[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N
Oferta pública restringida:	NO
Tipo de instrumento:	Acciones,Deuda LP
Emisora extranjera:	NO
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	Garantía de pago oportuno con Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, con el fin de otorgar una garantía irrevocable e incondicional de pago oportuno de intereses y principal hasta por el 30% del saldo de principal en favor de los Tenedores de Certificados Bursátiles de la Emisión “ARA21 2X”.
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	NO

[412000-N] Portada reporte anual

CONSORCIO ARA, S.A.B. DE C.V.

Park Plaza Torre II Piso 1, oficina 101 Javier Barros 540, Col. Santa Fe, Alcaldía Alvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México.

Serie [Eje]	Única
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	Única
Serie	Única
Tipo	Ordinarias
Número de acciones	1,217,894,226
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores
Clave de pizarra de mercado origen	ARA*
Tipo de operación	
Observaciones	

Clave de cotización

ARA

La mención de que los valores de la emisora se encuentran inscritos en el Registro

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Leyenda Reporte Anual CUE

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

Periodo que se presenta

Serie deuda [Eje]	ARA 21 2X	ARA 23X
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]		
Serie de deuda	Única	Única
Fecha de emisión	2021-10-21	2023-11-29
Fecha de vencimiento	2028-10-12	2026-11-25
Plazo de la emisión en años	7 años	3 años
Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo	Interes bruto anual se mantendrá fija del 9.63 puntos porcencuales durante la vigencia de la emsión será calculada conforme a los establecido en el Titulo. La tasa de interés bruto anual tomó como referencia la Tasa M Bono 7.33 puntos porcentuales en la fecha de cierre del libro de los Certificados Bursátiles más una sobretasa de 2.30 puntos porcentuales.	La tasa de interés bruto anual se calculará mediante la adición de 1.70 puntos porcentuales a la tasa TIIE de hasta 28 días, (o la que la sustituya) o en su caso equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente.
Lugar, periodicidad y forma de pago de intereses / Redimientos periodicidad en el pago de intereses / rendimientos	Los intereses serán pagados cada 182 días en las fechas señaladas en el calendario establecido en el Título.	Los intereses seran pagados cada 28 días en las fechas señadas en el calendario establecido en el Título.
Lugar y forma de pago de intereses o rendimientos y principal	"El pago de principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles se efectuarán mediante transferencia electrónica de conformidad con el procedimiento establecido en el Título y divulgado en el Suplemento. En el caso de los intereses moratorios la suma que se adeude deberá ser cubierta en el domicilio de la Emisora, ubicada en Park Plaza Torre II, Av. Javier Barros 540 Piso 1 Oficina 101, Col. Santa Fe, C.P. 01210, Ciudad de México."	Los intereses ordinarios devengados y el principal respecto de los Certificados Bursátiles serán pagados por la Emisora, en las fechas y en los términos del Título, mediante transferencia electrónica de fondos realizada a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México o en cualquier otro domicilio que Indeval notifique.
Subordinación de los títulos, en su caso	N/A	N/A
Amortización y amortización anticipada / vencimiento anticipado, en su caso	"La amortización de los Certificados Bursátiles se hará conforme a los establecido en el Titulo, el representante común deberá dar aviso por escrito a Indeval y a la BMV a través de SEDI, o a través de los medios que se indiquen, por lo menos con 2 días hábiles de anticipación a la fechaseñalada para la amortización y/o en la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles."	La amortización de principal de los Certificados Bursátiles se realizará el 25 de noviembre de 2026, o si dicho día es inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente, en un solo pago contra entrega del Título.La Emisora tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, la totalidad de los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha, antes de la Fecha de Vencimiento, a un precio igual al Precio de Amortización Anticipada (según se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles objeto de la amortización total.
Garantía, en su caso	"Los Certificados Bursátiles cuentas con una garantía, de carácter irrevocable e incondicional paro hasta el 30% del saldo de principal insoluto así como de los intereses ordinarios que correspondan para el pago oportuno a losTenedores, por parte de las Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo."	Los Certificados Bursátiles son quirografarios por lo que no cuentan con garantía específica.
Fiduciario, en su caso	Banregio, S. A., Institución de Banca Múltiple	N/A
Representante común	Multivac México, S.A. de C.V.	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero
Depositario	El Titulo que ampara los Certificados Bursátiles, se mantendrá en depósito en el S. D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.	El Título que ampara los Certificados Bursátiles de la Emisión, se mantendrá en depósito en la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., para los efectos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores.
Régimen fiscal	"La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta: (i) para las personas morales y físicas residentes en México para efectos fiscales a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley de Impuesto Sobre la Renta	La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales conforme a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (ii)

	vigente; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberánconsultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración de la presente Emisión, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular."	para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, conforme a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente.
Observaciones	N/A	

Calificadora de valores [Eje]	ARA 21 2X	ARA 23X
Calificación de valores [Sinopsis]		
Fitch México S.A. de C.V. [Miembro]		
Calificación	AA-(mex)	
Significado de la calificación	" Las calificaciones nacionales 'AA' indican una expectativa de muy bajo riesgo de incumplimiento en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país. El riesgo de incumplimiento inherente sólo difiere ligeramente de la de los más altos emisores u obligaciones calificados del país."	
HR Ratings de México, S.A. de C.V. [Miembro]		
Calificación	HR AAA	HR AA
Significado de la calificación	"HR AAA el emisor o emisión con esta calificación se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantienen mínimo riesgo crediticio."	En HR AA el emisor o emisión con esta calificación se considera con alta calidad crediticia, y ofrecen gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantienen muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos.
Moodys de México S.A. de C.V. [Miembro]		
Calificación		
Significado de la calificación		
Standard and Poors, S.A. de C.V. [Miembro]		
Calificación		mx AA-
Significado de la calificación		Un emisor calificado con 'AA' presenta una capacidad muy fuerte para cumplir con sus compromisos financieros.
Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. [Miembro]		
Calificación		
Significado de la calificación		
A.M. Best América Latina, S.A. de C.V. [Miembro]		
Calificación		
Significado de la calificación		
DBRS Ratings México,S.A. de C.V. [Miembro]		
Calificación		
Significado de la calificación		
Otro [Miembro]		
Calificación		
Significado de la calificación		

Política que seguirá la emisora en la toma de decisiones relativas a cambios de control durante la vigencia de la emisión

Esta política se encuentra contenida en los Estatutos Sociales de la Compañía, mismos que establecen que el Consejo de Administración y/o la Asamblea de Accionistas deberán otorgar su autorización para cualquier circunstancia que pudiera implicar o sea parte de un cambio de Control. Esta autorización se hará a través de una resolución adoptada por mayoría de sus miembros y tomada en Sesión de Consejo convocada expresamente para discutir específicamente esta circunstancia en

términos de los estatutos de la Compañía. Una vez autorizada por el Consejo, se someterá a la aprobación de los accionistas mediante una asamblea extraordinaria.

La Emisora podrá vender o emitir acciones representativas del capital social de la Emisora en los mercados de valores, siempre y cuando, los actuales accionistas mantengan el control del capital social de la Emisora.

Política que seguirá la emisora en la toma de decisiones respecto de estructuras corporativas

La Emisora no podrá fusionarse o escindirse o consolidarse de cualquier otra forma con cualquier tercero), ni permitir que sus Subsidiarias se fusionen o escindan, salvo que (i) el Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias sea la sociedad fusionante; (ii) la fusión se realice entre el Emisor y cualquiera de sus Subsidiarias o entre las propias Subsidiarias del Emisor; (iii) el Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias sea la sociedad fusionada o escindida y que la sociedad o entidad que resulte de la fusión o escisión o consolidación asuma expresamente las obligaciones del Emisor conforme a los Certificados Bursátiles; (iv) con motivo de dicha fusión o escisión o consolidación no tuviere lugar una Causa de Vencimiento Anticipado o cualquier otro evento que, con el transcurso del tiempo o mediante notificación o ambos, se convertirá en una Causa de Vencimiento Anticipado, o (v) se entregue al Representante Común una opinión legal, emitida por una firma de abogados de reconocido prestigio, en el sentido que la operación de que se trate no afecta los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles.

Política que seguirá la emisora en la toma de decisiones sobre la venta o constitución de gravámenes sobre activos esenciales

La Emisora no podrá ceder, vender, arrendar, transferir o de cualquier otra manera disponer de sus propiedades, negocios o activos (incluyendo cuentas por cobrar), ya sean existentes o futuros, mientras estén vigentes los Certificados Bursátiles, salvo por:

a. La venta o disposición de propiedades obsoletas o desgastadas en el curso ordinario de sus negocios;

b. La venta o disposición de cualquier propiedad, activos o negocios en el curso ordinario de sus negocios, siempre y cuando el valor en libros total de dichas propiedades o activos (salvo por inventario) así vendidos o dispuestos, no exceda del 20% veinte por ciento del valor en libros de la totalidad de los activos consolidados de la Emisora durante el periodo de 12 (doce) meses posteriores a la fecha de la presente Emisión;

c. La venta de inventario en el curso ordinario de sus negocios;

d. El arrendamiento de las propiedades que conforman la división de centros comerciales de la Emisora

e. La venta o descuento de cuentas por cobrar derivadas del curso ordinario de sus negocios y relacionadas con la cobranza de las mismas; y

f. La venta o emisión de acciones representativas del capital social de la Emisora en los mercados de valores, siempre y cuando, los actuales accionistas mantengan el control del capital social de la Emisora.

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual....1
[412000-N] Portada reporte anual....2
[413000-N] Información general....11
Glosario de términos y definiciones:....11
Resumen ejecutivo:....14
Factores de riesgo:....19
Otros Valores:....28
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:....29
Destino de los fondos, en su caso:....29
Documentos de carácter público:....29
[417000-N] La emisora....31
Historia y desarrollo de la emisora:....31
Descripción del negocio:....36
Actividad Principal:....37
Canales de distribución:....47
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:....49
Principales clientes:....56
Legislación aplicable y situación tributaria:....56
Recursos humanos:....58
Desempeño ambiental:....58
Información de mercado:....62
Estructura corporativa:....65
Descripción de los principales activos:....67
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:....68
Acciones representativas del capital social:....68
Dividendos:....69
[424000-N] Información financiera....71
Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada:....71
Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:....75
Informe de créditos relevantes:....76
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:....77

Resultados de la operación: 77
Situación financiera, liquidez y recursos de capital: 83
Control Interno: 86
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas: 87
[427000-N] Administración 89
Auditores externos de la administración: 89
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: 90
Administradores y accionistas 91
Estatutos sociales y otros convenios: 108
[429000-N] Mercado de capitales 117
Estructura accionaria: 117
Comportamiento de la acción en el mercado de valores: 117
Denominación de cada formador de mercado que haya prestado sus servicios durante el año inmediato anterior: 118
Identificación de los valores con los que operó el formador de mercado: 119
Inicio de vigencia, prórroga o renovación del contrato con el formador de mercado, duración del mismo y, en su caso, la terminación o rescisión de las contrataciones correspondientes: 119
Descripción de los servicios que prestó el formador de mercado; así como los términos y condiciones generales de contratación, en el caso de los contratos vigentes: 119
Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los valores de la emisora con los que opere dicho intermediario: 120
[431000-N] Personas responsables 123
[432000-N] Anexos 126

[413000-N] Información general

Glosario de términos y definiciones:

A menos que el contexto indique lo contrario, todas las referencias a los siguientes términos tienen el significado que se les atribuye a continuación, mismos que serán aplicables tanto al singular como al plural de los términos definidos:

TÉRMINOS	DEFINICIONES
“Acción o Acciones”	Acciones ordinarias, nominativas sin expresión de valor nominal, Serie Única, representativas del capital social de ARA.
“ACRE”	Inmobiliaria ACRE, S.A. de C.V., Subsidiaria de ARA.
“ARA”	Consorcio ARA, S.A.B. de C.V.
“BMV”	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“BANXICO”	Banco de México
“Centro Las Américas o CRAS”	Centro Regional Las Américas, S. de R.L., negocio conjunto de la Compañía en su División Centros Comerciales.
“Centro San Buenaventura o CSB”	Centro comercial propiedad de Centro San Miguel, S. de R. L., en la División Centros Comerciales.
“Centro San Miguel o CSM”	Centro San Miguel, S. de R.L., Subsidiaria de PDCC, en su División Centros Comerciales.
“CIISA”	Consorcio de Ingeniería Integral, S.A. de C.V., Subsidiaria de ARA.
“CNBV” o Comisión”	Comisión Nacional Bancaria y de Valores
“Compañía, Consorcio ARA, Emisor, Emisora o Entidad”	Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias.
“COFINAVIT”	Crédito hipotecario que otorga el Infonavit a sus derechohabientes en colaboración con una entidad financiera, para un monto de crédito mayor al sumar el crédito que dé el Infonavit y el crédito de la entidad financiera.
“COMACI”	División de Concreto, Maquinaria y Cimbra, de la Compañía.
“CONAVI”	Comisión Nacional de Vivienda
“COVENSA”	Comercialización y Ventas, S.A., Subsidiaria de ARA.
“CUARA”	Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V., Subsidiaria de ARA.
“Desarrollos”	Conjunto de viviendas de interés social, de tipo medio o residencial con obras de infraestructura y urbanización, equipados con espacios e instalaciones que propician la convivencia comunitaria.

“DITA”	Desarrollos Inmobiliarios Turísticos ARA, S.A. de C.V., Subsidiaria de ARA.
“Dólar, Dólares, US$”	Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
“EBITDA o UAFIDA”	Siglas de Earnigs Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization (utilidad antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones).
“EDGE”	Excellence in Design for Greater Efficiencies por sus siglas en inglés, es un sistema internacional de certificación de construcción ecológica que se centra en verificar la eficiencia de los recursos de un proyecto, hablando específicamente de energía, agua, y la energía incorporada en los materiales.
“RECONOCIMIENTO EDGE CHAMPION”	EDGE Champion es un reconocimiento que entrega la Corporación Financiera Internacional a las empresas que ayudan a acelerar la construcción sostenible en los mercados emergentes y que están comprometidas en promover de forma significativa el sistema de certificación EDGE en sus proyectos
“Ejido”	Los ejidos son terrenos que pertenecen a la Nación y por lo tanto se rigen por lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y por la Ley Agraria.
“EL GLOBO”	Inmobiliaria el Globo, S. A. de C. V., Subsidiaria de ARA.
“Estados Financieros”	Los estados financieros consolidados auditados de la Compañía al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, incluyendo las Notas a los mismos y el informe correspondiente de los auditores independientes.
“EUA o Estados Unidos”	Estados Unidos de América.
“Fideicomiso No. CIB/2224”	Fideicomiso No.CIB/2224, vehículo del negocio conjunto para el desarrollo del Centro Comercial Paseo Ventura.
“FAAA”	Fideicomiso AAA, ser intermediario financiero no bancario.
“Fovissste”	Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
“GAVI”	Asesoría Técnica y Administrativa GAVI, S.A. de C.V., Subsidiaria de ARA.
“GLA”	Área bruta arrendable en la División de Centros Comerciales, por las siglas en inglés de Gross Leaseable Area.
“INDEVAL”	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“Infonavit”	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
“IFC”	(International Finance Corporation) es una institución del Grupo Banco Mundial que trabaja con el sector privado para promover el desarrollo económico sostenible.
“IFRS o NIIF”	Normas Internacionales de Información Financiera, IFRS por sus siglas en inglés.
“ISSB”	(International Sustainability Standards Board) es una organización que establece normas globales para que las empresas reporten su sostenibilidad.
“LMV”	Ley del Mercado de Valores

“México”	Estados Unidos Mexicanos
“MIA”	Manifestación de Impacto Ambiental. Se trata de un documento con base en estudios técnicos con el que las personas (físicas o morales) que desean realizar alguna de las obras o actividades previstas en el artículo 28 de la LGEEPA, analizan y describen las condiciones ambientales anteriores a la realización del proyecto con la finalidad de evaluar los impactos potenciales que la construcción y operación de dichas obras o la realización de las actividades podría causar al ambiente y definir y proponer las medidas necesarias para prevenir, mitigar o compensar esas alteraciones.
“NAFIN”	Nacional Financiera, S.N.C.
“NOM”	Norma Oficial Mexicana, son regulaciones técnicas de observancia obligatoria expedida por las dependencias competentes.
“OULC”	Operadora de Unicentros y Locales Comerciales, S.A. de C.V., subsidiaria de PDCC, en la División Centros Comerciales.
“Otros Proyecto Inmobiliarios”	Corresponde principalmente a venta de terrenos, arrendamiento de centros comerciales y servicios administrativos.
“Paseo Ventura”	Centro comercial propiedad del negocio conjunto entre OULC y Artha Controladora III, S. A. P. I.
“PDCC”	Promotora y Desarrolladora de Centros Comerciales, S.A. de C.V., Subsidiaria de ARA.
“Pesos” o “$”	Moneda de curso legal en México. A menos que se indique lo contrario.
“PIB”	Producto Interno Bruto
“Plan Maestro”	Número total estimado de viviendas que se planea construir en cada Desarrollo.
“Plaza Carey“	Centro comercial propiedad de Centro Veracruzano Rio Medio, S. de R.L., subsidiaria de PDCC.
“Plaza Centella”	Centro comercial propiedad de Operadora de Espacios Las Américas, S. de R.L., subsidiaria de PDCC.
“PUESA”	Proyectos Urbanos y Ecológicos, S.A. de C.V., Subsidiaria de ARA.
“PULSARA”	Pulsara, S.A. de C.V.., Subsidiaria de ARA.
“Reporte Anual o Reporte”	El presente Reporte Anual.
“SAARA”	Servicios Administrativos ARA DCD, S.A. DE C.V., Subsidiaria de PDCC en su División de Centros Comerciales.
“SHF”	Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.
“SIAA”	Servicios Inmobiliarios Administrativo Américas, S. de R. L., negocio conjunto de la Compañía en su División Centros Comerciales.
“SISEVIVE”	Sistema desarrollado por el Infonavit, con el apoyo de la GIZ, Cooperación Alemana al Desarrollo, y la Embajada Británica en México, a través del financiamiento otorgado a Fundación IDEA el cual permite evaluar integralmente: elementos del diseño, características constructivas y tecnologías de cualquier vivienda ubicada en México.

“Subsidiarias”	Sociedades o entidades, de cualquier naturaleza, respecto de la cual Consorcio ARA, directa o indirectamente, (i) sea propietaria de, o controle, más del 50% (cincuenta por ciento) de su capital o de sus acciones o partes sociales con derecho de voto, o (ii) controle la administración por cualquier otra vía.
“TIIE”	Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio a plazo de 28 días determinada y publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.
“Vivienda de Interés Social”	Vivienda desarrollada por la Compañía, cuyo precio de venta es de entre $650,000 y $970,000.
“Vivienda de Tipo Medio”	Vivienda desarrollada por la Compañía, cuyo precio de venta es de entre $970,001 y $1,920,000.
“Vivienda Residencial”	Vivienda desarrollada por la Compañía, cuyo precio de venta es superior a $1,920,001.

Resumen ejecutivo:

Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. principalmente es una empresa tenedora de acciones y partes sociales de Subsidiarias y de negocios conjuntos, a través de los cuales desarrolla sus actividades en dos divisiones:

- **División Vivienda,** dedicada al desarrollo, promoción, construcción y comercialización de Vivienda de Interés Social, Vivienda de Tipo Medio y Vivienda Residencial. Esta División es la que aporta la mayoría de los ingresos de la Compañía.

- **División de Centros Comerciales,** en la que a través de sus Subsidiarias y negocios conjuntos construye, administra y arrienda centros comerciales, unicentros y minicentros comerciales, cuyas actividades complementan y aumentan la plusvalía de los desarrollos habitacionales que promueve en su División Vivienda.

Consorcio ARA cuenta con 49 años de experiencia en los que ha construido y vendido alrededor de 402,400 viviendas, habitadas por aproximadamente 1’609,600 de mexicanos.

La Compañía colabora con la mayoría de los principales proveedores de financiamiento hipotecario del país, incluyendo Infonavit y Fovissste y las instituciones de banca múltiple.

La Emisora ha definido una estrategia que la distingue y le da importantes ventajas competitivas en su industria, estrategia que se fundamenta en las siguientes fortalezas:

- **Diversificación geográfica y de producto:**

  Geográfica: Al final del ejercicio 2025, la Emisora promueve, construye y comercializa 40 desarrollos habitacionales ubicados en 15 estados en México.

  Producto: Mantiene un portafolio diversificado en los segmentos de vivienda tipo Interés Social, Medio y Residencial. Ofrece productos diferenciados para cada segmento.

  Centros Comerciales: Al 31 de diciembre de 2025 esta División tenía 6 centros comerciales en operación, dos de ellos con una participación del 50% y el resto con una participación del 100%. Al cierre de 2025 sus centros comerciales, unicentros y minicentros comerciales contaban con un área arrendable de 212,003m^2. A esa misma fecha, la tasa de ocupación fue de 94.8%, porcentaje altamente competitivo.

- **Reserva territorial estratégica**. La Compañía estima que esta Reserva Territorial es suficiente para edificar 112,747 viviendas a plan maestro. La Compañía es selectiva en la adquisición de terrenos para su reserva territorial.

- **Solidez financiera**. La política es mantener una sana posición financiera y generación de flujos libres de efectivo.

