, la emisora y sus subsidiarias utilizan financiamiento bancario (créditos puente para la edificación de vivienda y créditos quirografarios o con garantía para capital de trabajo), también utiliza financiamiento bursátil mediante emisión de CEBURES en las bolsas de valores, y en algunos proyectos se financia mediante asociaciones en las cuales generalmente se comparten utilidades del proyecto con los socios.

Estado de Posición Financiera

Efectivo y Equivalentes (en millones de pesos)

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.

El 18 de diciembre de 2020 la entidad emitió un certificado bursátil bajo la clave CADU 20V, por un monto de 502.1 millones de pesos. La emisión cuenta con una garantía líquida equivalente al 10% del saldo insoluto. De acuerdo con las NIC, si el efectivo o equivalente al efectivo se encuentra restringido no se clasifica como activo circulante. En el dictamen 2024 se clasifica como LP y el detalle se localiza en las notas de efectivo, equivalentes y efectivo restringido. Este reporte (formato XBRL) no cuenta con espacio en LP para efectivo restringido. La caja a diciembre de 2025 en este reporte (formato XBRL) incluye el efectivo restringido de la garantía mencionada.

Ciclo de Capital de Trabajo

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	702	50	(23)
Inventario (incluye Reserva Territorial)	9,270	1,014	9,213	853	(161)
Proveedores (incluye proveedores de terrenos)	2,461	269	2,355	218	(51)
Anticipo Clientes	323	35	372	34	(1)
CCT	7,390	782	7,188	650	(132)

El Ciclo de Capital de Trabajo pasó de 782 días al finalizar el 2024 a 650 días al cierre de 2025, representando un decremento de 132 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 \$702 millones (50 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 \$9,213 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 \$2,355 millones al 31 de diciembre de 2025 (\$809 millones de proveedores y \$1,546 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 (-\$326 millones), ya que estos lotes se pagan conforme a un calendario de pagos, el cual puede ser negociado y recalendarizado.

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%)
Total sin costos de apertura de crédito	1,662	77.7%	1,202	71.6%	(460)	(27.7%)
Costos de apertura de crédito	(14)	(0.7%)	(18)	(1.1%)	(3)	23.0%
Total	1,647	77.0%	1,184	70.5%	(463)	(28.1%)

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%	-	-
Total sin gastos de emisiones por amortizar	502	23.5%	502	29.9%	-	-
Gastos de emisión por amortizar	(10)	(0.5%)	(7)	(0.4%)	3	(33.3%)
Total	492	23.0%	495	29.5%	3	0.7%
Deuda Total sin costos ni gastos	2,164	101.2%	1,704	101.5%	(460)	(21.2%)
Costos de apertura de crédito y gastos de emisión por amortizar	(25)	(1.2%)	(25)	(1.5%)	0	(0.4%)
Deuda Total*	2,139	100.0%	1,680	100.0%	(460)	(21.5%)

*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
Total	252	842	139	361	110	1,704
% Total	14.8%	49.4%	8.1%	21.2%	6.5%	100.0%

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

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
Total	16	169	8	59	252	72
% Total	0.9%	9.9%	0.5%	3.5%	14.8%	4.2%

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

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	0.99	No mayor a 3.0
EBITDA / Intereses pagados	2.61	3.02	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.

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 (millones de pesos)

Pasivo Total y Capital Contable (\$ Millones)						
Conceptos	Dic-24	% total	Dic-25	% total	Δ\$	Δ%
Pasivo Total	6,387	53.8%	5,784	49.7%	(602)	(9.4%)
Capital Contable	5,484	46.2%	5,853	50.3%	369	6.7%
Total	11,870	100.0%	11,637	100.0%	(234)	(2.0%)

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 49.7% de pasivo y 50.3% de capital al cierre del 4T25 vs. 53.8% de pasivo y 46.2% de capital al finalizar el 4T24.

Notas para conciliar y explicar diferencias entre dictamen y este reporte XBRL:

Total de pasivos circulantes:

En este reporte con formato XBRL se reporta una diferencia en el pasivo circulante. En la sección de otros pasivos financiero a corto plazo en este reporte, se reportan los vencimientos contractuales hasta 1 año de los bancarios y bursátiles, establecidos en el [800001] Anexo-Desglose de crédito. El dictamen reporta los vencimientos de los créditos puentes/deuda bancaria, aunque venzan en un plazo mayor a doce meses, en base en la estimación de venta de inventarios, ya que otorga la facultad a las instituciones financieras de realizar el cobro proporcional del financiamiento otorgado por cada venta de unidades inmobiliarias que realice, ya que el crédito está garantizado con la vivienda, para más información ver dictamen 2024.

Diferencia en Activos Totales y Pasivo Totales:

Adicionalmente este reporte XBRL reporta una diferencia en el total de pasivos y total de activos comparado con el dictamen. Esto se debe a que los montos señalados en la sección de otros pasivos financieros a largo plazo y otros activos pasivos financieros a corto plazo reportan los saldos insolutos de los créditos bancarios y los bonos de acuerdo a lo contratado y establecidas en la sección [800001] Anexo-Desglose de crédito, a diferencia del dictamen en el que al saldo insoluto de la deuda bancaria y bonos le resta los gastos de emisión por amortizar y los costos de apertura de crédito al saldo insoluto de los créditos. Ver en el dictamen 2024 la Nota certificado bursátiles y la Nota deuda bancaria. En el activo este efecto se netea en los pagos anticipados a corto y largo plazo.

Flujo de efectivo (millones de pesos)

Variación de Flujo 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	22	(27.1%)	111	31	(72.0%)
Ajustes de financiamiento	70	69	(1.6%)	277	302	8.8%
Flujo antes de impuestos	204	234	14.5%	725	780	7.6%
Flujo generado en actividades de operación	(369)	349	194.4%	(540)	131	124.4%
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(165)	582	453.1%	186	912	390.8%
Flujo neto de actividades de inversión	5	(74)	(1649.4%)	19	(122)	(735.2%)
Flujo neto de actividades de financiamiento	92	(574)	(722.3%)	(284)	(791)	179.1%
Δ Efectivo y equivalentes de efectivo	(68)	(65)	(4.0%)	(79)	(2)	(98.0%)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	533	529	(0.8%)	544	466	(14.4%)
Efectivo y equivalentes al final del periodo	466	464	(0.3%)	466	464	(0.3%)
Flujo libre de efectivo de la firma	(160)	509	417.6%	205	790	285.4%

En el 4T25, el flujo libre de efectivo alcanzó los \$509 millones, comparándose favorablemente contra los -\$160 millones del 4T24. Lo anterior fue impulsado por el mayor desplazamiento de vivienda del periodo, lo cual permitió reducir el nivel de inventarios en \$760 millones; además, el saldo de cuentas por cobrar también se redujo \$256 millones.

El flujo libre de efectivo ascendió a \$790 millones en el 2025, creciendo 285.4% en comparación con los \$205 millones registrados en el 2024.

Fondo de Recompra:

Este reporte indica en la sección de datos informativos del estado de situación financiera (sección 700000) que hay 10,628,682 acciones recompradas, las cuales se refieren a las acciones que se tenía en posición (saldo) a la fecha del reporte. El saldo inicial el 1 de enero de 2025 eran 6,674,336 acciones, durante el 1T25 se compraron 934,664 acciones, durante el 2T25 se compraron 1,783,949 acciones, durante el 3T25 se compraron 1,164,473 acciones y durante el 4T25 se compraron 7,680,260 acciones, sin embargo, en abril de 2025 en asamblea extraordinaria de accionistas se acordó cancelar 7,609,000 acciones.

	Saldo inicial de acciones recompradas	mas acciones recompradas	menos acciones canceladas	saldo final de acciones recompradas
4T24	2,640,315	4,034,021		6,674,336
1T25	6,674,336	934,664		7,609,000
2T25	7,609,000	1,783,949	-7,609,000	1,783,949
3T25	1,783,949	1,164,473		2,948,422
4T25	2,948,422	7,680,260		10,628,682

Control interno [bloque de texto]

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

El control interno se fundamenta tres aspectos, (i) el Sistema de Planeación, Información y Control Directiva, (ii) el Sistema de Indicadores Clave y (iii) el ERP.

El Sistema de Control Interno se basa en las políticas y procedimientos para cada una de sus áreas. Esto, con la finalidad de que las operaciones de la Compañía sean realizadas conforme a los lineamientos establecidos. Asimismo, el Auditor Interno, dependiente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, es responsable de monitorear el Sistema de Control Interno de CADU.

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

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Ingresos. - En el 4T25, los ingresos totales ascendieron a \$1,771 millones, representando un alza de 48.1% contra los \$1,196 millones del 4T24. Este aumento fue impulsado por el crecimiento de 80.2% 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 78.5%; los de la venta de terrenos, con 3.9%; los de servicios de construcción (Bienestar), con 17.4%; y los otros ingresos, con 0.2%. Durante el ejercicio 2025, los ingresos totales alcanzaron los \$5,088 millones, 13.4% más que los \$4,487 millones de 2024. Este resultado fue impulsado, principalmente, por el incremento registrado en los ingresos por venta de vivienda (+16.5% vs. 2024) y el reconocimiento de \$424 millones correspondiente a los servicios de construcción (Bienestar), los cuales representaron el 85.9% y 8.3% del total de ingresos, respectivamente.

Ebitda. - 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 (+48.1% vs. 4T24) y un menor nivel de gastos en el trimestre (-1.2% vs. 4T24). El margen EBITDA se situó en 13.2% en el 4T25, 3.3 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 15.4% vs. 15.9% en 2024

Utilidad neta. - 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. El margen neto mejoró de 5.9% en el 4T24 a 7.8% en el 4T25 (+1.9 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%, 2.9 pp. más que el 5.2% obtenido en 2024.

Razones de Apalancamiento y Cobertura de intereses:

En cuanto al cumplimiento de las obligaciones de no hacer, establecidas en los certificados bursátiles "CADU20V", los covenants fijan lo siguiente:

Que la razón de pasivo total entre capital contable no sea mayor a 3.0 veces. Al 31 de diciembre de 2025 esta razón fue de 0.99x.

Que la razón de deuda neta entre UAFIDA de los últimos 12 meses, no sea mayor a 3.0 veces. Al 31 de diciembre de 2025 esta razón fue de 1.58x.

Que la razón de cobertura de intereses: la UAFIDA de los últimos 12 meses entre intereses pagados de los últimos 12 meses, no sea menor a 2.5 veces. Al 31 de diciembre de 2025 esta razón fue de 3.02x.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	CADU
Periodo cubierto por los estados financieros:	de 2025-10-01 a 2025-12-31
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2025-12-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	CADU
Descripción de la moneda de presentación:	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	miles de pesos
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	4
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros
[bloque de texto]

Los estados financieros consolidados Auditados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) publicadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) “International Accounting Standards Board.”

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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>

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	463,932,000	465,539,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	939,163,000	1,075,267,000
Impuestos por recuperar	84,266,000	95,636,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	2,965,308,000	2,570,429,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	125,346,000	66,860,000
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	4,578,015,000	4,273,731,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	4,578,015,000	4,273,731,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	167,352,000	281,468,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	6,248,169,000	6,699,459,000
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	182,185,000	2,102,000
Propiedades, planta y equipo	23,077,000	24,975,000
Propiedades de inversión	0	0
Activos por derechos de uso	9,562,000	11,812,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	362,911,000	442,612,000
Otros activos no financieros no circulantes	65,442,000	134,336,000
Total de activos no circulantes	7,058,698,000	7,596,764,000
Total de activos	11,636,713,000	11,870,495,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	1,393,373,000	1,041,235,000
Impuestos por pagar a corto plazo	64,434,000	52,903,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	252,297,000	468,491,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	8,512,000	6,135,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	373,055,000	372,197,000
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	2,091,671,000	1,940,961,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	2,091,671,000	1,940,961,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	961,659,000	1,420,202,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	1,451,858,000	1,695,283,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	3,395,000	8,118,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	462,000	489,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	462,000	489,000
Pasivo por impuestos diferidos	1,275,062,000	1,321,450,000
Total de pasivos a Largo plazo	3,692,436,000	4,445,542,000
Total pasivos	5,784,107,000	6,386,503,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	151,633,000	155,438,000
Prima en emisión de acciones	1,422,721,000	1,445,951,000
Acciones en tesorería	40,411,000	23,645,000
Utilidades acumuladas	4,268,265,000	3,855,643,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	5,802,208,000	5,433,387,000
Participación no controladora	50,398,000	50,605,000
Total de capital contable	5,852,606,000	5,483,992,000
Total de capital contable y pasivos	11,636,713,000	11,870,495,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	5,087,903,000	4,487,404,000	1,771,459,000	1,196,429,000
Costo de ventas	3,887,079,000	3,290,007,000	1,408,726,000	867,873,000
Utilidad bruta	1,200,824,000	1,197,397,000	362,733,000	328,556,000
Gastos de venta	382,686,000	428,217,000	97,474,000	114,654,000
Gastos de administración	348,949,000	341,508,000	103,968,000	89,295,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	469,189,000	427,672,000	161,291,000	124,607,000
Ingresos financieros	13,625,000	23,974,000	4,549,000	4,481,000
Gastos financieros	95,678,000	115,289,000	25,156,000	24,337,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	59,858,000	0	2,782,000	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	446,994,000	336,357,000	143,466,000	104,751,000
Impuestos a la utilidad	34,706,000	103,905,000	5,006,000	34,235,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	412,288,000	232,452,000	138,460,000	70,516,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	412,288,000	232,452,000	138,460,000	70,516,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	412,622,000	232,033,000	139,196,000	70,560,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	(334,000)	419,000	(736,000)	(44,000)
Utilidad por acción [bloque de texto]	1.36	0.75	0.46	0.23
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	1.36	0.75	0.46	0.23
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.36	0.75	0.46	0.23
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	1.36	0.75	0.46	0.23
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	1.36	0.75	0.46	0.23

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	412,288,000	232,452,000	138,460,000	70,516,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	412,288,000	232,452,000	138,460,000	70,516,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	412,622,000	232,033,000	139,196,000	70,560,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	(334,000)	419,000	(736,000)	(44,000)

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	412,288,000	232,452,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	34,706,000	103,905,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	76,524,000	94,673,000
+ Gastos de depreciación y amortización	14,260,000	10,521,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	(5,264,000)	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	(59,858,000)	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(45,910,000)	(591,600,000)
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	202,795,000	(225,084,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	57,201,000	83,250,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	219,143,000	92,057,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(301,787,000)	107,872,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	307,480,000	277,689,000
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	499,290,000	(46,717,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	911,578,000	185,735,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	911,578,000	185,735,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	120,225,000	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	15,185,000	4,800,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	13,625,000	23,974,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(121,785,000)	19,174,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	43,674,000	24,996,000
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	3,708,894,000	3,740,558,000
- Reembolsos de préstamos	4,168,515,000	3,699,919,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	3,976,000	7,088,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	260,223,000	274,080,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(23,906,000)	(18,011,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(791,400,000)	(283,536,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(1,607,000)	(78,627,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,607,000)	(78,627,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	463,932,000	465,539,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	465,539,000	544,166,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	155,438,000	1,445,951,000	23,645,000	3,855,643,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	412,622,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	412,622,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	(3,805,000)	(23,103,000)	(26,908,000)	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	(127,000)	43,674,000	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(3,805,000)	(23,230,000)	16,766,000	412,622,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	151,633,000	1,422,721,000	40,411,000	4,268,265,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	5,433,387,000	50,605,000	5,483,992,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	412,622,000	(334,000)	412,288,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	412,622,000	(334,000)	412,288,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	(43,801,000)	127,000	(43,674,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	368,821,000	(207,000)	368,614,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	5,802,208,000	50,398,000	5,852,606,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	159,586,000	1,468,054,000	23,971,000	3,623,610,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	232,033,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	232,033,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	(4,148,000)	(21,174,000)	(25,322,000)	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	24,996,000	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	(929,000)	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(4,148,000)	(22,103,000)	(326,000)	232,033,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	155,438,000	1,445,951,000	23,645,000	3,855,643,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	5,227,279,000	49,257,000	5,276,536,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	232,033,000	419,000	232,452,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	232,033,000	419,000	232,452,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	(24,996,000)	0	(24,996,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	(929,000)	929,000	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	206,108,000	1,348,000	207,456,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	5,433,387,000	50,605,000	5,483,992,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	151,633,000	155,438,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	9	9
Numero de empleados	74	80
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	303,266,668	310,875,668
Numero de acciones recompradas	10,628,682	6,674,336
Efectivo restringido	52,071,000	51,185,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	14,260,000	10,521,000	3,798,000	2,997,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	5,087,903,000	4,487,404,000
Utilidad (pérdida) de operación	469,189,000	427,672,000
Utilidad (pérdida) neta	412,288,000	232,452,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	412,622,000	232,033,000
Depreciación y amortización operativa	14,260,000	10,521,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)																
TOTAL					0	91,648,000	340,253,000	138,841,000	360,664,000	110,000,000	0	0	0	0	0	0
ACTINVER 1	NO	2025-03-18	2027-03-18	TIIEF 28+3.50 PP	0	0	60,000,000	0	0	0						
ACTINVER 2	NO	2024-05-17	2027-05-17	TIIE 28+3.00 PP	0	0	50,000,000	0	0	0						
BANREGIO 1	NO	2024-05-27	2028-05-26	TIIE 28+3.00 PP	0	0	0	72,253,000	0	0						
BANREGIO 2	NO	2025-05-08	2029-04-08	TIIEF 28+3.00PP	0	0	0	0	50,200,000	0						
BBVA 1	NO	2024-11-21	2026-11-20	TIIE 28+2.90 PP	0	13,897,000	0	0	0	0						
BBVA 2	NO	2025-01-27	2027-01-26	TIIEF 28+2.90 PP	0	0	193,555,000	0	0	0						
BBVA 3	NO	2025-02-06	2027-02-06	TIIEF 28+2.90 PP	0	0	3,916,000	0	0	0						
BID 1	NO	2025-07-08	2030-07-08	TIIE+2.75PP	0	0	0	0	0	110,000,000						
BIM 1	NO	2024-05-09	2026-04-03	TIIE 28+3.80 PP	0	7,865,000	0	0	0	0						
BX+ 1	NO	2022-08-12	2026-08-06	TIIE 28+3.50 PP	0	37,103,000	0	0	0	0						
SANTANDER 1	NO	2025-09-05	2029-09-05	TIIEF 28+3.30 PP	0	32,783,000	32,782,000	32,782,000	13,660,000	0						
SANTANDER 2	NO	2025-03-09	2029-03-09	TIIEF 28+3.00PP	0	0	0	0	296,804,000	0						
SHF 1	NO	2025-06-03	2028-06-03	TIIE 28+3.78 PP	0	0	0	33,806,000	0	0						
Banca comercial																
TOTAL					0	160,649,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BBVA 4	NO	2025-11-12	2026-09-04	TIIEF 28 +3.00 PP	0	93,361,000	0	0	0	0						
BBVA 5	NO	2025-11-12	2026-09-04	TIIEF 28 +3.00 PP	0	67,288,000	0	0	0	0						
Otros bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios																
TOTAL					0	252,297,000	340,253,000	138,841,000	360,664,000	110,000,000	0	0	0	0	0	0

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																
TOTAL					0	0	502,100,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CADU20V	NO	2020-12-18	2027-10-12	FIJA: 9.15			502,100,000									
Colocaciones privadas (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																
TOTAL					0	0	502,100,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
TOTAL					992,395,000	400,978,000	254,199,000	123,418,000	83,170,000	500,872,000	0	0	0	0	0	0
Playa del carmen 1	NO	2023-12-22	2030-01-06		9,607,000	41,610,000	58,443,000	58,440,000	58,440,000	29,220,000						
Playa del carmen 2	NO	2023-10-08	2028-09-04		97,266,000	94,032,000	172,857,000	43,218,000	0	0						
Playa del carmen 3	NO	2022-12-16	2030-01-01		0	1,000	0	0	0	182,301,000						
Playa del carmen 4	NO	2023-08-30	2025-12-31		23,882,000	0	0	0	0	0						
Playa del carmen 5	NO	2023-08-30	2025-12-31		29,811,000	0	0	0	0	0						
Tulum 1	NO	2023-07-02	2030-01-01		0	0	0	0	0	171,005,000						
Cancun 1	NO	2024-11-30	2027-01-02		9,250,000	22,500,000	3,750,000	0	0	0						
Cancun 2	NO	2024-01-11	2030-01-12		7,512,000	11,522,000	19,149,000	21,760,000	24,730,000	118,346,000						
varios	NO	2023-01-14	2024-01-14		815,067,000	1,367,000	0	0	0	0						

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Puerto Morelos	NO	2024-06-27	2030-01-01		0	229,946,000	0	0	0	0						
Total proveedores																
TOTAL					992,395,000	400,978,000	254,199,000	123,418,000	83,170,000	500,872,000	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL					992,395,000	653,275,000	1,096,552,000	262,259,000	443,834,000	610,872,000	0	0	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

	Monedas [eje]				
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	Total de pesos [miembro]
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	1,626,000	29,221,000	0	0	29,221,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	1,626,000	29,221,000	0	0	29,221,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	0	0	0	0	0
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	0	0	0	0	0
Monetario activo (pasivo) neto	1,626,000	29,221,000	0	0	29,221,000

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
Vivienda Interés Social nueva				
nueva hasta \$1,500,000	3,240,609,000	0	0	3,240,609,000
Vivienda Interés Social usada				
usada hasta \$1,500,000	11,386,000	0	0	11,386,000
Vivienda Media				
entre \$1,500,001 hasta \$3,000,000	854,452,000	0	0	854,452,000
Media-Residencial				
entre \$3,000,001 a \$5,000,000	18,722,000	0	0	18,722,000
Residencial				
mayor a \$5,000,001	246,182,000	0	0	246,182,000
otros ingresos				
venta de terrenos	215,621,000	0	0	215,621,000
servicios de construcción	500,931,000	0	0	500,931,000
TOTAL	5,087,903,000	0	0	5,087,903,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2025 la empresa no cuenta con instrumentos financieros derivados.

Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2025 la empresa no cuenta con instrumentos financieros derivados.

Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2025 la empresa no cuenta con instrumentos financieros derivados.

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	433,000	398,000
Saldos en bancos	209,892,000	300,157,000
Total efectivo	210,325,000	300,555,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	201,536,000	113,799,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	201,536,000	113,799,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	52,071,000	51,185,000
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	463,932,000	465,539,000
Cientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Cientes	674,659,000	799,175,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	30,000,000	30,000,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	234,504,000	246,092,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	939,163,000	1,075,267,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	2,965,308,000	2,570,429,000
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	2,965,308,000	2,570,429,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Cientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Cientes no circulantes	26,886,000	105,165,000
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	140,466,000	165,366,000
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	10,937,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	167,352,000	281,468,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	180,083,000	0
Inversiones en asociadas	2,102,000	2,102,000
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	182,185,000	2,102,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	7,178,000	116,000
Total terrenos y edificios	7,178,000	116,000
Maquinaria	523,000	846,000
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	1,841,000	2,581,000
Total vehículos	1,841,000	2,581,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	13,535,000	21,432,000
Total de propiedades, planta y equipo	23,077,000	24,975,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	1,393,373,000	1,041,235,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	1,393,373,000	1,041,235,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	252,297,000	468,491,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	252,297,000	468,491,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	961,659,000	1,420,202,000
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	961,659,000	1,420,202,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	949,758,000	1,193,183,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	502,100,000	502,100,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	1,451,858,000	1,695,283,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	11,636,713,000	11,870,495,000
Pasivos	5,784,107,000	6,386,503,000
Activos (pasivos) netos	5,852,606,000	5,483,992,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	4,578,015,000	4,273,731,000
Pasivos circulantes	2,091,671,000	1,940,961,000
Activos (pasivos) circulantes netos	2,486,344,000	2,332,770,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	0	0	0	0
Venta de bienes	4,586,972,000	4,411,579,000	1,459,354,000	1,176,371,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	0	0	0	0
Construcción	423,549,000	0	307,775,000	0
Otros ingresos	77,382,000	75,825,000	4,330,000	20,058,000
Total de ingresos	5,087,903,000	4,487,404,000	1,771,459,000	1,196,429,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	13,625,000	23,974,000	4,549,000	4,481,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	13,625,000	23,974,000	4,549,000	4,481,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	90,149,000	118,647,000	24,332,000	25,095,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	5,529,000	(3,358,000)	824,000	(758,000)
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	95,678,000	115,289,000	25,156,000	24,337,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	1,392,000	3,291,000	392,000	(13,211,000)
Impuesto diferido	33,314,000	100,614,000	4,614,000	47,446,000
Total de Impuestos a la utilidad	34,706,000	103,905,000	5,006,000	34,235,000

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

Los estados financieros auditados consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) publicadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) "International Accounting Standards Board."

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere que la Administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones y suposiciones. Los juicios y estimaciones son revisados de manera regular. Los cambios en juicios y estimaciones son reconocidos prospectivamente.

Los juicios significativos utilizados por la administración en la preparación de los estados financieros consolidados incluyen:

-reconocimiento de ingresos por venta de viviendas: determinación de si el ingreso procedente de las ventas de viviendas es reconocido a lo largo del tiempo o en un momento determinado, nota 3(c);

-consolidación: determinación de si la Entidad tiene control de facto sobre una participada, nota 3(a).

Los rubros importantes sujetos a estas estimaciones y suposiciones incluyen las vidas útiles de derechos de uso, inmuebles, maquinaria y equipo, deterioro de activos de larga duración; las estimaciones de deterioro de cuentas por cobrar, inventarios inmobiliarios, activos por impuestos a la utilidad diferidos y contingencias. Los resultados reales pudieran diferir.

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

Inversión en asociada

Las participaciones de la Entidad en las inversiones contabilizadas bajo el método de participación incluyen las participaciones en una compañía asociada.

Una asociada es una entidad sobre la que la Entidad tiene una influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus políticas financieras y de operación.

La participación en asociada se contabiliza usando el método de participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación de la Entidad en los resultados de la inversión contabilizada bajo el método de participación, hasta la fecha en que la influencia significativa o el control conjunto cesan.

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

Los honorarios autorizados y pagados a los Auditores externos RSM México Bogarín, S.C. por la Auditoría del grupo CADU en el año 2024 es de 9,250,000 más el IVA.

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros de la Compañía son autorizados por Mauricio Torres Pimienta (Director de Finanzas) y Pedro Vaca Elguero (Director General).

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

Bases de consolidación de estados financieros

Subsidiarias

Los estados financieros auditados consolidados comprenden los estados financieros de la Controladora y sus sociedades subsidiarias al 31 de diciembre de 2025 y 2024. Se obtiene control cuando la Entidad se encuentra expuesta, o tiene derechos, a los rendimientos variables derivados de su implicación en una subsidiaria y tiene la posibilidad de influir en dichos rendimientos a través del ejercicio de su poder sobre la subsidiaria. Concretamente, la Entidad controla una subsidiaria si, y solo si, la Entidad tiene:

Poder sobre la subsidiaria (derechos existentes que le dan la facultad de dirigir las actividades relevantes de la subsidiaria)

Exposición, o derechos, a los rendimientos variables derivados de su involucramiento en la subsidiaria

Puede influir en dichos rendimientos mediante el ejercicio de su poder sobre la subsidiaria

Generalmente, existe la presunción de que la mayoría de los derechos de voto suponen el control. Para apoyar esta presunción y cuando la Entidad no dispone de la mayoría de los derechos de voto, o derechos similares, de la subsidiaria, la Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si tiene control sobre la misma, lo cual incluye:

Acuerdos contractuales con otros propietarios sobre los derechos de voto de la subsidiaria;

Derechos surgidos de otros acuerdos contractuales;

Derechos de voto potenciales de la entidad.

La Entidad realiza una evaluación sobre si tiene o no tiene control sobre una subsidiaria si los hechos y circunstancias indican que existen cambios en uno o más de los elementos que determinan control. La consolidación de una subsidiaria comienza en el momento en que la Entidad obtiene control sobre la misma y finaliza cuando la Entidad pierde el control sobre la subsidiaria.

Los beneficios o pérdidas y cada uno de los componentes de otros resultados, son atribuidos a los propietarios de las acciones de la Entidad y a la participación no controladora incluso si ello implica que la participación no controladora pase a tener un saldo deudor. Cuando se considera necesario se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para que las políticas contables de las mismas sean coincidentes con las aplicadas por la Entidad.

Todos los activos, pasivos, capital contable, ingresos, gastos y flujos de efectivo derivados de transacciones entre sociedades de la Entidad se eliminan de forma íntegra en el proceso de consolidación. Las pérdidas se eliminan solo en la medida de que no existan indicios de deterioro.

Una variación en el porcentaje de participación en una subsidiaria, sin pérdida del control, se registra como una transacción con instrumentos de capital.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, da de baja los activos relacionados, los pasivos relacionados, las participaciones no controladas y los otros componentes del capital contable neto, registrando cualquier beneficio o pérdida en el resultado del ejercicio. Cualquier inversión que se mantenga en la antigua subsidiaria se reconocerá a valor razonable.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros

[bloque de texto]

Bases de medición

Los estados financieros consolidados, de acuerdo con las políticas contables de la Entidad, han sido preparados sobre la base de costo histórico. No existen partidas en los estados financieros consolidados que requieran ser medidas a su valor razonable de conformidad con las NIIF.

Conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los conceptos utilizados en los estados financieros consolidados de la Entidad corresponden a lo siguiente:

Costo histórico – El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

Valor razonable – El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 o 3, con base en el grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente.

Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

Costo amortizado – El costo amortizado de un activo o pasivo financieros es el importe por el cual se mide el activo financiero o pasivo financiero a su valor inicial menos la amortización de los pagos realizados, usando el método de interés efectivo, de cualquier diferencia entre ese importe inicial y el valor de reembolso, y menos cualquier reducción (directamente o mediante una provisión) por deterioro o incobrabilidad.

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Costos por préstamos

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la construcción o producción de un activo cuya puesta en marcha o venta requiere necesariamente un periodo sustancial de tiempo son capitalizados como parte del costo del activo. El resto de los gastos por intereses se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Los gastos financieros incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Entidad en relación con el financiamiento obtenido.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en resultados durante el periodo en que se incurren.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor.

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

Estado de flujos de efectivo

La Entidad presenta el flujo de efectivo consolidado de actividades de operación utilizando el método indirecto, en el cual la utilidad antes de impuestos a la utilidad es ajustada por los efectos de transacciones que no requieren flujo de efectivo, cualquier diferimiento o acumulación de ingresos en efectivo pasados o futuros cobros y pagos, y partidas de ingresos o gastos asociados con la inversión o de financiamiento de flujos de efectivo. La Entidad clasifica el total de los intereses recibidos como actividades de inversión y el total de los intereses devengados a cargo como actividades de financiamiento.

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

Normas emitidas aún no vigentes

Cambios en las políticas contables significativas

En el año actual, la Compañía ha aplicado nuevas modificaciones a las NIIF emitidos por el IASB, las cuales son obligatorios para los periodos contables a partir del 1 de enero de 2021, su adopción no ha tenido ningún impacto material en los estados financieros.

Reforma de la tasa de intereses de referencia - Fase 2 (Modificaciones a las IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 y IFRS 16)

Las modificaciones proporcionan una exención práctica de ciertos requisitos de las IFRS 9, la IAS 39, la IFRS 7, la IFRS 4 y la IFRS 16 relacionadas con:

Cambios en la base para determinar los flujos de efectivo contractuales de activos financieros pasivos y pasivos por arrendamiento. Las modificaciones requieren que una entidad contabilice un cambio en la base para determinar los flujos de efectivo contractuales de un activo o pasivo financiero que es requerido por la reforma de la tasa de interés de referencias mediante la actualización de la tasa de interés efectiva del activo o pasivo financiero.

Contabilidad de coberturas. Las modificaciones proporcionan excepciones a los requisitos de contabilidad de cobertura en las siguientes áreas:

Permitir la modificación de la designación de una relación de cobertura para reflejar los cambios requeridos por la reforma.

Cuando una partida cubierta en una cobertura de flujo de efectivo se modifica para reflejar los cambios que requiere la reforma, se considerara que el monto acumulado en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se basa en la tasa de referencia alternativa a la que se aplican los flujos de efectivos futuros cubiertos.

Cuando un grupo de partidas se designan como partida cubierta y una partida del grupo se modifica para reflejar los cambios requeridos por la reforma, las partidas cubiertas se asignan a subgrupos con base en las tasas de referencia que se cubren.

Si una entidad espera razonablemente que una tasa de referencia alternativa sea identificable por separado dentro de un periodo de 24 meses, no está prohibido designar la tasa como un componente de riesgo no especificado contractualmente si no es identificable por separado en la fecha de designación.

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

Préstamos de Instituciones financieras

Los créditos “puente” con instituciones financieras se utilizan para la construcción de desarrollos inmobiliarios y los créditos para capital de trabajo se utilizan para cubrir las necesidades de recursos operativos, todos estos créditos están garantizados por inventarios inmobiliarios de la Entidad.

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Compromisos

Por las actividades que desarrolla la Entidad, se encuentra sujeta a diversas disposiciones en materia ambiental y reglamentaciones de consumo y descargas de aguas residuales y otras leyes que preservan el medio ambiente y zonas protegidas, por lo que puede ser sujeto de revisión y auditorías de tipo ambiental. En opinión de la administración de la Entidad. Al 31 de diciembre de 2025, no existen pasivos por estos conceptos que no se incluyen en los estados financieros consolidados.

Fideicomisos de terrenos para el desarrollo de fraccionamientos (Convenios) -La Entidad celebra convenios donde el terreno (aportado por un tercero) y otros activos (inventarios) contribuidos por la Entidad se mantienen en fideicomisos; la Entidad y los dueños del terreno actúan como fideicomitentes y fideicomisarios respectivamente en dichos Convenios.

El fideicomiso sirve como garantía para asegurar que el convenio entre las dos partes se ejecute conforme a los términos establecidos.

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

El costo de ventas de los inventarios inmobiliarios es determinado y asignado a cada vivienda vendida con base en los costos totales incurridos de cada proyecto.

El costo unitario estimado para cada vivienda en desarrollo es determinado por la suma de los costos acumulados invertidos y los costos estimados por incurrir en cada proyecto, divididos entre el total de las viviendas a construir y se utiliza para estimar el valor neto de realización de los inventarios inmobiliarios en proceso y determinar si existe algún potencial deterioro.

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera para la Entidad, si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de las cuentas por cobrar a clientes y efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido de la Entidad.

Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar

La exposición de la Entidad al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. No obstante, la Administración también considera la demografía de la base de clientes de la Entidad, que incluye el riesgo de impago de la industria, ya que este factor puede influir en el riesgo de crédito. Los productos y servicios de la Entidad se comercializan con un gran número de clientes, sin que exista concentración importante en algún cliente específico.

El Comité de Crédito analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega de la Entidad. La revisión de la Entidad incluye calificaciones externas, cuando están disponibles, y en algunos casos referencias bancarias. Se establecen límites de compra para cada cliente, los que representan el monto abierto máximo que no requiere la aprobación del Comité; estos límites se revisan ya sea en forma anual, cuando el cliente solicita una ampliación de su límite de compra o cuando incurre en alguna morosidad de pago. Los clientes que no cumplen con la referencia de solvencia de la Entidad sólo pueden efectuar transacciones con la Entidad de contado.

La Entidad no tiene clientes que representen un porcentaje importante de sus ventas anuales, por lo que no existe una concentración de negocio a uno o varios clientes.

La Entidad crea una estimación para pérdidas por deterioro que representa su mejor estimación de las pérdidas incurridas respecto a cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, a partir del 1o. de enero de 2018 el modelo de estimación incluye tanto la pérdida incurrida como la pérdida esperada de las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar. Al 31 de diciembre de 2025 esta política permanece vigente. y no ha sufrido actualizaciones.

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

La Entidad determina los impuestos a la utilidad diferidos con base en el método de activos y pasivos. Bajo este método, se determinan todas las diferencias que existen entre los valores contables y fiscales, a las cuales se les aplica la tasa del Impuesto Sobre la Renta (ISR), vigente a la fecha del estado de situación financiera consolidado, o bien, aquella tasa promulgada y establecida en las disposiciones fiscales a esa fecha y que estará vigente al momento en que se estima que los activos y pasivos por impuestos diferidos se recuperarán o liquidarán, respectivamente.

Los activos por impuestos a la utilidad diferidos se evalúan periódicamente creando, en su caso, una estimación sobre aquellos montos por los que no existe una alta probabilidad de recuperación.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales deducibles, deducciones pendientes de aplicar y bases imponibles negativas pendientes de compensar.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha de cierre y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todos los activos por impuestos diferidos se puedan utilizar.

Los activos por impuestos diferidos no registrados se reevalúan en cada fecha de cierre y se reconocen en la medida en que sea probable que el beneficio fiscal futuro permita recuperar el activo por impuesto diferido.

Los impuestos por activos y pasivos diferidos son compensables si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos con los pasivos por impuesto corriente relacionados con la misma entidad y la misma autoridad fiscal.

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

1. El pago de dividendos que decrete la Sociedad se harán en los días hábiles y lugares que determine la Asamblea Ordinaria de Accionistas o bien el Consejo de Administración, cuando hubiese sido facultado dicho órgano para ello por la Asamblea de Accionistas.

2. En la Asamblea General de Accionistas de CADU en la que se decrete el pago de los dividendos, deberá determinarse el monto, forma y fecha del pago de los mismos. El monto de los mismos será hasta por un 30% de las utilidades retenidas de la Sociedad. La forma de pago del mismo podrá ser en efectivo o en acciones.

La Asamblea General de Accionistas, en los casos que así lo determine, podrá decretar un porcentaje distinto al establecido por el Consejo de Administración.

3. En la Asamblea General de Accionistas de las empresas subsidiarias en la que se decrete el pago de los dividendos, deberá determinarse el monto, forma y fecha del pago de los mismos. La forma de pago del mismo podrá ser en efectivo o en acciones.

4. El monto de los dividendos dependerá principalmente de los resultados de operación, la situación financiera, los proyectos futuros, los requerimientos de capital y otras consideraciones generales de negocios de CADU, así como de otros factores que el Consejo de Administración y la Asamblea General de Accionistas consideren importantes. CADU- solo puede distribuir utilidades de sus subsidiarias una vez que hayan sido recibidas como dividendos.

5. Los dividendos sobre las acciones que se tengan a través del Indeval serán distribuidos por CADU, también a través del Indeval. Los dividendos sobre las acciones representadas por títulos o certificados físicos serán pagados a la presentación del cupón correspondiente. De existir certificados provisionales al momento de decretarse el dividendo, y si dichos certificados provisionales no tuvieran cupones adheridos, se pagará el dividendo contra el recibo correspondiente.

6. De conformidad con el inciso a, Fr. II del artículo 34 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras (conocida como "Circular Única de Emisoras"), el día hábil inmediato siguiente a la Asamblea de Accionistas en la cual se decrete el pago de dividendos, se deberá informar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la Bolsa Mexicana de Valores y al público en general.

7. La Ley del ISR, establece que los dividendos pagados a personas físicas residentes en el país serán objeto de una retención del 10%. En caso de repartir utilidades que no hubieran causado el impuesto aplicable a la Sociedad, éste tendrá que pagarse al distribuir el dividendo. Por lo anterior, debe llevar la cuenta de utilidades sujetas al pago de impuesto.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Entidad no decretó dividendos.

