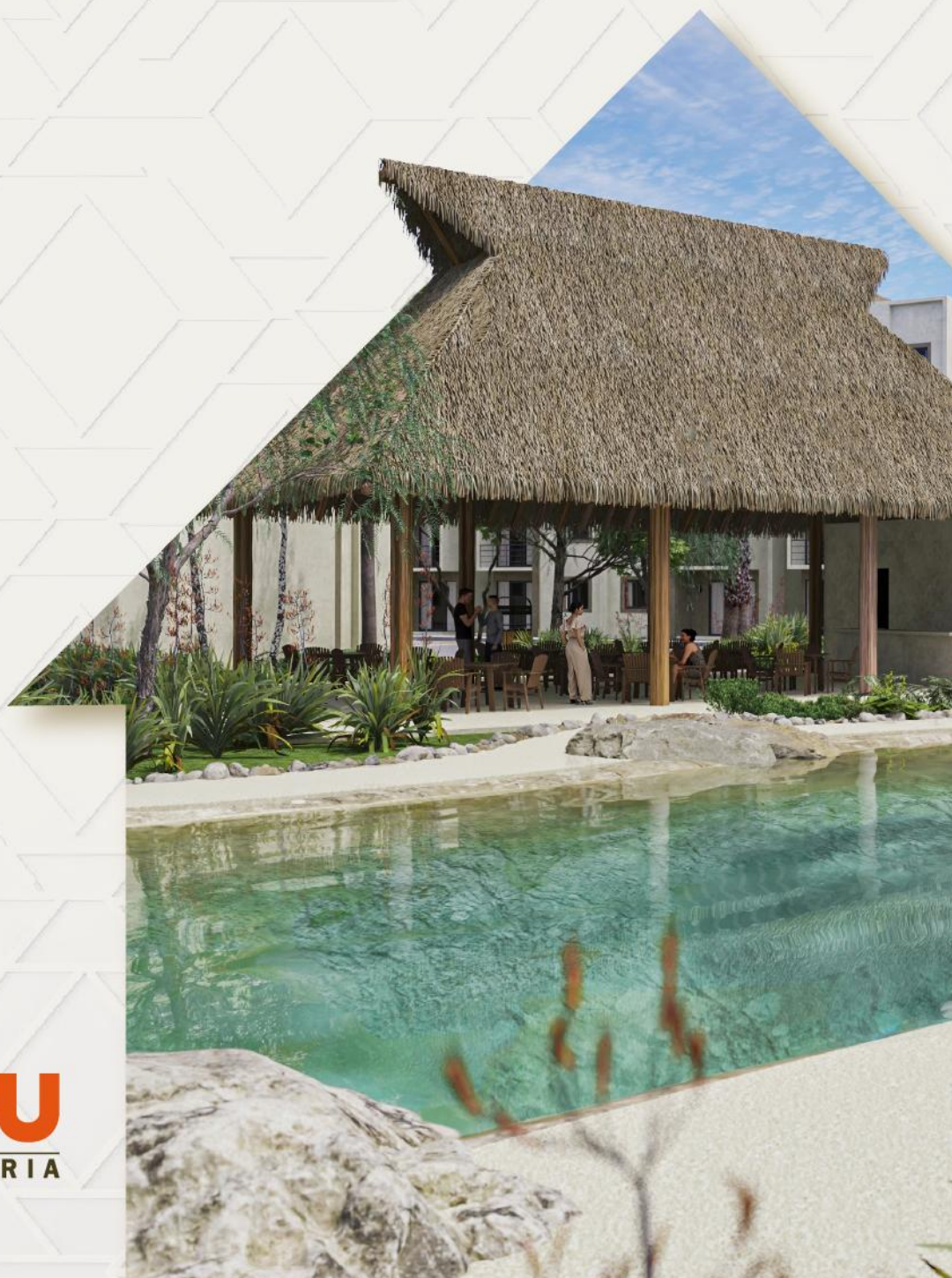


Reporte Trimestral

3T26



CADU REPORTA CRECIMIENTOS DE DOBLE DÍGITO EN INGRESOS TOTALES, EBITDA Y UTILIDAD NETA DURANTE EL 3T26 Y EL ACUMULADO DEL AÑO.

Cancún, Q. Roo, México a 20 de octubre 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 tercer trimestre de 2026. Las cifras presentadas en este reporte se encuentran expresadas en pesos nominales mexicanos corrientes, son preliminares y no auditadas, se encuentran preparadas de conformidad con las NIIF e interpretaciones vigentes a la fecha, y podrían presentar variaciones mínimas por redondeo.

INFORMACIÓN DESTACADA (OPERATIVA Y FINANCIERA)

- 🏠 Las viviendas vendidas sumaron 1,569 en el 3T26, creciendo 50.3% en comparación con las 1,044 unidades desplazadas en el 3T25. En el acumulado del año, las viviendas vendidas totalizaron 3,302, aumentando 42.9% respecto al mismo periodo de 2025.
- 🏠 Los ingresos por venta de vivienda pasaron de \$1,226 millones en el 3T25 a \$1,860 millones en el 3T26, representando un alza de 51.7%. Durante los 9M26, los ingresos por venta de vivienda alcanzaron los \$3,995 millones, 34.0% más que los \$2,981 millones de los 9M25.
- 🏠 Durante el 3T26, los ingresos totales alcanzaron los \$1,898 millones, aumentando 34.0% respecto a los \$1,417 millones del 3T25. En el acumulado del año, los ingresos totales sumaron \$4,268 millones, lo que equivale a un alza de 28.7% vs. 9M25.
- 🏠 El precio promedio aumentó 1.0%, al pasar de \$1.17 millones en el 3T25 a \$1.19 millones en el 3T26. En los 9M26, el precio promedio fue de \$1.2 millones, 6.2% menos vs. \$1.3 millones en los 9M25.
- 🏠 La utilidad bruta pasó de \$326 millones en el 3T25 a \$442 millones en el 3T26, creciendo 35.7%. Durante los 9M26, la utilidad bruta sumó \$976 millones, incrementándose 16.5% contra los \$838 millones de los 9M25.
- 🏠 En el 3T26, la utilidad de operación ascendió a \$218 millones, representando un alza de 69.2% en comparación con el 3T25. En el acumulado del año, la utilidad de operación totalizó \$446 millones, 44.9% más que lo obtenido en los 9M25.
- 🏠 El EBITDA pasó de \$212 millones en el 3T25 a \$287 millones en el 3T26, aumentando 35.1%. Durante los 9M26, el EBITDA alcanzó los \$659 millones, situándose 19.4% por encima de los \$551 millones registrados en los 9M25.
- 🏠 La utilidad neta creció 18.3%, al pasar de \$128 millones en el 3T25 a \$151 millones en el 3T26. La utilidad neta de los 9M26 ascendió a \$308 millones, incrementándose 12.5% respecto a los \$274 millones de los 9M25.
- 🏠 Durante el 3T26, el flujo libre de efectivo totalizó \$537 millones, incrementándose 87.8% frente a los \$286 millones del 3T25. En el acumulado del año, el flujo libre de efectivo fue de -\$318 millones vs. \$281 millones en los 9M25.
- 🏠 Al cierre del 3T26, el Ciclo de Capital de Trabajo fue de 612 días, disminuyendo 180 días respecto a los 792 días del mismo periodo de 2025.

- El saldo de efectivo y equivalentes pasó de \$529 millones al cierre del 3T25 a \$644 millones al finalizar el 3T26, creciendo 21.7%.
- La deuda total (sin considerar costos de apertura de crédito ni gastos de emisión por amortizar) pasó de \$2,181 millones al cierre del 3T25 a \$2,504 millones al finalizar el 3T26, aumentando 14.8%.