- **Integración vertical**. La Compañía lleva a cabo los principales procesos desde el análisis de mercado, planeación, construcción, venta hasta el servicio post venta. Parte de esta integración vertical está en COMACI, la cual proporciona maquinaria y equipo para la construcción, fabricación y mantenimiento de cimbra, así como el suministro de su propio concreto premezclado mediante 13 plantas en producción ubicadas en los alrededores o dentro de los desarrollos habitacionales que lleva a cabo, así como la preparación preliminar de terracería y plataformas para la edificación y urbanización. Utiliza un sistema en el que el muro y la losa se ensamblan como un solo elemento estructural, lo que permite el colado de concreto en una sola pieza (colado monolítico).

- **Proceso de construcción flexible**. Construye desarrollos habitacionales horizontales o verticales. Utilización de sistema de colado monolítico. Lleva a cabo las obras de infraestructura y urbanización de sus desarrollos habitacionales y los equipa con espacios e instalaciones que propician la convivencia comunitaria.

- **Equipo directivo con gran experiencia**. Sus Directores Generales de la División Vivienda y División de Centros Comerciales cuentan con más de 49 años de experiencia.

- **Gobierno corporativo robusto**. 30 años cotizando en la B.M.V. ininterrumpidamente, con el 58% de consejeros con carácter de independientes y operaciones apegadas al Código de Mejores Prácticas Corporativas.

Información Financiera Consolidada Seleccionada

Los cuadros y tablas que a continuación se presentan muestran un resumen de cierta información financiera consolidada, se presentan en miles de pesos y se han tomado de los estados financieros consolidados y dictaminados de la Compañía al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, y por los años terminados en esas fechas, los cuales han sido preparados de conformidad con las IFRS o NIIF y sus adecuaciones e interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

La información financiera consolidada seleccionada que se incluye debe ser leída y analizada en forma conjunta con los estados financieros consolidados y sus notas complementarias, que se incluyen en los Anexos del presente Reporte. Asimismo, dicho resumen deberá ser leído y analizado tomando en consideración todas las explicaciones proporcionadas por la administración de Consorcio ARA a lo largo del capítulo “Información Financiera”, especialmente en la sección “Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora”.

Las cifras se presentan en millones de Pesos, excepto los datos por acción y número de viviendas que se presentan en unidades y las que se especifique de manera distinta en cada sección del presente Reporte y los datos por acción que se muestran en unidades. Algunas cifras y porcentajes han sido redondeadas para facilitar su lectura y análisis.

Datos de los Estados Consolidado de Resultados y otros resultados integrales			
Millones de pesos	**2025**	**2024**	**2023**
Ingresos	$ 8,254.6	7,118.5	$ 6,749.3
Unidades Vendidas	6,214	5,749	5,573
Precio Promedio por unidad vendida (miles $)	1,264.8	1,185.0	1,156.3
Ingresos por Otros Proyectos Inmobiliarios	395.4	306.0	305.2
Costos	6,062.8	5,237.3	4,961.4
Utilidad bruta	2,191.8	1,881.2	1,787.9
Gastos generales y de administración	1,394.1	1,105.8	1,050.3
Otros gastos, neto	1.7	32.7	8.2
Utilidad de operación	796.0	742.7	729.3
Ingresos financieros, neto	63.4	136.8	178.0
Participación en los resultados de negocios conjuntos	127.3	93.7	68.6
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	986.7	973.3	975.9
Impuestos a la utilidad	80.6	286.0	312.4
Utilidad neta consolidada	**$ 906.2**	**$ 687.3**	**$ 663.5**
Otros resultados integrales- Beneficios a empleados	7.8	3.9	(10.0)
Utilidad integral del año consolidada	**$ 914.0**	**$ 691.2**	**$ 653.5**
Utilidad neta minoritaria	1.0	1.5	1.6
Utilidad neta mayoritaria	905.2	685.7	661.9
Utilidad básica por acción	0.74	0.56	0.54
Promedio ponderado de acciones en circulación (unidades)	1,217,408,078	1,221,557,181	1,228,369,968

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Datos de los Estados Consolidado de Posición Financiera

Millones de pesos

	2025	2024	2023
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 2,049.1	2,287.0	$ 2,226.2
Clientes, neto	709.7	556.7	721.7
Cuentas por cobrar a negocios conjuntos	81.7	45.2	43.8
Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo	13,923.5	12,837.5	11,593.7
Otros activos	854.0	841.9	736.0
Total del activo circulante	**17,617.9**	**16,568.4**	**15,321.4**
Acciones de club de golf disponibles para la venta	173.5	173.5	173.5
Propiedades de inversión	998.6	1,030.0	1,052.3
Efectivo restringido	50.0	50.0	72.4
Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo a largo plazo	5,448.6	5,272.3	5,162.5
Inversión en negocios conjuntos	410.0	383.8	340.0
Inmuebles, maquinarla y equipo, neto	305.2	212.7	202.6
Activos por derecho de uso	325.6	296.5	206.4
Impuestos a la utilidad diferidos	282.1	226.7	199.2
Instrumentos financieros derivados	-	0.5	0.5
Otros activos	28.4	67.1	67.5
Total del activo	**$ 25,640.1**	**$ 24,281.6**	**$ 22,798.2**
Total del pasivo circulante	$ 4,335.9	2,528.6	$ 2,066.2
Deuda a largo plazo	357.7	453.8	425.8
Pasivos por arrendamiento a largo plazo	159.7	135.5	107.9
Certificados bursátiles	496.5	1,685.5	1,678.6
Beneficios a los empleados	59.0	37.9	34.4
Instrumentos financieros derivados	1.2	0.0	-
Impuesto sobre la renta diferido	3,985.5	3,884.5	3,610.2
Total del pasivo	**9,395.4**	**8,725.7**	**7,923.2**
Capital social	614.2	615.2	616.3
Prima en suscripción de acciones	351.5	351.5	351.5
Reserva para la adquisición de acciones propias	60.6	56.5	17.1
Utilidades retenidas	15,197.2	14,497.0	13,855.7
Participación controladora	**16,223.5**	**15,520.3**	**14,840.7**
Participación no controladora	21.1	35.6	34.3
Total del capital contable	**16,244.6**	**15,555.9**	**14,875.0**
Total del pasivo y capital	**$ 25,640.1**	**$ 24,281.6**	**$ 22,798.2**

Eventos destacados del ejercicio 2023 al 2025

2023

El 25 de octubre el huracán Otis de categoría 5 devastó la ciudad de Acapulco, ocasionando una gran tragedia humana, lo que ocasionó que el cuarto trimestre de 2023. En los primeros nueve meses de 2023 esta plaza representó el 18% los ingresos habitacionales correspondientes a tres desarrollos: Punta Mar que atiende al segmento de Tipo Medio; Puerta al Sol con vivienda de Tipo Medio y Residencial y Dream Diamante de tipo Residencial, lo que afectó nuestros resultados del cuarto trimestre. A pesar de eso, los daños en los desarrollos de Acapulco no fueron significativos, principalmente fue en los almacenes, en ciertas áreas comunes cercanas al mar, y en algunas viviendas daños en la cancelería y vidrios rotos. Durante los últimos dos meses la Emisora siguió con su operación de comercialización y construcción observando una recuperación gradual.

El 29 de noviembre de 2023, ARA llevó a cabo la emisión de certificados bursátiles quirografarios sustentables con la clave de pizarra “ARA 23X”, por un monto de $1,200 millones a un plazo de tres años y con una tasa de interés bruto anual de la TIIE de hasta 28 días más 1.70%. Dichos certificados bursátiles obtuvieron una calificación crediticia de “HR AA+” por parte de HR Ratings, y “mxAA-” por parte de S&P Global Ratings; así mismo, cuentan con un nivel de impacto sustentable de HR XB 1+ asignado por HR Ratings. El propósito de esta emisión es el financiamiento de proyectos futuros o existentes que deben enfocarse y procurar el desarrollo social y/o ambiental en las comunidades que desarrolla ARA. Con la finalidad de mantener razones de apalancamiento saludables, el mismo 29 de noviembre la Entidad realizó la amortización voluntaria anticipada total de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra “ARA 21X”, por un monto de $1,000 millones.

En diciembre de 2023, la Emisora recibió el Premio Nacional de Vivienda 2022, en la categoría de Promoción de Vivienda Adecuada, por el desarrollo Colinas de San José II, ubicado en el Estado de México, proyecto terminado que consta de 424 departamentos. Este reconocimiento fue otorgado por la SEDATU, en coordinación con los ONAVIS (Infonavit, Fovissste, CONAVI y la SHF), así como por el Instituto Nacional del Suelo Sustentable. Además, la Corporación Financiera Internacional (IFC, por sus siglas en inglés), el brazo privado del Banco Mundial reconoció a ARA como EDGE Champion, distinción obtenida gracias a su compromiso para diseñar y construir proyectos eficientes con los recursos del planeta y haber certificado más de 200,000 m2 con EDGE.

2024

El cierre de año fue sólido, con un crecimiento del 5.5% en ingresos totales, impulsado principalmente por el segmento habitacional. Destaca el incremento del 20.5% en ingresos de vivienda, respaldado por un aumento tanto en unidades vendidas (+3%) como en el precio promedio (+2.5%), lo que refleja una demanda sostenida.

En el tercer trimestre de 2024 se contrataron dos créditos simples bancarios sin garantía hipotecaria por $300 millones (saldo al 31 de diciembre de 2024 por $274.2 millones netos de comisiones por devengar), a una tasa de interés de TIIE más 150pb, el plazo es de tres años con amortizaciones trimestrales de capital y pago mensual de intereses.

2025

En enero, ARA reforzó su estructura directiva con la incorporación del C.P. Felipe de Jesús Loera Reyna como CFO, aportando amplia experiencia en financiamiento, mercados de capital y reestructuración de deuda; mientras que Alicia Enríquez Pimentel continuó al frente de la Dirección de Administración y Finanzas de la División Vivienda.

El 25 de abril, durante su Asamblea Anual de Accionistas, se aprobaron cambios relevantes en el Consejo de Administración, nombrando a Germán Ahumada Alduncin como Presidente del Consejo y a Germán Ahumada Russek como Presidente Honorario, además de integrar nuevos consejeros y aceptar renuncias para renovar la estructura del órgano de gobierno.

Por segunda ocasión hemos sido reconocidos por la Corporación Financiera Internacional (IFC, por sus siglas en inglés), brazo del Banco Mundial, como EDGE Champion 2025-2026, al ser una empresa visionaria y comprometida hacia la transición global de una construcción sostenible.

Comportamiento de las Acciones ARA* en el mercado de valores.

Durante el ejercicio 2025, el volumen operado en la B.M.V. de las acciones de ARA* fue de 57,425,732. El rango de precios en los que cotizó durante el año 2025 fueron:

Precio máximo	$ 3.76
Precio mínimo	$ 2.81
Precio de cierre	$ 3.74

Al 31 de diciembre de 2025, la acción ARA* se ubicó en el lugar 80 del Índice de Bursatilidad. En 2025, la acción de ARA estuvo dentro del grupo de bursatilidad media, de conformidad con dicho Índice.

Factores de riesgo:

Se recomienda a los inversionistas leer y analizar detenidamente toda la información contenida en el presente Reporte, considerando sus circunstancias financieras y objetivos de inversión particulares. En especial, deberán prestar atención a los factores de riesgo que se describen a continuación. Cabe señalar que estos riesgos no constituyen una lista exhaustiva de todos los que podrían afectar a la Compañía. Existen otros riesgos que, al día de hoy, pueden no ser conocidos por la Compañía o no ser considerados significativos, pero que podrían impactar adversamente su negocio, situación financiera, liquidez o resultados operativos de manera relevante.

i. Factores de riesgo relacionados con el entorno económico, político y social en que Consorcio ARA desarrolla sus operaciones.

Situaciones Relativas a los Países en los que Opera.

La Compañía desarrolla sus operaciones exclusivamente en México, abarcando tanto la promoción y construcción de vivienda como la operación de centros comerciales. Sin embargo, en un entorno económico cada vez más globalizado e interconectado, el desempeño del mercado interno mexicano se encuentra influenciado por factores macroeconómicos tanto nacionales como internacionales.

En particular, persiste una alta correlación entre las economías de México y Estados Unidos, principal socio comercial del país. Asimismo, la volatilidad en los precios de materias primas —especialmente aquellas relevantes para la industria de la construcción—, así como cambios en tasas de interés, inflación y condiciones financieras globales, pueden impactar de manera significativa el entorno operativo.

En este contexto, una desaceleración económica en Estados Unidos, episodios de incertidumbre financiera internacional o disrupciones en los mercados globales podrían afectar negativamente la actividad económica en México. Lo anterior podría traducirse en una menor demanda de vivienda, mayores costos de financiamiento y presiones en costos de construcción, afectando de manera adversa las operaciones, resultados y situación financiera de la Compañía.

El desempeño de la economía mundial.

En 2025, la economía global continuó enfrentando un entorno de alta volatilidad. El Fondo Monetario Internacional señaló que, aunque el crecimiento mundial mostró cierta resiliencia, la tendencia general fue de moderación, con un avance estimado de 3.2% para 2025, acompañado de riesgos a la baja relacionados con incertidumbre prolongada, posibles choques en mercados laborales y vulnerabilidades fiscales en diversas regiones.

Para México, el impacto externo se reflejó en un crecimiento limitado: de acuerdo con el FMI, la actividad económica del país se mantuvo débil debido a la desaceleración observada desde mediados de 2024, agravada por restricciones de capacidad, consolidación fiscal y una postura monetaria aún restrictiva. Las tarifas impuestas por Estados Unidos aumentaron la incertidumbre y afectaron negativamente la inversión y el consumo, ocasionando un crecimiento moderado en 2025.

Dado este contexto, el desempeño global puede seguir afectando de manera significativa los resultados de la Compañía, especialmente en la demanda de vivienda y en la ocupación de sus centros comerciales, sin que resulte posible anticipar con precisión la magnitud del impacto.

Cambios en las políticas del Gobierno Federal o la legislación aplicable a la industria de la vivienda.

Durante 2025, el marco regulatorio y de política pública en materia de vivienda experimentó transformaciones relevantes. Una de las más importantes fue la reforma a la Ley del Infonavit, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de febrero de 2025. Esta reforma permite al Instituto convertirse en constructor y arrendador de vivienda social, operando incluso mediante una empresa filial destinada a incrementar la oferta de vivienda para arrendamiento social y adquisición, fortaleciendo así el acceso a vivienda digna para trabajadores.

Adicionalmente, el Gobierno Federal amplió sus objetivos de política habitacional. En abril de 2025, se anunció que, bajo el programa “Vivienda para el Bienestar”, se buscará la construcción de 1.8 millones de viviendas nuevas durante el sexenio, un incremento respecto al plan original, con Infonavit encargado de edificar 600,000 viviendas y la Conavi de construir 500,000 adicionales. Estas iniciativas buscan atender la creciente demanda, especialmente ante el incremento sostenido en precios de vivienda y renta.

Tomando en cuenta que una parte considerable de los clientes de la Compañía depende de los créditos de Infonavit y Fovissste, cambios regulatorios como los señalados pueden influir en la demanda, en los costos y en la dinámica competitiva del sector, pudiendo afectar la actividad operativa y financiera de la Emisora.

El desempeño de la economía del país

Durante 2025, las expectativas de crecimiento económico para México fueron objeto de múltiples revisiones a la baja. El Banco de México redujo su previsión de crecimiento a 0.6%, anticipando incluso riesgos de contracción asociados a menor inversión privada, menor consumo y la presión de nuevas tarifas comerciales impuestas por Estados Unidos.

En cuanto al comportamiento interno, diversos análisis mostraron señales de debilidad en la demanda interna, con desaceleración del consumo privado e inversión, así como un mercado laboral con menor creación de empleo formal. Se estima que la inversión fija bruta retrocedió durante el año y que el consumo de los hogares mostró una variación marginal o negativa, en línea con el deterioro de las expectativas de los consumidores.

Adicionalmente, de acuerdo con el INEGI, la inflación de la Construcción de vivienda en México estuvo 60pb en promedio arriba de la inflación general.

Si bien el panorama económico nacional siguió mostrando desafíos durante 2025, la Compañía continuará implementando sus estrategias fundamentales: mantener un portafolio diversificado de productos, fortalecer alianzas con proveedores de crédito hipotecario, conservar una reserva territorial de alta calidad, administrar prudentemente su deuda y priorizar la generación de flujo de efectivo.

Vulnerabilidad de Consorcio ARA a cambios en las tasas de Interés.

En 2025, el Banco de México continuó con su ciclo de relajación monetaria, llevando la tasa de referencia a 7.00% al cierre del año, tras varios recortes graduales aplicados durante los primeros nueve meses. Este proceso respondió a una actividad económica débil y a la moderación parcial de la inflación, aunque persistió un entorno de incertidumbre derivado de tensiones comerciales internacionales. A pesar de este entorno de tasas descendentes, la Compañía mantiene exposición a un eventual repunte, ya que sus pasivos financieros están denominados en pesos y referenciados a la TIIE, por lo que un giro en la política monetaria aumentaría directamente el costo financiero.

Un incremento inesperado en las tasas elevaría los pagos de intereses y podría reducir la disponibilidad de crédito hipotecario, especialmente en segmentos de vivienda económica y media, donde la sensibilidad a tasas es más elevada. Históricamente, el mercado hipotecario se contrae cuando las tasas suben, afectando la demanda de vivienda y disminuyendo el ritmo de comercialización y producción.

En este contexto, ARA continúa gestionando de manera prudente su deuda, manteniéndola denominada en pesos y con un nivel moderado, lo que mitiga parcialmente los riesgos financieros. Sin embargo, la Compañía sigue expuesta a cambios abruptos en el entorno monetario que puedan presionar márgenes, encarecer costos financieros y ralentizar la demanda hipotecaria.

Vulnerabilidad de Consorcio ARA a variaciones en el Tipo de Cambio del Peso.

Durante 2025, el peso mexicano presentó episodios de alta volatilidad causados por tensiones comerciales con Estados Unidos, modificaciones en expectativas de tasas y ajustes en los mercados globales. El tipo de cambio fluctuó entre 17.9 y 18.6 pesos por dólar, cerrando diciembre en torno a 18.0, mostrando apreciaciones y depreciaciones a lo largo del año. Aun cuando ARA no mantiene deuda bancaria o bursátil en dólares, la volatilidad cambiaria sigue representando un riesgo operativo, ya que diversos insumos para construcción —como acero y aluminio— mantienen correlación con precios internacionales denominados en dólares.

Un episodio de depreciación pronunciada elevaría los costos de materiales y, por ende, los costos de edificación, afectando los márgenes de la Compañía o requiriendo ajustes en los precios de venta.

A pesar de lo anterior, ARA mantiene una exposición cambiaria directa limitada, ya que su deuda financiera está denominada en moneda nacional y solo conserva pasivos de arrendamiento vinculados a dólares en montos reducidos. Esto reduce el impacto financiero de movimientos cambiarios abruptos, aunque no elimina el riesgo derivado del incremento de costos asociados a insumos que siguen cotizaciones externas.

Los acontecimientos políticos podrían afectarlas operaciones de la Compañía.

En 2025, la política pública vinculada al sector vivienda experimentó cambios. La reforma a la Ley del Infonavit publicada en febrero modificó el rol del Instituto, permitiéndole construir y arrendar vivienda social mediante una filial, ampliando su capacidad de intervención directa en el mercado.

ARA, por su parte, fortaleció su gobierno corporativo durante 2025 mediante la renovación de su Consejo de Administración y el nombramiento de nuevos directivos, decisiones que buscan robustecer su capacidad de adaptación y ejecución estratégica.

ii. Factores de riesgo relativos a la industria de la vivienda en México.

La capacidad de la Compañía para generar ingresos suficientes para garantizar su viabilidad

depende de la disponibilidad de financiamiento hipotecario.

Dado que la Compañía depende principalmente de la disponibilidad de crédito hipotecario de organismos públicos para la venta de vivienda social y media, cualquier ajuste en las reglas de financiamiento, los montos autorizados o la operación de dichos institutos puede afectar directamente sus ventas, el avance de sus proyectos y su desempeño financiero.

La Compañía no puede garantizar que los niveles actuales de financiamiento se mantendrán, ni que futuras modificaciones regulatorias no afecten la demanda o la ejecución de sus Planes Maestros.

iii. Factores de riesgo relacionados con la normatividad que regula las operaciones de Consorcio ARA.

Impacto de Cambios en Regulaciones Gubernamentales.
Las actividades de la Compañía están sujetas a una extensa regulación.

Las operaciones de la Compañía continúan sujetas a una regulación extensa y compleja que involucra autoridades federales, estatales y municipales, particularmente en materia de uso de suelo, construcción, certificaciones ambientales y cumplimiento urbano. En 2025, el entorno regulatorio experimentó cambios relevantes, especialmente con la promulgación de la reforma a la Ley del Infonavit, que amplió las facultades del Instituto para adquirir suelo, construir vivienda y operar esquemas de arrendamiento social mediante una empresa filial. Esta reforma representa un cambio estructural en la dinámica del sector, ya que fortalece la presencia del Estado como desarrollador.

Cualquier modificación en leyes o reglamentos podría elevar los costos de cumplimiento, retrasar trámites o limitar la ejecución de proyectos, afectando directamente la operación y resultados de la Compañía.