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

Beneficios a los empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

Los beneficios a los empleados a corto plazo son reconocidos como gasto cuando se presta el servicio relacionado. Se reconoce una obligación por el monto que se espera pagar si la Entidad posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad.

Planes de aportaciones definidas

Las obligaciones por aportaciones a planes de aportaciones definidas se reconocen como gasto a medida que se presta el servicio relacionado. Las aportaciones pagadas por adelantado son reconocidas como un activo en la medida que esté disponible un reembolso de efectivo o una reducción en los pagos futuros.

Planes de beneficios definidos

La obligación neta de la Entidad relacionada con planes de beneficios definidos se calcula separadamente para cada plan estimando el importe del beneficio futuro que los empleados han ganado en el período actual y en períodos anteriores, descontando ese importe y deduciendo el valor razonable de los activos del plan.

El cálculo de las obligaciones por beneficios definidos es efectuado anualmente por un actuario calificado usando el método de unidad de crédito proyectada. Cuando el cálculo resulta en un posible activo para la Entidad, el activo reconocido se limita al valor presente de los beneficios económicos disponibles en la forma de reembolsos futuros del plan o reducciones en las futuras aportaciones al mismo.

Para calcular el valor presente de los beneficios económicos, se debe considerar cualquier requerimiento de financiación mínimo.

Las nuevas mediciones del pasivo por beneficios netos definidos, que incluye las ganancias y pérdidas actuariales, el rendimiento de los activos del plan (excluidos los intereses) y el efecto del techo del activo (si existe, excluido el interés), se reconocen de inmediato en otros resultados integrales. La Entidad determina el gasto (ingreso) neto por intereses por el pasivo (activo) por beneficios definidos neto del período aplicando la tasa de descuento usada para medir la obligación por beneficios definidos al comienzo del período anual al pasivo (activo) por beneficios definidos netos, considerando cualquier cambio en el pasivo (activo) por beneficios definidos netos durante el período como resultado de aportaciones y pagos de beneficios. El gasto neto por intereses y otros gastos relacionados con los planes de beneficios definidos se reconocen en resultados.

Otros beneficios a los empleados a largo plazo.

La obligación neta de la Entidad en relación con beneficios a los empleados a largo plazo es el importe del beneficio futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el período actual y en períodos anteriores. El beneficio es descontado para determinar su valor presente. Las nuevas mediciones se reconocen en resultados en el período en que surgen.

Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación son reconocidos como gasto cuando la Entidad no puede retirar la oferta relacionada con los beneficios y cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración. Si no se espera liquidar los beneficios en su totalidad dentro de los 12 meses posteriores al término del período sobre el que se informa, estos se descuentan.

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

Valor razonable – El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 o 3, con base en el grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

-Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos.

-Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente.

-Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

Medición de valores razonables

La Entidad determina el valor razonable de sus pasivos financieros usando la jerarquía de métodos Nivel 2, resultando el valor razonable de la deuda determinada a partir del monto de cada bono y/o disposición descontando los valores de riesgo de crédito y liquidez, tomando en consideración el valor de bono en pizarra de Bloomberg, ya que a una mayor apreciación del bono el monto total del valor de mercado sube, en contrario una situación difícil por parte de la Entidad disminuiría el valor razonable de los bonos por temas de riesgo de liquidez y crédito.

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados Auditados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) publicadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) "International Accounting Standards Board."

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

Deterioro

Instrumentos financieros y activos del contrato

La Entidad reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas por los activos financieros medidos al costo amortizado.

La Entidad mide las estimaciones de pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide como el importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses:

-Saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las estimaciones de pérdidas por cuentas por cobrar comerciales y activos del contrato siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Entidad considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa y cualitativa y análisis, basados en la experiencia histórica de la Entidad y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.

La Entidad asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 150 días, con excepción de los casos en que la Entidad tenga información de que el riesgo no se ha incrementado significativamente.

La Entidad considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

-no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo a la Entidad, sin un recurso por parte de la Entidad tal como acciones para la ejecución de la garantía (si existe alguna); o

-el activo financiero tiene una mora de 90 días, o bien cuando la Entidad tenga información razonable y respaldada para considerar que un plazo mayor es un criterio más apropiado.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero, sobre eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de los estados financieros (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses). El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que la Entidad está expuesta al riesgo de crédito.

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Impuestos a la utilidad

Impuestos a la utilidad del período

El Impuesto Sobre la Renta (ISR) incluye el impuesto causado y el impuesto diferido. El impuesto causado y el impuesto diferido se reconocen en resultados, excepto que correspondan a una combinación de negocios, o partidas reconocidas directamente en el capital contable u otros resultados integrales.

El ISR causado es el impuesto que se espera pagar. El ISR a cargo por el ejercicio se determina de acuerdo con los requerimientos legales y fiscales para las compañías en México, aplicando las tasas de impuestos promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte, y cualquier ajuste al impuesto a cargo respecto a años anteriores.

El ISR diferido se registra de acuerdo con el método de activos y pasivos, el cual compara los valores contables y fiscales de los activos y pasivos de las Compañías y se reconocen impuestos diferidos (activos o pasivos) respecto a las diferencias temporales entre dichos valores. No se reconocen impuestos por las siguientes diferencias temporales: el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no sea una adquisición de negocios y que no afecte al resultado contable ni fiscal, y diferencias relativas a inversiones en subsidiarias y asociada en la medida en que la Entidad pueda controlar la fecha de reversión y es probable que no se revertirán en un futuro previsible.

Los impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas que se espera se aplicarán a las diferencias temporales cuando se reviertan, con base en las leyes promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si existe un derecho legalmente exigible para compensar los activos y pasivos fiscales causados, y corresponden a impuesto sobre la renta gravado por la misma autoridad fiscal y a la misma Entidad fiscal, o sobre diferentes Entidades fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales causados sobre una base neta o sus activos y pasivos fiscales se materializan simultáneamente.

Se reconoce un activo diferido por pérdidas fiscales por amortizar, créditos fiscales y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que en el futuro se disponga de utilidades gravables contra las cuales se puedan aplicar. Los activos diferidos se revisan a la fecha de reporte y se reducen en la medida en que la realización del correspondiente beneficio fiscal ya no sea probable.

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan. Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada del activo financiero y lo iguala con el importe neto en libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

Inventarios inmobiliarios y costo de ventas

El inventario inmobiliario se valora al menor entre el costo de adquisición y el valor neto de realización. El inventario inmobiliario incluye todos los costos directos del terreno, materiales, desarrollo y costos de construcción, incluyendo costos de subcontratos y costos indirectos relacionados con el desarrollo de la construcción incurrida durante la etapa de desarrollo. La Entidad capitaliza los intereses provenientes de créditos Puente hipotecario y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción en los inventarios inmobiliarios.

Para las reservas territoriales que no cuentan actualmente con un proyecto en desarrollo, el costo unitario está representado por el costo de adquisición, más los costos directamente incurridos en su adquisición.

El costo de ventas de los inventarios inmobiliarios es determinado y asignado a cada vivienda vendida con base en los costos totales incurridos de cada proyecto.

El costo unitario estimado para cada vivienda en desarrollo es determinado por la suma de los costos acumulados invertidos y los costos estimados por incurrir en cada proyecto, divididos entre el total de las viviendas a construir y se utiliza para estimar el valor neto de realización de los inventarios inmobiliarios en proceso y determinar si existe algún potencial deterioro

La Entidad evalúa al final de cada periodo de reporte, la necesidad de una reserva de valuación por cada proyecto, al comparar el valor en libros del inventario contra el valor de realización (precio de venta menos gastos de venta y costos estimados para concluir el activo).

La administración de la Entidad realiza proyecciones mediante las cuales estima por cada desarrollo inmobiliario el tiempo que se requerirá para completar la construcción y venta de las viviendas y clasifica como activo circulante el inventario inmobiliario cuya construcción estima completar y vender dentro de un plazo de doce meses. El activo cuya construcción estima completar y vender dentro de un plazo mayor a doce meses se clasifica en el activo no circulante.

En adición, cuando la Entidad realiza anticipos para la compra de reservas territoriales o para la ejecución de servicios de construcción de sus desarrollos, o a fideicomisos para el desarrollo de terrenos, los pagos efectuados por estos conceptos se registran dentro del rubro pagos anticipados, atendiendo a la fecha en la que espera sean realizados (circulante o no circulante).

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

Propiedades de inversión

Cuando el uso de una propiedad cambia de ocupada por el dueño a propiedades de inversión, esta es valorizada al valor razonable y reclasificada como propiedad de inversión. Cualquier ganancia resultante de esta nueva medición se reconocerá en resultados en la medida en que revierta una pérdida por deterioro del valor previa para esa propiedad específica, reconociendo cualquier ganancia restante en otros resultados integrales y presentándolo en la reserva de revaloración. Cualquier pérdida se reconoce en resultados. No obstante, en la medida que un importe está incluido en el excedente de revalorización para esa propiedad, la pérdida se reconoce en otro resultado integral y reduce el excedente de revalorización dentro del patrimonio.

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

Arrendamientos

En el momento de celebración de un contrato, la Entidad evalúa si dicho contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato es o contiene un arrendamiento si dicho contrato conlleva el derecho a controlar el uso de un activo identificable por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

Arrendatario

Al comienzo o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Entidad asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento o servicio sobre la base de sus precios independientes relativos. Sin embargo, para los arrendamientos de propiedades, la Entidad ha elegido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento, como un solo componente de arrendamiento.

La Entidad reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para dismantelar o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Posteriormente, el activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente a la Entidad al final del plazo del arrendamiento o el costo del activo por derecho de uso refleja que la Entidad ejercerá una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que los de propiedades y equipo. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si corresponde, y se ajusta por ciertas nuevas valuaciones del pasivo por arrendamiento como cambios en el monto de la renta por ajuste de inflación.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no han sido pagados en la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no puede determinarse fácilmente, la tasa incremental de financiamiento de la Entidad. Generalmente, la Entidad usa su tasa de interés incremental como tasa de descuento.

La Entidad determina su tasa incremental de financiamiento obteniendo tasas de interés de varias fuentes de financiamiento externo y realiza ciertos ajustes para reflejar los términos del arrendamiento (como plazo del arrendamiento y moneda en que se encuentran denominados los pagos) y el tipo de activo arrendado.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la valuación del pasivo por arrendamiento comprenden lo siguiente:

- pagos fijos, incluidos los pagos en sustancia fijos;
- pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, inicialmente valuados utilizando el índice o la tasa en la fecha de inicio;
- importes que se espera pagar bajo una garantía de valor residual; y
- el precio de ejercicio bajo una opción de compra que la Entidad está razonablemente segura de ejercer, los pagos de arrendamiento en un período de renovación opcional si la Entidad está razonablemente segura de ejercer una opción de extensión y las sanciones por la terminación anticipada de un arrendamiento a menos que la Entidad esté razonablemente segura de no terminar antes de tiempo.

El pasivo por arrendamiento se valúa al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se vuelve a valorar cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la Entidad, del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si la Entidad cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación o si hay un pago en sustancia fijo de arrendamiento modificado. Cuando el pasivo por arrendamiento se vuelve a valorar de esta manera, se realiza un ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso, o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

La Entidad presenta activos de derecho de uso que no cumplen con la definición de propiedad de inversión y pasivos por arrendamiento en pasivos por arrendamiento en el estado de situación financiera.

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

La Entidad ha decidido no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos para arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos a corto plazo, incluidos equipos de TI. La Entidad reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Arrendador

Al momento de celebración o modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Entidad asigna la contraprestación correspondiente a cada componente del arrendamiento, sobre la base de su precio unitario relacionado.

Cuando la Entidad actúa como arrendador, determina al inicio del arrendamiento si cada arrendamiento constituye un arrendamiento capitalizable o un arrendamiento operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, la Entidad realiza una evaluación general para determinar si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios correspondientes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, entonces el arrendamiento constituye un arrendamiento capitalizable; de lo contrario, representa un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, la Entidad considera ciertos indicadores tales como evaluar si el arrendamiento es por un periodo de tiempo equiparable a la mayor parte de la vida económica del activo.

Cuando la Entidad es un arrendador intermedio, se contabiliza su participación en el arrendamiento principal y en el subarrendamiento por separado. Evalúa la clasificación de un subarrendamiento tomando como referencia el activo por derechos de uso que surge del arrendamiento principal y no con respecto al activo subyacente. Si el arrendamiento principal es un arrendamiento de corto plazo para el cual la Entidad aplica la excepción descrita anteriormente, entonces se clasifica el subarrendamiento como un arrendamiento operativo.

Si un acuerdo incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, entonces la Entidad aplica la NIIF 15 para asignar la contraprestación establecida en el contrato.

La Entidad aplica la baja de cuentas y los requerimientos de deterioro establecidos en la NIIF 9, a la inversión neta en el arrendamiento. Adicionalmente, la Entidad regularmente revisa el estimado de los valores residuales no garantizados utilizados en la determinación de la inversión bruta del arrendamiento.

La Entidad reconoce los pagos de los arrendamientos clasificados como operativos, como un ingreso en una base lineal respecto del plazo del arrendamiento como parte de los ingresos por arrendamientos.

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que la Entidad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Entidad para administrar su liquidez consiste en asegurar, en la medida de lo posible, que contará con la liquidez suficiente para solventar sus pasivos a la fecha de su vencimiento, tanto en situaciones normales como en condiciones extraordinarias, sin incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación de la Entidad.

La Entidad utiliza el costeo con base en la fórmula la de costos identificados para los inventarios inmobiliarios, lo cual le ayuda a monitorear los requerimientos de flujos de efectivo y a optimizar el rendimiento en efectivo de sus inversiones. Normalmente, la Entidad se asegura de contar con suficiente efectivo disponible para cubrir los gastos de operación previstos para un periodo de 90 días, que incluye el pago de sus obligaciones financieras; lo anterior excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no son razonablemente predecibles, como son los desastres naturales. Además, la Entidad mantiene líneas de crédito con diversos bancos a través de diferentes contratos, que pueden usarse para necesidades de

capital de trabajo y desarrollos inmobiliarios. Los contratos tienen vigencia entre 1 y 4 años, si no fuesen cubiertos al vencimiento. Las tasas de interés son de TIIIE más entre 2 y 4 puntos porcentuales.

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tasas de interés puedan afectar los ingresos de la Entidad. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

Riesgo de tasa de interés

Las fluctuaciones en tasas de interés impactan principalmente a los préstamos cambiando ya sea su valor razonable (deuda a tasa fija) o sus flujos de efectivo futuros (deuda a tasa variable). La Administración no cuenta con una política formal para determinar cuánto de la exposición de la Entidad deberá ser a tasa fija o variable. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, la Administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para la Entidad durante el plazo previsto, hasta su vencimiento.

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

Participaciones no controladoras

Las participaciones no controladoras se miden inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificados de la adquirente a la fecha de la adquisición.

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

i) Inmuebles, maquinaria y equipo

Los inmuebles, maquinaria y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición. Posteriormente se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo (distintos a los terrenos) menos su valor residual, sobre sus vidas útiles, utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada fecha de reporte, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de inmuebles, maquinaria y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

La depreciación se calcula linealmente durante la vida útil estimada de los activos, tal como se muestra a continuación:

Vida útil Estimada	
Edificios	20 años
Maquinaria	10 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario, herramientas y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3.33 años

Las mejoras a inmuebles arrendados se deprecian al menor de su vida útil o la vigencia del contrato de arrendamiento.

En cada cierre de ejercicio se revisan y ajustan prospectivamente, en su caso, los valores residuales, vidas útiles y métodos de depreciación de los activos de inmuebles, maquinaria y equipo.

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Reconocimiento de ingresos

Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios

La Entidad sigue los lineamientos establecidos en su política de reconocimiento de ingresos, misma que está elaborada conforme a lo dispuesto por la norma NIIF 15 la cual, define 5 pasos para el reconocimiento de ingresos:

- ? Paso 1: Identificación del contrato con un cliente
- ? Paso 2: Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato
- ? Paso 3: Determinación del precio de la transacción
- ? Paso 4: Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño del contrato
- ? Paso 5: Reconocimiento de los ingresos cuando (o a medida que) la Entidad satisface una obligación de desempeño

Según la NIIF 15, una Entidad reconoce los ingresos cuando (o a medida que) se cumple con una obligación de desempeño, es decir, cuando el "control" de los bienes o servicios subyacentes a la obligación de desempeño particular se transfiere al cliente.

La Entidad reconoce ingresos provenientes de venta de viviendas principalmente e ingresos por venta de terrenos y soluciones habitacionales en una menor proporción.

La Entidad reconoce los ingresos por venta de viviendas y terrenos cuando transfiere el control de los inmuebles, lo cual sucede cuando estas son entregadas a los adquirientes, y se obtiene la aceptación del inmueble adquirido, y no existe una obligación de desempeño pendiente de concluir por parte de la Entidad.

Los incentivos y otras promociones comerciales relacionados con las ventas de casas habitación, terrenos y soluciones habitacionales, son reconocidos netos de los ingresos correspondientes al momento en que el control de los bienes es transferido.

El monto de los depósitos efectuados por los clientes con motivo de los apartados o anticipos de las viviendas se reconoce en el pasivo.

Los ingresos por soluciones habitacionales se reconocen como ingresos cuando se cumple con la obligación de desempeño, y el cliente acepta los trabajos efectuados a las unidades habitacionales y no existe una obligación de desempeño pendiente de concluir por parte de la Entidad.

Las cantidades recibidas antes que el trabajo haya sido ejecutado se incluyen en el estado consolidado de situación financiera, como un pasivo, como depósitos para viviendas.

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Resumen de las principales políticas contables-

a) Bases de consolidación de estados financieros

i) Subsidiarias

Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros de la Controladora y sus sociedades subsidiarias al 31 de diciembre de 2025 y 2024. Se obtiene control cuando la Entidad se encuentra expuesta, o tiene derechos, a los rendimientos variables derivados de su implicación en una subsidiaria y tiene la posibilidad de influir en dichos rendimientos a través del ejercicio de su poder sobre la subsidiaria. Concretamente, la Entidad controla una subsidiaria si, y solo si, la Entidad tiene:

-Poder sobre la subsidiaria (derechos existentes que le dan la facultad de dirigir las actividades relevantes de la subsidiaria)

-Exposición, o derechos, a los rendimientos variables derivados de su involucramiento en la subsidiaria

-Puede influir en dichos rendimientos mediante el ejercicio de su poder sobre la subsidiaria

Generalmente, existe la presunción de que la mayoría de los derechos de voto suponen el control. Para apoyar esta presunción y cuando la Entidad no dispone de la mayoría de los derechos de voto, o derechos

similares, de la subsidiaria, la Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si tiene control sobre la misma, lo cual incluye:

- Acuerdos contractuales con otros propietarios sobre los derechos de voto de la subsidiaria;
- Derechos surgidos de otros acuerdos contractuales;
- Derechos de voto potenciales de la entidad.

La Entidad realiza una evaluación sobre si tiene o no tiene control sobre una subsidiaria si los hechos y circunstancias indican que existen cambios en uno o más de los elementos que determinan control. La consolidación de una subsidiaria comienza en el momento en que la Entidad obtiene control sobre la misma y finaliza cuando la Entidad pierde el control sobre la subsidiaria.

Los beneficios o pérdidas y cada uno de los componentes de otros resultados, son atribuidos a los propietarios de las acciones de la Entidad y a la participación no controladora incluso si ello implica que la participación no controladora pase a tener un saldo deudor. Cuando se considera necesario se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para que las políticas contables de las mismas sean coincidentes con las aplicadas por la Entidad.