RESULTADOS COMPARATIVOS 3T26 VS. 3T25

PRINCIPALES INDICADORES (\$ Millones)						
Indicador	3T25	3T26	Δ%	9M25	9M26	Δ%
Unidades	1,044	1,569	50.3%	2,311	3,302	42.9%
Precio Promedio (\$ Miles)	1,174	1,185	1.0%	1,290	1,210	(6.2%)
Ingresos Vivienda	1,226	1,860	51.7%	2,981	3,995	34.0%
Venta de Terrenos	63	22	(64.1%)	147	97	(34.3%)
Servicios de Construcción (Bienestar)	116	-	(100.0%)	116	122	5.4%
Otros	13	16	22.5%	73	54	(25.7%)
Ingresos Totales	1,417	1,898	34.0%	3,316	4,268	28.7%
Utilidad de Operación	129	218	69.2%	308	446	44.9%
EBITDA	212	287	35.1%	551	659	19.4%
Margen EBITDA (%)	15.0	15.1	0.1 pp.	16.6	15.4	(1.2 pp.)
Utilidad Neta	128	151	18.3%	274	308	12.5%
Margen Neto (%)	9.0	8.0	(1.1 pp.)	8.3	7.2	(1.0 pp.)
FLEF	286	537	87.8%	281	(318)	(213.1%)
Cobertura de Intereses*	2.73x	3.90x	1.17x	2.73x	3.90x	1.17x
Deuda Neta a EBITDA UDM**	2.21x	2.08x	(0.13x)	2.21x	2.08x	(0.13x)
Apalancamiento (PT/CC)**	1.25x	1.09x	(0.16x)	1.25x	1.09x	(0.16x)
UPA*** (\$)	0.42	0.51	22.1%	0.90	1.04	16.0%

*La cifra a septiembre de 2025 varía en -0.01x (de 2.74x a 2.73x) por la auditoría de 2025, que reclasificó los intereses por arrendamiento financiero de 2024, de otros activos a intereses pagados.

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

***Cifras en pesos. Considerando 292,637,986 acciones en circulación al 3T26 y 303,266,668 al 3T25. El total de acciones al 3T26 considera la cancelación de 10,628,682 acciones conforme a lo acordado en la Asamblea de Accionistas realizada en abril de 2026. En consecuencia, la UPA acumulada del año corresponde a la suma de las UPA reportadas en cada trimestre.

INDICADORES DE BALANCE (\$ Millones)		
Indicador	A sep-25	A sep-26
Efectivo y Equivalentes	529	644
Cientes	953	907
Inventarios	10,003	9,732
Otros Activos	1,435	1,387
Total Activos	12,920	12,670
Deuda Bancaria	1,679	2,002
Deuda Bursátil	502	502
Total Deuda	2,181	2,504
Proveedores	767	793
Proveedores de Terrenos	2,139	1,347
Impuestos Diferidos	1,493	1,357
Otros Pasivos	595	597
Total Pasivos	7,176	6,598
Capital Contable	5,745	6,072

INDICADORES FINANCIEROS		
Indicador	UDM 3T25	UDM 3T26
ROE (%)	6.0	7.4
ROA (%)	2.7	3.5
EBITDA (\$ Millones)	749	893
Utilidad Neta (\$ Millones)	344	447
UPA (\$)	1.13	1.50
CCT (días)	792	612

Nota: la UPA UDM corresponde a la suma de las UPA reportadas en los últimos 4 trimestres al 3T26 y al 3T25, respectivamente.

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

Mensaje del Director General

Estimados inversionistas de CADU:

Durante el tercer trimestre, CADU mantuvo una sólida dinámica operativa y financiera, impulsada por la aceleración de las ventas y la maduración de su ciclo de negocio. Los ingresos por vivienda registraron un incremento de 52% respecto del mismo trimestre del año anterior, con una mezcla en la que el 81% correspondió al segmento de interés social.

Los proyectos de interés social ubicados en Cancún y Playa del Carmen han registrado una favorable demanda, respaldada por precios competitivos, calidad de las viviendas, amenidades e integración de ecotecnologías. En el caso de Playa del Carmen, también ha contribuido su mejor ubicación respecto del desarrollo anterior.

Como resultado de este desempeño, los ingresos por vivienda acumulados durante los primeros nueve meses del año equivalen al 92% del total registrado durante todo 2025, lo que permite anticipar que la Compañía podría superar la guía establecida para el presente ejercicio.

El comportamiento del trimestre refleja claramente la efectividad de nuestro ciclo de negocio, convirtiendo en ingresos las inversiones realizadas durante la primera mitad del año. Esta disciplina operativa permitió generar un flujo libre de efectivo positivo de \$537 millones en el trimestre, gracias a la optimización del ciclo de capital de trabajo, el desplazamiento de inventario y la agilización de la cobranza, el cual se destinó a reducir niveles de deuda. Asimismo, la optimización y aceleración de nuestros procesos de cobranza se tradujo en una reducción del 30% en las cuentas por cobrar respecto al 2T26, equivalente a \$438 millones.

Durante agosto se realizó el pago de la segunda exhibición del dividendo aprobado por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, en línea con el compromiso de CADU de generar valor para sus inversionistas.

En el entorno turístico, y a pesar de la disminución en el tráfico de pasajeros asociada con la cancelación de rutas, una menor oferta de asientos desde Estados Unidos, la apreciación del peso y los efectos del sargazo, la inversión turística en Quintana Roo continúa mostrando dinamismo. Al cierre de julio, el estado acumuló 140,760 habitaciones de hotel, después de incorporar 24,387 nuevas unidades durante los últimos cinco años.

Como parte de la estrategia para mitigar eventuales afectaciones en las ventas, CADU ha continuado fortaleciendo la diversificación geográfica de sus ingresos. Durante el trimestre destacó el inicio de la escrituración de “Principia”, proyecto del segmento medio ubicado en Jalisco y conformado por 209 viviendas. Asimismo, se prepara el lanzamiento de un desarrollo de interés social en Querétaro, con un potencial superior a 10 mil viviendas.

En materia ambiental, social y de gobernanza (ASG), durante julio CADU presentó su Comunicación sobre el Progreso (CoP) ante el Pacto Mundial de las Naciones Unidas, dando continuidad a su adhesión y reportando los avances relacionados con sus Diez Principios. En el mismo mes, la Compañía divulgó su reporte de sostenibilidad y cambio climático conforme a las Normas NIIF S1 y NIIF S2, vinculadas con la revelación de información financiera relacionada con sostenibilidad y clima, fortaleciendo así sus prácticas de transparencia y creación responsable de valor. Asimismo, entre julio y octubre, CADU certificó más de 1,300 viviendas bajo el estándar EDGE, lo que acredita su capacidad para incorporar eficiencias ambientales que generan beneficios tanto para el entorno como para la economía de las familias.

CADU agradece la confianza continua de sus inversionistas y reitera su compromiso con una gestión disciplinada de los recursos, orientada a enfrentar los retos del entorno, fortalecer su posición financiera y continuar generando valor sostenible para sus accionistas.

Pedro Vaca Elguero,
Presidente del Consejo y Director General

DESEMPEÑO OPERATIVO

Unidades

Unidades por Segmento										
	3T25	% total	3T26	% total	Δ%	9M25	% total	9M26	% total	Δ%
Interés Social	963	92.2%	1,411	89.9%	46.5%	2,014	87.1%	3,002	90.9%	49.1%
Interés Social (VU)	2	0.2%	3	0.2%	50.0%	11	0.5%	5	0.2%	(54.5%)
Media	76	7.3%	152	9.7%	100.0%	267	11.6%	281	8.5%	5.2%
Media-Residencial	-	-	3	0.2%	-	5	0.2%	7	0.2%	40.0%
Residencial	3	0.3%	-	-	(100.0%)	14	0.6%	7	0.2%	(50.0%)
Total Unidades	1,044	100.0%	1,569	100.0%	50.3%	2,311	100.0%	3,302	100.0%	42.9%

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 \$5.0 millones; y, la vivienda residencial la que supera los \$5.0 millones.