Riesgos Ambientales Relacionados con sus Activos, Insumos, Productos o Servicios.

En 2025, el entorno ambiental en México adquirió mayor relevancia regulatoria debido al fortalecimiento de políticas públicas en materia de uso sostenible del suelo, mitigación de emisiones y construcción responsable. La reforma al marco de vivienda social de Infonavit incorporó criterios de sustentabilidad y estándares mínimos habitacionales, lo que influye indirectamente en las expectativas regulatorias hacia desarrolladores privados.

La Compañía cumple con la normatividad ambiental aplicable y mantiene su Reserva Territorial registrada ante el RENARET, conforme a los lineamientos de CONAVI. Sin embargo, la regulación ambiental continúa evolucionando tanto a nivel nacional como internacional. México ha reforzado su compromiso con acuerdos climáticos, lo que puede derivar en normas más estrictas en evaluaciones de impacto ambiental, conservación de recursos, gestión de residuos, eficiencia energética y protección de ecosistemas. Ello podría incrementar costos operativos, ampliar los tiempos de aprobación y requerir inversiones adicionales para garantizar el cumplimiento.

Aun cuando ARA integra ecotecnias y criterios sustentables en sus desarrollos, no puede garantizar que no ocurran incumplimientos involuntarios o que nuevas disposiciones no modifiquen los requisitos vigentes. Un endurecimiento regulatorio podría afectar la viabilidad de ciertos proyectos, la obtención de permisos o incluso generar sanciones administrativas con efectos negativos en los resultados financieros.

Nuevas obligaciones de sostenibilidad (IFRS S1 y S2).

A partir del 1 de enero de 2025, todas las emisoras listadas en la Bolsa Mexicana de Valores, incluyendo Consorcio ARA, están obligadas a cumplir con las Normas Internacionales de Información de Sostenibilidad (IFRS S1 y S2), emitidas por el ISSB y adoptadas por la CNBV mediante publicación en el Diario Oficial el 28 de enero de 2025. Estas normas requieren divulgar información detallada sobre riesgos y oportunidades de sostenibilidad, incluyendo gobierno corporativo, estrategia, procesos de gestión de riesgos y métricas específicas relacionadas con factores ambientales, sociales y climáticos.

El primer Informe Anual de Sostenibilidad, correspondiente al ejercicio 2025, deberá presentarse en 2026 como documento independiente de los estados financieros. Este cambio implica ajustes significativos en la recopilación de información, métricas, procesos internos, supervisión ambiental y gestión de riesgos.

La Compañía reconoce la creciente importancia que los inversionistas otorgan a los factores ASG (ambientales, sociales y de gobernanza) y ya trabaja en adaptar sus procesos internos para incorporar estrategias de sostenibilidad de manera integral. Sin embargo, la transición a los nuevos estándares puede implicar costos adicionales, complejidad operativa y riesgos de cumplimiento, especialmente mientras los sistemas de reporte y control se terminan de robustecer.

iv. Factores de riesgo relacionados con los Negocios que realiza Consorcio ARA.

Es posible que la Compañía no logre identificar terrenos adecuados a precios razonables para la construcción de sus desarrollos habitacionales.

La continuidad en las operaciones de construcción y venta de viviendas de la Compañía depende, entre otros factores, de su capacidad para adquirir terrenos adecuados y mantener niveles óptimos de inventario. La creciente competencia de otros desarrolladores y la alta demanda de terrenos pueden resultar en un aumento significativo de los precios, así como en una menor disponibilidad. Además, cambios regulatorios, como el programa de subsidios y la verificación de zonas urbanas, intraurbanas y periurbanas, podrían incrementar los costos de los terrenos en ciertas áreas. Este aumento en los precios afectaría directamente los costos de venta y, por ende, las utilidades de la Compañía. La Compañía no puede garantizar la adquisición de terrenos adecuados ni a precios competitivos. Para más detalles, consulte la sección “Actividades de la Compañía — Descripción de las operaciones — Adquisición de terrenos”.

Cambios significativos en las necesidades de capital de la Compañía.

Las actividades de la Compañía la obligan a efectuar importantes inversiones para la adquisición de terrenos y a incurrir en gastos significativos para la construcción de desarrollos habitacionales y otros gastos relacionados. El volumen de estas inversiones y gastos, y el momento en que deben efectuarse, dependen de la demanda de vivienda en los mercados donde la Compañía opera. La Compañía podría verse en la imposibilidad de predecir acertadamente el volumen de las inversiones y gastos que tendrá que efectuar o el momento en que deberá hacerlo.

Aumento en los costos o escasez de los materiales de construcción y la mano de obra.

Los aumentos en los precios de los materiales de construcción (como cemento y acero) y en los salarios de los trabajadores, especialmente si no se cuentan con contratos de suministro a precios fijos, podrían incrementar los costos operativos de la Compañía y afectar negativamente sus resultados. Además, la Compañía podría enfrentar escasez de materiales o mano de obra, lo que provocaría demoras en la construcción de sus proyectos. No se puede garantizar que tales demoras no ocurran en el futuro.

Tenedora cuyo activo esté representado únicamente por las acciones de sus Subsidiarias.

ARA es una sociedad controladora que no realiza un volumen substancial de operaciones ni cuenta con un volumen significativo de activos sino por las acciones representativas del capital de sus subsidiarias. ARA depende principalmente de las operaciones de sus Subsidiarias para obtener fondos suficientes para satisfacer sus necesidades de flujo de efectivo interno, incluyendo el flujo de efectivo necesario para pagar dividendos y cubrir los pagos de su deuda. Como resultado de lo anterior, el flujo de efectivo de la Compañía se verá afectado en el supuesto de que la misma no reciba dividendos y otros ingresos de parte de sus Subsidiarias. La capacidad de las Subsidiarias de la Compañía para pagar dividendos y efectuar otras distribuciones a la misma está limitada por ciertas obligaciones legales, y también podría verse limitada por los términos de instrumentos de deuda celebrados o que lleguen a celebrar dichas subsidiarias. Ver la sección “LA EMISORA - Descripción del Negocio - Dividendos”.

Los acontecimientos en las regiones donde opera la Compañía podrían afectar sus ventas y su situación financiera.

Al cierre de 2025, la Compañía cuenta con presencia en 15 estados, 20 ciudades, 30 municipios y 40 desarrollos activos en México, de acuerdo con su perfil corporativo y sección de presencia geográfica. Esta diversificación reduce riesgo de concentración, aunque persisten plazas clave donde se genera la mayor parte de los ingresos (como Estado de México e Hidalgo en el corte 2025, que concentraron 26.5% de ventas). Por ello, eventos adversos regionales (desaceleración económica local, cambios de administración estatal/municipal, ajustes en políticas de uso de suelo o permisos) siguen pudiendo impactar directamente la comercialización y ejecución de proyectos, con posibles efectos en volúmenes y tiempos de entrega.

Durante 2025, el entorno mostró señales mixtas: el PIB nacional cerró el año con crecimiento del 0.8%, con mejoría en 4T25 (industria y servicios), pero con debilidad de la demanda interna (menor consumo e inversión). Ante estos riesgos, la Compañía deberá sostener su diversificación regional y de producto (Interés Social, Tipo Medio y Residencial) para compensar posibles contingencias en plazas específicas.

Huracanes y otros desastres naturales.

El riesgo climático continúa siendo material para la Compañía por su presencia en zonas costeras y turísticas. En el periodo 2023–2024, Acapulco fue afectado por huracanes Otis y John; sin embargo, para 2025 el puerto mostró recuperación importante, según el Gobierno de Guerrero: el 82% de la infraestructura hotelera restablecida, reapertura de comercios y planes federales de inversión en infraestructura urbana y servicios (hídrico, vial), lo que favorece la reactivación turística y de servicios. A pesar de estos avances, estudios técnicos reportan erosión costera e inundaciones de gran extensión en zonas puntuales tras John, lo que subraya la necesidad de infraestructura más resiliente y protocolos de continuidad operativa en plazas litorales. En 2025, la Compañía operó con normalidad sus desarrollos en Acapulco sin daños estructurales y acompañó la recuperación de la demanda regional.

Reclamaciones amparadas por las garantías de construcción de la Compañía.

En México, existen diversas disposiciones legales que implican mayores derechos de los clientes. La Compañía otorga una póliza de garantía prevista en la Ley Federal de Protección al Consumidor. Dicha garantía se aplica en las viviendas que comercializa, y cubre los siguientes daños (siempre y cuando sean imputables a la Compañía). Daños estructurales por cinco años, defectos en la impermeabilización por tres años, y vicios ocultos o mala calidad de obra por un año. Los productos contratados con terceros cuentan con una garantía adicional directamente con el proveedor.

La Compañía no puede garantizar que en el futuro no incurrirá en gastos significativos como resultado de reclamaciones relacionadas con las garantías antes mencionadas.

Riesgos de la Estrategia Actual.

En el sector inmobiliario, los planes y criterios de los reguladores gubernamentales pueden influir de manera sustantiva en el desempeño de la industria, impactando directamente los tiempos y condiciones de la construcción habitacional. Para atender este riesgo, la visión de largo plazo de Consorcio ARA mantiene como eje la selectividad en la adquisición de suelos, privilegiando proyectos más compactos y con mayor densificación en plazas donde se requiere dar continuidad a las operaciones, tanto por la demanda actual como por el potencial observado, y en ubicaciones favorecidas por la política de vivienda. Este enfoque se apalanca en la diversificación geográfica de la Compañía —presencia en 15 estados, 20 ciudades, 30 municipios y 40 desarrollos— y su mezcla de productos en Interés Social, Tipo Medio y Residencial, que permiten ajustar el portafolio por segmento y ubicación conforme evolucionan las condiciones operativas y regulatorias.

Las grandes promotoras en México han enfrentado desafíos financieros estructurales por la evolución de la política pública en vivienda, cambios en prácticas contables, sobreinversión en reservas territoriales y periodos de restricciones de crédito.

Bajo ese contexto, la prudencia financiera, solidez y diversificación de negocios han permitido a Consorcio ARA mantener la regularidad de sus operaciones y conservar una posición crediticia superior dentro del sector vivienda público (S&P mxAA-, HR Ratings HR AA y Fitch A+ (mex)), lo cual abona a la continuidad operativa y a la gestión disciplinada del capital de trabajo.

No obstante, la Compañía no puede garantizar que esta estrategia le permitirá sortear todos los desafíos de una industria altamente competitiva y compleja, con altos requerimientos de capital y una marcada dependencia de la disponibilidad de crédito hipotecario y de la política gubernamental de impulso a la vivienda. ARA sostiene una trayectoria consistente de utilidades y flujos de efectivo positivos, respaldada por su escala, gobierno corporativo y visión de largo plazo; pero, dada la naturaleza cíclica del sector y los potenciales cambios en el entorno regulatorio, podrían presentarse periodos en los que la rentabilidad se vea presionada por choques exógenos o por una menor disponibilidad de financiamiento.

Posición Financiera de la Emisora.

La Compañía mantiene una política de solidez financiera, con visión de largo plazo y disciplina en la generación de flujos libres de efectivo, soportada por su diversificación geográfica (presencia en 15 estados, 20 ciudades, 30 municipios y 40 desarrollos).

En 2025 HR Ratings ratificó la opinión Favorable para las emisiones sustentables ARA 21-2X y ARA 23X que es el resultado del cumplimiento de los cuatro Principios de los Bonos Verdes y Sociales (GBP y SBP, por sus siglas en inglés). La evaluación también considera la solución sostenible que ARA ofrece en donde los recursos fueron usados para financiar desarrollos de vivienda con ecotecnologías, con la intención de tener eficiencias en el uso de agua y energía, así como promover una urbanización sostenible. Lo anterior, con base en lo estipulado en el Marco de Referencia de ARA.

Estos elementos respaldan la continuidad operativa y la prudencia en el uso de capital de trabajo.

No obstante, la Emisora no puede asegurar que futuras condiciones de mercado —por ejemplo, ajustes en tasas o disponibilidad de crédito— no la lleven a incrementar su posición de deuda, lo que elevaría su riesgo financiero. Aun con su enfoque en eficiencia operativa y estructura de deuda moderada, la evolución del entorno (ciclo hipotecario, demanda regional, política pública) podría requerir cambios tácticos en su financiamiento.

Dependencia o Expiración de Patentes, Marcas Registradas o Contratos.

Al 31 de diciembre de 2025 la Compañía es titular de los derechos de 246 registros de marcas, diseños y avisos comerciales. Consorcio ARA, sus Subsidiarias y negocios conjuntos inscriben y renuevan sus derechos de marca, de avisos comerciales y propiedad intelectual de manera oportuna.

La Compañía ha suscrito diversos contratos para la constitución y operación de negocios conjuntos que se han cumplido de conformidad con sus fines sin que se presenten incumplimiento que afecten sus resultados o posición financiera. El incumplimiento de alguna de las partes de algunos de los contratos suscritos en materia de marcas y negocios conjuntos, podrían afectar algunas operaciones, los resultados y la situación financiera de la Emisora

Vencimiento de Contratos de Abastecimiento.

Consorcio ARA aprovecha economías de escala con integración vertical y mantiene negociaciones con proveedores clave de cemento y materiales estratégicos, lo que permite abasto adecuado a precios competitivos. Sus acuerdos procuran ventajas recíprocas con proveedores y la Emisora, al tiempo que su diversificación por segmentos (Interés Social, Tipo Medio, Residencial) y cobertura nacional reducen la vulnerabilidad ante abastecimiento locales en insumos.

Aun así, la Emisora no puede asegurar la renovación anual de todas las alianzas de suministro; la eventual no renovación o modificación de condiciones comerciales podría presionar costos de operación y márgenes, especialmente en periodos de volatilidad de precios internacionales o ajustes logísticos regionales.

Incumplimiento en el Pago de Pasivos Bancarios y Bursátiles o Reestructuras de los Mismos.

La Emisora ha mantenido un historial de cumplimiento oportuno del pago de los intereses y principal de sus obligaciones crediticias, así como de las obligaciones de hacer y no hacer que con frecuencia se imponen a los acreedores de créditos de largo plazo.

La Compañía no puede asegurar que condiciones cambiantes afecten su disponibilidad de recursos financieros, lo cual, eventualmente, aumentaría su riesgo financiero.

Existencia de Créditos que Obliguen a Consorcio ARA a Conservar Determinadas Proporciones en su Estructura Financiera.

Al cierre de 2025, la Compañía mantiene una estructura de financiamiento integrada por certificados bursátiles y préstamos bancarios, cuyos contratos incluyen obligaciones financieras de hacer y no hacer, así como razones mínimas que deben preservarse para asegurar el cumplimiento con los tenedores y acreedores. Entre dichas emisiones se encuentra la colocación de certificados bursátiles sustentables “ARA 23X”, por $1,200 millones, con vencimiento a tres años y tasa referenciada a la TIIE a 28 días, los cuales continúan vigentes y forman parte de los compromisos financieros que la Empresa debe administrar. Asimismo, permanece activa la emisión “ARA 21-2X”, por $500 millones, respaldada por una garantía irrevocable de la Sociedad Hipotecaria Federal, y cuyos términos también imponen obligaciones específicas para conservar la solidez financiera de la Emisora.

Durante 2025, Consorcio ARA cumplió en tiempo y forma con las proporciones financieras y demás obligaciones previstas en sus contratos de crédito y emisiones bursátiles, apoyada por una operación estable, disciplina financiera y una sólida generación de flujo. Sin embargo, la Empresa no puede garantizar que condiciones externas —como cambios en tasas de interés, disponibilidad de financiamiento, volatilidad de los mercados o ajustes regulatorios— no incrementen la probabilidad de requerir mayores niveles de endeudamiento, lo cual podría elevar su riesgo financiero y afectar su capacidad para mantener dichas proporciones en el futuro.

Operaciones Registradas Fuera de Balance.

Ni ARA, ni sus Subsidiarias o negocios conjuntos realizan operaciones que no sean debidamente registradas en sus libros conforme a las NIIF que les son aplicables.

Dependencia de un Sólo Segmento de Negocio.

La estrategia de Consorcio ARA da especial importancia a la diversificación de negocios, geográfica y por producto. Al cierre de 2025, la Compañía reporta presencia en 15 estados, 20 ciudades, 30 municipios y 40 desarrollos, con 100% de operaciones en México. Esta cobertura permite atenuar la concentración de riesgo por plaza y por perfil de producto, manteniendo foco en vivienda y complementando su portafolio con centros comerciales.

ARA mantiene un portafolio diversificado en los segmentos Interés Social, Tipo Medio y Residencial, ajustando su mezcla según la demanda y la disponibilidad de crédito. Durante 2025, se observó una mayor participación de Tipo Medio y Residencial en la mezcla de ingresos frente al Interés Social, lo que se reflejó en el aumento del precio promedio y en la expansión de ingresos habitacionales en los reportes trimestrales.

Centros Comerciales. La División de Centros Comerciales complementa el negocio de vivienda y aporta ingresos por renta y plusvalía a los desarrollos habitacionales cercanos. Al cierre de 2025, ARA informa 212 mil m² de área bruta arrendable en 6 activos (unicentros, minicentros y centros comerciales), lo que refuerza la diversificación de fuentes de ingreso.

En conjunto, estas líneas de negocio reducen la dependencia de un único segmento y respaldan la resiliencia operativa de la Compañía ante ciclos de mercado, variaciones regionales y cambios en políticas de vivienda.

Uso de diferentes normas de información financiera requeridas por la CUE.

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, de conformidad con lo que establece la LMV y la CUE. La obligatoriedad de toda Sociedad Anónima Bursátil no financiera de adoptar las NIIF o IFRS, elimina la posibilidad de que la Compañía utilice otras normas de información financiera a las que impone la normatividad actual.

v. Factores de Riesgo relacionados con los valores emitidos por la Compañía

Los accionistas principales de la Emisora tienen y continuarán teniendo el control de la Compañía. Los accionistas principales conjuntamente son tenedores del 54.3% del capital social de la Emisora al 31 de diciembre de 2025. Tienen una posición de control en la misma, ya que dirigen la administración, estrategia y las principales políticas de la Emisora.

Eventuales ventas de acciones por los accionistas de control

Los accionistas que tienen el control de la Compañía son titulares del 54.3% de las Acciones representativas del capital social de la misma. Cualquier acto realizado por dichos Accionistas con el objeto de vender las Acciones de las que son propietarios, o cualquier percepción en el sentido de que dichos Accionistas tienen la intención de vender sus Acciones, podría ocasionar una disminución en el precio de cotización de las Acciones de la Compañía.

La Compañía no puede garantizar que podrá pagar dividendos en efectivo, o que el monto de sus dividendos se incrementará en el transcurso del tiempo.

Existen diversos factores que pueden afectar la disponibilidad de efectivo para el pago de dividendos a los Accionistas de la Compañía, y la fecha de pago de dichos dividendos. El monto disponible para el pago de dividendos se verá afectado por diversos factores, incluyendo entre otros, los resultados de operación, la situación financiera y las necesidades de capital de la Compañía en el futuro, las restricciones contractuales a las que se encuentre sujeta en razón de sus obligaciones de deuda, tanto actuales como futuras, y su capacidad para obtener recursos de sus subsidiarias. El monto que efectivamente se encuentre disponible para el pago de dividendos podría variar substancialmente con respecto al monto proyectado.

Para una descripción de los factores que podrían afectar la disponibilidad y la fecha de pago de dividendos a los Accionistas de la Compañía, ver la sección *"LA EMISORA - Descripción del Negocio - Dividendos".*

El mercado para las acciones de la Compañía puede ser limitado.

El mercado para las Acciones de la Compañía ha sido limitado. La Compañía no puede garantizar la liquidez de los mercados que eventualmente se desarrollen para sus Acciones, ni asegurar el precio de mercado de las mismas. El valor de cotización de las Acciones dependerá de diversos factores, entre ellos, los resultados operativos de la Compañía y el comportamiento del mercado de valores comparables

Posible Volatilidad en el Precio de las Acciones

Durante el ejercicio 2025, las cotizaciones de las Acciones se dieron en un rango mínimo y máximo de precios de $2.81 a $3.76 pesos por Acción. Condiciones de incertidumbre respecto de la economía, política, la industria de la vivienda y de las propias operaciones de la Compañía, suelen influir de manera inmediata en las expectativas de los inversionistas y en sus decisiones de sus portafolios, lo que puede incrementar la volatilidad de las Acciones, lo que puede ser considerado como un incremento en el riesgo de la inversión.

Posible Incumplimiento de los Requisitos de Mantenimiento del Listado en Bolsa y/o de la Inscripción en el Registro.

ARA ha cumplido de manera consistente con los requisitos legales necesarios para mantener la inscripción de las acciones representativas de su capital social en el Registro, así como con los requisitos para mantener listados los valores que cotizan

en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV). La Emisora ha contratado los servicios de un Formador de Mercado y lleva a cabo operaciones de adquisición y colocación de sus propias acciones con el objetivo de incrementar la operatividad, liquidez y bursatilidad de las acciones, lo que contribuye a cumplir con los requisitos para el mantenimiento del listado en bolsa y la inscripción en el Registro.

Aunque la Compañía considera poco probable el incumplimiento de estos requisitos, no puede garantizarlo.

Derechos que se estén Afectando o Limitando a Determinados Accionistas.