Todos los activos, pasivos, capital contable, ingresos, gastos y flujos de efectivo derivados de transacciones entre sociedades de la Entidad se eliminan de forma íntegra en el proceso de consolidación. Las pérdidas se eliminan solo en la medida de que no existan indicios de deterioro.

Una variación en el porcentaje de participación en una subsidiaria, sin pérdida del control, se registra como una transacción con instrumentos de capital.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, da de baja los activos relacionados, los pasivos relacionados, las participaciones no controladas y los otros componentes del capital contable neto, registrando cualquier beneficio o pérdida en el resultado del ejercicio. Cualquier inversión que se mantenga en la antigua subsidiaria se reconocerá a valor razonable.

La participación accionaria de la Entidad en el capital contable de sus subsidiarias se muestra a continuación:

Actividad	Entidad	2025	2024
Diseño, promoción y venta de viviendas de interés social, nivel medio y residencial.	Cadu Inmobiliaria, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Inmobiliaria Tusal, S. A. de C. V.	99.95	99.95
	Cadurma, S. A. de C. V.	98.00	98.00
	Casas Duraderas del Centro, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Casas Duraderas del Sur, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Caduem, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Cadu Residencias, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Inmoccidente, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Viviendas de Subastas Restauradas, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Compradora de Viviendas Subastadas, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Fideicomiso Número 4378 Tulum	99.99	99.99
Urbanización de todo tipo de desarrollos inmobiliarios, comerciales industriales, así como de obra pública e interconexión con redes de distribución de servicios públicos	Urbanizadora ASPA, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Suministros Concretora, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Urbarima, S. A. de C. V.	99.99	98.00
	Urvael, S. A. de C. V.	99.99	99.99

como agua potable, drenaje, electrificación, entre otros.	Urbamer, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Urbacdc, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Villa Urbanizadora, S. A. de C. V.	95.00	95.00
	Subastas y Licitaciones del Altiplano, S. A. de C. V.	99.99	99.99
Construcción de todo tipo de bienes inmuebles, ya sea comerciales y habitaciones, de cualquier material.	Construcciones Punta Cancún, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Edificaciones Riviera Maya, S. A. de C. V.	98.00	98.00
	Construcciones de Montejo, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Inmobiliaria Especializada VAEL, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Villa Edificadora, S. A. de C. V.	95.00	95.00
	Edificasas del Bajío, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Ecoviviendas Tapatías, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Progresando y Creciendo, S. A. de C. V.	51.00	51.00
	Inmobilia Administradora de Capital, S. A. de C.V.	99.99	99.99

Todas las subsidiarias están domiciliadas en México.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Entidad no decretó dividendos.

ii) Inversión en asociada

Las participaciones de la Entidad en las inversiones contabilizadas bajo el método de participación incluyen las participaciones en una compañía asociada.

Una asociada es una entidad sobre la que la Entidad tiene una influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus políticas financieras y de operación.

La participación en asociada se contabiliza usando el método de participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación de la Entidad en los resultados de la inversión contabilizada bajo el método de participación, hasta la fecha en que la influencia significativa o el control conjunto cesan.

iii) Participaciones no controladoras

Las participaciones no controladoras se miden inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificados de la adquiriente a la fecha de la adquisición.

b) Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes

Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios

La Entidad sigue los lineamientos establecidos en su política de reconocimiento de ingresos, misma que está elaborada conforme a lo dispuesto por la norma NIIF 15 la cual, define 5 pasos para el reconocimiento de ingresos:

- ? Paso 1: Identificación del contrato con un cliente
- ? Paso 2: Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato
- ? Paso 3: Determinación del precio de la transacción
- ? Paso 4: Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño del contrato
- ? Paso 5: Reconocimiento de los ingresos cuando (o a medida que) la Entidad satisface una obligación de desempeño

Según la NIIF 15, una Entidad reconoce los ingresos cuando (o a medida que) se cumple con una obligación de desempeño, es decir, cuando el “control” de los bienes o servicios subyacentes a la obligación de desempeño particular se transfiere al cliente.

La Entidad reconoce ingresos provenientes de venta de viviendas principalmente e ingresos por venta de terrenos y soluciones habitacionales en una menor proporción.

La Entidad reconoce los ingresos por venta de viviendas y terrenos cuando transfiere el control de los inmuebles, lo cual sucede cuando estas son entregadas a los adquirientes, y se obtiene la aceptación del inmueble adquirido, y no existe una obligación de desempeño pendiente de concluir por parte de la Entidad.

Los incentivos y otras promociones comerciales relacionados con las ventas de casas habitación, terrenos y soluciones habitacionales, son reconocidos netos de los ingresos correspondientes al momento en que el control de los bienes es transferido.

El monto de los depósitos efectuados por los clientes con motivo de los apartados o anticipos de las viviendas se reconoce en el pasivo.

Los ingresos por soluciones habitacionales se reconocen como ingresos cuando se cumple con la obligación de desempeño, y el cliente acepta los trabajos efectuados a las unidades habitacionales y no existe una obligación de desempeño pendiente de concluir por parte de la Entidad.

Las cantidades recibidas antes que el trabajo haya sido ejecutado se incluyen en el estado consolidado de situación financiera, como un pasivo, como depósitos para viviendas.

c) Beneficios a los empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

Los beneficios a los empleados a corto plazo son reconocidos como gasto cuando se presta el servicio relacionado. Se reconoce una obligación por el monto que se espera pagar si la Entidad posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad.

Planes de aportaciones definidas

Las obligaciones por aportaciones a planes de aportaciones definidas se reconocen como gasto a medida que se presta el servicio relacionado. Las aportaciones pagadas por adelantado son reconocidas como un activo en la medida que esté disponible un reembolso de efectivo o una reducción en los pagos futuros.

Planes de beneficios definidos

La obligación neta de la Entidad relacionada con planes de beneficios definidos se calcula separadamente para cada plan estimando el importe del beneficio futuro que los empleados han ganado en el período actual y en períodos anteriores, descontando ese importe y deduciendo el valor razonable de los activos del plan.

El cálculo de las obligaciones por beneficios definidos es efectuado anualmente por un actuario calificado usando el método de unidad de crédito proyectada. Cuando el cálculo resulta en un posible activo para la Entidad, el activo reconocido se limita al valor presente de los beneficios económicos disponibles en la forma de reembolsos futuros del plan o reducciones en las futuras aportaciones al mismo.

Para calcular el valor presente de los beneficios económicos, se debe considerar cualquier requerimiento de financiación mínimo.

Las nuevas mediciones del pasivo por beneficios netos definidos, que incluye las ganancias y pérdidas actuariales, el rendimiento de los activos del plan (excluidos los intereses) y el efecto del techo del activo (si existe, excluido el interés), se reconocen de inmediato en otros resultados integrales. La Entidad determina el gasto (ingreso) neto por intereses por el pasivo (activo) por beneficios definidos neto del período aplicando la tasa de descuento usada para medir la obligación por beneficios definidos al comienzo del período anual al pasivo (activo) por beneficios definidos netos, considerando cualquier cambio en el pasivo (activo) por beneficios definidos netos durante el período como resultado de aportaciones y pagos de beneficios. El gasto neto por intereses y otros gastos relacionados con los planes de beneficios definidos se reconocen en resultados.

Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación son reconocidos como gasto cuando la Entidad no puede retirar la oferta relacionada con los beneficios y cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración. Si no se espera liquidar los beneficios en su totalidad dentro de los 12 meses posteriores al término del período sobre el que se informa, estos se descuentan.

d) Instrumentos financieros

I. Reconocimiento y medición inicial

Los activos y pasivos financieros - incluyendo cuentas por cobrar y pagar - se reconocen inicialmente cuando estos activos se originan o se adquieren, o cuando estos pasivos se emiten o asumen, ambos contractualmente. Los activos y los pasivos financieros (a menos que sea una cuenta por cobrar o por pagar sin un componente de financiamiento significativo) se miden y reconocen inicialmente a su valor razonable más, en el caso de activos o pasivos financieros no medidos a valor razonable con cambios en éste, llevados a través de resultado integral, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión, cuando en lo subsecuente se midan a su costo amortizado. Una cuenta por cobrar sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

II. Clasificación y medición posterior

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Entidad cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa, posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

-el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y

-las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

-el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y

-las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, la Entidad puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. En el reconocimiento inicial, la Entidad puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio

La Entidad realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye lo que se muestra a continuación.

-las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;

-cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia de la Entidad;

-los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;

-cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y

-la frecuencia, el valor y el momento de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para desreconocimiento no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de la Entidad de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El 'interés' se define como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo

de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, la Entidad considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, la Entidad considera lo que se muestra a continuación:

-hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;

-términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;

-características de pago anticipado y prórroga; y

-términos que limitan el derecho de la Entidad a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas

Activos financieros al costo amortizado - Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

Pasivos financieros: Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

III. Baja contable

Activos financieros

La Entidad da de baja contable un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

Pasivos financieros

La Entidad da de baja contable un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. La Entidad también da de baja contable un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja contable de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

IV. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando la Entidad tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

e) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor.

f) Inventarios inmobiliarios y costo de ventas

El inventario inmobiliario se valora al menor entre el costo de adquisición y el valor neto de realización. El inventario inmobiliario incluye todos los costos directos del terreno, materiales, desarrollo y costos de construcción, incluyendo costos de subcontratos y costos indirectos relacionados con el desarrollo de la construcción incurrida durante la etapa de desarrollo. La Entidad capitaliza los intereses provenientes de créditos Puente hipotecario y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción en los inventarios inmobiliarios.

Para las reservas territoriales que no cuentan actualmente con un proyecto en desarrollo, el costo unitario está representado por el costo de adquisición, más los costos directamente incurridos en su adquisición.

El costo de ventas de los inventarios inmobiliarios es determinado y asignado a cada vivienda vendida con base en los costos totales incurridos de cada proyecto.

El costo unitario estimado para cada vivienda en desarrollo es determinado por la suma de los costos acumulados invertidos y los costos estimados por incurrir en cada proyecto, divididos entre el total de las viviendas a construir y se utiliza para estimar el valor neto de realización de los inventarios inmobiliarios en proceso y determinar si existe algún potencial deterioro

La Entidad evalúa al final de cada periodo de reporte, la necesidad de una reserva de valuación por cada proyecto, al comparar el valor en libros del inventario contra el valor de realización (precio de venta menos gastos de venta y costos estimados para concluir el activo).

La administración de la Entidad realiza proyecciones mediante las cuales estima por cada desarrollo inmobiliario el tiempo que se requerirá para completar la construcción y venta de las viviendas y clasifica como activo circulante el inventario inmobiliario cuya construcción estima completar y vender dentro de un plazo de doce meses. El activo cuya construcción estima completar y vender dentro de un plazo mayor a doce meses se clasifica en el activo no circulante.

En adición, cuando la Entidad realiza anticipos para la compra de reservas territoriales o para la ejecución de servicios de construcción de sus desarrollos, o a fideicomisos para el desarrollo de terrenos,

los pagos efectuados por estos conceptos se registran dentro del rubro pagos anticipados, atendiendo a la fecha en la que espera sean realizados (circulante o no circulante).

g) Inmuebles, maquinaria y equipo

Los inmuebles, maquinaria y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición. Posteriormente se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo (distintos a los terrenos) menos su valor residual, sobre sus vidas útiles, utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada fecha de reporte, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de inmuebles, maquinaria y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

La depreciación se calcula linealmente durante la vida útil estimada de los activos, tal como se muestra a continuación:

Vida útil Estimada	
Edificios	20 años
Maquinaria	10 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario, herramientas y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3.33 años

En cada cierre de ejercicio se revisan y ajustan prospectivamente, en su caso, los valores residuales, vidas útiles y métodos de depreciación de los activos de inmuebles, maquinaria y equipo.

h) Costos por préstamos

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la construcción o producción de un activo cuya puesta en marcha o venta requiere necesariamente un periodo sustancial de tiempo son capitalizados como parte del costo del activo. El resto de los gastos por intereses se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Los gastos financieros incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Entidad en relación con el financiamiento obtenido.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en resultados durante el periodo en que se incurren.

i) Arrendamientos

En el momento de celebración de un contrato, la Entidad evalúa si dicho contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato es o contiene un arrendamiento si dicho contrato conlleva el derecho a controlar el uso de un activo identificable por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

i. Arrendatario

Al comienzo o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Entidad asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento o servicio sobre la base de sus precios independientes relativos. Sin embargo, para los arrendamientos de propiedades, la Entidad ha

elegido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento, como un solo componente de arrendamiento.

La Entidad reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para dismantelar o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Posteriormente, el activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente a la Entidad al final del plazo del arrendamiento o el costo del activo por derecho de uso refleja que la Entidad ejercerá una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que los de propiedades y equipo. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si corresponde, y se ajusta por ciertas nuevas valuaciones del pasivo por arrendamiento como cambios en el monto de la renta por ajuste de inflación.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no han sido pagados en la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no puede determinarse fácilmente, la tasa incremental de financiamiento de la Entidad. Generalmente, la Entidad usa su tasa de interés incremental como tasa de descuento.

La Entidad determina su tasa incremental de financiamiento obteniendo tasas de interés de varias fuentes de financiamiento externo y realiza ciertos ajustes para reflejar los términos del arrendamiento (como plazo del arrendamiento y moneda en que se encuentran denominados los pagos) y el tipo de activo arrendado.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la valuación del pasivo por arrendamiento comprenden lo siguiente:

- pagos fijos, incluidos los pagos en sustancia fijos;
- pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, inicialmente valuados utilizando el índice o la tasa en la fecha de inicio;
- importes que se espera pagar bajo una garantía de valor residual; y
- el precio de ejercicio bajo una opción de compra que la Entidad está razonablemente segura de ejercer, los pagos de arrendamiento en un período de renovación opcional si la Entidad está razonablemente segura de ejercer una opción de extensión y las sanciones por la terminación anticipada de un arrendamiento a menos que la Entidad esté razonablemente segura de no terminar antes de tiempo.

El pasivo por arrendamiento se valúa al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se vuelve a valorar cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la Entidad, del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si la Entidad cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación o si hay un pago en sustancia fijo de arrendamiento modificado. Cuando el pasivo por arrendamiento se vuelve a valorar de esta manera, se realiza un ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso, o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

La Entidad presenta activos de derecho de uso que no cumplen con la definición de propiedad de inversión y pasivos por arrendamiento en pasivos por arrendamiento en el estado de situación financiera.

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

La Entidad ha decidido no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos para arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos a corto plazo, incluidos equipos de TI. La Entidad

reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

ii. Arrendador

Al momento de celebración o modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Entidad asigna la contraprestación correspondiente a cada componente del arrendamiento, sobre la base de su precio unitario relacionado.

Cuando la Entidad actúa como arrendador, determina al inicio del arrendamiento si cada arrendamiento constituye un arrendamiento capitalizable o un arrendamiento operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, la Entidad realiza una evaluación general para determinar si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios correspondientes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, entonces el arrendamiento constituye un arrendamiento capitalizable; de lo contrario, representa un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, la Entidad considera ciertos indicadores tales como evaluar si el arrendamiento es por un periodo de tiempo equiparable a la mayor parte de la vida económica del activo.

Cuando la Entidad es un arrendador intermedio, se contabiliza su participación en el arrendamiento principal y en el subarrendamiento por separado. Evalúa la clasificación de un subarrendamiento tomando como referencia el activo por derechos de uso que surge del arrendamiento principal y no con respecto al activo subyacente. Si el arrendamiento principal es un arrendamiento de corto plazo para el cual la Entidad aplica la excepción descrita anteriormente, entonces se clasifica el subarrendamiento como un arrendamiento operativo.

Si un acuerdo incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, entonces la Entidad aplica la NIIF 15 para asignar la contraprestación establecida en el contrato.

La Entidad aplica la baja de cuentas y los requerimientos de deterioro establecidos en la NIIF 9, a la inversión neta en el arrendamiento. Adicionalmente, la Entidad regularmente revisa el estimado de los valores residuales no garantizados utilizados en la determinación de la inversión bruta del arrendamiento.

La Entidad reconoce los pagos de los arrendamientos clasificados como operativos, como un ingreso en una base lineal respecto del plazo del arrendamiento como parte de los ingresos por arrendamientos.

j) Deterioro

Instrumentos financieros y activos del contrato

La Entidad reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas por los activos financieros medidos al costo amortizado.

La Entidad mide las estimaciones de pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide como el importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses:

-Saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las estimaciones de pérdidas por cuentas por cobrar comerciales y activos del contrato siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Entidad considera la información

razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa y cualitativa y análisis, basados en la experiencia histórica de la Entidad y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.

La Entidad asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 150 días, con excepción de los casos en que la Entidad tenga información de que el riesgo no se ha incrementado significativamente.

La Entidad considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo a la Entidad, sin un recurso por parte de la Entidad tal como acciones para la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
- el activo financiero tiene una mora de 90 días, o bien cuando la Entidad tenga información razonable y respaldada para considerar que un plazo mayor es un criterio más apropiado.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero, sobre eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de los estados financieros (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses). El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que la Entidad está expuesta al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por la probabilidad de las pérdidas crediticias y se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la Entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio

A la fecha de los estados financieros, la Entidad evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene “deterioro crediticio” cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 150 días;
- la reestructuración de un préstamo o adelantos por parte de la Entidad en términos que ésta no consideraría de otra manera;
- es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera.

Las estimaciones de pérdida para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

Cancelación

El importe en libros bruto de un activo financiero es castigado (parcialmente o por completo) en la medida que no exista una posibilidad realista de recuperación. Para los clientes individuales, normalmente la Entidad tiene una política de cancelación del valor bruto en libros cuando el activo financiero tiene un vencimiento de 150 días, basada en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a acciones legales a fin de cumplir con los procedimientos de la Entidad para la recuperación de los importes adeudados.

(ii) Activos no financieros

En cada fecha de presentación, la Entidad revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de inventarios inmobiliarios y activos por impuestos diferidos) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en entidades de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o UGE excede su importe recuperable.

k) Impuestos a la utilidad

Impuestos a la utilidad del período

El Impuesto Sobre la Renta (ISR) incluye el impuesto causado y el impuesto diferido. El impuesto causado y el impuesto diferido se reconocen en resultados, excepto que correspondan a una combinación de negocios, o partidas reconocidas directamente en el capital contable u otros resultados integrales.

El ISR causado es el impuesto que se espera pagar. El ISR a cargo por el ejercicio se determina de acuerdo con los requerimientos legales y fiscales para las compañías en México, aplicando las tasas de impuestos promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte, y cualquier ajuste al impuesto a cargo respecto a años anteriores.

El ISR diferido se registra de acuerdo con el método de activos y pasivos, el cual compara los valores contables y fiscales de los activos y pasivos de las Compañías y se reconocen impuestos diferidos (activos o pasivos) respecto a las diferencias temporales entre dichos valores. No se reconocen impuestos por las siguientes diferencias temporales: el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no sea una adquisición de negocios y que no afecte al resultado contable ni fiscal, y diferencias relativas a inversiones en subsidiarias y asociada en la medida en que la Entidad pueda controlar la fecha de reversión y es probable que no se revertirán en un futuro previsible.

Los impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas que se espera se aplicarán a las diferencias temporales cuando se reviertan, con base en las leyes promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si existe un derecho legalmente exigible para compensar los activos y pasivos fiscales causados, y corresponden a impuesto sobre la renta gravado por la misma autoridad fiscal y a la misma Entidad fiscal, o sobre diferentes Entidades fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales causados sobre una base neta o sus activos y pasivos fiscales se materializan simultáneamente.

