Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 26
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 28
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 30
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos 31
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto 33
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual 35
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior 38
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera 41
[700002] Datos informativos del estado de resultados 42
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses 43
[800001] Anexo - Desglose de créditos 44
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera 47
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto 48
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados 49
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable 50
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos 54
[800500] Notas - Lista de notas 55
[800600] Notas - Lista de políticas contables 101
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 141

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Cancún Quintana Roo, 20 de octubre de 2026

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.

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 septiembre de 2026 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 118,000 viviendas al 30 de septiembre de 2026. Actualmente opera, principalmente, en Quintana Roo y Jalisco.

Corpovael, S.A.B. de C.V., (CADU Inmobiliaria 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 (Cedevis 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

Conforme a lo anunciado en el reporte del 4T25, estimamos que durante el 2026 los ingresos totales y el EBITDA registren un crecimiento superior al 5% respecto al 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 30 de septiembre de 2026 la emisora tiene un balance con un activo total de $12,670 millones, con un Pasivo total de $6,598 millones y con capital contable de $6,072 millones.

El Activo está financiado con capital contable en un 47.9% y con pasivos en un 52.1%. El Activo total disminuyó 1.9% comparado con septiembre de 2025. Del Activo total, el 76.8% corresponde a inventarios, el 5.1% corresponde a efectivo y equivalentes de efectivo y el 7.2% corresponde a cuentas por cobrar. El Pasivo se compone de deuda con el 37.9%, la cual principalmente se utiliza para financiar los inventarios inmobiliarios, el 32.4% de los pasivos corresponde a proveedores (incluye proveedores de terrenos) y el 20.6% 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
- Cambios en la política de vivienda, o de alguno de los programas y/o esquemas del Infonavit (por ejemplo, el T-1000, T-100, subsidios para vivienda, unamos créditos y vivienda para el bienestar)
- 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 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.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

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

Cancún 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 y 9M26 vs 9M25

PRINCIPALES INDICADORES

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
Clientes	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.

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 Totales Consolidados

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.

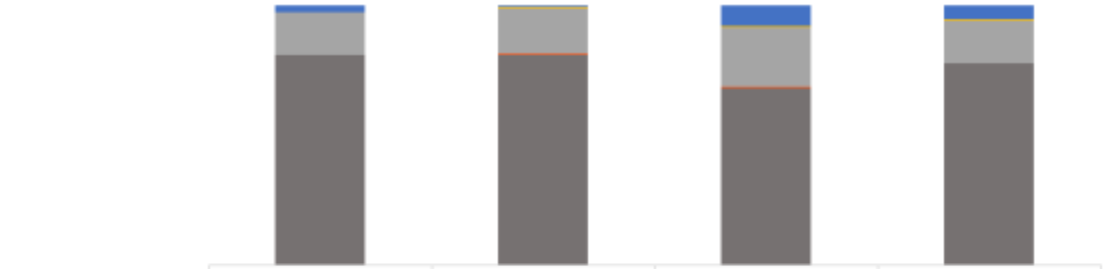
En el acumulado del año, los ingresos totales sumaron $4,268 millones, representando un alza de 28.7% contra los $3,316 millones del mismo periodo de 2025. Esta variación derivó del incremento de 34.0% que registraron los ingresos por venta de vivienda contra los 9M25. De esta manera, el 93.6% de los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



	3T25	3T26	9M25	9M26
Residencial	2.7%	0.2%	7.7%	5.0%
Media-Residencial	0.0%	0.6%	0.6%	0.6%
Media	16.4%	17.9%	23.0%	16.7%
Interés Social (VU)	0.1%	0.1%	0.2%	0.1%
Interés Social	80.9%	81.2%	68.4%	77.7%

Ingresos Vivienda

Ingresos por Venta 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.

Precio 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 (millones de pesos)

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 (millones de pesos)

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 (millones de pesos)

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.

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)				
	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.

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 liquida equivalente al 10% del saldo insoluto. De acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad NIC, si el efectivo o equivalente al efectivo se encuentra restringido no se clasifica como activo circulante. En el dictamen 2024 y 2025 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 septiembre de 2026 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 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)						
Concepto	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)						
Concepto	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 (millones de pesos)

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.

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 variación en el pasivo circulante comparado con las cifras dictaminadas al 31 de diciembre de 2025. 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 2025 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 2025.

Diferencia en Activos Totales y Pasivo Totales:
Adicionalmente este reporte XBRL reporta una variación en el total de pasivos y total de activos comparado con las cifras dictaminadas al 31 de diciembre de 2025. Esto se debe a que los montos señalados en la sección de otros pasivos financieros a largo plazo y otros 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 2025 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 2025 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	**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.

Fondo de Recompra:

Este reporte indica en la sección de datos informativos del estado de situación financiera (sección 700000) que hay 0 acciones recompradas, las cuales se refieren a las acciones que se tenía en posición (saldo) a la fecha del reporte. El saldo inicial al 1 de enero de 2026 era de 10,628,682 acciones, durante el 1T26 y 2T26 no se compraron acciones, sin embargo, durante el 2T26 se acordó cancelar 10,628,682 acciones en asamblea de accionistas. Durante el 3T26 no se compraron acciones.

	Saldo inicial de acciones recompradas	mas acciones recompradas	menos acciones canceladas	saldo final de acciones recompradas
4T25	2,948,422	7,680,260		10,628,682
1T26	10,628,682	0		10,628,682
2T26	10,628,682	0	-10,628,682	0
3T26	0	0		0

NOTA: Acciones canceladas conforme a acuerdo de accionistas en asamblea

Control interno [bloque de texto]

CADU cuenta con un sistema de control interno orientado a proporcionar una seguridad razonable sobre la adecuada conducción de sus operaciones, la confiabilidad de la información financiera, la protección de sus activos y el cumplimiento de las disposiciones legales y regulatorias aplicables.