Las viviendas vendidas pasaron de 1,044 unidades en el 3T25 a 1,569 en el 3T26, representando un alza de 50.3%. Lo anterior estuvo impulsado principalmente por un mayor desplazamiento de vivienda de interés social y vivienda media, cuyos volúmenes aumentaron 46.5% (+448 unidades) y 100.0% (+76 unidades) en comparación con el 3T25, respectivamente. El desempeño refleja la favorable recepción de los nuevos desarrollos incorporados durante el año en Playa del Carmen y Jalisco, así como los menores requisitos del programa T-100 del Infonavit para la compra de vivienda.

El segmento de vivienda media registró un total de 152 viviendas vendidas en el 3T26, creciendo 100.0% respecto a las 76 unidades desplazadas en el 3T25. El crecimiento estuvo impulsado por la incorporación de un nuevo proyecto en Jalisco, así como por una baja base de comparación derivada de la conclusión del proceso de venta de uno de los desarrollos del segmento.

En lo que se refiere al segmento medio-residencial, las unidades vendidas en el 3T26 fueron 3, frente a ninguna en el mismo periodo del año anterior. Este resultado obedeció a la adición, a partir del 2T26, de un nuevo desarrollo en Tulum. Adicionalmente, la Compañía participa en un proyecto bajo un esquema de negocio conjunto, en el que está a cargo del desarrollo y parte del capital, mientras que sus socios aportan el terreno y los recursos para su ejecución.

El segmento residencial no registró venta de unidades en el 3T26, comparándose contra 3 viviendas vendidas en el 3T25. La evolución observada responde al nivel de avance en la comercialización de los proyectos que actualmente integran el segmento. En los próximos periodos, la oferta residencial se verá reforzada con un nuevo desarrollo bajo un esquema de asociación en Puerto Cancún, cuyas primeras unidades están previstas para entregarse en los próximos meses.

En el acumulado del año, las viviendas vendidas ascendieron a 3,302, lo que representa un crecimiento de 42.9% en comparación con las 2,311 unidades desplazadas en los 9M25. Esta alza fue incentivada principalmente por el mayor volumen de ventas en el segmento de interés social, que registró un incremento de 49.1% vs. 9M25, equivalente a 988 unidades adicionales.

Ingresos

Ingresos (\$ Millones)										
	3T25	% total	3T26	% total	Δ%	9M25	% total	9M26	% total	Δ%
Interés Social	991	70.0%	1,510	79.6%	52.3%	2,039	61.5%	3,102	72.7%	52.1%
Interés Social (VU)	1	0.1%	3	0.1%	114.8%	7	0.2%	4	0.1%	(40.5%)
Media	200	14.1%	333	17.5%	66.1%	686	20.7%	665	15.6%	(3.1%)
Media-Residencial	-	-	11	0.6%	-	19	0.6%	24	0.6%	29.3%
Residencial	33	2.3%	3	0.2%	(90.4%)	229	6.9%	199	4.7%	(13.1%)
Total Ingresos Vivienda	1,226	86.5%	1,860	98.0%	51.7%	2,981	89.9%	3,995	93.6%	34.0%
Venta de Terrenos	63	4.4%	22	1.2%	(64.1%)	147	4.4%	97	2.3%	(34.3%)
Serv. Const. (Bienestar)	116	8.2%	-	-	(100.0%)	116	3.5%	122	2.9%	5.4%
Otros Ingresos	13	0.9%	16	0.9%	22.5%	73	2.2%	54	1.3%	(25.7%)
Total Otros	192	13.5%	39	2.0%	(79.8%)	336	10.1%	273	6.4%	(18.7%)
Total Ingresos	1,417	100.0%	1,898	100.0%	34.0%	3,316	100.0%	4,268	100.0%	28.7%

Durante el 3T26, los ingresos totales ascendieron a \$1,898 millones, incrementándose 34.0% frente a los \$1,417 millones del 3T25. Este resultado fue impulsado por la mayor generación de ingresos por venta de vivienda, cuyo crecimiento fue de 51.7% vs. 3T25. Por lo anterior, el 98.0% del total de ingresos provino del desplazamiento de vivienda.

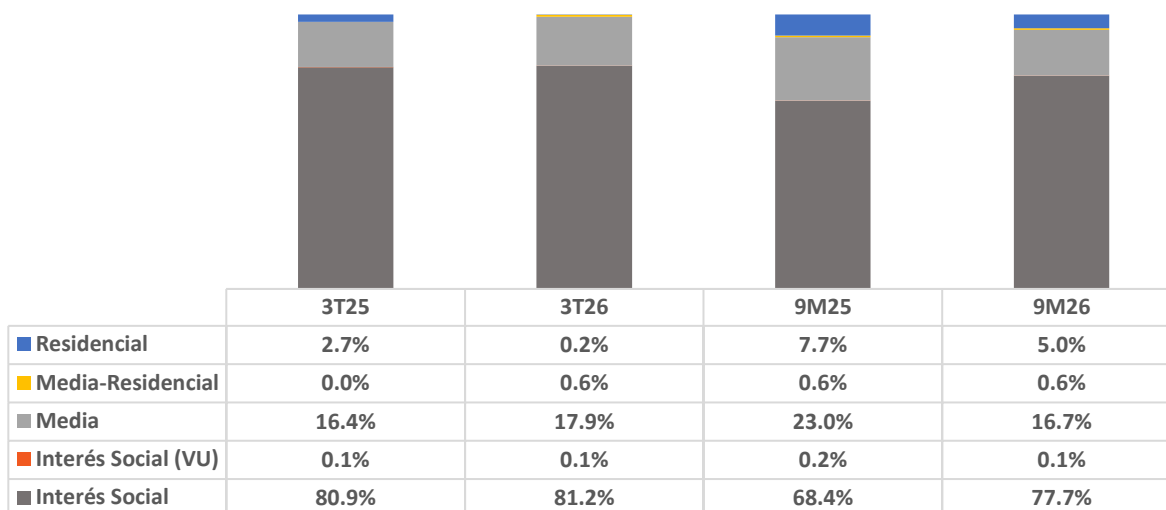
En el acumulado del año, los ingresos totales sumaron \$4,268 millones, representando un alza de 28.7% contra los \$3,316 millones del mismo periodo de 2025. Esta variación derivó del incremento de 34.0% que registraron los ingresos por venta de vivienda contra los 9M25. De esta manera, el 93.6% de los ingresos totales de los 9M26 correspondió a la venta de vivienda.

Respecto a los ingresos por venta de vivienda, el segmento de interés social generó \$1,510 millones en el 3T26, aumentando 52.3% frente a los \$991 millones del 3T25, principalmente como resultado del mayor volumen vendido (+46.5% vs. 3T25). De igual forma, los ingresos de los segmentos de interés social (VU), medio y medio-residencial sumaron \$3 millones, \$333 millones y \$11 millones en el 3T26, respectivamente, comparándose favorablemente contra el 3T25, ya que el segmento de interés social (VU) incrementó 114.8%, el medio creció 66.1% y el medio-residencial no registró ninguna venta en ese trimestre.

En cuanto a los ingresos del segmento residencial, en el 3T26 se reconocieron \$3 millones correspondientes a la diferencia de precio derivada del *upgrade* realizado por un comprador que había adquirido una unidad en trimestres anteriores y posteriormente la sustituyó por otra de mayor valor. En consecuencia, estos ingresos no están asociados a una unidad adicional vendida.

Durante los primeros nueve meses de 2026, los ingresos del segmento de interés social y los de vivienda media-residencial fueron 52.1% y 29.3% más altos que los obtenidos en los 9M25, respectivamente. Por su parte, los ingresos de interés social (VU), media y residencial disminuyeron 40.5%, 3.1% y 13.1%, respectivamente.