Los estatutos de la Compañía establecen que, sujeto a ciertas excepciones, cualquier persona que individualmente o en conjunto con una o varias personas relacionadas pretenda adquirir directa o indirectamente por cualquier título Acciones o derechos sobre Acciones, ya sea en un acto o serie de actos sin límite de tiempo entre sí, cuya consecuencia sea que su tenencia accionaria en forma individual y/o en conjunto con la persona o personas relacionadas represente (i) una participación igual o superior al 10% del total de las Acciones, (ii) una participación igual o superior al 20% del total de las Acciones, si antes de dicha adquisición dicha persona o personas mantienen en conjunto una participación igual o superior al 10% del total de las Acciones, (iii) una participación igual o superior al 30% del total de las Acciones, si antes de dicha adquisición dicha persona o personas mantienen en conjunto una participación igual o superior al 20% del total de las Acciones, (iv) una participación igual o superior al 40% del total de las Acciones, si antes de dicha adquisición dicha persona o personas mantienen en conjunto una participación igual o superior al 30% del total de las Acciones, o (v) una participación igual o superior al 50% del total de las Acciones, si antes de dicha adquisición dicha persona o personas mantienen en conjunto una participación igual o superior al 40% del total de las Acciones, deberá obtener autorización previa y por escrito del consejo de administración y/o la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, conforme se señala en los propios estatutos sociales.

Asimismo, cualquier persona que sea competidor de la Compañía o de cualquiera de sus Subsidiarias, que individualmente o en conjunto con una o varias personas relacionadas pretenda adquirir directa o indirectamente por cualquier medio, Acciones o derechos sobre Acciones, ya sea en un acto o serie de actos sin límite de tiempo entre sí, cuya consecuencia sea que su tenencia accionaria en forma individual y/o en conjunto con la persona o personas relacionadas represente un porcentaje igual o superior al 5% del total de las Acciones o sus múltiplos, deberá obtener autorización previa y por escrito del consejo de administración y/o la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, conforme se señala en los propios estatutos sociales.

Cualquier adquisición de Acciones en contravención de las disposiciones contenidas en la Cláusula Décima contenida en los estatutos sociales, incluyendo cualesquiera adquisiciones por parte de personas que ya tuvieren el carácter de accionistas de la Compañía, no será inscrita en el registro de acciones de la Compañía y en consecuencia, los adquirentes no podrán ejercitar los derechos corporativos correspondientes a dichas Acciones, incluyendo específicamente el derecho de voto en las asambleas de accionistas, a menos que el consejo de administración o la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas autorice lo contrario.

Además, la persona que adquiera Acciones en contravención de dichas disposiciones estará obligada a vender dichas Acciones a un tercero interesado aprobado por el consejo de administración o la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía de conformidad con el procedimiento previsto en los estatutos sociales de la misma.

Otros Valores:

Además de las 1,217,894,226 acciones ordinarias y nominativas emitidas, sin expresión nominal, serie única y de suscripción libre, al 31 de diciembre de 2025 se cuenta con los siguientes valores inscritos en el RNV.

Certificados Bursátiles 2023.

Con fecha 24 de noviembre de 2023 mediante oficio No. 153/5721/2023 la CNBV autorizó la inscripción de los certificados bursátiles quirografarios sustentables a largo plazo con la clave de pizarra “ARA 23X”, y el 29 de noviembre de 2023 se llevó a cabo la emisión por un monto de $1,200 millones a un plazo de tres años con una tasa de interés bruto anual de la TIIE de hasta 28 días más 1.70%.

Certificados Bursátiles 2021.

Con fecha 18 de octubre 2021 mediante oficio No. 153/10026984/2021 la CNBV autorizó la inscripción de los certificados bursátiles sustentables a largo plazo, la emisión identificada con la clave de pizarra “ARA 21X” a un plazo de tres años por un monto de $1,000 millones, mismos que fueron amortizados anticipadamente en noviembre de 2023 y sigue vigente la emisión “ARA 21-2X” a un plazo de siete años, por $500 millones.

De conformidad con la Ley del Mercado de Valores y las Disposiciones de Carácter General aplicables a la Emisoras de Valores y a otros Participantes en el Mercado de Valores, la Compañía está obligada a presentar ante la CNBV y la BMV información financiera tanto trimestral como anual, así como información relativa a eventos relevantes y otro tipo de información. Durante los últimos tres ejercicios, la Compañía ha cumplido en forma adecuada y oportuna con la presentación de informes en materia de eventos relevantes y el resto de la información exigida por la legislación aplicable.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

Las acciones representativas del capital social de ARA, son todas ordinarias, comunes, sin denominación de valor, y confieren a sus tenedores iguales derechos. Los derechos que otorgan las Acciones a sus titulares no han sido modificados durante los últimos tres ejercicios sociales.

Destino de los fondos, en su caso:

El destino de los fondos fue aplicado en años anteriores.

Documentos de carácter público:

La Compañía pone a disposición este Reporte, al igual que todos los documentos de carácter público presentados a la CNBV y a la BMV, los cuales pueden ser consultados en la página de Internet de la Compañía: consorcioara.com.mx

Asimismo, a solicitud del público inversionista, en términos de las disposiciones aplicables, se pueden otorgar copias de dichos documentos a través del siguiente contacto:

Dirección:
Park Plaza Torre II,
Javier Barros 540, Piso 1, oficina 101
Santa Fe, Alvaro Obregón
01210, Ciudad de México
Página de Internet: consorcioara.com.mx

Alicia Enriquez Pimentel
Directora de Administración y Finanzas de la División Vivienda
E-mail: aenriquez@ara.com.mx

[417000-N] La emisora

Historia y desarrollo de la emisora:

La denominación social de la Compañía es Consorcio ARA, S.A.B. de C.V., y comercialmente se refiere a ella como ARA.

La empresa antecesora de la Compañía inició operaciones en 1977, ARA se constituyó el 22 de noviembre de 1988 bajo la forma de sociedad anónima de capital variable, mediante escritura pública número 52,099, otorgada ante la fe del Lic. Gerardo Correa Etchegaray, Notario Público número 89 del Distrito Federal. El primer testimonio de dicha escritura quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 116,435, con fecha 2 de junio de 1989.

ARA tiene por objeto, entre otras cosas, la adquisición y enajenación por cualquier título legal de bienes inmuebles o de derechos reales sobre los mismos; la construcción y venta de todo tipo de vivienda, edificios, centros comerciales o habitacionales, terrenos urbanizados, desarrollos turísticos y en general la promoción, diseño y construcción de toda clase de obras de ingeniería; la urbanización y fraccionamiento de toda clase de terrenos y en general operar como sociedad inmobiliaria en los términos que la ley permite para realizar este tipo de actividades. ARA participa como accionista mayoritario de diez empresas importantes que constituyen sus Subsidiarlas actuales. (Verla Sección “LA EMISORA - Descripción del Negocio - Actividad Principal - Estructura Corporativa”).

ARA tiene una duración de 99 años, contados a partir de 1977.

El domicilio social de ARA es la Ciudad de México y sus oficinas principales se encuentran ubicadas en Park Plaza Torre II Piso 1, oficina 101 Javier Barros 540, Col. Santa Fe, Alcaldía Alvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Su teléfono es: (55) 5246-3100.

Evolución de Consorcio ARA

Desarrollo histórico.

1970’s. Con sólo 10 empleados construyó las primeras ocho viviendas en Cuautitlán Izcalli, Estado de México. Diseño de prototipos de tipo medio UN6; construyeron 400 casas en el Estado de México.

1980’s. La capacidad de construcción crece, de edificar cientos a miles de casas, concluye la construcción de 1,338 viviendas en Cuautitlán Izcalli y comienza la construcción de 4,104 Viviendas de Interés Social en Rancho San Antonio. Da inicio la construcción de Las Margaritas en Metepec y Toluca con 1,692 Viviendas de Interés Social. En Cancún, construye Torremolinos, el primer conjunto fuera del área metropolitana de la Ciudad de México. Como ganadores del concurso para urbanizar Cancún la Compañía obtuvo 20 lotes, donde ahora se ubican los conjuntos Saint Tropez, Saint Marino, Saint Germain, Saint Michelle, Ibiza y Porto Novo.

1990’s. La Emisora amplió su operación en Querétaro, Quintana Roo, Tabasco, Veracruz, Guanajuato y Sinaloa. Compró la primera mezcladora para elaborar su propio concreto. En 1996 inicia la cotización de las Acciones en la Bolsa Mexicana de Valores. El capital humano de Consorcio ARA suma 350 personas. La producción de concreto llega a 450 mil m^3; le es otorgado el reconocimiento internacional de concreto, Registró 99. La acción ARA es incluida para formar parte del Índice de Precios y Cotizaciones de la BMV

2000-2022. Fundación ARA comienza actividades en Veracruz, con la entrega de 280 viviendas. Se comienza a desarrollar Paraíso Country Club, que aprovecha la belleza de la naturaleza y el entorno de un campo de golf. El proyecto de 164 hectáreas considera 630 villas y departamentos, así como 769 lotes residenciales.

En **2006**, por primera vez obtiene el reconocimiento de Empresa Socialmente Responsable.

En **2007**, por su trayectoria, durante 30 años, al frente de Consorcio ARA, el Ing. Germán Ahumada Russek recibe el reconocimiento El Hombre de la Casa, porque su visión, experiencia y aportación ha contribuido decididamente al desarrollo del sector vivienda en México.

En **2008**, se apertura CITARA: *La Ciudad como Debe Ser* un macrodesarrollo en el municipio de Huehuetoca, desplegado sobre una superficie de 433 hectáreas, proyecto integral, autosuficiente y ecológicamente sustentable. El total de viviendas dentro del conjunto habitacional es de cerca de 25,500 unidades, el cual sigue en operación a la fecha de este reporte. ARA fue la quinta productora más grande, a nivel nacional, de concreto, todo producido para autoconsumo por sus plantas de concreto.

En **2009,** la División Centros Comerciales alcanza 150,000 m^2 de área neta arrendable en 5 centros comerciales ubicados en el Estado de México, Baja California y Veracruz, mediante asociaciones que se reconocen como negocios conjuntos con una participación del 50% en 4 centros comerciales, y del 100% en uno de éstos.

En **2010**, con la apertura del Centro Comercial Plaza Cañada Huehuetoca, con el que se firmó un acuerdo de coinversión con otro de los principales desarrolladores de centros comerciales en el país, *Mexico Retail Properties*, sumaban ya más de 170,000 m^2 de área neta arrendable en 6 centros comerciales. Plaza Cañada Huehuetoca se ubica en el Estado de México y tiene un área arrendable de 20,814 m^2.

En **2011,** se inaugura la primera laguna en el desarrollo Foresta ARA en Metepec, Estado de México. Es una importante aportación de la Compañía a la industria de la vivienda en México. La Laguna está construida bajo el concepto de sustentabilidad y prevé la captación, tratamiento y reutilización del agua y permite desarrollar actividades al aire libre. La Compañía recibe el Premio Nacional de Vivienda 2011 en la categoría de Desarrollo Urbano Sustentable con su proyecto INTEGRARA IZTACALCO. Dicho premio es por ser un desarrollo habitacional que aplica conceptos y criterios relevantes de integración urbana, diseño, construcción y uso de la vivienda para el aprovechamiento eficiente de los recursos naturales y preservación del medio ambiente, así como la accesibilidad para personas con discapacidad. Se inaugura el séptimo centro comercial de la Emisora, denominado “Plaza Centella” ubicado en Cuautitlán, Estado de México, agregando 13,200 m^2 al portafolio, el cual asciende a 184,000 m^2 de área neta arrendable.

En **2012,** Consorcio ARA celebra su 35° aniversario. Por primera vez emite un Informe Anual y de Sustentabilidad integrado, de conformidad con los lineamientos del GRI (*Global Reporting Iniciative*). A través de dicho Informe, comunica su desempeño económico, ambiental y social así mismo es el primer ejercicio en que la Emisora adopta y utiliza las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), que permiten hablar un mismo lenguaje contable en el mercado global de capitales.

En **2013**, en un año muy complicado para el sector vivienda, las fortalezas de prudencia, solidez financiera, diversificación y generación de flujos de efectivo, para ser una empresa de alto valor, crecimiento moderado y enfocada en la rentabilidad demostraron ser las estrategias correctas, pues permitieron a la Emisora enfrentar un entorno difícil en 2013 y salir fortalecidos. Consorcio ARA fue reconocida con el premio Obra del Año 2013, en su décima edición, en la categoría “Desarrollo Habitacional” que anualmente otorga Grupo Expansión. El desarrollo que obtuvo el premio fue *Dream Lagoons Foresta*, ubicado en Metepec, Estado de México.

En **2014**, con el título “El viviendero que sigue en pie” el Ing. Germán Ahumada Russek, Director General de Consorcio ARA, aparece en la portada de la revista Forbes México en su edición Abril/Mayo 2014. El artículo destaca al Ingeniero Ahumada como el nuevo líder del sector, con una compañía que opera bajo un estilo cauteloso, pero al mismo tiempo, con una visión de largo plazo.

En **2016**, la Compañía invirtió $272.5 millones en la compra del 50% de la participación de dos centros comerciales en los que ya tenía el 50% restante. Continúa en la construcción de Paseo Ventura, Centro Comercial ubicado en Ecatepec, Estado

de México que tendrá una superficie de 26,000 m², tuvo un avance de obra superior al 90% y en la comercialización de alrededor del 93% de área arrendable.

En 2017, se emiten certificados bursátiles quirografarios de largo plazo en el mercado mexicano, por un monto de $1,350.1 millones con el propósito de sustituir pasivos para mejorar el perfil de vencimientos, así como la liberación de garantías hipotecarias. La Compañía tuvo su primer certificación en Great Place to Work. El 31 de marzo de 2017, el negocio conjunto entre OULC y Artha Controladora III, S. A. P. I., inició las operaciones del centro comercial Paseo Ventura. La inversión total estimada es de $552 millones, en la cual Consorcio ARA tiene una participación del 50%.

En 2018, Consorcio ARA recibió el Premio Nacional de Vivienda 2016, en la categoría de Interés Social, por su desarrollo habitacional “Misión de las Flores III”. Ubicado en Playa del Carmen, Quintana Roo, este desarrollo cuenta con una superficie de poco más de 150,000 m², en donde Consorcio ARA edificó 1,200 viviendas de tipo vertical en cuatro niveles.

En 2020, surgió el brote del virus denominado “SARS-COV2” que genera la enfermedad por coronavirus denominada COVID-19, fue declarado por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como “Pandemia Global” el 11 de marzo de 2020. Su expansión global motivo a medidas de suspensión de actividades que incluyó a México.

En 2021, fue un año de recuperación para la Entidad después de los efectos generados por la pandemia además ARA emitió dos certificados bursátiles sustentables “ARA21 X” a un plazo de tres años, por un monto de $1,000 millones a una tasa de interés bruto anual de la TIIE de hasta 29 días más 1.40% y “ARA 21 2X” a un plazo de siete años, por $500 millones a una tasa de interés bruto anual de 9.63%, tomando como referencia la Tasa M Bono 7.33% más una sobre tasa de 2.30%.

En 2022, la empresa recibió la certificación preliminar EDGE (Excelencia en Diseño para Mayores Eficiencias, por sus siglas en inglés) de 4,104 viviendas ubicadas en cuatro desarrollos del Estado de México beneficiando principalmente los ahorros de energía, de agua, así como de la energía incorporada en los materiales, superando ampliamente el mínimo requerido que es de 20%.

2023

El 25 de octubre el huracán Otis de categoría 5 devastó la ciudad de Acapulco. A pesar de eso, los daños en los desarrollos de Acapulco no fueron significativos, principalmente fue en los almacenes, en ciertas áreas comunes cercanas al mar, y en algunas viviendas daños en la cancelería y vidrios rotos.

El 29 de noviembre de 2023, ARA llevó a cabo la emisión de certificados bursátiles quirografarios sustentables con la clave de pizarra “ARA 23X”, por un monto de $1,200 millones a un plazo de tres años y con una tasa de interés bruto anual de la TIIE de hasta 28 días más 1.70%. A su vez, el mismo 29 de noviembre la Entidad realizó la amortización voluntaria anticipada total de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra “ARA 21X”, por un monto de $1,000 millones.

En diciembre de 2023, la Emisora recibió el Premio Nacional de Vivienda 2022, en la categoría de Promoción de Vivienda Adecuada, por el desarrollo Colinas de San José II, ubicado en el Estado de México, proyecto terminado que consta de 424 departamentos. Este reconocimiento fue otorgado por la SEDATU, en coordinación con los ONAVIS (Infonavit, Fovissste, CONAVI y la SHF), así como por el Instituto Nacional del Suelo Sustentable. Además, la Corporación Financiera Internacional (IFC, por sus siglas en inglés), el brazo privado del Banco Mundial, reconoció a ARA como EDGE Champion, distinción obtenida gracias a su compromiso para diseñar y construir proyectos eficientes con los recursos del planeta y haber certificado más de 200,000 m2 con EDGE.

2024

El crecimiento en la rentabilidad durante 2024 generó un Flujo Libre de Efectivo para la Firma por $290.9 millones.

Asumió el cargo como Director General de la División Vivienda el Ing. Miguel Lozano Pardinas, en sustitución del Ing. Germán Ahumada Russek, quien por casi 49 años estuvo al frente de la misma.

2025

ARA fortaleció su equipo directivo con la incorporación de un nuevo CFO y realizó cambios en su Consejo de Administración, nombrando a Germán Ahumada Alduncin como Presidente del Consejo y a Germán Ahumada Russek como Presidente Honorario, además de integrar nuevos consejeros para renovar la estructura del órgano de gobierno.

ARA mantuvo una perspectiva positiva del sector vivienda, con planes de expansión e inversión en nuevos desarrollos, y fue nuevamente reconocida por IFC como EDGE Champion 2025-2026 por su compromiso con la construcción sostenible.

Estrategia general del negocio.

Antes de describir la visión estratégica de Consorcio ARA, es conveniente definir los conceptos corporativos básicos que rigen su actuación diaria y de largo plazo, y que a continuación se transcriben:

MISIÓN Cumplir los objetivos de nuestros clientes, socios y accionistas a través de un equipo de colaboradores comprometidos en la construcción y comercialización de hogares sustentables y centros comerciales.

VISIÓN Ser la empresa líder en la construcción de hogares y centros comerciales que conforman comunidades sustentables a través de la innovación, calidad y confiabilidad.

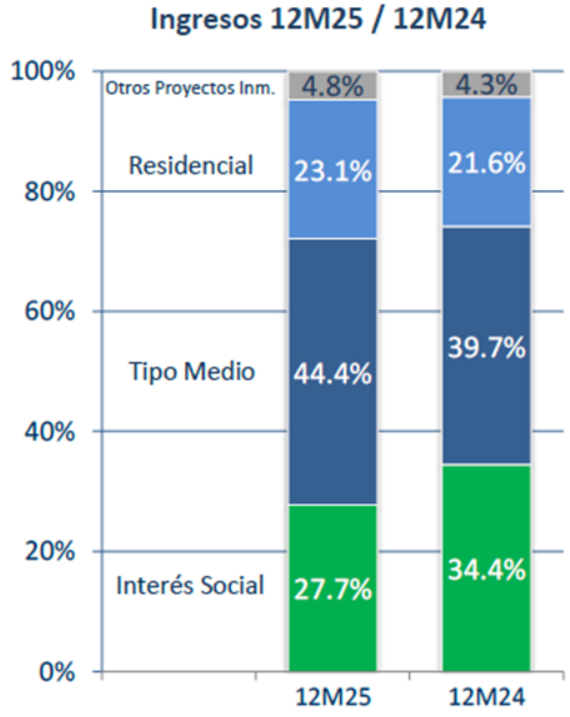
VALORES

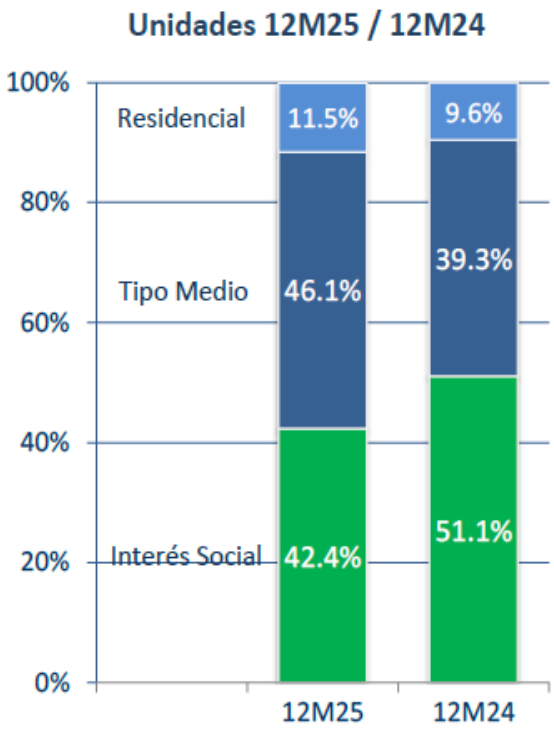
- Honestidad
- Compromiso
- Calidad
- Responsabilidad

Los objetivos de la Compañía consisten en proporcionar a sus clientes viviendas y Otros Proyectos Inmobiliarios de alta calidad a precios razonables, procurando al mismo tiempo incrementar su participación de mercado tanto en las regiones geográficas en las que ya opera como en nuevos mercados seleccionados estratégicamente, y en incrementar al máximo los rendimientos generados por el capital invertido.