Se reconoce un activo diferido por pérdidas fiscales por amortizar, créditos fiscales y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que en el futuro se disponga de utilidades gravables contra las cuales se puedan aplicar. Los activos diferidos se revisan a la fecha de reporte y se reducen en la medida en que la realización del correspondiente beneficio fiscal ya no sea probable.

l) Participación de los trabajadores en las utilidades

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en los rubros de gastos de ventas, administración y otros en los estados de resultados adjuntos.

m) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

Las provisiones se determinan descontando los flujos de efectivo futuros esperados usando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones correspondientes al valor temporal del dinero que el mercado cotice (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material), así como el riesgo específico del pasivo correspondiente. La reversión del descuento se reconoce como costo financiero.

n) Cuentas por pagar por adquisición de terrenos

La Entidad ha celebrado contratos para adquirir terrenos, pagaderos principalmente en pesos mexicanos que no generan intereses, y con vencimientos a corto plazo y largo plazo

o) Clasificación circulante contra clasificación no circulante

La Entidad presenta activos y pasivos en el estado consolidado de posición financiera basados en la clasificación de activos circulantes y no circulantes. Un activo es circulante cuando: (i) se espera que sea realizado o destinado a ser vendido o consumido en el ciclo normal de la operación, (ii) se espera que sea realizado dentro de los doce meses después del período de presentación del informe, o (iii) se trata de efectivo o equivalente de efectivo a menos que se trate de efectivo restringido para ser intercambiado o utilizado para cancelar un pasivo por al menos doce meses después del período de presentación del informe. Todos los demás activos se clasifican como no circulantes.

Un pasivo se considera circulante cuando: (i) se espera que sea liquidado en el ciclo normal de operación, es destinado a ser liquidado dentro de los doce meses después del período de presentación del informe, o (ii) no existe un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos doce meses después del período de reporte. La Entidad clasifica todos los demás pasivos como no circulantes. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no circulantes.

p) Moneda funcional y transacciones en moneda extranjera

Los estados financieros consolidados de la Entidad se presentan en pesos mexicanos, que es también la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las diferencias en tipo de cambio se registran en el estado consolidado de resultados. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los saldos y transacciones en moneda extranjera no son significativas.

q) Depósitos para viviendas

Los depósitos para viviendas representan los recursos recibidos de los clientes por concepto de apartados recibidos durante la etapa de preventa.

r) Utilidad básica por acción y diluida

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La utilidad por acción diluida se determina ajustando la participación controladora y las acciones ordinarias. La utilidad básica es igual a la utilidad diluida debido a que no existen transacciones que pudieran potencialmente diluir la utilidad.

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Los activos financieros de esta forma pueden ser clasificados a costo amortizado, a valor razonable a través de otros resultados integrales, y a valor razonable a través de resultados:

Efectivo y equivalentes de efectivo, clientes y otras cuentas por cobrar y otros activos financieros, que se clasificaban como “Préstamos y cuentas por cobrar” bajo la NIC 39 ahora se clasifican como “Mantenidos para cobro” bajo la NIIF 9 y continúan siendo valoradas a su costo amortizado.

Las inversiones y cuentas por cobrar no circulantes que se clasificaban como “Mantenidas al vencimiento” y se valoraban a su costo amortizado bajo la NIC 39, ahora se clasifican como activos “Mantenidos para cobro” bajo la NIIF 9 y continúan siendo valorados a su costo amortizado.

Las inversiones que se clasificaban como “Mantenidas para negociación” y se valoraban a valor razonable por el estado de resultados bajo NIC 39, ahora se clasifican como “Otras inversiones” bajo NIIF 9 y continúan valorándose a valor razonable por el estado de resultados.

Debido a que el modelo de negocio de La Entidad es tener activos financieros “mantenidos para su cobro” (antes préstamos y cuentas por cobrar) y no contaba la fecha de adopción de esta norma con otro tipo de activos, la adopción de esta norma no implicó un cambio en la presentación de activos financieros del año anterior o del año actual.

La estimación del deterioro de las cuentas por cobrar se calcula bajo un modelo de pérdida esperada que contempla reconocimiento de las pérdidas por deterioro a lo largo de toda la vida del activo. Debido a que las cuentas por cobrar no tienen un componente significativo de financiamiento y su plazo por lo general es menor a un año, se estableció un modelo de estimación de deterioro bajo un enfoque simplificado de pérdida esperada.

En adición, en el nuevo modelo de deterioro por pérdida de crédito esperada bajo NIIF 9, las pérdidas por deterioro por la totalidad de la duración de los activos financieros, incluyendo las cuentas por cobrar a clientes se reconocen cuando se origina el activo y en cada fecha subsecuente de reporte, aún sin ocurrir un evento de crédito o si una pérdida aún no ha sido incurrida, considerando para su cuantificación, el

historial de pérdidas y condiciones actuales, así como proyecciones razonables y justificables que afectan la cobrabilidad. La Entidad desarrollo un modelo de estimación de pérdidas esperadas aplicable a cuentas por cobrar, que toma en cuenta el comportamiento histórico y entorno económico, así como el riesgo crediticio y eventos estimados para cada portafolio y aplicó el enfoque simplificado en la adopción de la NIIF 9. Los clientes generalmente obtienen un préstamo son instituciones financieras o con Infonavit para adquirir una unidad de vivienda vendida por La Entidad. Por lo tanto, las cuentas por cobrar se deben principalmente a las instituciones financieras e Infonavit, donde las condiciones de pago establecen un corto periodo de tiempo después de que se transfiere el control de la casa (aproximadamente 45 días). La Entidad no tiene un historial de incumplimiento y no espera incumplimientos en periodos futuros debido a sus actividades comerciales con instituciones financieras e Infonavit. Para otros clientes (derivados de ventas de lotes comerciales, entre otros), La Entidad realiza un cálculo de las pérdidas esperadas en función del historial de incumplimiento y la gravedad de la pérdida de este tipo de clientes. En el modelo de pérdida esperada La Entidad en adición toma, para efectos de determinación de la severidad de la perdida las garantías, que se han otorgado en favor de los clientes correspondientes. Después de aplicar la metodología descrita anteriormente, La Entidad concluyó que el cambio de modelo no fue material.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Resumen de las principales políticas contables-

a) Bases de consolidación de estados financieros

i) Subsidiarias

Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros de la Controladora y sus sociedades subsidiarias al 31 de diciembre de 2025 y 2024. Se obtiene control cuando la Entidad se encuentra expuesta, o tiene derechos, a los rendimientos variables derivados de su implicación en una subsidiaria y tiene la posibilidad de influir en dichos rendimientos a través del ejercicio de su poder sobre la subsidiaria. Concretamente, la Entidad controla una subsidiaria si, y solo si, la Entidad tiene:

-Poder sobre la subsidiaria (derechos existentes que le dan la facultad de dirigir las actividades relevantes de la subsidiaria)

-Exposición, o derechos, a los rendimientos variables derivados de su involucramiento en la subsidiaria

-Puede influir en dichos rendimientos mediante el ejercicio de su poder sobre la subsidiaria

Generalmente, existe la presunción de que la mayoría de los derechos de voto suponen el control. Para apoyar esta presunción y cuando la Entidad no dispone de la mayoría de los derechos de voto, o derechos similares, de la subsidiaria, la Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si tiene control sobre la misma, lo cual incluye:

-Acuerdos contractuales con otros propietarios sobre los derechos de voto de la subsidiaria;

-Derechos surgidos de otros acuerdos contractuales;

-Derechos de voto potenciales de la entidad.

La Entidad realiza una evaluación sobre si tiene o no tiene control sobre una subsidiaria si los hechos y circunstancias indican que existen cambios en uno o más de los elementos que determinan control. La consolidación de una subsidiaria comienza en el momento en que la Entidad obtiene control sobre la misma y finaliza cuando la Entidad pierde el control sobre la subsidiaria.

Los beneficios o pérdidas y cada uno de los componentes de otros resultados, son atribuidos a los propietarios de las acciones de la Entidad y a la participación no controladora incluso si ello implica que la participación no controladora pase a tener un saldo deudor. Cuando se considera necesario se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para que las políticas contables de las mismas sean coincidentes con las aplicadas por la Entidad.

Todos los activos, pasivos, capital contable, ingresos, gastos y flujos de efectivo derivados de transacciones entre sociedades de la Entidad se eliminan de forma íntegra en el proceso de consolidación. Las pérdidas se eliminan solo en la medida de que no existan indicios de deterioro.

Una variación en el porcentaje de participación en una subsidiaria, sin pérdida del control, se registra como una transacción con instrumentos de capital.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, da de baja los activos relacionados, los pasivos relacionados, las participaciones no controladas y los otros componentes del capital contable neto, registrando cualquier beneficio o pérdida en el resultado del ejercicio. Cualquier inversión que se mantenga en la antigua subsidiaria se reconocerá a valor razonable.

La participación accionaria de la Entidad en el capital contable de sus subsidiarias se muestra a continuación:

Actividad	Entidad	2025	2024
Diseño, promoción y venta de viviendas de interés social, nivel medio y residencial.	Cadu Inmobiliaria, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Inmobiliaria Tusal, S. A. de C. V.	99.95	99.95
	Cadurma, S. A. de C. V.	98.00	98.00
	Casas Duraderas del Centro, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Casas Duraderas del Sur, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Caduem, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Cadu Residencias, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Inmoccidente, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Viviendas de Subastas Restauradas, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Compradora de Viviendas Subastadas, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Fideicomiso Número 4378 Tulum	99.99	99.99
Urbanización de todo tipo de desarrollos inmobiliarios, comerciales industriales, así como de obra pública e interconexión con redes de distribución de servicios públicos como agua potable, drenaje, electrificación, entre otros.	Urbanizadora ASPA, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Suministros Concretora, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Urbarima, S. A. de C. V.	99.99	98.00
	Urvael, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Urbamer, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Urbacdc, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Villa Urbanizadora, S. A. de C. V.	95.00	95.00
	Subastas y Licitaciones del Altiplano, S. A. de C. V.	99.99	99.99
Construcción de todo tipo de bienes inmuebles, ya sea comerciales y habitaciones, de cualquier material.	Construcciones Punta Cancún, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Edificaciones Riviera Maya, S. A. de C. V.	98.00	98.00
	Construcciones de Montejo, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Inmobiliaria Especializada VAEL, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Villa Edificadora, S. A. de C. V.	95.00	95.00
	Edificasas del Bajío, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Ecoviviendas Tapatías, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Progresando y Creciendo, S. A. de C. V.	51.00	51.00
	Inmobilia Administradora de Capital, S. A. de C.V.	99.99	99.99

Todas las subsidiarias están domiciliadas en México.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Entidad no decretó dividendos.

ii) Inversión en asociada

Las participaciones de la Entidad en las inversiones contabilizadas bajo el método de participación incluyen las participaciones en una compañía asociada.

Una asociada es una entidad sobre la que la Entidad tiene una influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus políticas financieras y de operación.

La participación en asociada se contabiliza usando el método de participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación de la Entidad en los resultados de la inversión contabilizada bajo el método de participación, hasta la fecha en que la influencia significativa o el control conjunto cesan.

iii) Participaciones no controladoras

Las participaciones no controladoras se miden inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificados de la adquirente a la fecha de la adquisición.

b) Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes

Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios

La Entidad sigue los lineamientos establecidos en su política de reconocimiento de ingresos, misma que está elaborada conforme a lo dispuesto por la norma NIIF 15 la cual, define 5 pasos para el reconocimiento de ingresos:

- ? Paso 1: Identificación del contrato con un cliente
- ? Paso 2: Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato
- ? Paso 3: Determinación del precio de la transacción
- ? Paso 4: Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño del contrato
- ? Paso 5: Reconocimiento de los ingresos cuando (o a medida que) la Entidad satisface una obligación de desempeño

Según la NIIF 15, una Entidad reconoce los ingresos cuando (o a medida que) se cumple con una obligación de desempeño, es decir, cuando el "control" de los bienes o servicios subyacentes a la obligación de desempeño particular se transfiere al cliente.

La Entidad reconoce ingresos provenientes de venta de viviendas principalmente e ingresos por venta de terrenos y soluciones habitacionales en una menor proporción.

La Entidad reconoce los ingresos por venta de viviendas y terrenos cuando transfiere el control de los inmuebles, lo cual sucede cuando estas son entregadas a los adquirentes, y se obtiene la aceptación del inmueble adquirido, y no existe una obligación de desempeño pendiente de concluir por parte de la Entidad.

Los incentivos y otras promociones comerciales relacionados con las ventas de casas habitación, terrenos y soluciones habitacionales, son reconocidos netos de los ingresos correspondientes al momento en que el control de los bienes es transferido.

El monto de los depósitos efectuados por los clientes con motivo de los apartados o anticipos de las viviendas se reconoce en el pasivo.

Los ingresos por soluciones habitacionales se reconocen como ingresos cuando se cumple con la obligación de desempeño, y el cliente acepta los trabajos efectuados a las unidades habitacionales y no existe una obligación de desempeño pendiente de concluir por parte de la Entidad.

Las cantidades recibidas antes que el trabajo haya sido ejecutado se incluyen en el estado consolidado de situación financiera, como un pasivo, como depósitos para viviendas.

c) Beneficios a los empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

Los beneficios a los empleados a corto plazo son reconocidos como gasto cuando se presta el servicio relacionado. Se reconoce una obligación por el monto que se espera pagar si la Entidad posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad.

Planes de aportaciones definidas

Las obligaciones por aportaciones a planes de aportaciones definidas se reconocen como gasto a medida que se presta el servicio relacionado. Las aportaciones pagadas por adelantado son reconocidas como un activo en la medida que esté disponible un reembolso de efectivo o una reducción en los pagos futuros.

Planes de beneficios definidos

La obligación neta de la Entidad relacionada con planes de beneficios definidos se calcula separadamente para cada plan estimando el importe del beneficio futuro que los empleados han ganado en el período actual y en períodos anteriores, descontando ese importe y deduciendo el valor razonable de los activos del plan.

El cálculo de las obligaciones por beneficios definidos es efectuado anualmente por un actuario calificado usando el método de unidad de crédito proyectada. Cuando el cálculo resulta en un posible activo para la Entidad, el activo reconocido se limita al valor presente de los beneficios económicos disponibles en la forma de reembolsos futuros del plan o reducciones en las futuras aportaciones al mismo.

Para calcular el valor presente de los beneficios económicos, se debe considerar cualquier requerimiento de financiación mínimo.

Las nuevas mediciones del pasivo por beneficios netos definidos, que incluye las ganancias y pérdidas actuariales, el rendimiento de los activos del plan (excluidos los intereses) y el efecto del techo del activo (si existe, excluido el interés), se reconocen de inmediato en otros resultados integrales. La Entidad determina el gasto (ingreso) neto por intereses por el pasivo (activo) por beneficios definidos neto del período aplicando la tasa de descuento usada para medir la obligación por beneficios definidos al comienzo del período anual al pasivo (activo) por beneficios definidos netos, considerando cualquier cambio en el pasivo (activo) por beneficios definidos netos durante el período como resultado de aportaciones y pagos de beneficios. El gasto neto por intereses y otros gastos relacionados con los planes de beneficios definidos se reconocen en resultados.

Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación son reconocidos como gasto cuando la Entidad no puede retirar la oferta relacionada con los beneficios y cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración. Si no se espera liquidar los beneficios en su totalidad dentro de los 12 meses posteriores al término del período sobre el que se informa, estos se descuentan.

d) Instrumentos financieros

I. Reconocimiento y medición inicial

Los activos y pasivos financieros - incluyendo cuentas por cobrar y pagar - se reconocen inicialmente cuando estos activos se originan o se adquieren, o cuando estos pasivos se emiten o asumen, ambos contractualmente. Los activos y los pasivos financieros (a menos que sea una cuenta por cobrar o por pagar sin un componente de financiamiento significativo) se miden y reconocen inicialmente a su valor razonable más, en el caso de activos o pasivos financieros no medidos a valor razonable con cambios en éste, llevados a través de resultado integral, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión, cuando en lo subsecuente se midan a su costo amortizado. Una cuenta por cobrar sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

II. Clasificación y medición posterior

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Entidad cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa, posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

-el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y

-las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

-el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y

-las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, la Entidad puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. En el reconocimiento inicial, la Entidad puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio

La Entidad realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye lo que se muestra a continuación.

-las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;

-cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia de la Entidad;

-los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;

-cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y

-la frecuencia, el valor y el momento de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para desreconocimiento no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de la Entidad de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El 'interés' se define como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, la Entidad considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, la Entidad considera lo que se muestra a continuación:

-hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;

-términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;

-características de pago anticipado y prórroga; y

-términos que limitan el derecho de la Entidad a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas

Activos financieros al costo amortizado - Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

Pasivos financieros: Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

III. Baja contable

Activos financieros

La Entidad da de baja contable un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

Pasivos financieros

La Entidad da de baja contable un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. La Entidad también da de baja contable un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja contable de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

IV. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando la Entidad tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

e) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor.

f) Inventarios inmobiliarios y costo de ventas

El inventario inmobiliario se valora al menor entre el costo de adquisición y el valor neto de realización. El inventario inmobiliario incluye todos los costos directos del terreno, materiales, desarrollo y costos de construcción, incluyendo costos de subcontratos y costos indirectos relacionados con el desarrollo de la construcción incurrida durante la etapa de desarrollo. La Entidad capitaliza los intereses provenientes de créditos Puente hipotecario y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción en los inventarios inmobiliarios.

Para las reservas territoriales que no cuentan actualmente con un proyecto en desarrollo, el costo unitario está representado por el costo de adquisición, más los costos directamente incurridos en su adquisición.

El costo de ventas de los inventarios inmobiliarios es determinado y asignado a cada vivienda vendida con base en los costos totales incurridos de cada proyecto.

El costo unitario estimado para cada vivienda en desarrollo es determinado por la suma de los costos acumulados invertidos y los costos estimados por incurrir en cada proyecto, divididos entre el total de las viviendas a construir y se utiliza para estimar el valor neto de realización de los inventarios inmobiliarios en proceso y determinar si existe algún potencial deterioro

La Entidad evalúa al final de cada periodo de reporte, la necesidad de una reserva de valuación por cada proyecto, al comparar el valor en libros del inventario contra el valor de realización (precio de venta menos gastos de venta y costos estimados para concluir el activo).

La administración de la Entidad realiza proyecciones mediante las cuales estima por cada desarrollo inmobiliario el tiempo que se requerirá para completar la construcción y venta de las viviendas y clasifica como activo circulante el inventario inmobiliario cuya construcción estima completar y vender dentro de un plazo de doce meses. El activo cuya construcción estima completar y vender dentro de un plazo mayor a doce meses se clasifica en el activo no circulante.

En adición, cuando la Entidad realiza anticipos para la compra de reservas territoriales o para la ejecución de servicios de construcción de sus desarrollos, o a fideicomisos para el desarrollo de terrenos, los pagos efectuados por estos conceptos se registran dentro del rubro pagos anticipados, atendiendo a la fecha en la que espera sean realizados (circulante o no circulante).

g) Inmuebles, maquinaria y equipo

Los inmuebles, maquinaria y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición. Posteriormente se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo (distintos a los terrenos) menos su valor residual, sobre sus vidas útiles, utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada fecha de reporte, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de inmuebles, maquinaria y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

La depreciación se calcula linealmente durante la vida útil estimada de los activos, tal como se muestra a continuación:

Vida útil Estimada	
Edificios	20 años
Maquinaria	10 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario, herramientas y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3.33 años

En cada cierre de ejercicio se revisan y ajustan prospectivamente, en su caso, los valores residuales, vidas útiles y métodos de depreciación de los activos de inmuebles, maquinaria y equipo.

h) Costos por préstamos

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la construcción o producción de un activo cuya puesta en marcha o venta requiere necesariamente un periodo sustancial de tiempo son capitalizados como parte del costo del activo. El resto de los gastos por intereses se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Los gastos financieros incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Entidad en relación con el financiamiento obtenido.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en resultados durante el periodo en que se incurren.

i) Arrendamientos

En el momento de celebración de un contrato, la Entidad evalúa si dicho contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato es o contiene un arrendamiento si dicho contrato conlleva el derecho a controlar el uso de un activo identificable por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

i. Arrendatario

Al comienzo o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Entidad asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento o servicio sobre la base de sus precios independientes relativos. Sin embargo, para los arrendamientos de propiedades, la Entidad ha elegido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento, como un solo componente de arrendamiento.