Ingresos por Venta de Vivienda por Segmento



Ingresos de Vivienda por Plaza

Ingresos por venta de Vivienda por Plaza (\$ Millones)												
	3T25	% total	3T26	% total	Δ\$	Δ%	9M25	% total	9M26	% total	Δ\$	Δ%
Cancún	405	33.1%	491	26.4%	86	21.2%	1,174	39.4%	1,345	33.7%	171	14.6%
Playa del Carmen	610	49.8%	994	53.5%	384	63.0%	1,170	39.2%	1,698	42.5%	529	45.2%
Tulum	209	17.1%	162	8.7%	(47)	(22.6%)	611	20.5%	738	18.5%	127	20.7%
Jalisco	-	-	210	11.3%	210	-	-	-	210	5.2%	210	-
CDMX	-	-	-	-	-	-	19	0.6%	-	-	(19)	(100.0%)
Otros (VU)	1	0.1%	3	0.1%	1	114.8%	7	0.2%	4	0.1%	(3)	(40.5%)
TOTAL	1,226	100.0%	1,860	100.0%	634	51.7%	2,981	100.0%	3,995	100.0%	1,015	34.0%

NOTA: VU hace referencia a la Vivienda Usada.

Los ingresos por venta de vivienda pasaron de \$1,226 millones en el 3T25 a \$1,860 millones en el 3T26, aumentando 51.7%. Este desempeño derivó principalmente de la mayor generación de ingresos registrada en Playa del Carmen y Cancún, que incrementó 63.0% y 21.2% vs. 3T25, respectivamente, así como del reconocimiento de \$210 millones provenientes del desplazamiento de un nuevo proyecto de vivienda media en Jalisco. Asimismo, en comparación con el 3T25, los ingresos correspondientes a Otros (VU) crecieron 114.8%, mientras que los de Tulum se redujeron 22.6%. Por su parte, en CDMX no se cuenta con proyectos.

En los 9M26, los ingresos por venta de vivienda ascendieron a \$3,995 millones, creciendo 34.0% frente a los \$2,981 millones del mismo periodo de 2025. Lo anterior estuvo impulsado por las alzas que presentaron Playa del Carmen (+45.2%), Cancún (+14.6%) y Tulum (+20.7%) vs. 9M25, así como por la incorporación de un nuevo proyecto en Jalisco, el cual generó \$210 millones de ingresos.

En Guadalajara, CADU cuenta con un desarrollo de vivienda media-residencial actualmente en comercialización, en el que la Compañía mantiene una participación activa en la ejecución y financiamiento del proyecto, mientras que los socios aportan el terreno y otros recursos necesarios para su desarrollo. En total, la presencia de CADU en esta plaza comprende cinco proyectos activos, de los cuales tres son propios y dos se desarrollan en asociación.

Precios Promedio

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

Precios Promedio por Producto (\$ Miles)								
Producto	3T25	3T26	Δ\$	Δ%	9M25	9M26	Δ\$	Δ%
Interés Social*	1,029	1,070	41	4.0%	1,013	1,033	21	2.1%
Interés Social (VU)	612	876	264	43.2%	668	875	207	31.0%
Media	2,637	2,189	(448)	(17.0%)	2,570	2,368	(203)	(7.9%)
Media-Residencial	-	3,656	3,656	-	3,744	3,459	(285)	(7.6%)
Residencial*	10,893	-	(10,893)	(100.0%)	16,341	28,400	12,059	73.8%
Total	1,174	1,185	11	1.0%	1,290	1,210	(80)	(6.2%)

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

El precio promedio presentó una ligera alza de 1.0%, pasando de \$1.17 millones en el 3T25 a \$1.19 millones en el 3T26. Este resultado se debió principalmente a la mayor contribución de los segmentos de vivienda media (+1.5 pp. vs. 3T25) y media-residencial (+0.6 pp. vs. 3T25) en la mezcla de ingresos, así como al aumento de 4.0% registrado en el precio promedio de interés social en comparación con el 3T25.

En el acumulado del año, el precio promedio se ubicó en \$1.2 millones, disminuyendo 6.2% contra los \$1.3 millones obtenidos en los 9M25. Esta variación derivó de la mayor participación de los ingresos de interés social en la mezcla (+9.3 pp. vs. 9M25) y de los menores precios promedio que registraron los segmentos de vivienda media y media-residencial, ya que estos se redujeron 7.9% y 7.6% contra los 9M25, respectivamente. Por su parte, aunque el precio promedio de la vivienda residencial subió 73.8%, su contribución a ingresos bajó 2.7 pp. vs. 9M25.

DESEMPEÑO FINANCIERO

Estado de Resultados

Costo de Ventas

Desglose de Ingresos y Costo de Ventas (\$ Millones)								
Conceptos	3T25	% Ing	3T26	% Ing	9M25	% Ing	9M26	% Ing
Ingresos por escrituración de viviendas	1,226	86.5%	1,860	98.0%	2,981	89.9%	3,995	93.6%
Ingresos por venta de terrenos	63	4.4%	22	1.2%	147	4.4%	97	2.3%
Ingresos por Serv. Const. (Bienestar)	116	8.2%	-	-	116	3.5%	122	2.9%
Otros ingresos	13	0.9%	16	0.9%	73	2.2%	54	1.3%
Total de Ingresos	1,417	100.0%	1,898	100.0%	3,316	100.0%	4,268	100.0%
Costo de viviendas escrituradas	950	77.5%	1,448	77.9%	2,290	76.8%	3,119	78.1%
Costo de terrenos	34	54.0%	2	10.6%	81	54.9%	28	29.1%
Costos por Serv. Const. (Bienestar)	107	93.0%	6	-	107	93.0%	115	94.5%
Costo de otros ingresos	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	29	54.2%
Total de Costo de Ventas	1,092	77.0%	1,456	76.7%	2,478	74.7%	3,292	77.1%
Costo de Ventas	1,013	71.5%	1,391	73.3%	2,245	67.7%	3,090	72.4%
Intereses Capitalizados en el CV	79	5.6%	65	3.4%	233	7.0%	202	4.7%

En el 3T26, la proporción del costo de ventas a ingresos se ubicó en 76.7%, disminuyendo 0.3 pp. en comparación con el 77.0% del 3T25. Esto se debe al mayor margen de los terrenos vendidos este periodo, así como a que no se registraron ingresos por servicios de construcción, ya que estos suelen tener el margen más bajo de las fuentes de ingreso.

Cabe mencionar que, aunque durante el trimestre no se registraron ingresos por servicios de construcción, se reconocieron \$6 millones de costos correspondientes a costos de cierre.

Durante los 9M26, la proporción del costo de ventas a ingresos fue de 77.1%, 2.4 pp. más que el 74.7% de los 9M25. Este aumento se debió principalmente a la mayor contribución del segmento de interés social en los ingresos por venta de vivienda (+9.3 pp. vs. 9M25), dado que sus márgenes normalmente son menores a los de otros segmentos de vivienda.

Utilidad Bruta

Utilidad Bruta (\$ Millones)												
	3T25	% Ing	3T26	% Ing	Δ\$	Δ%	9M25	% Ing	9M26	% Ing	Δ\$	Δ%
Utilidad Bruta	326	23.0%	442	23.3%	116	35.7%	838	25.3%	976	22.9%	138	16.5%

Durante el 3T26, la utilidad bruta alcanzó los \$442 millones, creciendo 35.7% en comparación con los \$326 millones del 3T25. Lo anterior estuvo incentivado por el aumento de 34.0% que presentaron los ingresos totales del 3T26 respecto al 3T25. Asimismo, el margen bruto mejoró 0.3 pp., al pasar de 23.0% en el 3T25 a 23.3% en el 3T26. Cabe mencionar que, el año pasado se tuvieron ingresos por servicios de construcción con poco margen.

En el acumulado del año, la utilidad bruta sumó \$976 millones, representando un alza de 16.5% contra los \$838 millones del mismo periodo de 2025. Este aumento derivó del mayor nivel de ingresos totales registrado en lo que va del año (+28.7% vs. 9M25), principalmente en el rubro de ingresos por venta de vivienda (+34.0% vs. 9M25). El margen bruto de los 9M26 fue de 22.9%, 2.4 pp. menos que lo obtenido en los 9M25, debido a la menor venta de viviendas residenciales (50.0% menos unidades vs. 9M25), las cuales cuentan con un margen más alto que las de interés social.