Dicho sistema se sustenta en políticas, procedimientos y controles diseñados para cada una de sus áreas, e incorpora mecanismos de autorización, supervisión, segregación de funciones y revisión independiente en los procesos críticos. Adicionalmente, el control interno considera aspectos de sustentabilidad, incluyendo riesgos ambientales, sociales y de cumplimiento, con el objetivo de apoyar una gestión responsable del negocio y la creación de valor a largo plazo.

La Administración es responsable del diseño, implementación y mantenimiento del control interno, apoyándose en sistemas de información que permiten generar datos financieros, operativos y confiables para la toma de decisiones. Asimismo, el Auditor Interno, dependiente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, es responsable de monitorear el Sistema de Control Interno de CADU con evaluaciones periódicas para fortalecer el sistema de control interno y su capacidad de respuesta ante cambios en el entorno operativo, regulatorio y de sostenibilidad.

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 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 adicionalmente emite un reporte de sugerencias para fortalecer el control interno.

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. – 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.

Ebitda. - 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 neta. – 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.

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 al 30 de septiembre de 2026 quedaron como sigue:

Que la razón de pasivo total entre capital contable no sea mayor a 3.0 veces. Esta razón fue de 1.1x.

Que la razón de deuda neta entre UAFIDA de los últimos 12 meses, no sea mayor a 3.0 veces. Esta razón fue de 2.1x.

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. Esta razón fue de 3.9x.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	CADU
Periodo cubierto por los estados financieros:	2026-07-01 al 2026-09-30
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2026-09-30
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:	3
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 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.

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	643,803,000	463,932,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	1,038,786,000	868,608,000
Impuestos por recuperar	59,992,000	84,266,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	4,436,312,000	3,169,905,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	153,061,000	125,345,000
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	6,331,954,000	4,712,056,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	6,331,954,000	4,712,056,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	155,480,000	167,352,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	5,295,191,000	6,056,441,000
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	374,005,000	219,083,000
Propiedades, planta y equipo	26,651,000	23,077,000
Propiedades de inversión	0	0
Activos por derechos de uso	5,012,000	9,562,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	441,538,000	362,910,000
Otros activos no financieros no circulantes	39,898,000	65,442,000
Total de activos no circulantes	6,337,775,000	6,903,867,000
Total de activos	12,669,729,000	11,615,923,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	1,340,798,000	1,377,852,000
Impuestos por pagar a corto plazo	91,979,000	20,345,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	123,798,000	252,296,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	5,481,000	8,512,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	498,228,000	417,050,000
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	2,060,284,000	2,076,055,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	2,060,284,000	2,076,055,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	798,870,000	956,485,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	2,379,933,000	1,451,858,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	736,000	3,395,000
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	462,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	462,000	462,000
Pasivo por impuestos diferidos	1,357,335,000	1,275,062,000
Total de pasivos a Largo plazo	4,537,336,000	3,687,262,000
Total pasivos	6,597,620,000	5,763,317,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	146,319,000	151,633,000
Prima en emisión de acciones	1,406,157,000	1,422,721,000
Acciones en tesorería	0	40,411,000
Utilidades acumuladas	4,463,577,000	4,267,836,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	6,016,053,000	5,801,779,000
Participación no controladora	56,056,000	50,827,000
Total de capital contable	6,072,109,000	5,852,606,000
Total de capital contable y pasivos	12,669,729,000	11,615,923,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	4,268,017,000	3,316,444,000	1,898,370,000	1,417,199,000
Costo de ventas	3,291,996,000	2,478,353,000	1,456,479,000	1,091,613,000
Utilidad bruta	976,021,000	838,091,000	441,891,000	325,586,000
Gastos de venta	279,802,000	285,212,000	133,478,000	108,752,000
Gastos de administración	250,107,000	244,981,000	90,747,000	88,177,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	446,112,000	307,898,000	217,666,000	128,657,000
Ingresos financieros	8,432,000	9,076,000	4,080,000	2,197,000
Gastos financieros	47,513,000	70,522,000	13,332,000	26,751,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	19,272,000	57,076,000	0	44,341,000
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	426,303,000	303,528,000	208,414,000	148,444,000
Impuestos a la utilidad	118,122,000	29,700,000	57,128,000	20,548,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	308,181,000	273,828,000	151,286,000	127,896,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	308,181,000	273,828,000	151,286,000	127,896,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	306,944,000	273,426,000	150,188,000	127,487,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	1,237,000	402,000	1,098,000	409,000
Utilidad por acción [bloque de texto]	1.04	0.9	0.51	0.42
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	1.04	0.9	0.51	0.42
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.04	0.9	0.51	0.42
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	1.04	0.9	0.51	0.42
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	1.04	0.9	0.51	0.42

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	308,181,000	273,828,000	151,286,000	127,896,000
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
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
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	308,181,000	273,828,000	151,286,000	127,896,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	306,944,000	273,426,000	150,188,000	127,487,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	1,237,000	402,000	1,098,000	409,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	308,181,000	273,828,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	118,122,000	29,700,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	38,060,000	56,741,000
+ Gastos de depreciación y amortización	10,621,000	10,462,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	(1,925,000)	(1,770,000)
+ 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	(19,272,000)	(57,076,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(563,203,000)	(805,607,000)
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(240,187,000)	(48,298,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	84,636,000	38,912,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(3,422,000)	177,270,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(115,970,000)	420,513,000
+ 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)	201,944,000	234,461,000
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(490,596,000)	55,308,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(182,415,000)	329,136,000
- 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	(182,415,000)	329,136,000
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	116,628,000	42,569,000
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	801,000	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	9,084,000	14,587,000
+ 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 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
+ 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	8,432,000	9,076,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(19,022,000)	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(135,501,000)	(48,080,000)
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	0	12,995,000
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	3,907,539,000	2,932,277,000
- Reembolsos de préstamos	3,107,962,000	2,914,675,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	6,905,000	3,976,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	111,202,000	0
- Intereses pagados	162,123,000	195,646,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(21,560,000)	(22,438,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	497,787,000	(217,453,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	179,871,000	63,603,000
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	179,871,000	63,603,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	643,803,000	529,142,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	463,932,000	465,539,000