La Entidad reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para dismantelar o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Posteriormente, el activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente a la Entidad al final del plazo del arrendamiento o el costo del activo por derecho de uso refleja que la Entidad ejercerá una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que los de propiedades y equipo. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si corresponde, y se ajusta por ciertas nuevas valuaciones del pasivo por arrendamiento como cambios en el monto de la renta por ajuste de inflación.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no han sido pagados en la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no puede determinarse fácilmente, la tasa incremental de financiamiento de la Entidad. Generalmente, la Entidad usa su tasa de interés incremental como tasa de descuento.

La Entidad determina su tasa incremental de financiamiento obteniendo tasas de interés de varias fuentes de financiamiento externo y realiza ciertos ajustes para reflejar los términos del arrendamiento (como plazo del arrendamiento y moneda en que se encuentran denominados los pagos) y el tipo de activo arrendado.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la valuación del pasivo por arrendamiento comprenden lo siguiente:

–pagos fijos, incluidos los pagos en sustancia fijos;

–pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, inicialmente valuados utilizando el índice o la tasa en la fecha de inicio;
–importes que se espera pagar bajo una garantía de valor residual; y

–el precio de ejercicio bajo una opción de compra que la Entidad está razonablemente segura de ejercer, los pagos de arrendamiento en un período de renovación opcional si la Entidad está razonablemente segura de ejercer una opción de extensión y las sanciones por la terminación anticipada de un arrendamiento a menos que la Entidad esté razonablemente segura de no terminar antes de tiempo.

El pasivo por arrendamiento se valúa al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se vuelve a valorar cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la Entidad, del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si la Entidad cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación o si hay un pago en sustancia fijo de arrendamiento modificado. Cuando el pasivo por arrendamiento se vuelve a valorar de esta manera, se realiza un ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso, o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

La Entidad presenta activos de derecho de uso que no cumplen con la definición de propiedad de inversión y pasivos por arrendamiento en pasivos por arrendamiento en el estado de situación financiera.

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

La Entidad ha decidido no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos para arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos a corto plazo, incluidos equipos de TI. La Entidad reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

ii. Arrendador

Al momento de celebración o modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Entidad asigna la contraprestación correspondiente a cada componente del arrendamiento, sobre la base de su precio unitario relacionado.

Cuando la Entidad actúa como arrendador, determina al inicio del arrendamiento si cada arrendamiento constituye un arrendamiento capitalizable o un arrendamiento operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, la Entidad realiza una evaluación general para determinar si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios correspondientes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, entonces el arrendamiento constituye un arrendamiento capitalizable; de lo contrario, representa un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, la Entidad considera ciertos indicadores tales como evaluar si el arrendamiento es por un periodo de tiempo equiparable a la mayor parte de la vida económica del activo.

Cuando la Entidad es un arrendador intermedio, se contabiliza su participación en el arrendamiento principal y en el subarrendamiento por separado. Evalúa la clasificación de un subarrendamiento tomando como referencia el activo por derechos de uso que surge del arrendamiento principal y no con respecto al activo subyacente. Si el arrendamiento principal es un arrendamiento de corto plazo para el cual la Entidad aplica la excepción descrita anteriormente, entonces se clasifica el subarrendamiento como un arrendamiento operativo.

Si un acuerdo incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, entonces la Entidad aplica la NIIF 15 para asignar la contraprestación establecida en el contrato.

La Entidad aplica la baja de cuentas y los requerimientos de deterioro establecidos en la NIIF 9, a la inversión neta en el arrendamiento. Adicionalmente, la Entidad regularmente revisa el estimado de los valores residuales no garantizados utilizados en la determinación de la inversión bruta del arrendamiento.

La Entidad reconoce los pagos de los arrendamientos clasificados como operativos, como un ingreso en una base lineal respecto del plazo del arrendamiento como parte de los ingresos por arrendamientos.

j) Deterioro

Instrumentos financieros y activos del contrato

La Entidad reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas por los activos financieros medidos al costo amortizado.

La Entidad mide las estimaciones de pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide como el importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses:

-Saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las estimaciones de pérdidas por cuentas por cobrar comerciales y activos del contrato siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Entidad considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa y cualitativa y análisis, basados en la experiencia histórica de la Entidad y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.

La Entidad asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 150 días, con excepción de los casos en que la Entidad tenga información de que el riesgo no se ha incrementado significativamente.

La Entidad considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

-no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo a la Entidad, sin un recurso por parte de la Entidad tal como acciones para la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
-el activo financiero tiene una mora de 90 días, o bien cuando la Entidad tenga información razonable y respaldada para considerar que un plazo mayor es un criterio más apropiado.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero, sobre eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de los estados financieros (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses). El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que la Entidad está expuesta al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por la probabilidad de las pérdidas crediticias y se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia

entre el flujo de efectivo adeudado a la Entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio

A la fecha de los estados financieros, la Entidad evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene “deterioro crediticio” cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 150 días;
- la reestructuración de un préstamo o adelantos por parte de la Entidad en términos que ésta no consideraría de otra manera;
- es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera.

Las estimaciones de pérdida para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

Cancelación

El importe en libros bruto de un activo financiero es castigado (parcialmente o por completo) en la medida que no exista una posibilidad realista de recuperación. Para los clientes individuales, normalmente la Entidad tiene una política de cancelación del valor bruto en libros cuando el activo financiero tiene un vencimiento de 150 días, basada en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a acciones legales a fin de cumplir con los procedimientos de la Entidad para la recuperación de los importes adeudados.

(ii) Activos no financieros

En cada fecha de presentación, la Entidad revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de inventarios inmobiliarios y activos por impuestos diferidos) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en entidades de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o UGE excede su importe recuperable.

k) Impuestos a la utilidad

Impuestos a la utilidad del período

El Impuesto Sobre la Renta (ISR) incluye el impuesto causado y el impuesto diferido. El impuesto causado y el impuesto diferido se reconocen en resultados, excepto que correspondan a una combinación de negocios, o partidas reconocidas directamente en el capital contable u otros resultados integrales.

El ISR causado es el impuesto que se espera pagar. El ISR a cargo por el ejercicio se determina de acuerdo con los requerimientos legales y fiscales para las compañías en México, aplicando las tasas de impuestos promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte, y cualquier ajuste al impuesto a cargo respecto a años anteriores.

El ISR diferido se registra de acuerdo con el método de activos y pasivos, el cual compara los valores contables y fiscales de los activos y pasivos de las Compañías y se reconocen impuestos diferidos (activos o pasivos) respecto a las diferencias temporales entre dichos valores. No se reconocen impuestos por las siguientes diferencias temporales: el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no sea una adquisición de negocios y que no afecte al resultado contable ni fiscal, y diferencias relativas a inversiones en subsidiarias y asociada en la medida en que la Entidad pueda controlar la fecha de reversión y es probable que no se revertirán en un futuro previsible.

Los impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas que se espera se aplicarán a las diferencias temporales cuando se reviertan, con base en las leyes promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si existe un derecho legalmente exigible para compensar los activos y pasivos fiscales causados, y corresponden a impuesto sobre la renta gravado por la misma autoridad fiscal y a la misma Entidad fiscal, o sobre diferentes Entidades fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales causados sobre una base neta o sus activos y pasivos fiscales se materializan simultáneamente.

Se reconoce un activo diferido por pérdidas fiscales por amortizar, créditos fiscales y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que en el futuro se disponga de utilidades gravables contra las cuales se puedan aplicar. Los activos diferidos se revisan a la fecha de reporte y se reducen en la medida en que la realización del correspondiente beneficio fiscal ya no sea probable.

l) Participación de los trabajadores en las utilidades

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en los rubros de gastos de ventas, administración y otros en los estados de resultados adjuntos.

m) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

Las provisiones se determinan descontando los flujos de efectivo futuros esperados usando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones correspondientes al valor temporal del dinero que el mercado cotice (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material), así como el riesgo específico del pasivo correspondiente. La reversión del descuento se reconoce como costo financiero.

n) Cuentas por pagar por adquisición de terrenos

La Entidad ha celebrado contratos para adquirir terrenos, pagaderos principalmente en pesos mexicanos que no generan intereses, y con vencimientos a corto plazo y largo plazo

o) Clasificación circulante contra clasificación no circulante

La Entidad presenta activos y pasivos en el estado consolidado de posición financiera basados en la clasificación de activos circulantes y no circulantes. Un activo es circulante cuando: (i) se espera que sea realizado o destinado a ser vendido o consumido en el ciclo normal de la operación, (ii) se espera que sea realizado dentro de los doce meses después del período de presentación del informe, o (iii) se trata de efectivo o equivalente de efectivo a menos que se trate de efectivo restringido para ser intercambiado o utilizado para cancelar un pasivo por al menos doce meses después del período de presentación del informe. Todos los demás activos se clasifican como no circulantes.

Un pasivo se considera circulante cuando: (i) se espera que sea liquidado en el ciclo normal de operación, es destinado a ser liquidado dentro de los doce meses después del período de presentación del informe, o (ii) no existe un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos doce meses después del período de reporte. La Entidad clasifica todos los demás pasivos como no circulantes. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no circulantes.

p) Moneda funcional y transacciones en moneda extranjera

Los estados financieros consolidados de la Entidad se presentan en pesos mexicanos, que es también la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las diferencias en tipo de cambio se registran en el estado consolidado de resultados. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los saldos y transacciones en moneda extranjera no son significativas.

q) Depósitos para viviendas

Los depósitos para viviendas representan los recursos recibidos de los clientes por concepto de apartados recibidos durante la etapa de preventa.

r) Utilidad básica por acción y diluida

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La utilidad por acción diluida se determina ajustando la participación controladora y las acciones ordinarias. La utilidad básica es igual a la utilidad diluida debido a que no existen transacciones que pudieran potencialmente diluir la utilidad.

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

Costos por préstamos

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la construcción o producción de un activo cuya puesta en marcha o venta requiere necesariamente un periodo sustancial de tiempo son capitalizados como parte del costo del activo. El resto de los gastos por intereses se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Los gastos financieros incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Entidad en relación con el financiamiento obtenido.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en resultados durante el periodo en que se incurren.

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

Préstamos y créditos

Esta es la categoría más relevante para la Entidad. Tras el reconocimiento inicial, los préstamos y los créditos se valúan al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Las pérdidas y ganancias se reconocen en el estado de resultados consolidados cuando se dan de baja los pasivos, así como los intereses devengados de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costos que sean parte integral del método de tasa de interés efectiva. Los intereses devengados de acuerdo con dicho tipo de interés efectivo se incluyen en el renglón de "Gastos financieros" del estado de resultados consolidados. Esta categoría es la que generalmente se aplica a los préstamos y créditos con intereses.

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

Estado de flujos de efectivo

La Entidad presenta el flujo de efectivo consolidado de actividades de operación utilizando el método indirecto, en el cual la utilidad antes de impuestos a la utilidad es ajustada por los efectos de transacciones que no requieren flujo de efectivo, cualquier diferimiento o acumulación de ingresos en efectivo pasados o futuros cobros y pagos, y partidas de ingresos o gastos asociados con la inversión o de financiamiento de flujos de efectivo. La Entidad clasifica el total de los intereses recibidos como actividades de inversión y el total de los intereses devengados a cargo como actividades de financiamiento.

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

Inventarios inmobiliarios y costo de ventas

El inventario inmobiliario se valora al menor entre el costo de adquisición y el valor neto de realización. El inventario inmobiliario incluye todos los costos directos del terreno, materiales, desarrollo y costos de construcción, incluyendo costos de subcontratos y costos indirectos relacionados con el desarrollo de la construcción incurrida durante la etapa de desarrollo. La Entidad capitaliza los intereses provenientes de créditos Puente hipotecario y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción en los inventarios inmobiliarios.

Para las reservas territoriales que no cuentan actualmente con un proyecto en desarrollo, el costo unitario está representado por el costo de adquisición, más los costos directamente incurridos en su adquisición.

El costo de ventas de los inventarios inmobiliarios es determinado y asignado a cada vivienda vendida con base en los costos totales incurridos de cada proyecto.

El costo unitario estimado para cada vivienda en desarrollo es determinado por la suma de los costos acumulados invertidos y los costos estimados por incurrir en cada proyecto, divididos entre el total de las viviendas a construir y se utiliza para estimar el valor neto de realización de los inventarios inmobiliarios en proceso y determinar si existe algún potencial deterioro

La Entidad evalúa al final de cada periodo de reporte, la necesidad de una reserva de valuación por cada proyecto, al comparar el valor en libros del inventario contra el valor de realización (precio de venta menos gastos de venta y costos estimados para concluir el activo).

La administración de la Entidad realiza proyecciones mediante las cuales estima por cada desarrollo inmobiliario el tiempo que se requerirá para completar la construcción y venta de las viviendas y clasifica como activo circulante el inventario inmobiliario cuya construcción estima completar y vender dentro de un plazo de doce meses. El activo cuya construcción estima completar y vender dentro de un plazo mayor a doce meses se clasifica en el activo no circulante.

En adición, cuando la Entidad realiza anticipos para la compra de reservas territoriales o para la ejecución de servicios de construcción de sus desarrollos, o a fideicomisos para el desarrollo de terrenos, los pagos efectuados por estos conceptos se registran dentro del rubro pagos anticipados, atendiendo a la fecha en la que espera sean realizados (circulante o no circulante).

Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

El ISR diferido se registra de acuerdo con el método de activos y pasivos, el cual compara los valores contables y fiscales de los activos y pasivos de las Compañías y se reconocen impuestos diferidos (activos o pasivos) respecto a las diferencias temporales entre dichos valores. No se reconocen impuestos por las

siguientes diferencias temporales: el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no sea una adquisición de negocios y que no afecte al resultado contable ni fiscal, y diferencias relativas a inversiones en subsidiarias y asociada en la medida en que la Entidad pueda controlar la fecha de reversión y es probable que no se revertirán en un futuro previsible.

Los impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas que se espera se aplicarán a las diferencias temporales cuando se reviertan, con base en las leyes promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si existe un derecho legalmente exigible para compensar los activos y pasivos fiscales causados, y corresponden a impuesto sobre la renta gravado por la misma autoridad fiscal y a la misma Entidad fiscal, o sobre diferentes Entidades fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales causados sobre una base neta o sus activos y pasivos fiscales se materializan simultáneamente.

Se reconoce un activo diferido por pérdidas fiscales por amortizar, créditos fiscales y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que en el futuro se disponga de utilidades gravables contra las cuales se puedan aplicar. Los activos diferidos se revisan a la fecha de reporte y se reducen en la medida en que la realización del correspondiente beneficio fiscal ya no sea probable.

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

Los inmuebles, maquinaria y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición. Posteriormente se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo (distintos a los terrenos) menos su valor residual, sobre sus vidas útiles, utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada fecha de reporte, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de inmuebles, maquinaria y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

La depreciación se calcula linealmente durante la vida útil estimada de los activos, tal como se muestra a continuación:

Vida útil Estimada	
Edificios	20 años
Maquinaria	10 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario, herramientas y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3.33 años

Las mejoras a inmuebles arrendados se deprecian al menor de su vida útil o la vigencia del contrato de arrendamiento.

En cada cierre de ejercicio se revisan y ajustan prospectivamente, en su caso, los valores residuales, vidas útiles y métodos de depreciación de los activos de inmuebles, maquinaria y equipo.

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

La Entidad da de baja contable un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2025 la empresa no cuenta con instrumentos financieros derivados.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2025 la empresa no cuenta con instrumentos financieros derivados.

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Efectivo y equivalentes de efectivo

Corresponde principalmente a depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir

de su fecha de adquisición y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor. El efectivo restringido corresponde a la garantía líquida que garantiza el pago del principal e intereses ordinarios a los tenedores del certificado bursátil CADU20V.

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

El pago de dividendos que decreta la Sociedad se harán en los días hábiles y lugares que determine la Asamblea Ordinaria de Accionistas o bien el Consejo de Administración, cuando hubiese sido facultado dicho órgano para ello por la Asamblea de Accionistas.

En la Asamblea General de Accionistas de CADU en la que se decreta el pago de los dividendos, deberá determinarse el monto, forma y fecha del pago de los mismos. El monto de los mismos será hasta por un 30% de las utilidades retenidas de la Sociedad. La forma de pago del mismo podrá ser en efectivo o en acciones.

La Asamblea General de Accionistas, en los casos que así lo determine, podrá decretar un porcentaje distinto al establecido por el Consejo de Administración.

En la Asamblea General de Accionistas de las empresas subsidiarias en la que se decreta el pago de los dividendos, deberá determinarse el monto, forma y fecha del pago de los mismos. La forma de pago del mismo podrá ser en efectivo o en acciones.

El monto de los dividendos dependerá principalmente de los resultados de operación, la situación financiera, los proyectos futuros, los requerimientos de capital y otras consideraciones generales de negocios de CADU, así como de otros factores que el Consejo de Administración y la Asamblea General de Accionistas consideren importantes. CADU- solo puede distribuir utilidades de sus subsidiarias una vez que hayan sido recibidas como dividendos.

Los dividendos sobre las acciones que se tengan a través del Indeval serán distribuidos por CADU, también a través del Indeval. Los dividendos sobre las acciones representadas por títulos o certificados físicos serán pagados a la presentación del cupón correspondiente. De existir certificados provisionales al momento de decretarse el dividendo, y si dichos certificados provisionales no tuvieran cupones adheridos, se pagará el dividendo contra el recibo correspondiente.

De conformidad con el inciso a, Fr. II del artículo 34 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras (conocida como "Circular Única de Emisoras"), el día hábil inmediato siguiente a la Asamblea de Accionistas en la cual se decreta el pago de dividendos, se deberá informar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la Bolsa Mexicana de Valores y al público en general.

La Ley del ISR, establece que los dividendos pagados a personas físicas residentes en el país serán objeto de una retención del 10%. En caso de repartir utilidades que no hubieran causado el impuesto aplicable a la Sociedad, éste tendrá que pagarse al distribuir el dividendo. Por lo anterior, debe llevar la cuenta de utilidades sujetas al pago de impuesto.

Los dividendos no cobrados dentro de un plazo de 5 (cinco) años a partir de la fecha en que hayan sido exigibles, se entenderán renunciados y prescritos en favor de la Sociedad.

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio.

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, CADU tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 o 3, con base en el grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 Datos de entrada observables distinto de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente.
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

Los gastos financieros identificados con proyectos inmobiliarios de construcción se llevan al inventario mientras avanza el proceso de construcción. Cuando las viviendas están terminadas y se comercializan los intereses se llevan a costo de ventas conjuntamente con el de los terrenos y los costos directos e indirectos de construcción.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

Pasivos financieros e instrumentos de capital

Clasificación como deuda o capital

Los instrumentos de deuda y/o capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Instrumentos de capital

Un instrumento de capital consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Entidad luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Entidad se reconocen por los recursos recibidos, neto de los costos directos de emisión.

La recompra de instrumentos de capital propio de la Entidad se reconoce a su costo y se deduce directamente en el capital. Ninguna ganancia o pérdida se reconoce en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de capital propio de la Entidad. Cualquier diferencia entre el valor en libros y la contraprestación, si se vuelven a emitir, se reconocen en el rubro "Prima en suscripción de acciones".