Gastos Generales

Gastos Generales (\$ Millones)												
	3T25	% Ing	3T26	% Ing	Δ\$	Δ%	9M25	% Ing	9M26	% Ing	Δ\$	Δ%
Gastos	197	13.9%	224	11.8%	27	13.9%	530	16.0%	530	12.4%	(0)	(0.1%)

Los gastos generales pasaron de \$197 millones en el 3T25 a \$224 millones en el 3T26, incrementándose 13.9%. En este sentido, los gastos crecieron a un menor ritmo que los ingresos, favoreciendo la utilidad de operación, principalmente por la naturaleza relativamente fija de los gastos administrativos, cuya proporción respecto a los ingresos disminuye conforme aumenta el nivel de ventas; además, la mayor venta de viviendas de interés social implica un menor gasto por comisiones en comparación con los demás segmentos. Como resultado, los gastos generales como porcentaje de los ingresos se redujeron 2.1 pp., de 13.9% en el 3T25 a 11.8% en el 3T26.

Durante los 9M26, los gastos generales fueron de \$530 millones, manteniéndose prácticamente en el mismo nivel de los 9M25 (-0.1%). Este resultado se explica mayormente por el menor monto de comisiones pagadas ante la menor venta de unidades residenciales (50.0% menos viviendas vs. 9M25). La proporción de gastos a ingresos fue de 12.4% en los 9M26, disminuyendo 3.6 pp. respecto al 16.0% registrado en los 9M25.

EBITDA

Integración de EBITDA (\$ Millones)								
Conceptos	3T25	3T26	Δ\$	Δ%	9M25	9M26	Δ\$	Δ%
UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS	128	151	23	18.3%	274	308	34	12.5%
(+) ISR	21	57	37	178.0%	30	118	88	297.7%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	148	208	60	40.4%	304	426	123	40.4%
(+) Costo Integral de Fin. Capitalizado	79	65	(14)	(17.6%)	233	202	(31)	(13.4%)
(+) Intereses no Capitalizados	27	14	(13)	(49.1%)	71	46	(24)	(34.1%)
(-) Otros ingresos (gastos) neto	47	4	(42)	(90.6%)	66	27	(39)	(59.7%)
(+) Depreciación y Amortización	5	4	(1)	(14.8%)	10	11	0	1.5%
EBITDA	212	287	74	35.1%	551	659	107	19.4%
Margen EBITDA	15.0%	15.1%	-	0.1 pp.	16.6%	15.4%	-	(1.2 pp.)

En el 3T26, el EBITDA totalizó \$287 millones, creciendo 35.1% en comparación con los \$212 millones del 3T25. Este desempeño derivó del fortalecimiento de los ingresos totales del 3T26, los cuales incrementaron 34.0% vs. 3T25. El margen EBITDA mejoró 0.1 pp., de 15.0% en el 3T25 a 15.1% en el 3T26.

En los 9M26, el EBITDA ascendió a \$659 millones, representando un aumento de 19.4% frente a los \$551 millones del mismo periodo de 2025. Lo anterior estuvo impulsado principalmente por un mayor nivel de ingresos. El margen EBITDA de los 9M26 fue de 15.4% vs. 16.6% en los 9M25.

Utilidad de Operación

Utilidad de Operación (\$ Millones)												
	3T25	% Ing	3T26	% Ing	Δ\$	Δ%	9M25	% Ing	9M26	% Ing	Δ\$	Δ%
Utilidad de Operación	129	9.1%	218	11.5%	89	69.2%	308	9.3%	446	10.5%	138	44.9%

La utilidad de operación pasó de \$129 millones en el 3T25 a \$218 millones en el 3T26, incrementándose 69.2%. Lo anterior fue impulsado por la mayor utilidad bruta del periodo (+35.7% vs. 3T25), en línea con el crecimiento registrado en ingresos. Asimismo, el margen de operación aumentó 2.4 pp., de 9.1% en el 3T25 a 11.5% en el 3T26.

Durante los 9M26, la utilidad de operación alcanzó los \$446 millones, 44.9% más que los \$308 millones de los 9M25. Este crecimiento se explica por los mismos factores del trimestre. El margen de operación se ubicó en 10.5% en los 9M26, mejorando 1.2 pp. contra los 9M25.

Utilidad Neta

Utilidad Neta y UPA (\$ Millones)								
Conceptos	3T25	3T26	Δ\$	Δ%	9M25	9M26	Δ\$	Δ%
Utilidad Neta Consolidada	128	151	23	18.3%	274	308	34	12.5%
Margen Neto	9.0%	8.0%	-	(1.1 pp.)	8.3%	7.2%	-	(1.0 pp.)
Utilidad Neta Controladora	127	150	23	17.8%	273	307	34	12.3%
Utilidad por acción* (Pesos)	0.42	0.51	0.09	22.1%	0.90	1.04	0.14	16.0%

*Cifras en pesos. Considerando 292,637,986 acciones en circulación al 3T26 y 303,266,668 al 3T25. El total de acciones al 3T26 considera la cancelación de 10,628,682 acciones conforme a lo acordado en la Asamblea de Accionistas realizada en abril de 2026. En consecuencia, la UPA acumulada del año corresponde a la suma de las UPA reportadas en cada trimestre.

En el 3T26, la utilidad neta ascendió a \$151 millones, creciendo 18.3% contra los \$128 millones del 3T25. Este desempeño fue impulsado por una mayor utilidad de operación (+69.2% vs. 3T25)

y un menor costo financiero (-62.3% vs. 3T25). Por su parte, el margen neto se situó en 8.0%, 1.1 pp. menos que lo obtenido en el 3T25.

En el acumulado del año, la utilidad neta alcanzó los \$308 millones, 12.5% por encima de los \$274 millones registrados en los 9M25. Lo anterior fue incentivado por los mismos factores del trimestre. El margen neto pasó de 8.3% en los 9M25 a 7.2% en los 9M26, disminuyendo 1.0 pp.

Durante el 3T26, la Utilidad Por Acción (UPA) sumó \$0.51, creciendo 22.1% frente al 3T25. En los 9M26, la UPA aumentó 16.0%, al pasar de \$0.90 en los 9M25 a \$1.04.

Estado de Posición Financiera

Efectivo y Equivalentes

Efectivo y Equivalentes (\$ Millones)				
	A sep-25	A sep-26	Δ\$	Δ%
Efectivo y Equivalentes*	529	644	115	21.7%

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

Al 30 de septiembre de 2026, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo fue de \$644 millones, representando un alza de 21.7% frente a los \$529 millones registrados en el mismo periodo de 2025. Este incremento se explica principalmente por los cobros recibidos en los últimos días del trimestre, mismos que no pudieron aplicarse a la reducción de deuda antes de que finalizara el 3T26. En cuanto al saldo del fondo de reserva generado para garantizar el pago del Bono Verde "CADU 20V", este sumó \$54 millones al cierre del 3T26.

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

Ciclo de Capital de Trabajo (CCT)

Ciclo de Capital de Trabajo (CCT)					
Conceptos	Al 30 de septiembre de 2025		Al 30 de septiembre de 2026		Δ días
	Monto (\$ Millones)	Días	Monto (\$ Millones)	Días	
Cuentas por Cobrar (incluye porción no circulante)	953	76	907	54	(22)
Inventario (incluye Reserva Territorial)	10,003	1,076	9,732	749	(327)
Proveedores (incluye proveedores de terrenos)	2,906	313	2,140	165	(148)
Anticipo Clientes	441	47	344	26	(21)
CCT	7,609	792	8,155	612	(180)

El Ciclo de Capital de Trabajo pasó de 792 días al 30 de septiembre de 2025 a 612 días al finalizar el 3T26, mejorando 180 días. Lo anterior se explica principalmente por el mayor desplazamiento de vivienda en los últimos 12 meses y un menor saldo de inventario al 30 de septiembre de 2026.