Fortalecimiento de su posición de liderazgo en el mercado nacional de la vivienda

Históricamente la Compañía ha participado en los segmentos de la Vivienda de Interés Social, de Tipo Medio y Residencial del mercado, con la intención de tener una variada gama de productos para los 3 segmentos de mercado en las principales ciudades donde participa. Los resultados en 2025 por segmento en unidades e ingresos, se muestran a continuación:





Incremento de la participación de mercado.
La Compañía realiza un seguimiento mensual de su participación de mercado en zonas predeterminadas para cada uno de sus desarrollos. Gracias a su amplia experiencia en el sector, ARA cuenta con la capacidad de tomar decisiones estratégicas fundamentadas, evitando competir únicamente por precio. En su lugar, se enfoca en ofrecer a sus clientes soluciones de vivienda diferenciadas, basadas en calidad, servicio y cumplimiento en la entrega.

Enfoque en mercados estratégicos.
La Compañía concentra sus esfuerzos en estados y municipios donde cuenta con reservas territoriales y desarrollos habitacionales y comerciales en operación, ubicados en las principales zonas metropolitanas y urbanas del país. Asimismo, mantiene una estrecha vigilancia de las condiciones del mercado y de las políticas de los principales otorgantes de crédito en México, como Infonavit, Fovissste y la banca comercial.

Mantenimiento de inventarios adecuados de terrenos.
ARA tiene previsto continuar con una estrategia de conservación y gestión eficiente de inventarios de terrenos, manteniendo un volumen adecuado y estratégicamente ubicado en las zonas metropolitanas y urbanas más relevantes del país. Estos terrenos están destinados a la construcción de diversos tipos de desarrollos habitacionales, centros comerciales y otros proyectos inmobiliarios.

Cambios en la forma de administrar el negocio

La Compañía no ha realizado cambios relevantes en la forma de administrar sus operaciones y negocios durante los últimos tres ejercicios.

Cambios en los productos y servicios ofrecidos

La Compañía cuenta con un equipo calificado que crea nuevos e innovadores diseños de vivienda. Tiene amplia experiencia en las etapas tanto horizontal como vertical de toda construcción, lo cual le permite adaptar mejor sus productos a las preferencias de sus clientes y a las características físicas de un determinado sitio utilizando un plan urbano y un diseño

arquitectónico innovador e integrado. La Compañía desarrolla mejoras a sus productos y procesos para ofrecer una mayor calidad y diseño innovador de la vivienda y los desarrollos, así como mejorar los niveles de servicio para elevar la satisfacción del cliente.

La Compañía no ha realizado cambios relevantes en los productos y servicios ofrecidos durante los últimos tres ejercicios.

Cambios en la denominación social
La denominación social de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V., no se ha modificado en los últimos tres ejercicios.

Concurso Mercantil o Quiebra
Gracias a su estrategia que privilegia una gestión prudente, de crecimiento moderado, razonables niveles de deuda y la generación de flujos libres de efectivo positivos, la Compañía mantiene una posición financiera sana. Por esta razón la Emisora no ha participado en proceso alguno de concurso mercantil o de quiebra.

Procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales que hayan tenido algún efecto significativo sobre la situación financiera de la emisora
La Compañía manifiesta que al 31 de diciembre de 2025 de publicación del presente Reporte no existe, y no tiene conocimiento de que pueda existir en lo futuro algún juicio, proceso judicial, administrativo o arbitral distinto de aquellos que forman parte del curso normal del negocio, en los cuales se encuentre o pueda encontrarse involucrada la Emisora, personas relacionadas a ésta, que sea relevante, ni que dichos juicios o procesos hayan tenido o puedan tener un impacto significativo sobre los resultados de la operación y la posición financiera de la Compañía.

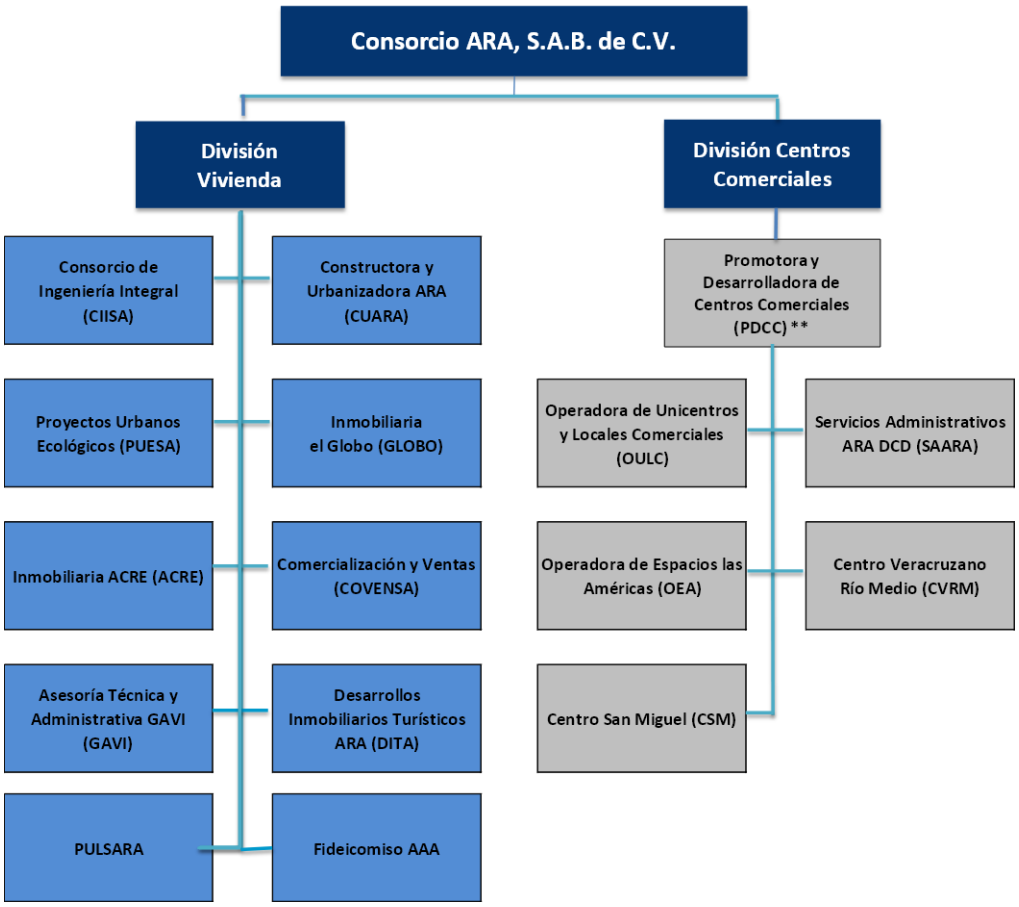
Efecto de leyes y disposiciones gubernamentales en el desarrollo del negocio
La industria de la vivienda, en la que participa Consorcio ARA, es sumamente regulada, por lo que diversas normas del ámbito federal, estatal y municipal le son aplicables y muchas de sus operaciones deben ajustarse a ese marco legal. En consecuencia, las leyes y disposiciones gubernamentales tienen un importante efecto en el desarrollo de su negocio. Para mayor detalle, ver iii) Factores de riesgo relacionados con la normatividad que regula las operaciones de Consorcio ARA.

Ofertas Públicas
Durante los últimos tres ejercicios, ni ARA ni alguna de sus Subsidiarias o negocios conjuntos ha participado en alguna oferta pública de venta o de adquisición de Acciones, ni para que la Compañía tome el control de otras empresas.

Descripción del negocio:

Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. es principalmente una empresa tenedora de acciones y partes sociales de Subsidiarias y de negocios conjuntos, a través de los cuales desarrolla sus actividades en la División Vivienda y División de Centros Comerciales.

Actividad Principal:



División Vivienda, dedicada al desarrollo, promoción, construcción y venta de Vivienda de Interés Social, Vivienda de Tipo Medio y Vivienda Residencial. Esta División es la que aporta la mayoría de los ingresos de la Compañía.

En su División Inmobiliaria, la Compañía es una empresa desarrolladora de vivienda con integración vertical que se especializa en la construcción de desarrollos habitacionales, abarcando los segmentos de Vivienda de Interés Social, de Tipo Medio y de Tipo Residencial. La Compañía construye toda la infraestructura urbana y las instalaciones de sus desarrollos habitacionales, incluyendo calles, parques, sistemas de suministro de agua, plantas de luz, escuelas y zonas comerciales.

División de Centros Comerciales, en la que a través de sus Subsidiarias y negocios conjuntos construye, administra y arrienda centros comerciales, unicentros y minicentros comerciales, cuyas actividades complementan y aumentan la plusvalía de los desarrollos habitacionales que promueve en su División Inmobiliaria.

Desde el inicio de sus operaciones en 1977, la Compañía ha construido y vendido alrededor de 402 mil viviendas en las que aproximadamente viven 1,609,600 mexicanos. Al 31 de diciembre de 2025, cuenta con un inventario de terreno estratégico propio con una superficie para construir aproximadamente 112,747 viviendas a Plan Maestro. Dicha reserva territorial está ubicada en 18 estados del país, en zonas con alto crecimiento económico y poblacional.

Estado	No. Unidades de Vivienda	%
Edo. de México	31,022	27.5%
Quintana Roo	30,093	26.7%
Guanajuato	6,752	6.0%
Guerrero	9,815	8.7%
Jalisco	6,112	5.4%
Nayarit	3,752	3.3%
Veracruz	4,786	4.2%
Puebla	4,567	4.1%
Hidalgo	2,146	1.9%
Baja California	3,787	3.4%
Nuevo León	1,628	1.4%
Baja California Sur	1,600	1.4%
Morelos	1,540	1.4%
Sonora	707	0.6%
Varios (4 estados)	4,440	3.9%
Total	112,747	100.0%



La Emisora también se dedica a otros proyectos inmobiliarios tales como la venta de terrenos. La Compañía colabora con la mayoría de los principales proveedores de financiamiento hipotecario del país, incluyendo el Infonavit, el Fovissste y las instituciones de banca múltiple.

A través de su División de Centros Comerciales se encarga de la construcción, administración, y arrendamiento de centros comerciales. Al 31 de diciembre de 2025 su ubicación y el área arrendable se muestran a continuación:

Centro Comercial	Ubicación	GLA en m^2	%
Centro Las Américas	Estado de México	83,340	41.9%
Paseo Ventura	Estado de México	26,100	13.1%
Centro San Miguel	Estado de México	38,891	19.5%
Plaza Centella	Estado de México	18,349	9.2%
Centro San Buenaventura	Estado de México	11,474	5.8%
Plaza Carey	Veracruz	20,917	10.5%
	GLA centros comerciales	**199,071**	**100.0%**
Unicentros (OULC)	Varios	9,515	
Terreno Ecatepec		3,417	
	Total GLA	**212,003**	

**Gross Leasable Area (GLA) = Area Bruta Arrendable*

Descripción de Operaciones y Procesos

En esta sección se describen los principales procesos de los negocios en los que participa la Compañía, en sus dos Divisiones:

División Vivienda:

La principal actividad de la División Vivienda es la promoción de desarrollos habitacionales. Las operaciones de la Compañía incluyen: el análisis del entorno y mercado, la planeación y adquisición de terrenos, el diseño de viviendas y proyecto

ejecutivo, gestión de trámites, abastecimiento de COMACI, así como la construcción, venta, escrituración y cobranza de las viviendas, y el servicio de posventa.

Una de las principales ventajas competitivas es la integración vertical de su proceso de construcción. Parte de dicha integración es COMACI la cual proporciona maquinaria y equipo para la construcción, fabricación y mantenimiento de cimbra, así como el suministro de su propio concreto premezclado mediante 13 plantas en producción ubicadas en los alrededores o dentro de los desarrollos habitacionales que lleva a cabo. Utiliza un sistema en el que el muro y la losa se ensamblan como un solo elemento estructural, lo que permite el colado de concreto en una sola pieza (colado monolítico).



La División Vivienda centra su operación en la transformación integral de un predio en un desarrollo habitacional completo, siguiendo una cadena de valor que integra y coordina todas las etapas del proceso. Sus actividades incluyen el análisis de viabilidad del terreno, estudios de mercado y la adquisición del predio. Posteriormente se desarrollan los proyectos arquitectónicos, urbanísticos y de ingeniería, junto con la gestión de permisos y autorizaciones necesarias para garantizar el cumplimiento normativo.

Con base en esta planeación, se lleva a cabo la programación y solicitud de recursos, abarcando materiales, capacidades técnicas, necesidades financieras y capital humano. Durante la fase de ejecución y control de obra, se supervisa el avance técnico, el cumplimiento de calidad, seguridad y presupuesto, transformando el proyecto en una construcción materializada.

Finalmente, la Compañía realiza las actividades de prospección, comercialización, escrituración y entrega de viviendas, complementadas con un servicio de postventa orientado a la satisfacción del cliente. Todo el proceso se apoya en funciones transversales como gestión jurídica, tecnología, administración de proveedores, control financiero y cumplimiento contable-fiscal, asegurando eficiencia y alineación a los estándares de Consorcio ARA.

La edificación de una vivienda de interés social típica incluyendo la parte de urbanización requiere aproximadamente entre 30 y 35 días, la de la vivienda tipo medio típica entre 40 y 45 días y la de una vivienda residencial típica entre 150 y 270 días. Alrededor de la fecha de inicio de la construcción, la Compañía pone en marcha su programa de mercadotecnia y ventas.

Una vez que un cliente decide comprar una vivienda de la Compañía, se le tramita su solicitud de crédito hipotecario ante el proveedor de financiamiento, se obtiene la aprobación de dicha solicitud y selecciona su vivienda.

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2025, la Compañía reportó ingresos por un total de $8,254.6 millones, de los cuales el 95.2% proviene de sus actividades como desarrollador de vivienda y el 4.8% de sus actividades relacionadas con Otros Proyectos Inmobiliarios.

Ejidos

Proceso de adquisición de terrenos ejidales

La Compañía cuenta con un proceso institucional consolidado que le ha permitido adquirir exitosamente terrenos de origen ejidal, los cuales forman parte de su reserva territorial actual.

De conformidad con el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, se otorgó certeza jurídica a la tenencia de la tierra ejidal a través del Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos (PROCEDE). Este programa, de carácter voluntario y gratuito, ha sido un instrumento de apoyo a la iniciativa campesina, respetando la voluntad de los núcleos agrarios. Su operación se sustenta en la organización y participación activa de los ejidatarios y comuneros mediante asambleas, en las cuales, con la presencia de un fedatario público y bajo el marco jurídico-técnico correspondiente, se define de manera libre la delimitación, destino y asignación de las tierras.

El proceso consta de dos etapas principales:

Autorización de dominio pleno: La Asamblea de Ejidatarios (órgano supremo del ejido) debe aprobar, en primera convocatoria por mayoría calificada (dos terceras partes), o en segunda convocatoria por mayoría simple (la mitad más uno), la adopción del dominio pleno sobre las parcelas.

Formalización ante autoridades: Una vez otorgado el dominio pleno, el acta de Asamblea se presenta ante el Registro Agrario Nacional para la expedición de los títulos de propiedad individuales. Posteriormente, dichos títulos se inscriben en el Registro Público de la Propiedad de la entidad federativa correspondiente, quedando las parcelas en condiciones de ser transmitidas legalmente a favor de la Compañía.

Finalizado este proceso, los ejidatarios interesados en vender sus parcelas deben notificar previamente dicha intención a familiares, trabajadores del terreno (con más de un año de antigüedad), demás ejidatarios, avecindados y al propio núcleo ejidal, quienes gozan del derecho de preferencia en la adquisición, así como a los gobiernos estatal y municipal.

Gracias al estricto apego a este marco legal y a una sólida red de relaciones institucionales y comunitarias, la Compañía ha logrado adquirir con éxito terrenos ejidales, fortaleciendo así su estrategia de crecimiento territorial y su capacidad de desarrollo futuro.

Diseño

Consorcio ARA se ha mantenido a la vanguardia en el diseño de proyectos de vivienda, partiendo siempre de un profundo análisis del sitio. Cada desarrollo es concebido con una visión integral que busca enriquecer el entorno, respetando e incorporando elementos del paisaje natural como el clima, la topografía, la flora y la fauna. Esta aproximación holística permite generar espacios que impactan positivamente en la calidad de vida de los residentes y posicionan a la Compañía como un referente en el diseño de comunidades sostenibles.

Los desarrollos están planeados para fomentar la movilidad no motorizada, garantizar la recolección sustentable de residuos y ofrecer espacios seguros, incluyentes y accesibles para personas con discapacidad. Asimismo, se prioriza el desarrollo integral de las comunidades a través de la incorporación de áreas verdes, deportivas y culturales que promueven el sentido de pertenencia y el arraigo.

Cada proyecto se somete a un análisis riguroso para definir los sistemas constructivos más adecuados, tomando en cuenta las condiciones sociales y económicas del entorno. Los prototipos habitacionales desarrollados por la Compañía abarcan esquemas de vivienda horizontal y vertical, clasificados en los segmentos de Interés Social, Medio y Residencial.

Urbanización

ARA ha implementado sistemas integrales de diseño y planeación (constructibilidad), lo cual le ha permitido optimizar procesos, reducir costos y mantener precios competitivos. Esta estrategia representa una ventaja significativa en el mercado de vivienda. Además, la Compañía continúa innovando mediante el desarrollo de conceptos sustentables que buscan mejorar la eficiencia operativa y reducir los costos de mantenimiento a largo plazo. Todos sus proyectos son diseñados con criterios de sismo-resistencia, garantizando seguridad estructural para sus habitantes.

La etapa de urbanización es fundamental para dotar de servicios e infraestructura a los desarrollos habitacionales de Consorcio ARA. Desde la conceptualización del proyecto, se elabora un Plan Maestro que considera todas las factibilidades necesarias para garantizar el acceso a servicios básicos y equipamiento urbano. Este plan incluye la instalación de redes de energía eléctrica y alumbrado público (en coordinación con la CFE), agua potable, drenaje sanitario y pluvial (gestionados por los organismos municipales), así como la integración de equipamiento urbano como escuelas, áreas deportivas, jardines vecinales, comercio, calles y el dimensionamiento adecuado de los lotes, todo conforme a las normas y regulaciones de los gobiernos estatales y municipales.

La Compañía ha contribuido activamente al mejoramiento del entorno urbano, la infraestructura y el equipamiento en los municipios donde desarrolla sus proyectos. Su enfoque no solo satisface las necesidades derivadas de los nuevos fraccionamientos, sino que también refuerza la infraestructura existente. En muchos casos, estos desarrollos actúan como detonadores de nuevos polos de crecimiento urbano, alineándose con los planes de desarrollo municipal y permitiendo la homologación de servicios para las comunidades preexistentes, lo que se traduce en una mejora tangible en la calidad de vida de la población local.

Además, para cada desarrollo, la Compañía realiza estudios de impacto ambiental y gestiona la obtención de la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA). Este instrumento permite identificar y mitigar los posibles efectos adversos en el entorno, facilitando una planeación ambientalmente responsable. Con base en estos análisis, se diseñan estrategias para preservar la flora y fauna local, y para contribuir a la regeneración de ecosistemas afectados por la erosión o el cambio climático.

Todos los costos de operación de la Compañía tienen considerado el cumplimiento de las leyes y reglamentos aplicables en materia ecológica. Logrando que su impacto no sea significativo. *Ver la Sección "Factores de Riesgo – Riesgos relacionados con las actividades de la Compañía – Las actividades de la Compañía están sujetas a una extensa regulación, lo cual podría incrementar el costo o limitar la disponibilidad de sus desarrollos habitacionales y Otros Proyectos Inmobiliarios o tener un efecto adverso sobre sus actividades."*

Cada una de las etapas de los nuestros desarrollos habitacionales y proyectos inmobiliarios requiere de autorizaciones y permisos gubernamentales estatales y municipales. En términos generales, están conformados por:

i. Aprobación del proyecto preliminar, (incluye el sembrado, los permisos de uso de suelo y factibilidades de la Comisión Federal de Electricidad, la Comisión Nacional del Agua y los organismos estatales responsables de dotar de los servicios de agua y drenaje); esto para garantizar el suministro de energía eléctrica, agua y drenaje de nuestros proyectos,
ii. Aprobación de las obras de infraestructura,
iii. Aprobación de la subdivisión de terrenos, y
iv. Licencia de construcción para la urbanización y la edificación.

Construcción

La etapa de la construcción o producción de vivienda se realizan bajo un estricto protocolo de supervisión y administración del proceso constructivo (modelo ARA), en cada uno de los desarrollos habitacionales, estableciendo una coordinación exhaustiva del programa de obra, definiendo las actividades de cada subcontratistas (por especialidad) y proveedores (a quienes consideramos socios comerciales), los controles se fundamentan en el cumplimiento de tres indicadores imprescindibles: la calidad, el tiempo y el costo.

La Compañía ha desarrollado una tecnología propia de construcción eficiente y de bajo costo, la que continuamente se actualiza. El sistema está integrado por cuatro etapas principales:

i. Obras preliminares y urbanización,
ii. Construcción de las estructuras,
iii. Acabados iniciales y
iv. Acabados finales.