[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	151,633,000	1,422,721,000	40,411,000	4,267,836,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	306,944,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	306,944,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	111,203,000	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	(5,314,000)	(16,564,000)	(40,411,000)	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	(5,314,000)	(16,564,000)	(40,411,000)	195,741,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	146,319,000	1,406,157,000	0	4,463,577,000	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	5,801,779,000	50,827,000	5,852,606,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	306,944,000	1,237,000	308,181,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	306,944,000	1,237,000	308,181,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	111,203,000	0	111,203,000
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	18,533,000	3,992,000	22,525,000
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	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
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	214,274,000	5,229,000	219,503,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	6,016,053,000	56,056,000	6,072,109,000

[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	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	273,426,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	273,426,000	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)	12,995,000	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)	(13,913,000)	273,426,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	151,633,000	1,422,721,000	9,732,000	4,129,069,000	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	273,426,000	402,000	273,828,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	273,426,000	402,000	273,828,000
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	(13,122,000)	127,000	(12,995,000)
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	260,304,000	529,000	260,833,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	5,693,691,000	51,134,000	5,744,825,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	146,319,000	151,633,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	9	9
Numero de empleados	147	74
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	292,637,986	303,266,668
Numero de acciones recompradas	0	10,628,682
Efectivo restringido	54,095,000	52,071,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	10,621,000	10,462,000	3,842,000	4,507,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2025-10-01 - 2026-09-30	Año Anterior 2024-10-01 - 2025-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	6,017,881,000	4,512,873,000
Utilidad (pérdida) de operación	607,403,000	432,505,000
Utilidad (pérdida) neta	446,641,000	344,344,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	445,711,000	343,986,000
Depreciación y amortización operativa	14,419,000	13,460,000

[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					8,195,000	115,603,000	491,502,000	1,086,331,000	300,000,000	0	0	0	0	0	0	0
BANREGIO 1	NO	2025-05-08	2029-04-08	TIIEF 28+3.00PP	0	0	0	136,300,000	0	0						
BANREGIO 2	NO	2024-05-27	2028-05-26	TIIE28 + 3.00 PP	0	0	79,020,000	0	0	0						
BBVA 1	NO	2026-09-24	2029-09-24	TIIEF28 + 2.8 PP	0	0	0	10,000,000	0	0						
BBVA 2	NO	2026-12-03	2029-12-03	TIIEF 28 + 2.90 PP	0	0	0	328,446,000	0	0						
BBVA 3	NO	2026-03-25	2028-03-25	TIIEF 28 + 3.00 PP	0	0	116,205,000	0	0	0						
BBVA 4	NO	2025-01-27	2027-01-26	TIIEF 28 + 2.90 PP	0	91,017,000	0	0	0	0						
BBVA 5	NO	2026-06-22	2028-06-22	TIIEF 28 + 3.00 PP	0	0	263,495,000	0	0	0						
BID 1	SI	2025-07-08	2030-07-08	TIIEF 28 + 2.75 PP	0	0	0	0	110,000,000	0						
BID 2	SI	2025-07-08	2030-07-08	TIIEF 28 + 2.75 PP	0	0	0	0	190,000,000	0						
SANTANDER 1	NO	2025-09-05	2029-09-05	TIIEF 28+3.30 PP	8,195,000	24,586,000	32,782,000	21,855,000	0	0						
SANTANDER 2	NO	2025-03-09	2029-03-09	TIIEF 28+3.00PP	0	0	0	230,761,000	0	0						
SHF 1	NO	2026-07-23	2029-04-23	TIIE 28 +1.27PP	0	0	0	358,969,000	0	0						
Banca comercial																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios																
TOTAL					8,195,000	115,603,000	491,502,000	1,086,331,000	300,000,000	0	0	0	0	0	0	0
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)																

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]
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					1,169,191,000	171,607,000	193,078,000	132,996,000	396,476,000	76,320,000	0	0	0	0	0	0
Playa del carmen 1	NO	2023-12-22	2030-01-06		29,717,000	43,833,000	58,440,000	58,440,000	43,832,000	0						
Playa del carmen 2	NO	2023-10-08	2028-09-04		157,835,000	69,579,000	46,388,000	0	0	0						
Playa del carmen 3	NO	2022-12-16	2030-01-01		0	0	0	0	177,313,000	0						
Playa del carmen 4	NO	2023-08-30	2025-12-31		18,822,000	0	0	0	0	0						
Playa del carmen 5	NO	2023-08-30	2025-12-31		23,832,000	0	0	0	0	0						
Tulum 1	NO	2023-07-02	2030-01-01		0	0	0	0	171,005,000	0						
Cancun 1	NO	2024-11-30	2027-01-02		9,772,000	3,750,000	0	0	0	0						
Cancun 2	NO	2024-01-11	2030-01-12		13,630,000	2,245,000	3,350,000	3,806,000	4,326,000	76,320,000						
varios	NO	2023-01-14	2024-01-14		793,165,000											
Puerto Morelos	NO	2024-06-27	2030-01-01		122,418,000											
Mérida	NO	2026-08-07	2029-07-07		0	52,200,000	84,900,000	70,750,000	0	0						
Total proveedores																

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]
TOTAL					1,169,191,000	171,607,000	193,078,000	132,996,000	396,476,000	76,320,000	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					1,177,386,000	287,210,000	1,186,680,000	1,219,327,000	696,476,000	76,320,000	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	710,000	12,662,000	0	0	12,662,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	710,000	12,662,000	0	0	12,662,000
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	710,000	12,662,000	0	0	12,662,000

[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	3,102,417,000	0	0	3,102,417,000
Vivienda Interés Social usada				
usada hasta $1,500,000	4,373,000	0	0	4,373,000
Vivienda Media				
entre $1,500,001 hasta $3,000,000	665,357,000	0	0	665,357,000
Media-Residencial				
entre $3,000,001 a $5,000,000	24,216,000	0	0	24,216,000
Residencial				
mayor a $5,000,001	198,798,000	0	0	198,798,000
otros ingresos				
venta de terrenos	96,547,000	0	0	96,547,000
servicios de construcción	176,309,000	0	0	176,309,000
TOTAL	4,268,017,000	0	0	4,268,017,000

[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 30 de septiembre de 2026 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 30 de septiembre de 2026 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 30 de septiembre la empresa no cuenta con instrumentos financieros derivados.