Al cierre del 3T26, las cuentas por cobrar sumaron \$907 millones (54 días de cartera), lo cual se compara con los \$953 millones (76 días de cartera) del mismo periodo de 2025. Este decremento obedece a los esfuerzos realizados para fortalecer la cobranza.

El saldo de inventario pasó de \$10,003 millones al 30 de septiembre de 2025 a \$9,732 millones al 30 de septiembre de 2026. La reducción se debe a que la Compañía se encuentra en el ciclo de desplazar la inversión que realizó durante los primeros dos trimestres del año.

Al cierre de septiembre de 2026, la cuenta de proveedores (incluyendo terrenos) sumó \$2,140 millones (\$793 millones de proveedores y \$1,347 millones de proveedores de terrenos) vs. los \$2,906 millones (\$767 millones de proveedores y \$2,139 millones de proveedores de terrenos) del mismo periodo de 2025. Lo anterior derivó del menor saldo en proveedores de terrenos (-\$793 millones), el cual se va amortizando con base en un calendario de pagos, y a la cancelación de una operación de compra de un terreno por \$268 millones, a finales de 2025, dado que la contraparte no cumplió con sus obligaciones contractuales.

Al finalizar el 3T26, los anticipos de clientes totalizaron \$344 millones, comparándose contra los \$441 millones del mismo periodo de 2025. Esta disminución se debió al inicio de escrituraciones del proyecto de vivienda media “Principia”, en Jalisco, lo que resultó en la liberación de los pagos anticipados de los clientes.

Deuda

Al 30 de septiembre de 2026, la deuda total (excluyendo costos de apertura de crédito y gastos de emisión por amortizar) se ubicó en \$2,504 millones, representando un alza de 14.8% respecto al mismo periodo de 2025. Lo anterior se debe al crecimiento de 19.2% que presentó la deuda bancaria (sin costos de apertura de crédito) en ese mismo periodo.

Deuda Bancaria (\$ Millones)						
Conceptos	A sep-25	% deuda total	A sep-26	% deuda total	Δ\$	Δ%
Puentes	1,459	67.8%	1,614	65.2%	155	10.6%
Capital de Trabajo	220	10.2%	387	15.7%	167	75.9%
Total sin costos de apertura de crédito	1,679	78.0%	2,002	80.9%	322	19.2%
Costos de apertura de crédito	(22)	(1.0%)	(25)	(1.0%)	(3)	15.3%
Total	1,657	77.0%	1,976	79.9%	319	19.2%

La deuda bancaria (excluyendo los costos de apertura de crédito) fue de \$2,002 millones al finalizar el 3T26, aumentando 19.2% contra los \$1,679 millones registrados al cierre del 3T25. Esta variación derivó de los incrementos en los saldos de créditos puente (+10.6% vs. 3T25) y para capital de trabajo (+75.9% vs. 3T25), ambos asociados al mayor ritmo de desarrollo de proyectos de vivienda. Cabe mencionar que, CADU cuenta con un crédito del BID para el desarrollo de proyectos con un plazo de 15 meses, lo cual permite cubrir el ciclo de construcción y sustituir los créditos puente. No obstante, en comparación con el cierre de junio de 2026, la deuda bancaria sin costos de apertura de crédito disminuyó 9.5%.

Deuda Bursátil – CEBURES (\$ Millones)						
Concepto	A sep-25	% deuda total	A sep-26	% deuda total	Δ\$	Δ%
CADU 20V	502	23.3%	502	20.3%	-	-
Total sin gastos de emisiones por amortizar	502	23.3%	502	20.3%	-	-
Gastos de emisión por amortizar	(8)	(0.4%)	(4)	(0.2%)	4	(46.7%)
Total	494	23.0%	498	20.1%	4	0.8%
Deuda Total sin costos ni gastos	2,181	101.4%	2,504	101.2%	322	14.8%
Costos de apertura de crédito y gastos de emisión por amortizar	(30)	(1.4%)	(30)	(1.2%)	0	(1.2%)
Deuda Total*	2,152	100.0%	2,474	100.0%	322	15.0%

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

La deuda bursátil (excluyendo los gastos de emisión pendientes de amortizar) se mantuvo en \$502 millones al cierre del 3T26, en línea con el saldo registrado en el mismo periodo de 2025. La Compañía mantiene un único bono vigente, cuyo vencimiento está previsto para finales de 2027.

Al 30 de septiembre de 2026, los créditos puente representaron 64.5% de la deuda total (excluyendo costos de apertura y gastos de emisión por amortizar), mientras que los créditos para capital de trabajo y la deuda bursátil representaron el 15.5% y 20.1%, respectivamente.

Vencimientos de la Deuda al 30 de septiembre de 2026 (\$ Millones)						
Conceptos	Año Actual	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Hasta 4 años	Total
Deuda Bancaria	8	116	492	1,086	300	2,002
Bono Verde CADU 20V	-	-	502	-	-	502
Total	8	116	994	1,086	300	2,504
% Total	0.3%	4.6%	39.7%	43.4%	12.0%	100.0%

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

En cuanto a los vencimientos de la deuda, únicamente el 0.3% vence en el 4T26, sólo el 4.6% en los primeros 9 meses de 2027, el 39.7% hasta en 2 años, el 43.4% en 3 años y el 12.0% vence dentro de 4 años.

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

Vencimientos de la Deuda por Trimestre (\$ Millones)						
Conceptos	4T26	1T27	2T27	3T27	4T27	1T28
Deuda Bancaria	8	99	8	8	8	124
Bono Verde CADU 20V	-	-	-	-	502	-
Total	8	99	8	8	510	124
% Total	0.3%	4.0%	0.3%	0.3%	20.4%	5.0%

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

Del total de la deuda, únicamente el 0.3% vence en el 4T26, sólo el 4.0% durante el 1T27, el 0.3% en el 2T27, el 0.3% en el 3T27, el 20.4% hasta el 4T27 y el 5.0% hacia el 1T28.

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

Razones de Apalancamiento y Cobertura de Intereses (Veces)			
Conceptos	A sep-25	A sep-26	Covenant
Deuda Neta a EBITDA	2.21	2.08	No mayor a 3.0
Pasivo Total / Capital Contable	1.25	1.09	No mayor a 3.0
EBITDA / Intereses pagados*	2.73	3.90	No menor a 2.5

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

*La cifra a septiembre de 2025 varía en -0.01x (de 2.74x a 2.73x) por la auditoría de 2025, que reclasificó los intereses por arrendamiento financiero de 2024, de otros activos a intereses pagados.

Al cierre del 3T26, el costo ponderado de la deuda se situó en 9.16%, 1.52 pp. menos que lo registrado en el mismo periodo de 2025. Al finalizar el 3T26, el 79.9% de la deuda estaba contratada a tasa variable y el 20.1% restante a una tasa fija de 9.13% (sin considerar los costos de apertura de crédito ni los gastos de emisión por amortizar).

Pasivo Total y Capital Contable

Pasivo Total y Capital Contable (\$ Millones)						
Conceptos	A sep-25	% total	A sep-26	% total	Δ\$	Δ%
Pasivo Total	7,176	55.5%	6,598	52.1%	(578)	(8.1%)
Capital Contable	5,745	44.5%	6,072	47.9%	327	5.7%
Total	12,920	100.0%	12,670	100.0%	(251)	(1.9%)

El Capital Contable aumentó 5.7%, al pasar de \$5,745 millones al 30 de septiembre de 2025 a \$6,072 millones al 30 de septiembre de 2026. Este crecimiento continúa siendo incentivado por la utilidad generada por la Empresa.

Al 30 de septiembre de 2026, la estructura de capital estaba integrada por 52.1% de pasivo y 47.9% de capital vs. 55.5% de pasivo y 44.5% de capital al 30 de septiembre de 2025.