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos o cuentas por pagar.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y para los préstamos y créditos y las cuentas por pagar se presentan por separado con los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros consolidados de la Entidad incluyen las cuentas por pagar a proveedores, acreedores por adquisición de terrenos, pasivos acumulados, los préstamos y créditos.

Valoración posterior

La valoración de los pasivos financieros depende de su clasificación como se indica a continuación.

Préstamos y créditos

Esta es la categoría más relevante para la Entidad. Tras el reconocimiento inicial, los préstamos y los créditos se valúan al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Las pérdidas y ganancias se reconocen en el estado de resultados consolidados cuando se dan de baja los pasivos, así como los intereses devengados de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costos que sean parte integral del método de tasa de interés efectiva. Los intereses devengados de acuerdo con dicho tipo de interés efectivo se incluyen en el renglón de "Gastos financieros" del estado de resultados consolidados. Esta categoría es la que generalmente se aplica a los préstamos y créditos con intereses.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo se da de baja cuando la obligación se extingue, cancela o vence.

Cuando un pasivo financiero existente se reemplaza por otro del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se tratan como una baja del pasivo original y el reconocimiento de la nueva obligación. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados consolidados.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan y el monto neto se reporta en el estado consolidado de situación financiera si, y solamente si (i) existe actualmente un derecho legalmente exigible para compensar los montos reconocidos, y (ii) existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y liquidar los pasivos en forma simultánea.

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

Los pasivos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos o cuentas por pagar.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y para los préstamos y créditos y las cuentas por pagar se presenta por separado con los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros consolidados de la Entidad incluyen las cuentas por pagar a proveedores, acreedores por adquisición de terrenos, pasivos acumulados, los préstamos y créditos.

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las diferencias en tipo de cambio se registran en el estado consolidado de resultados. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los saldos y transacciones en moneda extranjera no son significativas.

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados de la Entidad se presentan en pesos mexicanos, que es también la moneda funcional

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

La NIIF 9 requiere la aplicación del modelo de pérdida crediticia para la evaluación y registro de deterioro de activos financieros no derivados. Esto requiere que se aplique juicio considerable con respecto a la manera en la que los cambios en los factores económicos afectan la pérdida de crédito esperada (PCE).

La estimación del deterioro de las cuentas por cobrar se calcula bajo un modelo de pérdida esperada que contempla el reconocimiento de las pérdidas por deterioro a lo largo de toda la vida del activo para lo anterior, la Entidad utiliza el concepto de la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida para la determinación del factor del deterioro para aplicar a cada portafolio con los que cuenta.

Debido a que las cuentas por cobrar no tienen un componente significativo de financiamiento ya que su plazo por lo general es menor a un año, se estableció un modelo de estimación de deterioro bajo un enfoque simplificado de pérdida esperada.

La Entidad seleccionó un modelo colectivo para calcular la pérdida esperada de sus cuentas por cobrar. En la estimación del deterioro bajo el modelo colectivo se definió una probabilidad de incumplimiento ponderada para calcular la pérdida esperada con base en información histórica de la cobranza de sus clientes. Adicionalmente, la Entidad considera información razonable y sustentable que sea relevante y que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado; esto incluye información tanto información cualitativa como cuantitativa y análisis cualitativo basado en la experiencia histórica de la Entidad y en su juicio del riesgo crediticio para incorporar el ajuste de la expectativa futura en el modelo.

La Entidad evalúa en cada fecha de reporte la razonabilidad para determinar si hubo evidencia objetiva de deterioro, así como variables macroeconómicas que pudieran afectar la cobranza de los saldos pendientes por parte de sus clientes. Algunas evidencias objetivas de que los activos financieros estaban deteriorados incluyen, la falta de pago o morosidad de un deudor, reestructuración de los términos contractuales de un deudor bajo condiciones que la Entidad no consideraría bajo otras circunstancias; indicaciones de que un deudor o cliente entrará en quiebra; cambios adversos en el estatus de pagos de deudores o clientes o información evidente que indique que hubo una disminución medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

La Entidad reconoce en el resultado del período, la disminución o el incremento en la estimación por pérdidas crediticias esperadas al final del período, como un ganancia o pérdida por deterioro de valor.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

Al final de cada periodo, la Entidad revisa el valor en libros de sus activos no financieros a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el importe de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, la Entidad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para el cual se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El monto recuperable es el valor razonable menos los costos de venta o el valor de uso, el que sea mayor. Para calcular el valor de uso, los flujos de efectivo estimados son descontados a su valor presente usando una tasa antes de impuestos que refleja el valor actual del dinero en el mercado y los riesgos específicos del activo para el cual los flujos de efectivo estimados no han sido ajustados.

Si el monto recuperable determinado de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor al valor en libros, este último se reduce a su valor de recuperación. La pérdida por deterioro es reconocida inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor recuperable estimado, siempre y cuando dicho valor no exceda el valor en libros que hubiera sido determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Impuestos a la utilidad del periodo

El impuesto a la utilidad causado en el año se presenta como un pasivo a corto plazo neto de los anticipos efectuados durante el mismo.

Impuestos a la utilidad diferidos

La Entidad determina los impuestos a la utilidad diferidos con base en el método de activos y pasivos. Bajo este método, se determinan todas las diferencias que existen entre los valores contables y fiscales, a las cuales se les aplica la tasa del Impuesto Sobre la Renta (ISR), vigente a la fecha del balance general, o bien, aquella tasa promulgada y establecida en las disposiciones fiscales a esa fecha y que estará vigente al momento en que se estima que los activos y pasivos por impuestos diferidos se recuperarán o liquidarán, respectivamente.

Los activos por impuestos a la utilidad diferidos se evalúan periódicamente creando, en su caso, una estimación sobre aquellos montos por los que no existe una alta probabilidad de recuperación.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales deducibles, deducciones pendientes de aplicar y bases imponibles negativas pendientes de compensar.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha de cierre y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todos los activos por impuestos diferidos se puedan utilizar.

Los activos por impuestos diferidos no registrados se reevalúan en cada fecha de cierre y se reconocen en la medida en que sea probable que el beneficio fiscal futuro permita recuperar el activo por impuesto diferido.

Los impuestos por activos y pasivos diferidos son compensables si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos con los pasivos por impuesto corriente relacionados con la misma entidad y la misma autoridad fiscal.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan. Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada del activo financiero y lo iguala con el importe neto en libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo cuya puesta en marcha o venta requiere necesariamente un periodo sustancial de tiempo son capitalizados como parte del costo del activo. El resto de los gastos por intereses se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Los gastos financieros incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Entidad en relación con el financiamiento obtenido.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en resultados durante el periodo en que se incurren.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

Los activos financieros de esta forma pueden ser clasificados a costo amortizado, a valor razonable a través de otros resultados integrales, y a valor razonable a través de resultados:

Efectivo y equivalentes de efectivo, clientes y otras cuentas por cobrar y otros activos financieros, que se clasificaban como “Préstamos y cuentas por cobrar” bajo la NIC 39 ahora se clasifican como “Mantenidos para cobro” bajo la NIIF 9 y continúan siendo valoradas a su costo amortizado.

Las inversiones y cuentas por cobrar no circulantes que se clasificaban como “Mantenidas al vencimiento” y se valoraban a su costo amortizado bajo la NIC 39, ahora se clasifican como activos “Mantenidos para cobro” bajo la NIIF 9 y continúan siendo valorados a su costo amortizado.

Las inversiones que se clasificaban como “Mantenidas para negociación” y se valoraban a valor razonable por el estado de resultados bajo NIC 39, ahora se clasifican como “Otras inversiones” bajo NIIF 9 y continúan valorándose a valor razonable por el estado de resultados.

Los instrumentos de deuda y otras obligaciones financieras continúan siendo clasificadas como “Préstamos” y se valoran a su costo amortizado bajo NIIF 9 y los instrumentos financieros derivados continúan siendo valoradas a su valor razonable a través del estado resultados bajo NIIF 9.

Debido a que el modelo de negocio de La Entidad es tener activos financieros “mantenidos para su cobro” (antes préstamos y cuentas por cobrar) y no contaba la fecha de adopción de esta norma con otro tipo de activos, la adopción de esta norma no implicó un cambio en la presentación de activos financieros del año anterior o del año actual.

La estimación del deterioro de las cuentas por cobrar se calcula bajo un modelo de pérdida esperada que contempla reconocimiento de las pérdidas por deterioro a lo largo de toda la vida del activo. Debido a que las cuentas por cobrar no tienen un componente significativo de financiamiento y su plazo por lo general es menor a un año, se estableció un modelo de estimación de deterioro bajo un enfoque simplificado de pérdida esperada.

En adición, en el nuevo modelo de deterioro por pérdida de crédito esperada bajo NIIF 9, las pérdidas por deterioro por la totalidad de la duración de los activos financieros, incluyendo las cuentas por cobrar a clientes se reconocen cuando se origina el activo y en cada fecha subsecuente de reporte, aún sin ocurrir un evento de crédito o si una pérdida aún no ha sido incurrida, considerando para su cuantificación, el historial de pérdidas y condiciones actuales, así como proyecciones razonables y justificables que afectan la cobrabilidad. La Entidad desarrollo un modelo de estimación de pérdidas esperadas aplicable a cuentas por cobrar, que toma en cuenta el comportamiento histórico y entorno económico, así como el riesgo crediticio y eventos estimados para cada portafolio y aplicó el enfoque simplificado en la adopción de la NIIF 9. Los clientes generalmente obtienen un préstamo son instituciones financieras o con Infonavit para adquirir una unidad de vivienda vendida por La Entidad. Por lo tanto, las cuentas por cobrar se deben principalmente a las instituciones financieras e Infonavit, donde las condiciones de pago establecen un corto periodo de tiempo después de que se transfiere el control de la casa (aproximadamente 45 días). La Entidad no tiene un historial de incumplimiento y no espera incumplimientos en periodos futuros debido a sus actividades comerciales con instituciones financieras e Infonavit. Para otros clientes (derivados de ventas de lotes comerciales, entre otros), La Entidad realiza un cálculo de las pérdidas esperadas en función del historial de incumplimiento y la gravedad de la pérdida de este tipo de clientes. En el modelo de pérdida esperada La Entidad en adición toma, para efectos de determinación de la severidad de la pérdida las garantías, que se han otorgado en favor de los clientes correspondientes. Después de aplicar la metodología descrita anteriormente, La Entidad concluyó que el cambio de modelo no fue material.

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

El Inventario inmobiliario se valora al menor entre el costo de adquisición y el valor neto de realización. El inventario inmobiliario incluye todos los costos directos del terreno, materiales, desarrollo y costos de construcción, incluyendo costos de subcontratos y costos indirectos relacionados con el desarrollo de la construcción incurrida durante la etapa de desarrollo. La Entidad capitaliza los intereses provenientes de créditos puente hipotecario y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción en los inventarios inmobiliarios.

El costo de ventas de los inventarios inmobiliarios es determinado y asignado a cada vivienda con base en los costos totales de cada proyecto.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en la actividad normal de la Entidad menos el costo estimado para la finalización del producto y el costo estimado de la comercialización.

La administración de la Entidad realiza proyecciones mediante las cuales estima por cada desarrollo inmobiliario el tiempo que se requerirá para completar la construcción y venta de las viviendas y clasifica como activo circulante el inventario inmobiliario cuya construcción estima completar y vender dentro de un plazo de doce meses. El activo cuya construcción estima completar y vender dentro de un plazo mayor a doce meses se clasifica en el activo no circulante.

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Los inmuebles, maquinaria y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición. Posteriormente se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo (distintos a los terrenos) menos su valor residual, sobre sus vidas útiles, utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de inmuebles, maquinaria y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

La depreciación se calcula linealmente durante la vida útil estimada de los activos, tal como se muestra a continuación:

Vida útil
Estimada

Edificios	20 años
Maquinaria	10 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario, herramientas y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3.33 años

En cada cierre de ejercicio se revisan y ajustan prospectivamente, en su caso, los valores residuales, vidas útiles y métodos de depreciación de los activos de inmuebles, maquinaria y equipo

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

Las provisiones se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

Las provisiones se determinan descontando los flujos de efectivo futuros esperados usando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones correspondientes al valor temporal del dinero que el mercado cotice (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material), así como el riesgo específico del pasivo correspondiente. La reversión del descuento se reconoce como costo financiero.

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Reconocimiento de ingresos

Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios

La Entidad sigue los lineamientos establecidos en su política de reconocimiento de ingresos, misma que está elaborada conforme a lo dispuesto por la norma NIIF 15 la cual, define 5 pasos para el reconocimiento de ingresos:

- Paso 1: Identificación del contrato con un cliente
- Paso 2: Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato
- Paso 3: Determinación del precio de la transacción
- Paso 4: Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño del contrato

- Paso 5: Reconocimiento de los ingresos cuando (o a medida que) la Entidad satisface una obligación de desempeño

Según la NIIF 15, una entidad reconoce los ingresos cuando (o a medida que) se cumple con una obligación de desempeño, es decir, cuando el “control” de los bienes o servicios subyacentes a la obligación de desempeño particular se transfiere al cliente.

La Entidad reconoce ingresos provenientes de venta de viviendas principalmente e ingresos por venta de terrenos y soluciones habitacionales en una menor proporción.

La Entidad reconoce los ingresos por venta de viviendas y terrenos cuando transfiere el control de los inmuebles, lo cual sucede cuando estas son entregadas a los adquirientes, y se obtiene la aceptación del inmueble adquirido, y no existe una obligación de desempeño pendiente de concluir por parte de la Entidad.

Los incentivos y otras promociones comerciales relacionados con las ventas de casas habitación, terrenos y servicios de construcción, son reconocidos dentro del precio final de la venta al momento en que el control de los bienes es transferido.

El monto de los depósitos efectuados por los clientes con motivo de los apartados o anticipos de las viviendas, se reconoce en el pasivo.

Los ingresos por servicios de urbanización y construcción se reconocen como ingresos cuando se cumple con la obligación de desempeño, lo que generalmente ocurre con el tiempo, ya que los clientes consumen los beneficios relacionados cuando se transfiere el control y los acuerdos cubren un corto período de tiempo. No hay consideraciones variables creadas para estos servicios prestados.

Las cantidades recibidas antes que el trabajo haya sido ejecutado se incluyen en el estado consolidado de situación financiera, como un pasivo, como anticipos recibidos. Las cantidades facturadas por el trabajo realizado, pero aún no pagados por el cliente se incluye en el estado consolidado de situación financiera en otras cuentas por cobrar.

Costos de contratos

Los costos incrementales por obtener un contrato con un cliente se reconocen como un activo si la Compañía espera recuperar dichos costos. Los costos incrementales son aquellos en los que se incurren para obtener un contrato y que no se habrían generado si el contrato no se hubiera obtenido. La Compañía reconoce dichos costos como un gasto dentro del estado de resultados cuando el ingreso asociado con ese costo se realiza en un periodo igual o menor a un año.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan. Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada del activo financiero y lo iguala con el importe neto en libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

Los beneficios por terminación son reconocidos como gasto cuando la Entidad no puede retirar la oferta relacionada con los beneficios y cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración. Si no se espera liquidar los beneficios en su totalidad dentro de los 12 meses posteriores al término del período sobre el que se informa, estos se descuentan.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

La información a revelar sobre la información financiera intermedia del periodo enero a diciembre de 2025 es consistente con las políticas contables y métodos aplicables a los estados financieros anuales.

Resumen de las principales políticas contables-

a) Bases de consolidación de estados financieros

i) Subsidiarias

Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros de la Controladora y sus sociedades subsidiarias al 31 de diciembre de 2025 y 2024. Se obtiene control cuando la Entidad se encuentra expuesta, o tiene derechos, a los rendimientos variables derivados de su implicación en una subsidiaria y tiene la posibilidad de influir en dichos rendimientos a través del ejercicio de su poder sobre la subsidiaria. Concretamente, la Entidad controla una subsidiaria si, y solo si, la Entidad tiene:

-Poder sobre la subsidiaria (derechos existentes que le dan la facultad de dirigir las actividades relevantes de la subsidiaria)

-Exposición, o derechos, a los rendimientos variables derivados de su involucramiento en la subsidiaria

-Puede influir en dichos rendimientos mediante el ejercicio de su poder sobre la subsidiaria

Generalmente, existe la presunción de que la mayoría de los derechos de voto suponen el control. Para apoyar esta presunción y cuando la Entidad no dispone de la mayoría de los derechos de voto, o derechos similares, de la subsidiaria, la Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si tiene control sobre la misma, lo cual incluye:

-Acuerdos contractuales con otros propietarios sobre los derechos de voto de la subsidiaria;

-Derechos surgidos de otros acuerdos contractuales;

-Derechos de voto potenciales de la entidad.

La Entidad realiza una evaluación sobre si tiene o no tiene control sobre una subsidiaria si los hechos y circunstancias indican que existen cambios en uno o más de los elementos que determinan control. La consolidación de una subsidiaria comienza en el momento en que la Entidad obtiene control sobre la misma y finaliza cuando la Entidad pierde el control sobre la subsidiaria.

Los beneficios o pérdidas y cada uno de los componentes de otros resultados, son atribuidos a los propietarios de las acciones de la Entidad y a la participación no controladora incluso si ello implica que la participación no controladora pase a tener un saldo deudor. Cuando se considera necesario se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para que las políticas contables de las mismas sean coincidentes con las aplicadas por la Entidad.

Todos los activos, pasivos, capital contable, ingresos, gastos y flujos de efectivo derivados de transacciones entre sociedades de la Entidad se eliminan de forma íntegra en el proceso de consolidación. Las pérdidas se eliminan solo en la medida de que no existan indicios de deterioro.

Una variación en el porcentaje de participación en una subsidiaria, sin pérdida del control, se registra como una transacción con instrumentos de capital.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, da de baja los activos relacionados, los pasivos relacionados, las participaciones no controladas y los otros componentes del capital contable neto, registrando cualquier beneficio o pérdida en el resultado del ejercicio. Cualquier inversión que se mantenga en la antigua subsidiaria se reconocerá a valor razonable.

La participación accionaria de la Entidad en el capital contable de sus subsidiarias se muestra a continuación:

Actividad	Entidad	2025	2024
Diseño, promoción y venta de viviendas de interés social, nivel medio y residencial.	Cadu Inmobiliaria, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Inmobiliaria Tusal, S. A. de C. V.	99.95	99.95
	Cadurma, S. A. de C. V.	98.00	98.00
	Casas Duraderas del Centro, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Casas Duraderas del Sur, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Caduem, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Cadu Residencias, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Inmoccidente, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Viviendas de Subastas Restauradas, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Compradora de Viviendas Subastadas, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Fideicomiso Número 4378 Tulum	99.99	99.99
Urbanización de todo tipo de desarrollos inmobiliarios, comerciales industriales, así como de obra pública e interconexión con redes de distribución de servicios públicos como agua potable, drenaje, electrificación, entre otros.	Urbanizadora ASPA, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Suministros Concretora, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Urbarima, S. A. de C. V.	99.99	98.00
	Urvael, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Urbamer, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Urbacdc, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Villa Urbanizadora, S. A. de C. V.	95.00	95.00
	Subastas y Licitaciones del Altiplano, S. A. de C. V.	99.99	99.99
Construcción de todo tipo de bienes inmuebles, ya sea comerciales y habitaciones, de cualquier material.	Construcciones Punta Cancún, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Edificaciones Riviera Maya, S. A. de C. V.	98.00	98.00
	Construcciones de Montejo, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Inmobiliaria Especializada VAEL, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Villa Edificadora, S. A. de C. V.	95.00	95.00
	Edificasas del Bajío, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Ecoviviendas Tapatías, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Progresando y Creciendo, S. A. de C. V.	51.00	51.00
	Inmobilia Administradora de Capital, S. A. de C.V.	99.99	99.99

Todas las subsidiarias están domiciliadas en México.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Entidad no decretó dividendos.

ii) Inversión en asociada

Las participaciones de la Entidad en las inversiones contabilizadas bajo el método de participación incluyen las participaciones en una compañía asociada.