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	737,000	433,000
Saldos en bancos	465,757,000	209,892,000
Total efectivo	466,494,000	210,325,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	123,214,000	201,536,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	123,214,000	201,536,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	54,095,000	52,071,000
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	643,803,000	463,932,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	897,187,000	639,928,000
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	111,599,000	198,680,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	1,038,786,000	868,608,000
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	4,436,312,000	3,169,905,000
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	4,436,312,000	3,169,905,000
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
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	9,814,000	26,886,000
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	145,666,000	140,466,000
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 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
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	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	155,480,000	167,352,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	352,881,000	216,981,000
Inversiones en asociadas	21,124,000	2,102,000
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	374,005,000	219,083,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	12,237,000	7,178,000
Total terrenos y edificios	12,237,000	7,178,000
Maquinaria	283,000	523,000
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	1,326,000	1,841,000
Total vehículos	1,326,000	1,841,000
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	12,805,000	13,535,000
Total de propiedades, planta y equipo	26,651,000	23,077,000
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	1,340,798,000	1,377,852,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
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	1,340,798,000	1,377,852,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	123,798,000	252,296,000
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	123,798,000	252,296,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	798,870,000	956,485,000
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	798,870,000	956,485,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	1,877,833,000	949,758,000
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	2,379,933,000	1,451,858,000
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 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
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	12,669,729,000	11,615,923,000
Pasivos	6,597,620,000	5,763,317,000
Activos (pasivos) netos	6,072,109,000	5,852,606,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	6,331,954,000	4,712,056,000
Pasivos circulantes	2,060,284,000	2,076,055,000
Activos (pasivos) circulantes netos	4,271,670,000	2,636,001,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	0	0	0	0
Venta de bienes	4,091,708,000	3,127,618,000	1,882,164,000	1,288,198,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	0	0	0	0
Construcción	122,051,000	115,774,000	0	115,774,000
Otros ingresos	54,258,000	73,052,000	16,206,000	13,227,000
Total de ingresos	4,268,017,000	3,316,444,000	1,898,370,000	1,417,199,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	8,432,000	9,076,000	4,080,000	2,197,000
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	8,432,000	9,076,000	4,080,000	2,197,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	46,492,000	65,817,000	13,610,000	25,656,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	1,021,000	4,705,000	(278,000)	1,095,000
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	47,513,000	70,522,000	13,332,000	26,751,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	114,478,000	1,000,000	81,139,000	(6,743,000)
Impuesto diferido	3,644,000	28,700,000	(24,011,000)	27,291,000
Total de Impuestos a la utilidad	118,122,000	29,700,000	57,128,000	20,548,000

[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 consolidados de la Entidad terminados al 30 de septiembre de 2026 y dictaminados al 31 de diciembre de 2025 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 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.

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 2025 fue de 10,175,000 más el IVA. Los honorarios pagados y autorizados del grupo Cadu al 30 de septiembre de 2026 es por 5,128,800 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 consolidados comprenden los estados financieros de la Controladora y sus sociedades subsidiarias al 30 de septiembre de 2026 y dictaminados al 31 de diciembre 2025. 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 preparación

Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuara operando como una empresa en funcionamiento, adicional cabe mencionar que estos 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 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 bienes y servicios.

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.

El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estados financieros consolidados se determinan de forma tal, a excepción de las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de las NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

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, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no están vigentes y que no han sido adoptadas de manera anticipada por la Entidad.

A la fecha de autorización de estos estados financieros, la Entidad no ha aplicado las siguientes nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas, que todavía no entran en vigor. La Entidad espera adoptar estas normas, si son aplicables, cuando entren en vigor.

• Las modificaciones incluidas en Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y a la NIIF 7) son:

Baja en cuentas de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica
Las modificaciones permiten que una entidad considere que un pasivo financiero (o parte de un pasivo financiero) que se liquida mediante un sistema de pago electrónico ha sido extinguido (y dado de baja) antes de la fecha de liquidación, siempre que se cumplan determinados criterios. Si una entidad decide aplicar esta política contable, deberá hacerlo para todas las liquidaciones realizadas a través del mismo sistema de pago electrónico.
Clasificación de activos financieros
a) Términos contractuales que son consistentes con un acuerdo básico de préstamo

Las modificaciones proporcionan orientación sobre cómo una entidad debe evaluar si los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son consistentes con un acuerdo básico de préstamo. Esto tiene como finalidad ayudar a la entidad a aplicar los requerimientos para evaluar las características de los flujos de efectivo contractuales en activos financieros con características vinculadas a factores ambientales, sociales y de gobernanza (ESG).
b) Activos con características sin recurso

Las modificaciones mejoran la descripción del término «sin recurso», para especificar que un activo financiero tiene características sin recurso cuando el derecho último de una entidad a recibir flujos de efectivo está contractualmente limitado a los flujos de efectivo generados por activos específicos.
c) Instrumentos contractualmente vinculados