Flujo de efectivo

Variación de efectivo

Integración de Flujo de Efectivo (\$ Millones)						
Conceptos	3T25	3T26	Δ%	9M25	9M26	Δ%
Utilidad antes de impuestos	148	208	40.4%	304	426	40.4%
Ajustes de inversión y otros	(17)	17	(198.3%)	10	31	221.6%
Ajustes de financiamiento	79	65	(17.6%)	233	202	(13.4%)
Flujo antes de impuestos	211	290	37.7%	546	659	20.7%
Flujo generado en actividades de operación	120	269	124.7%	(217)	(842)	287.6%
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	330	559	69.3%	329	(182)	(155.4%)
Flujo neto de actividades de inversión	(44)	(22)	(50.3%)	(48)	(136)	181.8%
Flujo neto de actividades de financiamiento	(218)	(329)	51.0%	(217)	498	(328.9%)
Δ Efectivo y equivalentes de efectivo	69	209	204.5%	64	180	182.8%
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	461	435	(5.5%)	466	464	(0.3%)
Efectivo y equivalentes al final del periodo	529	644	21.7%	529	644	21.7%

Flujo libre de efectivo de la firma	286	537	87.8%	281	(318)	(213.1%)
--	------------	------------	--------------	------------	--------------	-----------------

En el 3T26, el flujo libre de efectivo creció 87.8%, de \$286 millones en el 3T25 a \$537 millones en el 3T26. Este aumento se debe al mayor desplazamiento de vivienda del periodo y a los esfuerzos realizados para fortalecer la cobranza.

El flujo libre de efectivo pasó de \$281 millones en los 9M25 a -\$318 millones en los 9M26.

Sustentabilidad

En los primeros 10 meses del año, 2,506 viviendas desarrolladas por CADU recibieron la certificación EDGE, avalando su capacidad para generar ahorros en energía, agua y energía incorporada en los materiales, mientras que 1,408 obtuvieron la certificación ECOCASA, que reconoce su desempeño en materia de eficiencia energética y reducción de emisiones de carbono.

En julio de 2026, CADU refrendó su adhesión al Pacto Mundial de las Naciones Unidas, reafirmando su compromiso con principios relacionados con los derechos humanos, la protección del medio ambiente y la prevención de la corrupción. En este mismo mes, CADU divulgó, por primera vez, su reporte de sostenibilidad y cambio climático conforme a las NIIF S1 y NIIF S2.

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

- 🏡 **Certificación de *Climate Bond Initiative***, bajo la modalidad “*Low Carbon Buildings*”, lo cual convirtió al Bono Verde “CADU 20V” en el primero del sector vivienda en América Latina en obtener este distintivo.
- 🏡 **Certificación PRIME** de Gobierno Corporativo, la cual es otorgada por Bancomext, Nacional Financiera, la BMV, la BIVA y la AMIB cuando se cumple satisfactoriamente la Guía PRIME que promueve las mejores prácticas en la materia.
- 🏡 **Premio BONO VERDE** por parte de *Environmental Finance*, el cual es otorgado a quienes destacan por su innovación, liderazgo, mejores prácticas y contribución al desarrollo de un mercado financiero sustentable.
- 🏡 **Premio al Primer BONO VERDE de una desarrolladora de vivienda colocado en el mercado local**, otorgado por el Consejo Consultivo de Finanzas Verdes en el marco de los Premios Bonos Verdes, Sociales y Sustentables 2020-2021 a las empresas que refuerzan su compromiso con la sustentabilidad y demuestran una implementación de estrategias cada vez más sólidas.
- 🏡 **Certificación EDGE Advanced** del IFC (de Grupo Banco Mundial) para viviendas de CADU cuyos prototipos permiten ahorros de hasta un 47% en energía, 39% en agua y 75% en masa energética de materiales.
- 🏡 **Grupo Expansión, Transparencia Mexicana y Mexicanos Contra la Corrupción han reconocido a CADU**, por su lucha contra la corrupción.
- 🏡 **Distintivo ESR para empresas Grandes**, otorgado por el Centro Mexicano para la Filantropía, A.C., (Cemefi) y la Alianza por la Responsabilidad Social Empresarial por México (AliaRSE), como resultado del compromiso mostrado por CADU con relación a temas Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo.
- 🏡 **Premio Empresas Líderes en Innovación Sustentable otorgado por HSBC**. CADU fue reconocida dentro de la tercera edición de este premio, el cual es brindado a aquellas empresas que, con el poder de su impacto, generan estrategias sustentables en México.

Para mayor detalle de lo anterior, se sugiere consultar el Informe de Sustentabilidad 2025.

Acontecimientos recientes

- 🏡 El 8 de septiembre de 2026, CADU llevó a cabo la retransmisión del informe de sostenibilidad relacionado con el cumplimiento de NIIF S1 y NIIF S2 con el objetivo de atender los comentarios realizados por la CNBV.

- 🏠 El 28 de agosto de 2026, CADU realizó el segundo pago del dividendo aprobado por su Asamblea General Ordinaria de Accionistas a finales de abril, a razón de \$0.19 por acción. Lo anterior, aunado al primer pago realizado en junio, se tradujo en un dividendo total de \$0.38 por acción efectivamente distribuido.

Cobertura de analistas

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

Sobre CADU

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

Sobre eventos futuros

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

Conferencia de resultados 3T26



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

CONFERENCIA DE RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2026

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

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

Fecha: Miércoles 21 de octubre de 2026

Publicación de Resultados del Tercer Trimestre de 2026

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

Martes 20 de octubre de 2026
(posterior al cierre del mercado)

Para participar, por favor regístrese en la siguiente liga:

https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_3vV1vdNQQE-tp6iSANhiuw

Si prefiere participar vía telefónica, por favor marque:

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

Webinar ID:
820 0840 3933

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

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

Estados Financieros (EEFFs)

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

	30 de sep 2025	30 de sep 2026	Δ%
Activo			
Activos Circulantes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$477,696	\$589,708	23.4%
Clientes (Neto)	922,898	897,187	(2.8%)
Otras cuentas por cobrar (Neto)	406,673	201,591	(50.4%)
Inventarios inmobiliarios	2,570,702	4,436,312	72.6%
Otros activos circulantes	89,343	153,061	71.3%
Total Activos circulantes	4,467,312	6,277,859	40.5%
Activos No Circulantes:			
Efectivo restringido	51,446	54,095	5.1%
Inventarios inmobiliarios	7,432,415	5,295,191	(28.8%)
Propiedades, Planta y Equipo (Neto)	28,348	26,651	(6.0%)
Otros activos no circulantes	940,811	1,015,933	8.0%
Total Activos no circulantes	8,453,020	6,391,870	(24.4%)
Total Activos	<u>\$12,920,332</u>	<u>\$12,669,729</u>	<u>(1.9%)</u>
Pasivo y Capital Contable			
Pasivos Circulantes			
Créditos Bancarios	256,019	123,798	(51.6%)
Créditos Bursátiles	-	-	-
Proveedores	1,652,911	1,340,798	(18.9%)
Impuestos por pagar	24,695	91,979	272.5%
Otros pasivos circulantes	565,037	503,709	(10.9%)
Total Pasivos circulantes	2,498,662	2,060,284	(17.5%)
Pasivos no circulantes			
Créditos Bancarios	1,423,257	1,877,833	31.9%
Créditos Bursátiles	502,100	502,100	0.0%
Pasivo por arrendamiento	5,233	736	(85.9%)
Proveedores	1,252,794	798,870	(36.2%)
Beneficios a empleados	489	462	(5.5%)
Impuestos diferidos	1,492,972	1,357,335	(9.1%)
Total Pasivos no circulantes	4,676,845	4,537,336	(3.0%)
Total Pasivos	<u>\$7,175,507</u>	<u>\$6,597,620</u>	<u>(8.1%)</u>
Capital Contable			
Capital Social	151,633	146,319	(3.5%)
Utilidades retenidas	5,542,058	5,869,734	5.9%
Participación controladora	5,693,691	6,016,053	5.7%
Participación no controladora	51,134	56,056	9.6%
Total del capital contable	5,744,825	6,072,109	5.7%
Total Pasivo y Capital Contable	<u>\$12,920,332</u>	<u>\$12,669,729</u>	<u>(1.9%)</u>