Con este sistema, el control la Empresa permite una supervisión y evaluación de los procesos en paquetes de actividades que facilitan organizar las secuencias de construcción, esto evita sobrecostos y mejora el cumplimiento de calidad de previstas en cada etapa del proceso, bajo un esquema de cliente-proveedor. La finalidad de este esquema le ha permitido a la Compañía programar y entregar viviendas en un período de tiempo óptimo, reduciendo los costos de mantenimiento y seguridad; garantizando la satisfacción de sus clientes.

La Compañía ha desarrollado tecnología propia del sistema de encofrado; consiste en una cimbra ensamblando el muro y la losa en un solo elemento estructural, denominado “muro-losa” (lo que permite un colado monolítico). Obtiene en un solo evento un nivel de vivienda en obra negra, haciendo muy eficiente el proceso de la estructura. De esta forma los acabados en pisos y muros se facilitan y evitan retrabajos, ya que las superficies se encuentran perfectamente detalladas por el sistema mencionado; especifica los acabados en función del segmento de vivienda, de tal forma que cuenta con un amplio espectro de posibilidades dentro de un margen de costo. Ha obtenido excelentes resultados en la ejecución de los proyectos a través del sistema mencionado, ya que se abaten costos de construcción y permite acabados de alta calidad. Además, el sistema es sumamente versátil y permite que la Compañía programe con flexibilidad la construcción de las diferentes etapas de las viviendas de acuerdo con los niveles de demanda del área Comercial.

La Compañía se encuentra normada y regulada por un gran número de autorizaciones gubernamentales de carácter federal, estatal y municipal. Lo que garantiza que nuestros desarrollos habitacionales y proyectos inmobiliarios de la Compañía cumplan con los ordenamientos más importantes que rigen nuestras las operaciones, entre las que se incluyen:

i. Ley General de Asentamientos Humanos, que regula el desarrollo urbano, la planeación urbana y el uso de suelo, y delega a los gobiernos estatales y al gobierno de la Ciudad de México la facultad de expedir leyes y reglamentos urbanos dentro de sus respectivas jurisdicciones, incluyendo la Ley de Desarrollo Urbano de cada uno de los estados en los que opera la Compañía,
ii. Ley Federal de Vivienda, que coordina las actividades entre los estados y municipios, por una parte, y el sector privado, por la otra, para la operación del Sistema Nacional de Vivienda con el fin de promover y regular la vivienda de interés social,
iii. Leyes y Reglamentos de Fraccionamientos promulgadas por congresos estatales que regulan los criterios, lineamientos y normatividad de los elementos componentes de las estructuras urbanas,
iv. Reglamentos de Construcción de los estados y la Ciudad de México, que regulan las actividades de construcción, incluyendo los permisos y las licencias necesarias,
v. Ley del Infonavit, que establece que el Infonavit únicamente podrá otorgar financiamiento para la construcción a aquellos desarrolladores que se encuentren inscritos ante el mismo instituto y participen en subastas de financiamiento hipotecario y que cumplan con todas las disposiciones en materia de diseño urbano y arquitectónico del organismo, así como de la aplicación de ecotecnologías,
vi. Ley del Fondo para la Vivienda y Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado,
vii. Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, que fomenta el desarrollo de un mercado primario y secundario para los créditos hipotecarios al autorizar a la SHF a otorgar créditos hipotecarios para la compra de vivienda con apego a las Condiciones Generales de Financiamiento de Sociedad Hipotecaria Federal, y
viii. Ley Federal de Protección al Consumidor, que promueve y protege los derechos de los consumidores y busca garantizar un trato Igualitario y certeza jurídica en las relaciones entre consumidores y proveedores.

Todos nuestros proyectos están sujetos a los planes y Programas de Desarrollo Urbano (PDU), los cuales rigen en los niveles Municipales y de Centros de Población y, en su caso, a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano que establecen requisitos en materia de zonificación y usos de suelo a nivel local; a los Programas de Ordenamiento Ecológico locales y de manera particular, a lo dispuesto por la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, con los ordenamientos para la aprobación federal del cambio en el uso del suelo. Adicionalmente para nuestros desarrollos en zonas costeras o áreas de expansión urbana también se nos solicita realizar un trámite federal para el cambio de uso de suelo, lo que incide en los tiempos de la gestoría de autorización y el derecho al uso de las playas a través del ZOFEMAT (Concesión de zona federal marítimo terrestre).

Otros Proyectos Inmobiliarios

La Compañía también se dedica a otro tipo de proyectos inmobiliarios, incluyendo la venta de terrenos.

División Centros comerciales

Al 31 de diciembre de 2025, el área arrendable (GLA) suma 212,003 m² los cuales incluyen 12,932 m² bajo el formato de unicentros y minicentros comerciales lo que convierte a la Compañía en uno de los participantes más importantes del desarrollo de centros comerciales en México, como se muestra en la siguiente tabla:

	Centro San Miguel	Centro las Américas *		Centro San Buenaventura	Plaza Carey	Plaza Centella	Paseo Ventura	Operadora de Unicentros
Ciudad o Municipio	Cuautitlán Izcalli	Ecatepec		Ixtapaluca	Veracruz	Cuautitlán	Ecatepec	Cuautitlán, Acolman y Coacalco
Estado	Edo. de México	Edo. de México		Edo. de México	Veracruz	Edo. de México	Edo. De México	Edo. De México
Tipo	Centro Comunitario	Centro Regional Fashion Mall	Power Center	Centro Comunitario	Centro Comunitario	Centro Comunitario	Entertaiment Center	Strip Center
Anclas	Soriana y Cinepolis	Liverpool, Sears	Walmart, SAM´S	Bodega Aurrera	Soriana	Soriana	Coppel, Smart Fit	Coppel, Bodega Aurrera Express, Salud Digna
Sub-anclas	C&A, Coppel, Suburbia, Smart Fit, Promoda	Sanborn's, Innova sport, Cuidado con el Perro, Suburbia, C&A	Office Max, Martí, Deco Store,Plan et Fitness Sport City	Coppel	Coppel, Elektra, Promoda	Martí, Elektra, McDonald's, Smart Fit	Cinemex, Tec Milenio, Municipio de Ecatepec, Casa de Toño, Medimac	First Cash, KFC
Cines (No. pantallas)	Cinépolis (10)	Cinépolis (14) Cinépolis VIP (4)	N/A	N/A	Henry Cinemas (6)	Cinépolis (10)	Cinemex (12)	N/A
GLA Propiedad ARA/Socio (m^2)	38,891	83,340		11,474	20,917	18,349	26,100	9,516
Año de construcción	2001	2005		2006	2008	2011	2015	2000-2010
% ARA	100%	50% *		100%	100%	100%	50% **	100%

*MPO Retail Investments participa con el 50% restante
**Artha Capital participa con el 50% restante

Consorcio ARA cuenta con una División de negocios dedicada al desarrollo, operación y comercialización de centros comerciales, ubicados estratégicamente en localidades con alto potencial de crecimiento demográfico, típicamente cerca o dentro de desarrollos de vivienda de ARA, lo cual implica un valor agregado significativo. Las operaciones relacionadas con el desarrollo de inmuebles comerciales de la Compañía incluyen la venta de terrenos para usos comerciales, el diseño, desarrollo y venta de centros comerciales, tiendas y locales ubicados dentro de los mismos, además el arrendamiento y la administración de dichos inmuebles. La Compañía financia estas operaciones con recursos propios y con créditos otorgados por instituciones de banca múltiple nacionales, los cuales están garantizados por prácticamente todos los activos que integran el centro comercial correspondiente.

Nuevos productos

La Compañía desarrolla mejoras a sus productos y procesos para ofrecer una mayor calidad y diseño innovador de la vivienda y los desarrollos, así como mejorar los niveles de servicio para elevar la satisfacción del cliente.

Actualmente todas las viviendas desarrolladas por la Compañía cuentan con los elementos básicos de sustentabilidad. Estas tecnologías reducen el consumo de agua, energía eléctrica y gas, con el objetivo de elevar la calidad de vida de los mexicanos, mediante la reducción de los costos energéticos y protección al medio ambiente. En los últimos dos años se ha llevado a cabo la certificación EDGE en una parte de viviendas ubicadas en desarrollos del Estado de México y uno en Hidalgo, comprobando el ahorro en energía, agua y energía incorporada a los materiales siendo superior al mínimo requerido, el cual es del 20%. La Compañía continuará con la certificación de viviendas en más desarrollos de los ya existentes.

A la fecha del presente Reporte, la Emisora no tiene considerado el lanzamiento de nuevos productos o servicios que se distingan significativamente de los que actualmente ofrece.

Principales Proveedores

La Compañía llega a formalizar alianzas comerciales de suministro para cada desarrollo inmobiliario y tiene negociaciones con proveedores clave de cemento, concreto y otros materiales de construcción, y les proporcionan acceso a niveles adecuados de abasto de dichos insumos a precios competitivos a nivel nacional. Además, la Compañía compra acero, ventanas, puertas, tejas, accesorios de plomería, elevadores, cimbra, maquinaria y otros materiales a través de grandes proveedores en el mercado “spot”. La Compañía también utiliza un gran número de proveedores alternos regionales de menor tamaño para el suministro de otros materiales de construcción

La Compañía cuenta con capacidad para producir directamente concreto premezclado en el supuesto de que no pueda obtenerlo a un precio más bajo en el mercado. En 2025 se produjo 216,757 m3 de concreto en sus propias plantas ubicadas estratégicamente y que utiliza exclusivamente en sus operaciones.

Los principales materiales utilizados en las operaciones de construcción de la Compañía consisten en (i) productos de acero tales como varilla de acero, mallas y rollos de malla, clavos, alambres de púas, postes galvanizados, cables de acero, perfiles estructurales, láminas galvanizadas y tuberías polipropileno, (ii) impermeabilizantes, (iii) materiales de cemento tales como pegazulejo, aplanados, masillas, estucos y mortero, (iv) ventanas, cristal sol lite y herrería, (v) rondanas y tuercas, (vi) madera y productos de madera, (vii) maquinaria y equipos de construcción tales como mezcladoras, rodillos, bombas centrífugas, bombas de agua y revolvedoras de concreto, (viii) materiales eléctricos, (ix) llaves y accesorios para baño y cocina, (x) materiales de acabado para paredes tales como pintura, aplanados, masilla, estucos, silicón, yeso y otros materiales similares, (xi) cubetas, baldes, artesas y otros recipientes, (xii) materiales para la construcción de infraestructura tales como concreto, grava y arenas, aditivos tapas para alcantarillas y tuberías de polietileno de alta densidad, (xiii) materiales de acabado para pisos, grifería, cerámicos y losetas asfálticas y (xiv) diversos combustibles tales como químicos, gasolina y diésel.

Prácticamente todos los materiales utilizados por la Compañía están hechos en México. Cuando ello es posible, aprovecha la existencia de economías de escala para contratar el suministro de materiales y servicios. La Emisora considera que mantiene buenas relaciones con todos sus proveedores. La Compañía no mantiene niveles importantes de inventarlos de materiales de construcción, salvo por los materiales que está utilizando en las viviendas que se encuentran en proceso de construcción. Los principales proveedores de la Compañía incluyen, entre otros, a:

- Cementos Moctezuma, S .A. de C. V.,
- Cemex, S. A. de C. V.
- Holcim de Mexico S. A de C.V.
- Rotoplas, S. A. de C. V.

- Mexicana de Laminación, S. A. de C. V.
- Termopuertas, SA de CV
- Grupo Acerero, S. A. de C. V.
- Aceromex, S.A. de C.V.
- Schindler, S.A. de C. V.,
- Mexicana de Lubricantes, S. A. de C.V.
- CUPRUM, S.A. de C. V.
- Home Depot, S.A. de C.V.
- Grupo Lamosa,
- Daltile Vitromex
- Grupo Helvex, S.A. de C.V.
- Saint Gobain S.A. de C.V

La Compañía, en conjunto con Nacional Financiera, S.N.C. (“NAFIN”) y varias instituciones de banca múltiple, ha desarrollado un programa llamado “Fideicomiso AAA”/ cadenas productivas con el objeto de apoyar a las pequeñas y medianas empresas que integran su cadena de abasto. De conformidad con este programa, los proveedores de la Compañía pueden obtener acceso a financiamiento proveniente de las instituciones de banca múltiple participantes, en términos relativamente favorables, así como apoyo técnico y capacitación.

La Compañía, a través de subcontratistas, utiliza mano de obra local en cada región y para cada desarrollo habitacional específico y además utiliza su propio personal para las funciones de supervisión o los cargos que requieren de conocimientos especializados. A fin de controlar este importante componente de sus costos. En los últimos 12 meses la Compañía ha podido garantizar el abasto de todos los materiales que se requieren en la construcción de viviendas, mediante la alianza comercial con todos sus proveedores estratégicos.

La Compañía, a través de subcontratistas, utiliza mano de obra local en cada región y para cada desarrollo habitacional específico y además utiliza su propio personal para las funciones de supervisión o los cargos que requieren de conocimientos especializados. A fin de controlar este importante componente de sus costos. En los últimos 12 meses la Compañía ha podido garantizar el abasto de todos los materiales que se requieren en la construcción de viviendas, mediante la alianza comercial con todos sus proveedores estratégicos. Durante 2025, 2024 y 2023 el capital de trabajo de la Compañía es $18,141.5, $17,203.9, y $16,267.0, respectivamente.

Tipos de productos

La siguiente tabla muestra las características de los productos de vivienda que ofrece la Emisora:

Tipo de vivienda (segmento)	Rango de precios	Superficie construida	Terreno total	Características típicas	Financiamiento disponible
Interés social	$650,000 – $970,000	46 – 65 m^2	70 – 96 m^2	1 o 2 pisos y 2 recámaras, con capacidad de adaptación	INFONAVIT (1) y FOVISSSTE (2)
Medio	$970,001 – $1,920,000	66 – 120 m^2	96 – 140 m^2	1 o 2 pisos y 2 o 3 recámaras, con capacidad de adaptación	INFONAVIT (1), FOVISSSTE (2), y BANCOS
Residencial	$1'920,001 o más	100 –340 m^2	120 – 500 m^2	1 o 2 pisos, 3 recámaras, sala de televisión, seguridad y privacidad	INFONAVIT (1), FOVISSSTE (2), y BANCOS, Crédito ARA(3)

(1) Incluye todos los esquemas de cofinanciamiento: Infonavit Total, Cofinavit, Apoyo Infonavit y segundo crédito Infonavit.

(2) Incluye todos los esquemas de financiamiento: Aliados Plus, Respaldados, Conyugales, Pensionados y Fovissste en pesos.

(3) A través de su programa “Crédito ARA”, la Compañía ofrece un plan de pago a plazos para un número reducido de viviendas residenciales. Ver la sección “— Financiamiento a clientes”.

Efectos del cambio climático en las operaciones de la Compañía

Consorcio ARA cumple de forma estricta y en todos sus aspectos significativos con las leyes y reglamentos ambientales vigentes. En cada uno de sus desarrollos habitacionales y comerciales, la Compañía realiza una Manifestación de Impacto Ambiental (MIA) y un Estudio de Impacto Ambiental, elaborados por asesores independientes conforme a la normativa aplicable, antes del inicio de operaciones.

En línea con los programas del Infonavit, las viviendas nuevas destinadas a ser financiadas por este organismo deben cumplir con una Línea Base de eficiencia energética y ambiental, que busca mejorar la calidad de vida de los acreditados mediante el ahorro en consumo de agua, energía eléctrica y gas, al tiempo que se promueve el uso racional de los recursos naturales y se contribuye a la reducción de emisiones de CO□.

Las viviendas construidas por Consorcio ARA cuenta con:

Ecotecnología Base

- Inodoro de grado ecológico descarga de 4.8 Lpm.
- Regadera grado ecológico descarga de 3.8 Lpm a baja presión.
- Llaves ahorradoras de agua en cocina y baño descarga de 5 Lpm.
- Válvulas de seccionamiento.
- Focos Ahorradores (LED).
- Aislante térmico en techo.
- Calentador de Gas de Rápida Recuperación con una eficiencia térmica de 82% a 85%.

Ecotecnologías Adicionales

- Sistema constructivo de Vigueta y Bovedilla como medida alterna para reducir la ganancia de calor por conducción (apoyo en NOM020).

- Recubrimiento reflectivo en techo/ muro.
- Ventanas con acristalamiento Sol-Lite.

Consorcio ARA participa en estos programas de Vivienda Ecológica o Sustentable y actualmente ya cuenta con una certificación EDGE en algunas viviendas de ciertos de sus desarrollos, la cual es reconocida internacionalmente. EDGE es un sistema internacional de certificación de construcción ecológica que se centra en verificar la eficiencia de los recursos de un proyecto, hablando específicamente de energía, agua, y la energía incorporada en los materiales. Es una innovación del IFC (Corporación Financiera Internacional - miembro del Banco Mundial).

Canales de distribución:

La estrategia comercial de la Compañía se enfoca en el fortalecimiento de un modelo de distribución omnicanal que integra medios digitales, herramientas de inteligencia artificial y analítica de datos, fuerza de ventas, socios comerciales, alianzas institucionales y canales presenciales, con el objetivo de maximizar la generación de prospectos, optimizar la conversión comercial y ampliar el alcance de mercado.

En los últimos años, la Compañía ha impulsado de forma decidida la digitalización e integración de la inteligencia artificial en sus canales comerciales, fortaleciendo su presencia en medios digitales, redes sociales y plataformas tecnológicas que permiten una comunicación más directa y eficiente con prospectos y clientes. Estos canales se han consolidado como una de las principales fuentes de generación de prospectos, permitiendo ampliar el alcance geográfico y mejorar la eficiencia en la adquisición de clientes.

Origen de las operaciones	2023	2024	2025
Digital	70%	74%	73%
Cambaceo	8%	10%	8%
Puntos de Venta	5%	4%	4%
Otros	17%	12%	16%
	100%	100%	100%

ARA cuenta con un área especializada de Inteligencia de Negocio encargada de analizar permanentemente la oferta y demanda del mercado inmobiliario, así como las tendencias de precios, competencia, absorción y perfil de cliente en cada región donde opera. Este análisis se apoya en herramientas de analítica de datos e inteligencia artificial, lo que permite identificar las zonas con mayor oportunidad y necesidad de vivienda, así como definir el tipo de producto más adecuado para cada desarrollo.

Asimismo, la Compañía ha desarrollado herramientas propias que le permiten realizar estudios de mercado con estándares profesionales, con niveles de calidad y confiabilidad comparables a los de las principales firmas especializadas del país. Con base en esta información, ARA puede diseñar estrategias comerciales específicas y tomar decisiones informadas sobre producto, precio, promoción y comercialización, con el objetivo de mejorar la absorción y el desempeño en ventas.

También continúa fortaleciendo la participación de sus socios de negocio y asesores inmobiliarios, quienes representan un canal relevante para ampliar la cobertura comercial y acceder a nuevos segmentos de mercado, registrando un crecimiento del 28% respecto al año anterior.

Otro canal relevante son las negociaciones B2B (Business to Business) con grandes empleadores e industrias cercanas a los desarrollos de la Compañía. ARA mantiene convenios de colaboración con diversas empresas a nivel nacional que permiten acercar la oferta de vivienda directamente a los colaboradores, facilitando el acceso a información, asesoría y esquemas de financiamiento.

La Compañía cuenta también con un equipo especializado de atención a clientes a través de su Call Center, cuyo objetivo principal es gestionar y dar seguimiento a los prospectos generados por los distintos canales comerciales. En este canal, la Compañía ha fortalecido sus capacidades mediante la implementación de tecnologías de inteligencia artificial para mejorar la asesoría a clientes y la incorporación de procesos de automatización que permiten optimizar la gestión de prospectos, mejorar la experiencia del usuario y aumentar la eficiencia de los resultados comerciales.

Adicionalmente, la Compañía continúa participando activamente con organismos de financiamiento como Infonavit, Fovissste y diversas instituciones de banca comercial, estableciendo alianzas estratégicas —entre ellas promociones exclusivas con Bancoppel— que facilitan el acceso al crédito hipotecario y promueven activamente la oferta de vivienda entre los derechohabientes. Asimismo, se ha implementado una alianza con Viviendas Universales, la cual permite ampliar el acceso a esquemas de financiamiento para compradores provenientes del mercado de Estados Unidos.

Como parte de su estrategia de crecimiento a mediano y largo plazo, la Compañía desarrolló el programa TerraSocios, una plataforma tecnológica orientada a atraer, analizar y ampliar el acceso a oportunidades de tierra a través de una red más amplia de propietarios y socios potenciales. Esta herramienta permite identificar y evaluar terrenos con mayor potencial de desarrollo, fortaleciendo la capacidad de ARA para asegurar reservas territoriales estratégicas y garantizar el crecimiento futuro de la Compañía en ubicaciones con alto potencial comercial.

Promoción y Publicidad.

La diversidad geográfica de la Compañía, así como la amplitud de su oferta de productos, vivienda de interés social, tipo medio y residencial, le permite atender distintos segmentos del mercado y posicionarse como una de las ofertas más completas dentro de la industria.

ARA cuenta con un área especializada de Inteligencia Comercial encargada de analizar permanentemente la oferta y demanda del mercado inmobiliario, así como las tendencias de precios, competencia, absorción y perfil de cliente en cada región donde opera. Este análisis se apoya en herramientas de analítica de datos e inteligencia artificial, lo que permite identificar zonas con mayor oportunidad y necesidad de vivienda, así como definir el producto más adecuado para cada desarrollo. Con base en esta información, la Compañía puede diseñar estrategias comerciales específicas y tomar decisiones informadas sobre producto, precio, promoción y comercialización.