Las modificaciones aclaran las características de los instrumentos contractualmente vinculados que los distinguen de otras transacciones. En particular, destacan que en este tipo de instrumentos se establece una priorización de pagos a los tenedores de activos financieros mediante el uso de múltiples instrumentos contractualmente vinculados (tramos), a través de una estructura de pagos en cascada, lo que da lugar a concentraciones de riesgo de crédito y a una asignación desproporcionada de pérdidas entre los tenedores de los distintos tramos. Asimismo, las modificaciones señalan que no todas las transacciones con múltiples instrumentos de deuda cumplen con los criterios para considerarse transacciones con múltiples instrumentos contractualmente vinculados. Adicionalmente, aclaran que la referencia a los instrumentos en el conjunto subyacente puede incluir instrumentos financieros que no estén dentro del alcance de los requerimientos de clasificación.
Revelaciones
a) Inversiones en instrumentos de patrimonio designadas a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRORI)

Los requerimientos de la NIIF 7 se modifican para exigir que una entidad revele la ganancia o pérdida por valor razonable presentada en otro resultado integral durante el periodo, mostrando por separado la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones dadas de baja en el periodo y la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones mantenidas al final del periodo.

b) Términos contractuales que podrían cambiar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales

Las modificaciones requieren que una entidad revele los términos contractuales que podrían cambiar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales ante la ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente que no esté directamente relacionado con cambios en los riesgos y costos básicos de un acuerdo de préstamo. Estos requerimientos aplican a cada clase de activos financieros medidos al costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRORI), así como a cada clase de pasivos financieros medidos al costo amortizado.
Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales de información financiera que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Si una entidad decide aplicar estas modificaciones en un periodo anterior, deberá optar por:

- Aplicar todas las modificaciones al mismo tiempo y revelar ese hecho; o
- Aplicar únicamente las modificaciones relativas a la clasificación de los activos financieros para ese periodo anterior y revelar ese hecho.

• Mejoras anuales a las NIIF – Volumen 11

El IASB emitió modificaciones a cinco Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) como parte de su proceso de mejoras anuales.
c) NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – Contabilidad de coberturas por un adoptante por primera vez.
Para mantener la coherencia con los requerimientos de la NIIF 9, los párrafos B5–B6 de la NIIF 1 fueron modificados para referirse a los «criterios de calificación» para la contabilidad de coberturas (en lugar de las «condiciones») y para añadir referencias cruzadas a la NIIF 9:6.4.1, con el fin de mejorar la comprensibilidad de la NIIF 1.

d) NIIF 7” Ganancia o pérdida en la baja en cuentas”

Se elimina una referencia cruzada obsoleta a un párrafo que fue eliminado cuando se emitió la NIIF 13 y se alinea la redacción con la terminología utilizada en la NIIF 13.
e) Guía de implementación de la NIIF 7

- Revelación de la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de transacción.
Se actualiza el párrafo IG14, para que la redacción sea consistente con la NIIF 7:28 y para mejorar la coherencia interna de la redacción del ejemplo incluido en la NIIF 7:IG14.

- Introducción y revelaciones sobre riesgo de crédito.
Se aclara que la guía no necesariamente ilustra todos los requerimientos de los párrafos de la NIIF 7 a los que se hace referencia. Asimismo, las modificaciones simplifican la explicación de los aspectos de los requerimientos que no se ilustran en el párrafo IG20B.

f) NIIF 9 Instrumentos financieros – Baja en cuentas de pasivos por arrendamientos.

Las modificaciones incorporan una referencia cruzada a la NIIF 9:3.3.3 en el párrafo 2.1(b)(ii) de la NIIF 9 para aclarar que, cuando un arrendatario haya determinado que un pasivo por arrendamiento ha sido extinguido de conformidad con la NIIF 9, dicho arrendatario está obligado a aplicar la NIIF 9:3.3.3 y, en consecuencia, reconocer en resultados cualquier ganancia o pérdida resultante.

g) NIIF 9 “Precio de transacción”

Se ajusta la terminología de la NIIF 9 para alinearla con la NIIF 15, sustituyendo 'precio de transacción' por 'importe determinado mediante la NIIF 15'. Este cambio corrige la inconsistencia técnica donde el valor inicial de una cuenta por cobrar no siempre coincide con el ingreso reconocido.

h) NIIF 10 Estados financieros consolidados – Determinación de un «agente de facto».

Las modificaciones abordan la preocupación de que los requerimientos de los párrafos B73–B74 de la NIIF 10 podrían, en algunas situaciones, resultar contradictorios. El párrafo B73 de la NIIF 10 se refiere a los «agentes de facto» como partes que actúan en nombre del inversionista y señala que la determinación de si otras partes actúan como agentes de facto requiere juicio profesional. Sin embargo, la segunda oración del párrafo B74 de la NIIF 10 utiliza un lenguaje más concluyente al señalar que una parte es un agente de facto cuando quienes dirigen las actividades del inversionista tienen la capacidad de dirigir a dicha parte para que actúe en nombre del inversionista. Las modificaciones actualizan el párrafo B74 de la NIIF 10 para utilizar un lenguaje menos concluyente y aclarar que la relación descrita en dicho párrafo es solo un ejemplo de una circunstancia en la que se requiere juicio profesional para determinar si una parte está actuando como un agente de facto.

i) NIC 7 “Método del costo”.

La modificación sustituye el término «método del costo» por «al costo» en el párrafo 37 de la NIC 7, en consonancia con la eliminación de la definición de «método del costo» de las NIIF.
Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales de información financiera que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada.

- NIIF 18 “Presentación e información a revelar en los estados financieros”

Esta NIIF incluye los requisitos para todas las entidades que aplican las NIIF en lo que respecta a la presentación y revelación de información en los estados financieros.

a) Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de resultados.

b) Proporcionar revelaciones sobre medidas de desempeño definidas por la administración en las notas a los estados financieros.

c) Mejorar la agregación y desglose de la información.

- NIIF 19 “Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Información a revelar”.

Esta NIIF incluye los requisitos de divulgación que una subsidiaria elegible puede aplicar en lugar de los requisitos de divulgación en otras normas.