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

	3T25	%/Ing.	3T26	%/Ing.	Δ%	9M25	%/Ing.	9M26	%/Ing.	Δ%
Ingresos:										
Ventas Inmobiliarias	\$1,225,673	86.5%	\$1,859,740	98.0%	51.7%	\$2,980,636	89.9%	\$3,995,161	93.6%	34.0%
Venta de Terrenos	62,525	4.4%	22,424	1.2%	(64.1%)	146,982	4.4%	96,547	2.3%	(34.3%)
Servicios de Construcción (Bienestar)	115,774	8.2%	-	-	(100.0%)	115,774	3.5%	122,051	2.9%	5.4%
Otros ingresos	13,227	0.9%	16,206	0.9%	22.5%	73,052	2.2%	54,258	1.3%	(25.7%)
	1,417,199	100.0%	1,898,370	100.0%	34.0%	3,316,444	100.0%	4,268,017	100.0%	28.7%
Costos y gastos:										
Costo de Construcción	(1,012,605)	71.5%	(1,391,407)	73.3%	37.4%	(2,245,217)	67.7%	(3,090,052)	72.4%	37.6%
Interés Capitalizado	(79,008)	5.6%	(65,072)	3.4%	(17.6%)	(233,136)	7.0%	(201,944)	4.7%	(13.4%)
Costo de Ventas	(1,091,613)	77.0%	(1,456,479)	76.7%	33.4%	(2,478,353)	74.7%	(3,291,996)	77.1%	32.8%
Utilidad Bruta	325,586	23.0%	441,891	23.3%	35.7%	838,091	25.3%	976,021	22.9%	16.5%
Gastos	(192,422)	13.6%	(220,383)	11.6%	14.5%	(519,731)	15.7%	(519,288)	12.2%	(0.1%)
Depreciación y amortización	(4,507)	0.3%	(3,842)	0.2%	(14.8%)	(10,462)	0.3%	(10,621)	0.2%	1.5%
Gastos Generales	(196,929)	13.9%	(224,225)	11.8%	13.9%	(530,193)	16.0%	(529,909)	12.4%	(0.1%)
Utilidad de operación	128,657	9.1%	217,666	11.5%	69.2%	307,898	9.3%	446,112	10.5%	44.9%
Ingresos Financieros	2,197	0.2%	4,358	0.2%	98.4%	9,076	0.3%	9,221	0.2%	1.6%
Gastos Financieros	(26,751)	1.9%	(13,610)	0.7%	(49.1%)	(70,522)	2.1%	(48,302)	1.1%	(31.5%)
	(24,554)	1.7%	(9,252)	0.5%	(62.3%)	(61,446)	1.9%	(39,081)	0.9%	(36.4%)
Participación en resultados de negocio conjunto	44,341	3.1%	-	-	(100.0%)	57,076	1.7%	19,272	0.5%	(66.2%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	148,444	10.5%	208,414	11.0%	40.4%	303,528	9.2%	426,303	10.0%	40.4%
Impuestos a la utilidad:										
ISR causado	6,743	0.5%	(81,139)	4.3%	(1,303.3%)	(1,000)	0.0%	(114,478)	2.7%	11,347.8%
ISR diferido	(27,291)	1.9%	24,011	1.3%	(188.0%)	(28,700)	0.9%	(3,644)	0.1%	(87.3%)
Neto	(20,548)	1.4%	(57,128)	3.0%	178.0%	(29,700)	0.9%	(118,122)	2.8%	297.7%
Utilidad neta e integral consolidada	\$127,896	9.0%	\$151,286	8.0%	18.3%	\$273,828	8.3%	\$308,181	7.2%	12.5%
Participación controladora	127,487	9.0%	150,188	7.9%	17.8%	273,426	8.2%	306,944	7.2%	12.3%
Participación no controladora	409	0.0%	1,098	0.1%	168.5%	402	0.0%	1,237	0.0%	207.7%
Utilidad neta e integral consolidada	127,896	9.0%	151,286	8.0%	18.3%	273,828	8.3%	308,181	7.2%	12.5%
Utilidad (Pérdida) Neta Básica por Acción*	0.42		0.51		22.1%	0.90		1.04		16.0%

*Considerando 292,637,986 acciones en circulación al 3T26 y 303,266,668 al 3T25. El total de acciones al 3T26 considera la cancelación de 10,628,682 acciones conforme a lo acordado en la Asamblea de Accionistas realizada en abril de 2026. En consecuencia, la UPA acumulada del año corresponde a la suma de las UPA reportadas en cada trimestre.

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

	3T25	3T26	9M25	9M26
Actividades de Operación				
Utilidad Antes de Impuestos	148,444	208,414	303,528	426,303
Partidas relacionadas con actividades de Inversión				
Depreciación y Amortización	4,507	3,842	10,462	10,621
Ingresos por intereses	(2,197)	(4,080)	(9,076)	(8,432)
Gastos por intereses	25,656	13,610	65,817	46,492
Estimación para cuentas de cobro dudoso	-	3,658	-	3,658
Participación en resultados de asociada, subsidiarias y negocio conjunto	(44,341)	-	(57,076)	(19,272)
Cancelación estimación por deterioro de inventarios	(1,770)	(502)	(1,770)	(1,925)
Resultado neto de beneficios a empleados	-	-	-	-
Utilidad por venta de transporte y mobiliario	1,325	-	1,325	-
Intereses Capitalizados reconocidos en el Costo de Ventas	79,008	65,072	233,136	201,944
Flujo Derivado del Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	210,632	290,014	546,346	659,389
Flujos Generados o utilizados en la Operación				
Decremento (Incremento) en Clientes	(53,608)	437,788	(28,798)	(249,045)
Decremento (Incremento) en Inventarios	66,166	126,619	(805,607)	(563,203)
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por cobrar y otros Activos Circulantes	(21,676)	103,659	19,412	89,836
Incremento (Decremento) en Proveedores	(67,397)	(377,576)	444,268	(194,669)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	196,371	(21,122)	153,515	75,277
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Operación	330,488	559,382	329,136	(182,415)
Actividades de Inversión				
Inversión en asociadas	-	(19,022)	-	(19,022)
Cobro por venta de equipo de transporte	-	(1)	-	801
Inversión en Propiedades, Planta y Equipo	(12,480)	(7,109)	(14,587)	(9,084)
Inversión en negocio conjunto	(34,096)	-	(42,569)	(116,628)
Intereses Cobrados	2,197	4,080	9,076	8,432
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	(44,379)	(22,052)	(48,080)	(135,501)
Actividades de Financiamiento				
Financiamientos Bancarios	954,257	988,038	2,932,277	3,907,539
Financiamientos Bursátiles	-	-	-	-
Amortización de Financiamientos Bancarios	(1,098,226)	(1,198,263)	(2,914,675)	(3,107,962)
Amortización de Financiamientos Bursátiles	-	-	-	-
Costo de apertura de préstamos con instituciones financieras	(13,580)	(6,917)	(22,438)	(21,560)
Intereses Pagados	(55,131)	(53,053)	(195,646)	(162,123)
Recompra de acciones	(3,835)	-	(12,995)	-
Dividendos pagados	-	(55,601)	-	(111,202)
Costos relacionados con la emisión de deuda	-	-	-	-
Comisiones bancarias / Pago arrendamiento	(1,050)	(2,795)	(3,976)	(6,905)
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Financiamiento	(217,565)	(328,591)	(217,453)	497,787
Incremento (Disminución) de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	68,544	208,739	63,603	179,871
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al principio del período	460,598	435,064	465,539	463,932
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al final del período	529,142	643,803	529,142	643,803

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