Las estrategias de promoción y publicidad se diseñan de manera particular para cada desarrollo, considerando las condiciones de mercado, el perfil del cliente objetivo y el nivel de inventario disponible. Entre las herramientas utilizadas se incluyen campañas digitales, presencia en redes sociales, publicidad exterior, anuncios en medios especializados, radio, periódicos, carteleras en puntos estratégicos y eventos promocionales en los desarrollos.

Durante 2025, la Compañía impulsó de manera significativa la renovación de su portafolio de contenidos digitales, desarrollando materiales alineados con las necesidades y hábitos de consumo actuales de los clientes. Asimismo, se incorporaron contenidos interactivos y herramientas digitales que permiten a los prospectos conocer con mayor detalle los desarrollos y vivir una experiencia más completa desde los canales digitales de la Compañía, facilitando el proceso de decisión previo a la visita física a los proyectos.

Como parte de su estrategia de transformación digital, la Compañía también ha implementado procesos de optimización de contenidos y posicionamiento en plataformas de inteligencia artificial generativa y grandes modelos de lenguaje (LLMs), con el objetivo de mejorar la visibilidad de sus desarrollos en nuevas formas de búsqueda basadas en inteligencia artificial.

Adicionalmente, la experiencia en los desarrollos residenciales ha sido fortalecida mediante la creación de páginas de aterrizaje (landing pages) dedicadas para cada proyecto, lo que permite mejorar la experiencia del usuario, optimizar los resultados en motores de búsqueda, incrementar la conversión de prospectos y reducir los costos de adquisición de clientes (CAC).

Asimismo, la Compañía continúa operando oficinas de venta en puntos estratégicos denominadas ARA Centros, ubicadas en zonas de alta afluencia en diversas ciudades del país. Estos centros permiten a los clientes conocer la oferta de desarrollos disponibles y recibir asesoría especializada por parte de asesores capacitados, facilitando la comercialización de proyectos a nivel nacional.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

Al 31 de diciembre de 2025 la Compañía es titular de los derechos de registro 231 marcas y avisos en su División de Vivienda y 15 en su División de Centros Comerciales. Consorcio ARA, sus Subsidiarias y negocios conjuntos inscriben y renuevan sus derechos de marca, avisos comerciales y propiedad intelectual de manera oportuna.

Al 31 de diciembre de 2025 Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. es titular de los derechos de registro marcarios de las siguientes marcas con duración de 10 años cada una:

División Centros Comerciales

No.	Marca o Eslogan	Producto	Clase	Tipo	Registro	Término de Vigencia
1	Centro San Miguel	Centros Comerciales	36	Nominativa	1012347	12/03/2031
2	Centro San Miguel	Centros Comerciales	42	Nominativa	700854	12/03/2031
3	Centro San Miguel	Centros Comerciales	42	Innominada	710093	12/03/2031
5	Plaza Centella	Centros Comerciales	36	Nominativa	1242808	18/05/2031
6	Plaza Centella	Espacios Publicitarios	35	Nominativa	1242809	18/05/2031
7	Plaza Centella	Construcción, Supervisión de Obras	37	Nominativa	1242810	18/05/2031
8	Plaza Centella	Centros Comerciales	36	Nominativa	1246369	18/05/2031
9	Plaza Centella	Construcción, Supervisión de Obras	37	Nominativa	1246370	18/05/2031
10	Plaza Centella	Construcción, Supervisión de Obras	37	Nominativa	1246371	18/05/2031
11	Plaza Centella	Centros Comerciales	36	Nominativa	1242811	18/05/2031
12	Plaza Centella	Espacios Publicitarios	35	Nominativa	1242812	18/05/2031
13	Unicentro	Centros Comerciales	36	Nominativa	677886	25/09/3030
14	Unicentro	Centros Comerciales	42	Nominativa	2490410	03/01/2033
15	Paseo Ventura	Centros Comerciales	35	Mixta	1667371	28/08/2025

División Vivienda

No.	Marca o Aviso	Tipo	Clase	Registro	Término de Vigencia
1	¿Y TÚ, YA AYUDASTE A ALGUIEN HOY?	NOMINATIVA	9	138536	06/10/2035
2	¿Y TÚ, YA AYUDASTE A ALGUIEN HOY?	NOMINATIVA	35	138537	06/10/2035

3	¿Y TÚ, YA AYUDASTE A ALGUIEN HOY?	NOMINATIVA	36	138538	06/10/2035
4	¿Y TÚ, YA AYUDASTE A ALGUIEN HOY?	NOMINATIVA	37	138539	06/10/2035
5	¿Y TÚ, YA AYUDASTE A ALGUIEN HOY?	NOMINATIVA	38	138540	06/10/2035
6	¿Y TÚ, YA AYUDASTE A ALGUIEN HOY?	NOMINATIVA	42	138541	06/10/2035
7	¿Y TÚ, YA AYUDASTE A ALGUIEN HOY?	NOMINATIVA	39	138321	19/09/2035
8	ARA	NOMINATIVA	19	719083	10/08/2031
9	ARA	NOMINATIVA	36	719084	10/08/2031
10	ARA	NOMINATIVA	37	719085	10/08/2031
11	ARA	NOMINATIVA	38	719086	10/08/2031
12	ARA	MIXTA	19	1160110	07/04/2030
13	ARA	MIXTA	37	1165562	07/04/2030
14	ARA	MIXTA	36	1163906	07/04/2030
15	ARA	MIXTA	35	1162797	07/04/2030
16	ARA	NOMINATIVA	35	1531241	20/01/2035
17	ARA	NOMINATIVA	39	1531242	20/01/2035
18	ARA	NOMINATIVA	40	1531243	20/01/2035
19	ARA	NOMINATIVA	42	1531244	20/01/2035
20	ARA	NOMINATIVA	43	1531245	20/01/2035
21	ARA	NOMINATIVA	45	1531246	20/01/2035
22	ARA ARACENTRO	MIXTA	35	2279101	27/07/2031
23	ARA ARACENTRO	MIXTA	36	2279104	27/07/2031
24	ARA ARACENTRO	MIXTA	37	2279105	27/07/2031
25	ARA ARACENTRO TOLUCA TODOS LOS DESARROLLOS EN UN SOLO LUGAR	MIXTA	35	2563447	23/06/2033
26	ARA ARACENTRO TOLUCA TODOS LOS DESARROLLOS EN UN SOLO LUGAR	MIXTA	36	2559513	14/06/2033
27	ARA ARACENTRO TOLUCA TODOS LOS DESARROLLOS EN UN SOLO LUGAR	MIXTA	37	2559515	14/06/2033
28	ARA DREAM LAGOON	MIXTA	37	1574041	24/04/2035
29	ARA DREAM LAGOON	MIXTA	36	1562858	24/04/2035
30	ARA DREAM LAGOON	MIXTA	35	1562859	24/04/2035
31	ARA DREAM LAGOON	MIXTA	35	1562860	24/04/2035
32	ARA DREAM LAGOON	MIXTA	36	1562861	24/04/2035
33	ARA DREAM LAGOON	MIXTA	37	1574042	24/04/2035
34	ARA DREAM LAGOON	NOMINATIVA	37	1617795	24/04/2035
35	ARA DREAM LAGOON	NOMINATIVA	36	1543205	24/04/2035
36	ARA DREAM LAGOON	NOMINATIVA	35	1543206	24/04/2035
37	ARA RESIDENCIAL	NOMINATIVA	35	2131874	13/07/2030
38	ARA RESIDENCIAL	NOMINATIVA	36	2131875	13/07/2030
39	ARA RESIDENCIAL	NOMINATIVA	37	2131876	13/07/2030
40	ARA RESIDENCIAL	MIXTA	35	2137710	13/07/2030
41	ARA RESIDENCIAL	MIXTA	36	2137711	13/07/2030
42	ARA RESIDENCIAL	MIXTA	37	2137712	13/07/2030
43	ARACENTRO	NOMINATIVA	35	2280924	03/08/2031
44	ARACENTRO	NOMINATIVA	37	2280926	03/08/2031

45	ARACENTRO	NOMINATIVA	36	2280925	03/08/2031
46	ARACITARA	NOMINATIVA	36	1195023	20/09/2030
47	ARACITARA	NOMINATIVA	37	1184803	20/09/2030
48	ARACONTIGO	NOMINATIVA	35	2131877	13/07/2030
49	ARACONTIGO	NOMINATIVA	36	2131878	13/07/2030
50	ARACONTIGO	NOMINATIVA	37	2131880	13/07/2030
51	ARARIALTA	NOMINATIVA	36	1184801	20/09/2030
52	ARARIALTA	NOMINATIVA	37	1184802	20/09/2030
53	ARONA RESIDENCIAL	MIXTA	35	2552302	26/05/2033
54	ARONA RESIDENCIAL	MIXTA	36	2538698	25/04/2033
55	ARONA RESIDENCIAL	MIXTA	37	2544494	11/05/2033
56	CASAS ARA	MIXTA	37	1821750	17/08/2027
57	CASAS ARA	MIXTA	36	1821751	17/08/2027
58	CASAS ARA	MIXTA	35	1821752	17/08/2027
59	CASAS ARA	MIXTA	37	1821753	17/08/2027
60	CASAS ARA	MIXTA	36	1821754	17/08/2027
61	CASAS ARA	MIXTA	35	1821755	17/08/2027
62	CASAS ARA AHORA SÍ PUEDES	MIXTA	37	1821743	17/08/2027
63	CASAS ARA AHORA SÍ PUEDES	MIXTA	36	1821744	17/08/2027
64	CASAS ARA AHORA SÍ PUEDES	MIXTA	35	1821745	17/08/2027
65	CASAS ARA AHORA SÍ PUEDES	MIXTA	37	1821747	17/08/2027
66	CASAS ARA AHORA SÍ PUEDES	MIXTA	36	1821748	17/08/2027
67	CASAS ARA AHORA SÍ PUEDES	MIXTA	35	1821749	17/08/2027
68	CASAS ARA HARA TU CASA REALIDAD	MIXTA	19	670884	06/04/2030
69	CAUSA CHALLENGE FUNDACIÓN ARA	MIXTA	9	2787832	26/11/2034
70	CAUSA CHALLENGE FUNDACIÓN ARA	MIXTA	35	2776746	05/11/2034
71	CAUSA CHALLENGE FUNDACIÓN ARA	MIXTA	36	2781793	13/11/2034
72	CAUSA CHALLENGE FUNDACIÓN ARA	MIXTA	37	2777419	06/11/2034
73	CAUSA CHALLENGE FUNDACIÓN ARA	MIXTA	38	2774987	04/11/2034
74	CAUSA CHALLENGE FUNDACIÓN ARA	MIXTA	42	2781794	13/11/2034
75	CLM ARA	MIXTA	9	PENDIENTE	27/03/2035
76	CLM ARA	MIXTA	35	2715155	14/06/2034
77	CLM ARA	MIXTA	36	2714391	12/06/2034
78	CLM ARA	MIXTA	37	2715078	14/06/2034
79	CLM ARA	MIXTA	38	2717862	19/06/2034
80	CLM ARA	MIXTA	42	2715156	14/06/2034
81	CLM ARA	MIXTA	9	PENDIENTE	02/05/2035
82	CLM ARA	MIXTA	35	2715701	14/06/2034
83	CLM ARA	MIXTA	36	2710235	06/06/2034
84	CLM ARA	MIXTA	37	2715157	03/06/2034
85	CLM ARA	MIXTA	38	2714392	12/06/2034

86	CLM ARA	MIXTA	42	2715079	14/06/2034
87	CLUB RIVIERA RESORTS	MIXTA	36	765138	24/05/2032
88	CONSORCIO ARA	MIXTA	37	654551	01/03/2030
89	CONSORCIO ARA	MIXTA	36	722485	10/08/2031
90	CONSORCIO ARA	MIXTA	38	724869	10/08/2031
91	CONSORCIO ARA	MIXTA	36	1101613	31/03/2029
92	CONSORCIO ARA	MIXTA	37	1100853	31/03/2029
93	CONSORCIO ARA	MIXTA	37	1100854	31/03/2029
94	CONSORCIO ARA	MIXTA	36	1103236	31/03/2029
95	CONSORCIO ARA	MIXTA	36	1103237	31/03/2029
96	CONSORCIO ARA	MIXTA	36	1103238	31/03/2029
97	CONSORCIO ARA	MIXTA	37	1107982	31/03/2029
98	CONSORCIO ARA	MIXTA	37	1103239	31/03/2029
99	CRM ARA	MIXTA	9	2715148	14/06/2034
100	CRM ARA	MIXTA	35	2715149	14/06/2034
101	CRM ARA	MIXTA	36	2714387	12/06/2034
102	CRM ARA	MIXTA	37	2715150	14/06/2034
103	CRM ARA	MIXTA	38	2715151	14/06/2034
104	CRM ARA	MIXTA	42	2715152	14/06/2034
105	CRM ARA	MIXTA	9	2715153	14/06/2034
106	CRM ARA	MIXTA	35	2714389	12/06/2034
107	CRM ARA	MIXTA	36	2715077	14/06/2034
108	CRM ARA	MIXTA	37	2706804	03/06/2034
109	CRM ARA	MIXTA	38	2715154	14/06/2034
110	CRM ARA	MIXTA	42	2714390	12/06/2034
111	CUENTA CON ARA	MIXTA	37	1954296	17/07/2028
112	CUENTA CON ARA	MIXTA	37	1954297	17/07/2028
113	CUENTA CON ARA	MIXTA	36	1932277	17/07/2028
114	CUENTA CON ARA	MIXTA	36	1932278	17/07/2028
115	CUENTA CON ARA	MIXTA	35	1949108	17/07/2028
116	CUENTA CON ARA	MIXTA	35	1989749	17/07/2028
117	CUENTA CON ARA SIN COMPROBAR INGRESOS	MIXTA	35	1543190	30/03/2035
118	CUENTA CON ARA SIN COMPROBAR INGRESOS	MIXTA	36	1543191	30/03/2035
119	CUENTA CON ARA SIN COMPROBAR INGRESOS	MIXTA	37	1548964	30/03/2035
120	CUENTA CON ARA SIN COMPROBAR INGRESOS	MIXTA	35	1543192	30/03/2035
121	CUENTA CON ARA SIN COMPROBAR INGRESOS	MIXTA	36	1543193	30/03/2035
122	CUENTA CON ARA SIN COMPROBAR INGRESOS	MIXTA	37	1548965	30/03/2035
123	DENTRO NADA TE HACE FALTA, AFUERA TODO TE QUEDA CERCA	NOMINATIVA	19	58000	09/04/2030
124	DENTRO NADA TE HACE FALTA, AFUERA TODO TE QUEDA CERCA	NOMINATIVA	35	58001	09/04/2030
125	DENTRO NADA TE HACE FALTA, AFUERA TODO TE QUEDA CERCA	NOMINATIVA	36	57967	09/04/2030

126	DENTRO NADA TE HACE FALTA, AFUERA TODO TE QUEDA CERCA	NOMINATIVA	37	57968	09/04/2030
127	EL GLOBO AMARILLO	MIXTA	35	2330370	25/11/2031
128	EL GLOBO AMARILLO	MIXTA	37	2330374	25/11/2031
129	EL GLOBO AMARILLO	MIXTA	36	2330371	25/11/2031
130	EL REFLEJO DE SUS MEJORES MOMENTOS	NOMINATIVA	36	66673	27/07/2031
131	EL REFLEJO DE SUS MEJORES MOMENTOS	NOMINATIVA	37	66677	27/07/2031
132	EL REFLEJO DE UN NUEVO ESTILO DE VIDA	NOMINATIVA	36	66818	27/07/2031
133	EL REFLEJO DE UN NUEVO ESTILO DE VIDA	NOMINATIVA	37	66819	27/07/2031
134	EXPANSIÓN COMERCIAL ARA	MIXTA	37	1902936	26/04/2028
135	EXPANSIÓN COMERCIAL ARA	MIXTA	36	1898515	26/04/2028
136	EXPANSIÓN COMERCIAL ARA	MIXTA	35	1898516	26/04/2028
137	EXPANSIÓN COMERCIAL ARA	MIXTA	35	1898517	26/04/2028
138	EXPANSIÓN COMERCIAL ARA	MIXTA	36	1898518	26/04/2028
139	EXPANSIÓN COMERCIAL ARA	MIXTA	37	1898519	26/04/2028
140	FUNDACIÓN ARA	MIXTA	36	2022923	26/04/2029
141	FUNDACIÓN ARA	MIXTA	40	2022924	26/04/2029
142	FUNDACIÓN ARA	MIXTA	41	2024539	26/04/2029
143	FUNDACIÓN ARA	MIXTA	45	2022925	26/04/2029
144	FUNDACIÓN ARA	MIXTA	36	2022926	26/04/2029
145	FUNDACIÓN ARA	MIXTA	40	2022927	26/04/2029
146	FUNDACIÓN ARA	MIXTA	41	2024540	26/04/2029
147	FUNDACIÓN ARA	MIXTA	45	2022928	26/04/2029
148	FUNDACIÓN ARA	MIXTA	36	2022930	26/04/2029
149	FUNDACIÓN ARA	MIXTA	40	2022935	26/04/2029
150	FUNDACIÓN ARA	MIXTA	41	2024541	26/04/2029
151	FUNDACIÓN ARA	MIXTA	45	2022938	26/04/2029
152	FUNDACIÓN ARA	NOMINATIVA	37	2347418	20/01/2032
153	FUNDACIÓN ARA	NOMINATIVA	45	2346311	19/01/2032
154	FUNDACIÓN ARA	NOMINATIVA	39	2346312	19/01/2032
155	HARA TU CASA UNA REALIDAD	NOMINATIVA	2	22669	14/08/2031
156	HARA TU CASA UNA REALIDAD	NOMINATIVA	6	22670	14/08/2031
157	HARA TU CASA UNA REALIDAD	NOMINATIVA	19	22671	14/08/2031
158	HARA TU CASA UNA REALIDAD	NOMINATIVA	36	22672	14/08/2031
159	HARA TU CASA UNA REALIDAD	NOMINATIVA	37	22673	14/08/2031
160	HARA TU CASA UNA REALIDAD	NOMINATIVA	38	22674	14/08/2031
161	HARA TU CASA UNA REALIDAD	NOMINATIVA	42	22675	14/08/2031
162	IMPERIO REAL	NOMINATIVA	35	PENDIENTE	26/02/2035
163	IMPERIO REAL	NOMINATIVA	36	2786198	22/11/2034
164	IMPERIO REAL	NOMINATIVA	37	PENDIENTE	26/02/2035
165	IMPERIO REAL Y/D	MIXTA	35	PENDIENTE	26/02/2035
166	IMPERIO REAL Y/D	MIXTA	36	2786199	22/11/2034
167	IMPERIO REAL Y/D	MIXTA	37	2786200	22/11/2034
168	INTEGRARA	MIXTA	19	1172915	03/06/2030
169	INTEGRARA	MIXTA	35	1182645	03/06/2030
170	INTEGRARA	MIXTA	36	1176221	03/06/2030
171	INTEGRARA	MIXTA	37	1170246	03/06/2030

172	LA FLORIDA II	MIXTA	35	2565652	27/06/2033
173	LA FLORIDA II	MIXTA	36	2453507	22/09/2032
174	LA FLORIDA II	MIXTA	37	2453508	22/09/2032
175	LOS 10 DÍAS ARA OFERTAS ÚNICAS DEL 05 AL 15 DE NOVIEMBRE	MIXTA	35	2198723	04/11/2030
176	LOS 10 DÍAS ARA OFERTAS ÚNICAS DEL 05 AL 15 DE NOVIEMBRE	MIXTA	36	2198725	04/11/2030
177	LOS 10 DÍAS ARA OFERTAS ÚNICAS DEL 05 AL 15 DE NOVIEMBRE	MIXTA	37	2198731	04/11/2030
178	LOS 10 DÍAS ARA OFERTAS ÚNICAS DEL 05 AL 15 DE NOVIEMBRE	MIXTA	35	2198734	04/11/2030
179	LOS 10 DÍAS ARA OFERTAS ÚNICAS DEL 05 AL 15 DE NOVIEMBRE	MIXTA	36	2198737	04/11/2030
180	LOS 10 DÍAS ARA OFERTAS ÚNICAS DEL 05 AL 15 DE NOVIEMBRE	MIXTA	37	2198739	04/11/2030
181	LOS DÍAS CON LAS MEJORES OFERTAS ARA	NOMINATIVA	35	2198741	04/11/2030
182	LOS DÍAS CON LAS MEJORES OFERTAS ARA	NOMINATIVA	36	2198742	04/11/2030
183	LOS DÍAS CON LAS MEJORES OFERTAS ARA	NOMINATIVA	37	2198745	04/11/2030
184	MIRANZA RESIDENCIAL Y/D	MIXTA	35	2919041	10/09/2035
185	MIRANZA RESIDENCIAL Y/D	MIXTA	36	2919046	10/09/2035
186	MIRANZA RESIDENCIAL Y/D	MIXTA	37	2919051	10/09/2035
187	MOMENTOS ARA	MIXTA	36	2538699	25/04/2033
188	MOMENTOS ARA	MIXTA	37	2565745	27/06/2033
189	MOMENTOS ARA	MIXTA	35	2551100	24/05/2033
190	NAVIDAD ARA NOS ADELANTAMOS A SANTA	MIXTA	35	2381193	11/04/2032
191	NAVIDAD ARA NOS ADELANTAMOS A SANTA	MIXTA	36	2379836	07/04/2032
192	NAVIDAD ARA NOS ADELANTAMOS A SANTA	MIXTA	37	2379837	07/04/2032
193	PARAISO COUNTRY CLUB	MIXTA	43	878977	10/02/2035
194	PARAISO COUNTRY CLUB	MIXTA	41	876039	10/02/2035
195	PARAISO COUNTRY CLUB	MIXTA	36	876040	10/02/2035
196	PARAISO COUNTRY CLUB	MIXTA	36	1148660	26/07/2027
197	PARAISO COUNTRY CLUB	MIXTA	41	1146887	26/07/2027
198	PARAISO COUNTRY CLUB	MIXTA	43	1148863	26/07/2027
199	PULSARA	NOMINATIVA	35	2923638	22/09/2035
200	PULSARA	NOMINATIVA	36	2923639	22/09/2035
201	RECOMPENSAS ARA	MIXTA	35	2606437	28/09/2033
202	RECOMPENSAS ARA	MIXTA	36	2463956	14/10/2032
203	RECOMPENSAS ARA	MIXTA	37	2456541	04/10/2032
204	RIALTA	NOMINATIVA	43	965200	16/11/2026
205	RIALTA	NOMINATIVA	41	966215	16/11/2026
206	RIALTA	MIXTA	41	1158206	26/07/2027
207	RIALTA	MIXTA	43	1158207	26/07/2027
208	RIVIERA COUNTRY CLUB	MIXTA	43	878978	10/02/2035