El nuevo estándar entra en vigor para los períodos de reporte que comienzan el 1 de enero de 2027 o después, con la aplicación anticipada permitida.

- Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Contratos que hacen referencia a electricidad dependiente de la naturaleza.

Modificaciones a la NIIF 9 Instrumentos financieros

Los siguientes requerimientos de la NIIF 9 se ven afectados por las modificaciones:

a) Los requerimientos de uso propio de la NIIF 9 se modifican para incluir los factores que una entidad debe considerar al aplicar el párrafo 2.4 de la NIIF 9 a contratos para comprar y recibir electricidad renovable cuya fuente de producción sea dependiente de la naturaleza; y

b) Los requerimientos de contabilidad de coberturas de la NIIF 9 se modifican para permitir que una entidad utilice, como instrumento de cobertura, un contrato de electricidad renovable dependiente de la naturaleza que cumpla con determinadas características;

c) La designación de un volumen variable de transacciones previstas de electricidad como partida cubierta, siempre que se cumplan criterios específicos; y

d) La medición de la partida cubierta utilizando las mismas hipótesis de volumen que las empleadas para el instrumento de cobertura.

Modificaciones a la NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y a la NIIF 19 Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Información a revelar

La NIIF 7 y la NIIF 19 fueron modificadas para introducir requerimientos de revelación de información sobre contratos de electricidad dependiente de la naturaleza que cumplan con determinadas características.

Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Las modificaciones al alcance de la exención por uso propio deben aplicarse de forma retrospectiva de conformidad con la NIC 8, utilizando los hechos y circunstancias existentes en la fecha de aplicación inicial. Las modificaciones a los requerimientos de contabilidad de coberturas deben aplicarse de manera prospectiva a las nuevas relaciones de cobertura designadas a partir de la fecha de aplicación inicial.

La Entidad no espera que la adopción de estas NIIF y modificaciones a las NIIF tengan un impacto significativo en sus estados financieros, excepto por la NIIF 18, donde la Entidad se encuentra en proceso de determinar los efectos derivados de la adopción de esta nueva NIIF.

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 30 de septiembre de 2026 y 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.

En lo que corresponde a las cuentas por cobrar por venta de terrenos y en algunos casos por ventas de unidades nivel medio residencial y residencial, 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 30 de septiembre de 2026 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 tuvieren 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.

Al 31 de diciembre de 2025 la Entidad no decretó dividendos.

En asamblea general ordinaria de accionistas del 28 de abril de 2026 se aprobó el pago de un dividendo de $0.38 (cero pesos treinta y ocho centavos Moneda Nacional) por acción, equivalentes a la cantidad de $111,202,434.68 (Ciento once millones doscientos dos mil cuatrocientos treinta y cuatro pesos 68/100 Moneda Nacional) pagados de la siguiente manera:

• El primer pago, equivalente al 50% (cincuenta por ciento) de los dividendos propuestos, antes del día 30 de junio de 2026 (se pagó el 17 de junio de 2026)

• El segundo pago, equivalente al 50% (cincuenta por ciento) de los dividendos propuestos, se pagará antes del día 30 de septiembre de 2026. (se pagó el 28 de agosto de 2026)

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.

El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estados financieros consolidados se determinan de forma tal, a excepción de las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de las NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

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.

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

Los estados financieros 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 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 negocios conjuntos [bloque de texto]

Un negocio conjunto es un acuerdo contractual mediante el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del negocio conjunto. El control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control en un negocio, el cual existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados de los negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación. Conforme al método de participación, los negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad o pérdida y los resultados integrales del negocio conjunto. Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de un negocio conjunto de la Entidad supera la participación de la Entidad en ese negocio conjunto la Entidad deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre del negocio conjunto.

Cuando la Entidad lleva a cabo transacciones con su negocio conjunto, la utilidad o pérdida resultante de dichas transacciones con el negocio conjunto se reconocen en los estados financieros consolidados de la Entidad sólo en la medida de la participación en el negocio conjunto que no se relacione con la Entidad.

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 desmantelar 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 valuar 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 valuar 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 5 años, si no fuesen cubiertos al vencimiento. Las tasas de interés son de TIIE más entre 1.3 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 adquiriente a la fecha de la adquisición.

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

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 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.

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

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 liquida que garantiza el pago del principal e intereses ordinarios a los tenedores del certificado bursátil CADU20V.

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 en la cuenta de depósitos para viviendas y se aplican contra la cuenta por cobrar que se origina al momento de la venta.
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 se hubiera ejecutado el trabajo se incluyen en el estado consolidado de situación financiera, como un pasivo, como depósitos para viviendas.
El ingreso por servicios de construcción se reconoce a lo largo del tiempo por el método de medición del progreso, considerando lo siguiente:

•El avance de obra ejecutado, determinado con base en estimaciones técnicas y/o reportes de supervisión de obra;

•La etapa de terminación del contrato, medida como proporción del costo incurrido respecto al costo total estimado, o mediante métodos físicos de avance;
•Se obtiene la aprobación del avance de obra por parte del cliente, cuando esto sea requerido contractualmente.

Cuando el resultado del contrato puede ser estimado de manera confiable, los ingresos se reconocen en función del progreso de la obra y la aprobación del avance por parte del cliente. En caso contrario, los ingresos se reconocen únicamente en la medida de los costos incurridos que se espera sean recuperables.

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 30 de septiembre de 2026 y dictaminados al 31 de diciembre de 2025. 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	3T2026	4D2025
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	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.	99.98	98.00

interconexión con redes de distribución de servicios públicos como agua potable, drenaje, electrificación, entre otros.	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.

Al 31 de diciembre de 2025 la Entidad no decretó dividendos.

En asamblea general ordinaria de accionistas del 28 de abril de 2026 se aprobó el pago de un dividendo de $0.38 (cero pesos treinta y ocho centavos Moneda Nacional) por acción, equivalentes a la cantidad de $111,202,434.68 (Ciento once millones doscientos dos mil cuatrocientos treinta y cuatro pesos 68/100 Moneda Nacional) pagados de la siguiente manera:

• El primer pago, equivalente al 50% (cincuenta por ciento) de los dividendos propuestos, se pagaron el 17 de junio de 2026.