Una asociada es una entidad sobre la que la Entidad tiene una influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus políticas financieras y de operación.

La participación en asociada se contabiliza usando el método de participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación de la Entidad en los resultados de la inversión contabilizada bajo el método de participación, hasta la fecha en que la influencia significativa o el control conjunto cesan.

iii) Participaciones no controladoras

Las participaciones no controladoras se miden inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificados de la adquiriente a la fecha de la adquisición.

b) Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes

Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios

La Entidad sigue los lineamientos establecidos en su política de reconocimiento de ingresos, misma que está elaborada conforme a lo dispuesto por la norma NIIF 15 la cual, define 5 pasos para el reconocimiento de ingresos:

- ? Paso 1: Identificación del contrato con un cliente
- ? Paso 2: Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato
- ? Paso 3: Determinación del precio de la transacción
- ? Paso 4: Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño del contrato
- ? Paso 5: Reconocimiento de los ingresos cuando (o a medida que) la Entidad satisface una obligación de desempeño

Según la NIIF 15, una Entidad reconoce los ingresos cuando (o a medida que) se cumple con una obligación de desempeño, es decir, cuando el "control" de los bienes o servicios subyacentes a la obligación de desempeño particular se transfiere al cliente.

La Entidad reconoce ingresos provenientes de venta de viviendas principalmente e ingresos por venta de terrenos y soluciones habitacionales en una menor proporción.

La Entidad reconoce los ingresos por venta de viviendas y terrenos cuando transfiere el control de los inmuebles, lo cual sucede cuando estas son entregadas a los adquirientes, y se obtiene la aceptación del inmueble adquirido, y no existe una obligación de desempeño pendiente de concluir por parte de la Entidad.

Los incentivos y otras promociones comerciales relacionados con las ventas de casas habitación, terrenos y soluciones habitacionales, son reconocidos netos de los ingresos correspondientes al momento en que el control de los bienes es transferido.

El monto de los depósitos efectuados por los clientes con motivo de los apartados o anticipos de las viviendas se reconoce en el pasivo.

Los ingresos por soluciones habitacionales se reconocen como ingresos cuando se cumple con la obligación de desempeño, y el cliente acepta los trabajos efectuados a las unidades habitacionales y no existe una obligación de desempeño pendiente de concluir por parte de la Entidad.

Las cantidades recibidas antes que el trabajo haya sido ejecutado se incluyen en el estado consolidado de situación financiera, como un pasivo, como depósitos para viviendas.

c) Beneficios a los empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

Los beneficios a los empleados a corto plazo son reconocidos como gasto cuando se presta el servicio relacionado. Se reconoce una obligación por el monto que se espera pagar si la Entidad posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad.

Planes de aportaciones definidas

Las obligaciones por aportaciones a planes de aportaciones definidas se reconocen como gasto a medida que se presta el servicio relacionado. Las aportaciones pagadas por adelantado son reconocidas como un activo en la medida que esté disponible un reembolso de efectivo o una reducción en los pagos futuros.

Planes de beneficios definidos

La obligación neta de la Entidad relacionada con planes de beneficios definidos se calcula separadamente para cada plan estimando el importe del beneficio futuro que los empleados han ganado en el período actual y en períodos anteriores, descontando ese importe y deduciendo el valor razonable de los activos del plan.

El cálculo de las obligaciones por beneficios definidos es efectuado anualmente por un actuario calificado usando el método de unidad de crédito proyectada. Cuando el cálculo resulta en un posible activo para la Entidad, el activo reconocido se limita al valor presente de los beneficios económicos disponibles en la forma de reembolsos futuros del plan o reducciones en las futuras aportaciones al mismo.

Para calcular el valor presente de los beneficios económicos, se debe considerar cualquier requerimiento de financiación mínimo.

Las nuevas mediciones del pasivo por beneficios netos definidos, que incluye las ganancias y pérdidas actuariales, el rendimiento de los activos del plan (excluidos los intereses) y el efecto del techo del activo (si existe, excluido el interés), se reconocen de inmediato en otros resultados integrales. La Entidad determina el gasto (ingreso) neto por intereses por el pasivo (activo) por beneficios definidos neto del período aplicando la tasa de descuento usada para medir la obligación por beneficios definidos al comienzo del período anual al pasivo (activo) por beneficios definidos netos, considerando cualquier cambio en el pasivo (activo) por beneficios definidos netos durante el período como resultado de aportaciones y pagos de beneficios. El gasto neto por intereses y otros gastos relacionados con los planes de beneficios definidos se reconocen en resultados.

Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación son reconocidos como gasto cuando la Entidad no puede retirar la oferta relacionada con los beneficios y cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración. Si no se espera liquidar los beneficios en su totalidad dentro de los 12 meses posteriores al término del período sobre el que se informa, estos se descuentan.

d) Instrumentos financieros

I. Reconocimiento y medición inicial

Los activos y pasivos financieros – incluyendo cuentas por cobrar y pagar – se reconocen inicialmente cuando estos activos se originan o se adquieren, o cuando estos pasivos se emiten o asumen, ambos contractualmente. Los activos y los pasivos financieros (a menos que sea una cuenta por cobrar o por pagar sin un componente de financiamiento significativo) se miden y reconocen inicialmente a su valor razonable más, en el caso de activos o pasivos financieros no medidos a valor razonable con cambios en éste, llevados a través de resultado integral, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o

emisión, cuando en lo subsecuente se midan a su costo amortizado. Una cuenta por cobrar sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

II. Clasificación y medición posterior

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Entidad cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa, posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

-el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y

-las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

-el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y

-las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, la Entidad puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. En el reconocimiento inicial, la Entidad puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio

La Entidad realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye lo que se muestra a continuación.

-las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros

con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;

-cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia de la Entidad;

-los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;

-cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y

-la frecuencia, el valor y el momento de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para desreconocimiento no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de la Entidad de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El 'interés' se define como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, la Entidad considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, la Entidad considera lo que se muestra a continuación:

-hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;

-términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;

-características de pago anticipado y prórroga; y

-términos que limitan el derecho de la Entidad a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional

razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas

Activos financieros al costo amortizado - Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

Pasivos financieros: Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

III. Baja contable

Activos financieros

La Entidad da de baja contable un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

Pasivos financieros

La Entidad da de baja contable un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. La Entidad también da de baja contable un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja contable de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

IV. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando la Entidad tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

e) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor.

f) Inventarios inmobiliarios y costo de ventas

El inventario inmobiliario se valora al menor entre el costo de adquisición y el valor neto de realización. El inventario inmobiliario incluye todos los costos directos del terreno, materiales, desarrollo y costos

de construcción, incluyendo costos de subcontratos y costos indirectos relacionados con el desarrollo de la construcción incurrida durante la etapa de desarrollo. La Entidad capitaliza los intereses provenientes de créditos Puente hipotecario y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción en los inventarios inmobiliarios.

Para las reservas territoriales que no cuentan actualmente con un proyecto en desarrollo, el costo unitario está representado por el costo de adquisición, más los costos directamente incurridos en su adquisición.

El costo de ventas de los inventarios inmobiliarios es determinado y asignado a cada vivienda vendida con base en los costos totales incurridos de cada proyecto.

El costo unitario estimado para cada vivienda en desarrollo es determinado por la suma de los costos acumulados invertidos y los costos estimados por incurrir en cada proyecto, divididos entre el total de las viviendas a construir y se utiliza para estimar el valor neto de realización de los inventarios inmobiliarios en proceso y determinar si existe algún potencial deterioro

La Entidad evalúa al final de cada periodo de reporte, la necesidad de una reserva de valuación por cada proyecto, al comparar el valor en libros del inventario contra el valor de realización (precio de venta menos gastos de venta y costos estimados para concluir el activo).

La administración de la Entidad realiza proyecciones mediante las cuales estima por cada desarrollo inmobiliario el tiempo que se requerirá para completar la construcción y venta de las viviendas y clasifica como activo circulante el inventario inmobiliario cuya construcción estima completar y vender dentro de un plazo de doce meses. El activo cuya construcción estima completar y vender dentro de un plazo mayor a doce meses se clasifica en el activo no circulante.

En adición, cuando la Entidad realiza anticipos para la compra de reservas territoriales o para la ejecución de servicios de construcción de sus desarrollos, o a fideicomisos para el desarrollo de terrenos, los pagos efectuados por estos conceptos se registran dentro del rubro pagos anticipados, atendiendo a la fecha en la que espera sean realizados (circulante o no circulante).

g) Inmuebles, maquinaria y equipo

Los inmuebles, maquinaria y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición. Posteriormente se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo (distintos a los terrenos) menos su valor residual, sobre sus vidas útiles, utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada fecha de reporte, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de inmuebles, maquinaria y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

La depreciación se calcula linealmente durante la vida útil estimada de los activos, tal como se muestra a continuación:

Vida útil Estimada	
Edificios	20 años
Maquinaria	10 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario, herramientas y equipo	10 años

Equipo de cómputo 3.33 años

En cada cierre de ejercicio se revisan y ajustan prospectivamente, en su caso, los valores residuales, vidas útiles y métodos de depreciación de los activos de inmuebles, maquinaria y equipo.

h) Costos por préstamos

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la construcción o producción de un activo cuya puesta en marcha o venta requiere necesariamente un periodo sustancial de tiempo son capitalizados como parte del costo del activo. El resto de los gastos por intereses se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Los gastos financieros incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Entidad en relación con el financiamiento obtenido.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en resultados durante el periodo en que se incurren.

i) Arrendamientos

En el momento de celebración de un contrato, la Entidad evalúa si dicho contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato es o contiene un arrendamiento si dicho contrato conlleva el derecho a controlar el uso de un activo identificable por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

i. Arrendatario

Al comienzo o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Entidad asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento o servicio sobre la base de sus precios independientes relativos. Sin embargo, para los arrendamientos de propiedades, la Entidad ha elegido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento, como un solo componente de arrendamiento.

La Entidad reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para dismantelar o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Posteriormente, el activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente a la Entidad al final del plazo del arrendamiento o el costo del activo por derecho de uso refleja que la Entidad ejercerá una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que los de propiedades y equipo. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si corresponde, y se ajusta por ciertas nuevas valuaciones del pasivo por arrendamiento como cambios en el monto de la renta por ajuste de inflación.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no han sido pagados en la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no puede determinarse fácilmente, la tasa incremental de financiamiento de la Entidad. Generalmente, la Entidad usa su tasa de interés incremental como tasa de descuento.

La Entidad determina su tasa incremental de financiamiento obteniendo tasas de interés de varias fuentes de financiamiento externo y realiza ciertos ajustes para reflejar los términos del arrendamiento (como plazo del arrendamiento y moneda en que se encuentran denominados los pagos) y el tipo de activo arrendado.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la valuación del pasivo por arrendamiento comprenden lo siguiente:

- pagos fijos, incluidos los pagos en sustancia fijos;
- pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, inicialmente valuados utilizando el índice o la tasa en la fecha de inicio;
- importes que se espera pagar bajo una garantía de valor residual; y
- el precio de ejercicio bajo una opción de compra que la Entidad está razonablemente segura de ejercer, los pagos de arrendamiento en un período de renovación opcional si la Entidad está razonablemente segura de ejercer una opción de extensión y las sanciones por la terminación anticipada de un arrendamiento a menos que la Entidad esté razonablemente segura de no terminar antes de tiempo.

El pasivo por arrendamiento se valúa al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se vuelve a valorar cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la Entidad, del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si la Entidad cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación o si hay un pago en sustancia fijo de arrendamiento modificado. Cuando el pasivo por arrendamiento se vuelve a valorar de esta manera, se realiza un ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso, o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

La Entidad presenta activos de derecho de uso que no cumplen con la definición de propiedad de inversión y pasivos por arrendamiento en pasivos por arrendamiento en el estado de situación financiera.

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

La Entidad ha decidido no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos para arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos a corto plazo, incluidos equipos de TI. La Entidad reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

ii. Arrendador

Al momento de celebración o modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Entidad asigna la contraprestación correspondiente a cada componente del arrendamiento, sobre la base de su precio unitario relacionado.

Cuando la Entidad actúa como arrendador, determina al inicio del arrendamiento si cada arrendamiento constituye un arrendamiento capitalizable o un arrendamiento operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, la Entidad realiza una evaluación general para determinar si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios correspondientes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, entonces el arrendamiento constituye un arrendamiento capitalizable; de lo contrario, representa un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, la Entidad considera ciertos indicadores tales como evaluar si el arrendamiento es por un periodo de tiempo equiparable a la mayor parte de la vida económica del activo.

Cuando la Entidad es un arrendador intermedio, se contabiliza su participación en el arrendamiento principal y en el subarrendamiento por separado. Evalúa la clasificación de un subarrendamiento tomando como referencia el activo por derechos de uso que surge del arrendamiento principal y no con respecto al activo subyacente. Si el arrendamiento principal es un arrendamiento de corto plazo para el cual la Entidad aplica la excepción descrita anteriormente, entonces se clasifica el subarrendamiento como un arrendamiento operativo.

Si un acuerdo incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, entonces la Entidad aplica la NIIF 15 para asignar la contraprestación establecida en el contrato.

La Entidad aplica la baja de cuentas y los requerimientos de deterioro establecidos en la NIIF 9, a la inversión neta en el arrendamiento. Adicionalmente, la Entidad regularmente revisa el estimado de los valores residuales no garantizados utilizados en la determinación de la inversión bruta del arrendamiento.

La Entidad reconoce los pagos de los arrendamientos clasificados como operativos, como un ingreso en una base lineal respecto del plazo del arrendamiento como parte de los ingresos por arrendamientos.

j) Deterioro

Instrumentos financieros y activos del contrato

La Entidad reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas por los activos financieros medidos al costo amortizado.

La Entidad mide las estimaciones de pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide como el importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses:

-Saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las estimaciones de pérdidas por cuentas por cobrar comerciales y activos del contrato siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Entidad considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa y cualitativa y análisis, basados en la experiencia histórica de la Entidad y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.

La Entidad asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 150 días, con excepción de los casos en que la Entidad tenga información de que el riesgo no se ha incrementado significativamente.

La Entidad considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

-no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo a la Entidad, sin un recurso por parte de la Entidad tal como acciones para la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
-el activo financiero tiene una mora de 90 días, o bien cuando la Entidad tenga información razonable y respaldada para considerar que un plazo mayor es un criterio más apropiado.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero, sobre eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de los estados financieros (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses). El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que la Entidad está expuesta al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por la probabilidad de las pérdidas crediticias y se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la Entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio

A la fecha de los estados financieros, la Entidad evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene “deterioro crediticio” cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 150 días;
- la reestructuración de un préstamo o adelantos por parte de la Entidad en términos que ésta no consideraría de otra manera;
- es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera.

Las estimaciones de pérdida para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

Cancelación

El importe en libros bruto de un activo financiero es castigado (parcialmente o por completo) en la medida que no exista una posibilidad realista de recuperación. Para los clientes individuales, normalmente la Entidad tiene una política de cancelación del valor bruto en libros cuando el activo financiero tiene un vencimiento de 150 días, basada en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a acciones legales a fin de cumplir con los procedimientos de la Entidad para la recuperación de los importes adeudados.

(ii) Activos no financieros

En cada fecha de presentación, la Entidad revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de inventarios inmobiliarios y activos por impuestos diferidos) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en entidades de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o UGE excede su importe recuperable.

k) Impuestos a la utilidad

Impuestos a la utilidad del período

El Impuesto Sobre la Renta (ISR) incluye el impuesto causado y el impuesto diferido. El impuesto causado y el impuesto diferido se reconocen en resultados, excepto que correspondan a una combinación de negocios, o partidas reconocidas directamente en el capital contable u otros resultados integrales.

El ISR causado es el impuesto que se espera pagar. El ISR a cargo por el ejercicio se determina de acuerdo con los requerimientos legales y fiscales para las compañías en México, aplicando las tasas de impuestos promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte, y cualquier ajuste al impuesto a cargo respecto a años anteriores.

El ISR diferido se registra de acuerdo con el método de activos y pasivos, el cual compara los valores contables y fiscales de los activos y pasivos de las Compañías y se reconocen impuestos diferidos (activos o pasivos) respecto a las diferencias temporales entre dichos valores. No se reconocen impuestos por las siguientes diferencias temporales: el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no sea una adquisición de negocios y que no afecte al resultado contable ni fiscal, y diferencias relativas a inversiones en subsidiarias y asociada en la medida en que la Entidad pueda controlar la fecha de reversión y es probable que no se revertirán en un futuro previsible.

Los impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas que se espera se aplicarán a las diferencias temporales cuando se reviertan, con base en las leyes promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si existe un derecho legalmente exigible para compensar los activos y pasivos fiscales causados, y corresponden a impuesto sobre la renta gravado por la misma autoridad fiscal y a la misma Entidad fiscal, o sobre diferentes Entidades fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales causados sobre una base neta o sus activos y pasivos fiscales se materializan simultáneamente.

Se reconoce un activo diferido por pérdidas fiscales por amortizar, créditos fiscales y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que en el futuro se disponga de utilidades gravables contra las cuales se puedan aplicar. Los activos diferidos se revisan a la fecha de reporte y se reducen en la medida en que la realización del correspondiente beneficio fiscal ya no sea probable.

l) Participación de los trabajadores en las utilidades

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en los rubros de gastos de ventas, administración y otros en los estados de resultados adjuntos.

m) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

Las provisiones se determinan descontando los flujos de efectivo futuros esperados usando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones correspondientes al valor temporal del dinero que el mercado cotice (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material), así como el riesgo específico del pasivo correspondiente. La reversión del descuento se reconoce como costo financiero.

n) Cuentas por pagar por adquisición de terrenos

La Entidad ha celebrado contratos para adquirir terrenos, pagaderos principalmente en pesos mexicanos que no generan intereses, y con vencimientos a corto plazo y largo plazo

o) Clasificación circulante contra clasificación no circulante

La Entidad presenta activos y pasivos en el estado consolidado de posición financiera basados en la clasificación de activos circulantes y no circulantes. Un activo es circulante cuando: (i) se espera que sea realizado o destinado a ser vendido o consumido en el ciclo normal de la operación, (ii) se espera que sea realizado dentro de los doce meses después del período de presentación del informe, o (iii) se trata de efectivo o equivalente de efectivo a menos que se trate de efectivo restringido para ser intercambiado o utilizado para cancelar un pasivo por al menos doce meses después del período de presentación del informe. Todos los demás activos se clasifican como no circulantes.

Un pasivo se considera circulante cuando: (i) se espera que sea liquidado en el ciclo normal de operación, es destinado a ser liquidado dentro de los doce meses después del período de presentación del informe, o (ii) no existe un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos doce meses después del período de reporte. La Entidad clasifica todos los demás pasivos como no circulantes. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no circulantes.

p) Moneda funcional y transacciones en moneda extranjera

Los estados financieros consolidados de la Entidad se presentan en pesos mexicanos, que es también la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las diferencias en tipo de cambio se registran en el estado consolidado de resultados. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los saldos y transacciones en moneda extranjera no son significativas.

q) Depósitos para viviendas

Los depósitos para viviendas representan los recursos recibidos de los clientes por concepto de apartados recibidos durante la etapa de preventa.

r) Utilidad básica por acción y diluida

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La utilidad por acción diluida se determina ajustando la participación controladora y las acciones ordinarias. La utilidad básica es igual a la utilidad diluida debido a que no existen transacciones que pudieran potencialmente diluir la utilidad.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Acontecimientos recientes:

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.

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0
Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0