• El segundo pago, equivalente al 50% (cincuenta por ciento) de los dividendos propuestos, se pagaron el 28 de agosto de 2026.

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 en la cuenta de depósitos para viviendas y se aplican contra la cuenta por cobrar que se origina al momento de la venta.
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 se hubiera ejecutado el trabajo se incluyen en el estado consolidado de situación financiera, como un pasivo, como depósitos para viviendas.

El ingreso por servicios de construcción se reconoce a lo largo del tiempo por el método de medición del progreso, considerando lo siguiente:

- El avance de obra ejecutado, determinado con base en estimaciones técnicas y/o reportes de supervisión de obra;
- La etapa de terminación del contrato, medida como proporción del costo incurrido respecto al costo total estimado, o mediante métodos físicos de avance;
- Se obtiene la aprobación del avance de obra por parte del cliente, cuando esto sea requerido contractualmente.

Cuando el resultado del contrato puede ser estimado de manera confiable, los ingresos se reconocen en función del progreso de la obra y la aprobación del avance por parte del cliente. En caso contrario, los ingresos se reconocen únicamente en la medida de los costos incurridos que se espera sean recuperables.

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) Inversión en negocio conjunto
Un negocio conjunto es un acuerdo contractual mediante el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del negocio conjunto. El control

conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control en un negocio, el cual existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados de los negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación. Conforme al método de participación, los negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad o pérdida y los resultados integrales del negocio conjunto. Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de un negocio conjunto de la Entidad supera la participación de la Entidad en ese negocio conjunto la Entidad deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre del negocio conjunto.

Cuando la Entidad lleva a cabo transacciones con su negocio conjunto, la utilidad o pérdida resultante de dichas transacciones con el negocio conjunto se reconocen en los estados financieros consolidados de la Entidad sólo en la medida de la participación en el negocio conjunto que no se relacione con la Entidad.
h) 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.

i) 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.

j) 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 desmantelar 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 valuar 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 valuar 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.

k) 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.

l) 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.

m) 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.

n) 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.

o) 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

p) 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.

q) 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 30 de septiembre de 2026, los saldos y transacciones en moneda extranjera no son significativas.

r) Depósitos para viviendas

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

s) 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 30 de septiembre de 2026 y dictaminados al 31 de diciembre de 2025. 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	3T2026	4D2025
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.	99.98	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	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.	99.99	99.99

material.	V.		
	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.

Al 31 de diciembre de 2025 la Entidad no decretó dividendos.

En asamblea general ordinaria de accionistas del 28 de abril de 2026 se aprobó el pago de un dividendo de $0.38 (cero pesos treinta y ocho centavos Moneda Nacional) por acción, equivalentes a la cantidad de $111,202,434.68 (Ciento once millones doscientos dos mil cuatrocientos treinta y cuatro pesos 68/100 Moneda Nacional) pagados de la siguiente manera:

• El primer pago, equivalente al 50% (cincuenta por ciento) de los dividendos propuestos, se pagaron el 17 de junio de 2026.

• El segundo pago, equivalente al 50% (cincuenta por ciento) de los dividendos propuestos, se pagaron el 28 de agosto de 2026.

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 en la cuenta de depósitos para viviendas y se aplican contra la cuenta por cobrar que se origina al momento de la venta.
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 se hubiera ejecutado el trabajo se incluyen en el estado consolidado de situación financiera, como un pasivo, como depósitos para viviendas.

El ingreso por servicios de construcción se reconoce a lo largo del tiempo por el método de medición del progreso, considerando lo siguiente:
- El avance de obra ejecutado, determinado con base en estimaciones técnicas y/o reportes de supervisión de obra;
- La etapa de terminación del contrato, medida como proporción del costo incurrido respecto al costo total estimado, o mediante métodos físicos de avance;
- Se obtiene la aprobación del avance de obra por parte del cliente, cuando esto sea requerido contractualmente.

Cuando el resultado del contrato puede ser estimado de manera confiable, los ingresos se reconocen en función del progreso de la obra y la aprobación del avance por parte del cliente. En caso contrario, los ingresos se reconocen únicamente en la medida de los costos incurridos que se espera sean recuperables.

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) Inversión en negocio conjunto
Un negocio conjunto es un acuerdo contractual mediante el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del negocio conjunto. El control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control en un negocio, el cual existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados de los negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación. Conforme al método de participación, los negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad o pérdida y los resultados integrales del negocio conjunto. Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de un negocio conjunto de la Entidad supera la participación de la Entidad en ese negocio conjunto la Entidad deja de reconocer su participación en las pérdidas.

Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre del negocio conjunto.

Cuando la Entidad lleva a cabo transacciones con su negocio conjunto, la utilidad o pérdida resultante de dichas transacciones con el negocio conjunto se reconocen en los estados financieros consolidados de la Entidad sólo en la medida de la participación en el negocio conjunto que no se relacione con la Entidad.
h) 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.

i) 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.

j) 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 desmantelar 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 valuar 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 valuar 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.

k) 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.

l) 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.

m) 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.

n) 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.

o) 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

p) 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.

q) 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 30 de septiembre de 2026, los saldos y transacciones en moneda extranjera no son significativas.

r) Depósitos para viviendas

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

s) 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 30 de septiembre de 2026 la empresa no cuenta con instrumentos financieros derivados.

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

Al 30 de septiembre de 2026 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 liquida 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 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.

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.

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.

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 tuvieren 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 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.

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 beneficios a los empleados [bloque de texto]

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 independiente 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.

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.

El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estados financieros consolidados se determinan de forma tal, a excepción de las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de las NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

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 30 de septiembre de 2026, 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 perdida 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 las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

Un negocio conjunto es un acuerdo contractual mediante el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del negocio conjunto. El control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control en un negocio, el cual existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados de los negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación. Conforme al método de participación, los negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad o pérdida y los resultados integrales del negocio conjunto. Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de un negocio conjunto de la Entidad supera la participación de la Entidad en ese negocio conjunto la Entidad deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre del negocio conjunto.

Cuando la Entidad lleva a cabo transacciones con su negocio conjunto, la utilidad o pérdida resultante de dichas transacciones con el negocio conjunto se reconocen en los estados financieros consolidados de la Entidad sólo en la medida de la participación en el negocio conjunto que no se relacione con la Entidad.

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

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, la cual es igual a la fecha del inicio de uso del bien arrendado. 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 desmantelar 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.

El pasivo por arrendamiento conlleva un ajuste en el activo por derecho de uso correspondiente que puede registrarse en su valor en libros o en el Estado de Resultados si el valor en libros ha sido reducido a cero.

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 valuar 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 valuar 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.

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 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.

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]

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 en la cuenta de depósitos para viviendas y se aplican contra la cuenta por cobrar que se origina al momento de la venta.

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 se hubiera ejecutado el trabajo se incluyen en el estado consolidado de situación financiera, como un pasivo, como depósitos para viviendas.
El ingreso por servicios de construcción se reconoce a lo largo del tiempo por el método de medición del progreso, considerando lo siguiente:

• El avance de obra ejecutado, determinado con base en estimaciones técnicas y/o reportes de supervisión de obra;
• La etapa de terminación del contrato, medida como proporción del costo incurrido respecto al costo total estimado, o mediante métodos físicos de avance;
• Se obtiene la aprobación del avance de obra por parte del cliente, cuando esto sea requerido contractualmente.

Cuando el resultado del contrato puede ser estimado de manera confiable, los ingresos se reconocen en función del progreso de la obra y la aprobación del avance por parte del cliente. En caso contrario, los ingresos se reconocen únicamente en la medida de los costos incurridos que se espera sean recuperables.
Las cantidades recibidas antes de que se hubiera ejecutado el trabajo 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 pagadas por el cliente se incluye en el estado consolidado de situación financiera en cuentas por cobrar.

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

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 liquida que garantiza el pago del principal e intereses ordinarios a los tenedores del certificado bursátil CADU20V.

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.

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

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.

[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 septiembre de 2026 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 30 de septiembre de 2026 y dictaminados al 31 de diciembre de 2025. 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	3T2026	4D2025
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.	99.98	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	Construcciones Punta Cancún, S. A. de	99.99	99.99

bienes inmuebles, ya sea comerciales y habitaciones, de cualquier material.	C. V.		
	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.

Al 30 de diciembre 2025 la Entidad no decretó dividendos.

En asamblea general ordinaria de accionistas del 28 de abril de 2026 se aprobó el pago de un dividendo de $0.38 (cero pesos treinta y ocho centavos Moneda Nacional) por acción, equivalentes a la cantidad de $111,202,434.68 (Ciento once millones doscientos dos mil cuatrocientos treinta y cuatro pesos 68/100 Moneda Nacional) pagados de la siguiente manera:

• El primer pago, equivalente al 50% (cincuenta por ciento) de los dividendos propuestos, se pagaron el 17 de junio de 2026.

• El segundo pago, equivalente al 50% (cincuenta por ciento) de los dividendos propuestos, se pagaron el 28 de agosto de 2026.

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 en la cuenta de depósitos para viviendas y se aplican contra la cuenta por cobrar que se origina al momento de la venta.
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 se hubiera ejecutado el trabajo se incluyen en el estado consolidado de situación financiera, como un pasivo, como depósitos para viviendas.
El ingreso por servicios de construcción se reconoce a lo largo del tiempo por el método de medición del progreso, considerando lo siguiente:

- El avance de obra ejecutado, determinado con base en estimaciones técnicas y/o reportes de supervisión de obra;
- La etapa de terminación del contrato, medida como proporción del costo incurrido respecto al costo total estimado, o mediante métodos físicos de avance;

- Se obtiene la aprobación del avance de obra por parte del cliente, cuando esto sea requerido contractualmente.

Cuando el resultado del contrato puede ser estimado de manera confiable, los ingresos se reconocen en función del progreso de la obra y la aprobación del avance por parte del cliente. En caso contrario, los ingresos se reconocen únicamente en la medida de los costos incurridos que se espera sean recuperables.
Las cantidades recibidas antes de que se hubiera ejecutado el trabajo 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 pagadas por el cliente se incluye en el estado consolidado de situación financiera en cuentas por cobrar.
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. El efectivo restringido corresponde a la garantía liquida que garantiza el pago del principal e intereses ordinarios a los tenedores del certificado bursátil CADU20V.

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) Inversión en negocio conjunto
Un negocio conjunto es un acuerdo contractual mediante el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del negocio conjunto. El control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control en un negocio, el cual existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados de los negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación. Conforme al método de participación, los negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad o pérdida y los resultados integrales del negocio conjunto. Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de un negocio conjunto de la Entidad supera la participación de la

Entidad en ese negocio conjunto la Entidad deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre del negocio conjunto.

Cuando la Entidad lleva a cabo transacciones con su negocio conjunto, la utilidad o pérdida resultante de dichas transacciones con el negocio conjunto se reconocen en los estados financieros consolidados de la Entidad sólo en la medida de la participación en el negocio conjunto que no se relacione con la Entidad.
h) 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.

i) 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.

j) 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 desmantelar 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 valuar 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 valuar 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.

k) 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.

l) 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.

m) 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.

n) 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.

o) 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

p) 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.

q) 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 30 de septiembre de 2026, los saldos y transacciones en moneda extranjera no son significativas.

r) Depósitos para viviendas

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

s) 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 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.

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	55,601,000
Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0.19
Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0