209	RIVIERA COUNTRY CLUB	MIXTA	41	876041	10/02/2035
210	RIVIERA COUNTRY CLUB	MIXTA	36	876042	10/02/2035
211	RODÉATE DE VIDA	NOMINATIVA	36	66675	27/07/2031
212	RODÉATE DE VIDA	NOMINATIVA	37	66676	27/07/2031
213	TELECOMUNICACIONES PARA REDES	NOMINATIVA	38	25577	06/09/2032
214	TERRASOCIOS	MIXTA	35	2855005	23/04/2035
215	TERRASOCIOS	MIXTA	36	2858999	07/05/2035
216	TERRASOCIOS	MIXTA	37	2859000	07/05/2025
217	TERRASOCIOS	MIXTA	35	2859001	07/05/2025
218	TERRASOCIOS	MIXTA	36	2859002	07/05/2025
219	TERRASOCIOS	MIXTA	37	2859003	07/05/2025
220	¿TU FAMILIA CRECE? TU CASA TAMBIEN	NOMINATIVA	6	27397	27/05/2033
221	¿TU FAMILIA CRECE? TU CASA TAMBIEN	NOMINATIVA	19	27398	27/05/2033
222	¿TU FAMILIA CRECE? TU CASA TAMBIEN...	NOMINATIVA	2	27396	27/05/2033
223	¿TU FAMILIA CRECE? TU CASA TAMBIEN...	NOMINATIVA	36	27399	27/05/2033
224	¿TU FAMILIA CRECE? TU CASA TAMBIEN...	NOMINATIVA	37	27400	27/05/2033
225	¿TU FAMILIA CRECE? TU CASA TAMBIEN...	NOMINATIVA	38	27401	27/05/2033
226	UN ESTILO DE VIDA JAMÁS VISTO	NOMINATIVA	36	62858	10/11/2030
227	UN ESTILO DE VIDA JAMÁS VISTO	NOMINATIVA	37	62859	10/11/2030
228	VALOR DE HOGAR	NOMINATIVA	36	50791	24/11/2028
229	VALOR DE HOGAR	NOMINATIVA	37	50792	24/11/2028
230	VISTA AZUL	MIXTA	37	1256200	27/07/2031
231	VISTA AZUL	MIXTA	36	1256201	27/07/2031

Los mencionados registros de marcas y avisos comerciales están debidamente registrados ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial.

Dada la estrecha relación de dichas marcas y nombres comerciales con la imagen corporativa de la Compañía, esta considera que las mismas son sumamente importantes para el desarrollo de sus actividades.

Otros contratos

Con fecha 19 de octubre de 2021 se firmó contrato de garantía de pago oportuno con Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, con el fin de otorgar una garantía irrevocable e incondicional de pago oportuno a la Emisora, en favor de los Tenedores de Certificados Bursátiles de la Emisión “ARA21-X” y “ARA21-2X”, a cambio Consorcio de Ingeniería Integral, S. A. de C. V. (CIISA) y Constructora ARA, S.A. de C.V. (CUARA) otorgan una contraprestación y ponen en garantía una reserva territorial a largo plazo de aproximadamente dos millones de superficie en metros cuadrados. Como resultado de la amortización, en 2023, del certificado bursátil ARA 21X, se canceló parcialmente dicha garantía por un monto de $127,934

Consorcio de Ingeniería Integral, S. A. de C. V. (CIISA) celebró un contrato de fideicomiso traslativo de dominio y de administración el 18 de agosto de 2004 con una tienda departamental y Banco J.P. Morgan, S.A, Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciario, mediante el cual se transmite una parte del terreno las Américas a la tienda departamental, en el que se desarrolló el Centro Comercial las Américas.

- Las obligaciones para CIISA o su afiliada Centro Regional las Américas, S, de R. L son entre otras, a) la obligación de llevar a cabo a su cargo y por su cuenta la construcción y mejoras del Centro Comercial (excepto la tienda departamental), su estacionamiento incluyendo el de la tienda departamental, de conformidad con el proyecto ejecutivo respectivo; b) y operar el Centro Comercial (excepto por el almacén de la tienda departamental).

- PDCC celebró un contrato denominado Framework Agreement en el que se establecen los lineamientos a seguir para llevar a cabo una coinversión en futuros proyectos de construcción y operación de centros comerciales.

- Mediante celebración de contrato de fideicomiso con el objeto de construir un desarrollo comercial en inmueble “Las Américas”, propiedad de OULC (fideicomitente "B"), la cual se obligó a trasmitir a CI Banco, S. A. (fiduciario) dicho inmueble con todo lo que de hecho y derecho le corresponda. Por otro lado, Artha controladora III S. A. P. I. (fideicomitente "A") se obliga a aportar adicionalmente al patrimonio del fideicomiso la cantidad equivalente al valor del inmueble con llamadas de capital que sean requeridas para el proyecto.

- El fideicomiso continuará en vigencia hasta el cumplimiento de todos los fines y tendrá una duración máxima de 50 años pudiéndose extender. Al 31 de diciembre de 2025 la participación de OULC y Artha Controladora es del 50% y 50%, respectivamente.

- La Entidad tiene litigios derivados del curso normal de sus operaciones los cuales en la opinión de la Entidad y sus asesores legales no afectaran en forma importante la situación financiera y el resultado de sus operaciones, por lo tanto, no ha creado una provisión para cubrir dichas contingencias.

Principales clientes:

La mayoría de los clientes de Consorcio ARA son personas físicas que buscan adquirir Vivienda de Interés Social, Vivienda de Tipo Medio o Vivienda Residencial. Estos clientes cumplen con el perfil necesario para la compra de una vivienda, ya sea en efectivo o mediante la obtención de un financiamiento hipotecario, ya sea a través de la Banca Comercial o de organismos especializados como Infonavit y Fovissste. En el ejercicio 2025, Consorcio ARA logró vender 6,214 viviendas, y, típicamente, cada vivienda fue adquirida por un cliente distinto. Como resultado, el concepto de "principales clientes" no es aplicable a la Compañía, ya que ninguno de sus clientes representa más del 10% de las ventas consolidadas. Este modelo de negocio permite a la Compañía mantener una base de clientes diversificada y una estructura de ingresos más equilibrada, sin depender de un número reducido de compradores.

Legislación aplicable y situación tributaria:

General

De conformidad con la LMV, la Compañía adoptó la modalidad de Sociedad Anónima Bursátil, un régimen aplicable a las sociedades anónimas cuyas acciones se encuentren inscritas en el RNV que mantiene la CNBV. La Compañía se encuentra regulada por la LMV y en forma supletoria por las disposiciones aplicables a las sociedades anónimas de conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles. Para mayor información respecto del contenido de las disposiciones de la LMV y la Ley General de Sociedades Mercantiles aplicables a la Compañía, Ver “Descripción del capital social”.

La Compañía se encuentra normada y regulada por un gran número de autorizaciones gubernamentales de carácter federal, estatal y municipal. Lo que garantiza que nuestros desarrollos habitacionales y proyectos inmobiliarios de la Compañía cumplan con los ordenamientos más importantes que rigen nuestras las operaciones, entre las que se incluyen:

- Ley General de Asentamientos Humanos, que regula el desarrollo urbano, la planeación urbana y el uso de suelo, y delega a los gobiernos estatales y al gobierno de la Ciudad de México la facultad de expedir leyes y reglamentos urbanos dentro de sus respectivas jurisdicciones, incluyendo la Ley de Desarrollo Urbano de cada uno de los estados en los que opera la Compañía,

- Ley Federal de Vivienda, que coordina las actividades entre los estados y municipios, por una parte, y el sector privado, por la otra, para la operación del Sistema Nacional de Vivienda con el fin de promover y regular la vivienda de interés social,

- Leyes y Reglamentos de Fraccionamientos promulgadas por congresos estatales que regulan los criterios, lineamientos y normatividad de los elementos componentes de las estructuras urbanas,

- Reglamentos de Construcción de los estados y la Ciudad de México, que regulan las actividades de construcción, incluyendo los permisos y las licencias necesarias,

- Ley del Infonavit, que establece que el Infonavit únicamente podrá otorgar financiamiento para la construcción a aquellos desarrolladores que se encuentren inscritos ante el mismo instituto y participen en subastas de financiamiento hipotecario y que cumplan con todas las disposiciones en materia de diseño urbano y arquitectónico del organismo, así como de la aplicación de ecotecnologías,

- Ley del Fondo para la Vivienda y Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado,

- Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, que fomenta el desarrollo de un mercado primario y secundario para los créditos hipotecarios al autorizar a la SHF a otorgar créditos hipotecarios para la compra de vivienda con apego a las Condiciones Generales de Financiamiento de Sociedad Hipotecaria Federal, y

- Ley Federal de Protección al Consumidor, que promueve y protege los derechos de los consumidores y busca garantizar un trato Igualitario y certeza jurídica en las relaciones entre consumidores y proveedores.

Todos nuestros proyectos están sujetos a los planes y Programas de Desarrollo Urbano (PDU), los cuales rigen en los niveles Municipales y de Centros de Población y, en su caso, a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano que establecen requisitos en materia de zonificación y usos de suelo a nivel local; a los Programas de Ordenamiento Ecológico locales y de

manera particular, a lo dispuesto por la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, con los ordenamientos para la aprobación federal del cambio en el uso del suelo.

Adicionalmente para nuestros desarrollos en zonas costeras o áreas de expansión urbana también se nos solicita realizar un trámite federal para el cambio de uso de suelo, lo que incide en los tiempos de la gestoría de autorización y el derecho al uso de las playas a través del ZOFEMAT (Concesión de zona federal marítimo terrestre).

Situación Tributaria

La Compañía es una sociedad mercantil constituida de conformidad con las leyes de México y como tal está obligada al pago de las contribuciones federales y estatales, de acuerdo con las diversas disposiciones fiscales aplicables como son: la Ley del ISR con una tasa del 30%, la ley del IVA la cual presenta las tasas del 16% en forma generalizada y la exención para los actos o actividades de conformidad con el Artículo 9 fracción I y II de la propia Ley y 28, 29 del Reglamento de IVA; así como estímulos fiscales conforme al artículo 191 de la LISR y el decreto por el que se otorgan medidas de apoyo a la vivienda y otras medidas fiscales del 26 de marzo del 2015.

La Compañía y sus subsidiarias se encuentran al corriente en cumplimiento de las obligaciones fiscales correspondientes y de acuerdo el artículo 32-A del Código Fiscal de la Federación, la compañía se encuentra obligada a presentar dictamen para efectos fiscales, ya que en el ejercicio fiscal anterior se tuvieron acciones colocadas entre el gran público inversionista en bolsa de valores. De igual forma, las compañías que forman parte del grupo cumplen sus obligaciones fiscales de acuerdo con la reforma fiscal mencionada, ya sea si se encuentra obligada al dictamen, se optó por la presentación del dictamen o con la presentación de la Información sobre la Situación Fiscal. En cuanto a las operaciones con partes relacionadas nacionales y los precios de transferencia, se cumple con lo establecido en el artículo 76, 76-A, 179 y 180 de la ley del ISR.

Recursos humanos:

La relación de personal al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 se muestra en la tabla siguiente:

	2025	2024	2023
Número de funcionarios	16	16	14
Número de empleados	2,521	2,586	2,688
Total	**2,537**	**2,602**	**2,702**
Numero de obreros	4,450	3,543	3,598

La Compañía reconoce el derecho de libre afiliación sindical de todos sus colaboradores; no obstante, ninguno se encuentra adscrito actualmente a un contrato colectivo de trabajo.

Desempeño ambiental:

Sustentabilidad

En un entorno marcado por el cambio climático, la urbanización acelerada y la creciente demanda de vivienda, la incorporación de criterios de sustentabilidad en el desarrollo habitacional se ha convertido en un eje estratégico para elevar la calidad de vida y mitigar los impactos ambientales asociados al sector de la construcción. En este contexto, las desarrolladoras de vivienda desempeñan un papel fundamental en la transición hacia modelos urbanos más eficientes, resilientes y responsables con el medio ambiente.

Consorcio ARA ha asumido este compromiso mediante la integración de prácticas de diseño y construcción sustentable en sus desarrollos habitacionales. Como parte de esta estrategia, la Compañía participa en el programa de Línea Base del Infonavit, vinculado al esquema de Vivienda Verde, cuyo objetivo es fomentar la incorporación de tecnologías y ecotecnias que reducen el consumo de agua, energía y gas en las viviendas. Asimismo, ARA ha fortalecido su desempeño ambiental a través de la obtención de la certificación EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies), un estándar internacional impulsado por la International Finance Corporation (IFC) del World Bank Group, que promueve edificaciones con mejoras significativas en eficiencia energética, uso eficiente del agua y disminución de la energía incorporada en materiales.

La participación en estos programas reafirma el compromiso de Consorcio ARA con la construcción de vivienda sustentable, alineada con principios de eficiencia en el uso de recursos, mitigación del impacto ambiental y generación de beneficios económicos y sociales para los usuarios finales.

En el desarrollo de sus operaciones, la Compañía cumple íntegramente con la legislación y regulaciones ambientales vigentes. Cada proyecto inicia con la presentación de una Manifestación de Impacto Ambiental y la elaboración del Estudio de Impacto Ambiental, ambos realizados por asesores independientes especializados.

Como parte de los lineamientos del Infonavit orientados a reducir la huella ambiental, las viviendas nuevas que buscan financiamiento deben cumplir con una Línea Base de eficiencia energética y ambiental, la cual establece el ahorro mínimo aplicable en todos los bioclimas y segmentos salariales. Este esquema contribuye al ahorro de agua, energía eléctrica y gas, mejorando la economía familiar y promoviendo el uso eficiente y racional de los recursos naturales, además de disminuir las emisiones de CO□.

Consorcio ARA continúa participando activamente en programas de vivienda ecológica y sustentable y ya cuenta con certificaciones EDGE en viviendas de diversos desarrollos. Esta certificación, reconocida internacionalmente, valida la eficiencia en el uso de energía, agua y materiales en los proyectos, reforzando el compromiso de la Compañía con la construcción responsable.

La empresa continúa avanzando en su participación en programas de vivienda sostenible, fortaleciendo así su estrategia ambiental y su contribución al desarrollo de comunidades más eficientes y resilientes.

Línea Base (Infonavit)

Este programa ayuda al derechohabiente al ahorro de consumo de agua, energía eléctrica y gas con el objetivo de mejorar la calidad de vida al disminuir su gasto familiar; optimizar el uso de dichos recursos y contribuir al uso eficiente y racional de los recursos naturales y al cuidado del medio ambiente al mitigar las emisiones de CO2.

Como respuesta al compromiso social por parte del Infonavit de construir vivienda sustentable, la Compañía ha construido vivienda en la zona metropolitana y en el interior de la República haciendo uso de ecotecnologías, las cuales se otorgaron a clientes con créditos tradicionales Infonavit.
Las viviendas construidas por Consorcio ARA cuenta con:

i. Ecotecnología Base

- Inodoro de grado ecológico descarga de 4.8 Lpm.
- Regadera grado ecológico descarga de 3.8 Lpm a baja presión.

- Llaves ahorradoras de agua en cocina y baño descarga de 5 Lpm.
- Válvulas de seccionamiento.
- Focos Ahorradores (LED).
- Aislante térmico en techo.
- Calentador de Gas de Rápida Recuperación con una eficiencia térmica de 82% a 85%.

ii. Ecotecnologías Adicionales

- Sistema constructivo de Vigueta y Bovedilla como medida alterna para reducir la ganancia de calor por conducción (apoyo en NOM020).
- Recubrimiento reflectivo en techo/ muro.
- Ventanas con acristalamiento Sol-Lite.

Cumplimiento de las Reglas de Carácter General (Infonavit)

De acuerdo con las Reglas de Carácter General (RCG), se considera que una vivienda o suelo destinado a vivienda podrá ser objeto de financiamiento y constituirse como garantía de un Crédito Infonavit, cuando la zona en la que se encuentre cumpla lo siguiente:

1. Ubicación y entorno adecuado

Las reglas para el otorgamiento de créditos se estipula que una vivienda o suelo destinado a vivienda cuente con una ubicación adecuada a:

- Escuelas Primarias (Menor o igual a 2 km.)
- Centros de Abasto o Mercados (Menor o igual a 2 km.)
- Espacios Recreativos (Menor o igual a 2 km.)
- Escuelas Secundarias (Menor o igual a 2.5 km.)
- Centros de Salud (Menor o igual a 2,5 km.)

2. Condiciones de movilidad adecuada

Y que su movilidad a estos equipamientos y servicios sea:

- Caminata: 30 minutos

- Bicicleta 20 minutos
- Transporte público 45 minutos

NOM-020 ENER

La **NOM-020-ENER-2011**, relativa a la eficiencia energética en edificaciones y aplicable a la envolvente térmica de viviendas, constituye un instrumento normativo esencial para las desarrolladoras de vivienda en México. Esta norma establece los criterios técnicos mínimos que deben cumplir los elementos constructivos con el fin de mejorar el desempeño energético de las edificaciones y reducir la demanda de energía asociada al acondicionamiento térmico.

Para Consorcio ARA, cuyo enfoque operativo comprende el diseño y la construcción de desarrollos habitacionales, el cumplimiento de la NOM-020-ENER-2011 representa un componente central dentro de su estrategia de construcción sustentable y eficiencia energética. La adecuada aplicación de esta norma permite optimizar el comportamiento térmico de la envolvente de las viviendas, disminuyendo los requerimientos de energía para enfriamiento o calefacción y mejorando, al mismo tiempo, las condiciones de confort para los usuarios.

En este sentido, la observancia de la NOM-020-ENER-2011 no solo responde a un requisito regulatorio, sino que también constituye una oportunidad estratégica para robustecer la calidad ambiental y la competitividad de los desarrollos, contribuyendo a la transición hacia modelos de vivienda más eficientes, sustentables y responsables con el medio ambiente.

La implementación de la NOM-020-ENER-2011, particularmente en lo referente al aislamiento térmico en techos, además de asegurar el cumplimiento de la normatividad nacional, facilita el logro de los porcentajes de ahorro energético requeridos para acceder a la certificación **EDGE**, fortaleciendo así la estrategia de eficiencia y desempeño ambiental de la Compañía.

Certificación EDGE

EDGE es un sistema de certificación de edificios ecológicos que permite al mercado inmobiliario mexicano construir de manera sostenible. Una innovación de IFC, miembro del Grupo del Banco Mundial, EDGE. Green Business Certification Inc. (GBCI) y Sintali-SGS son los proveedores de servicios de certificación EDGE en México. Pueden certificar un proyecto para aumentar su comercialización en la etapa de diseño.

En 2025 se obtuvo la certificación final de construcción para 1,472 viviendas, con lo cual se concluyó exitosamente la primera etapa del proceso de certificación. En esta fase, los resultados obtenidos en ahorro de energía, agua y energía incorporada en los materiales superaron ampliamente el mínimo requerido del 20% establecido para la certificación.

Posteriormente, se dio continuidad al proceso mediante una segunda etapa de certificación, que contempla un total de 3,174 viviendas. Como resultado, se obtuvo la certificación preliminar con nivel EDGE ADVANCED, la cual exige un ahorro mínimo del 40% en consumo de energía, consolidando así un desempeño ambiental significativamente superior a los estándares básicos de certificación.

Reconocimiento EDGE Champion en México

EDGE Champion es un reconocimiento que entrega la Corporación Financiera Internacional a las empresas que ayudan a acelerar la construcción sostenible en los mercados emergentes y que están comprometidas en promover de forma significativa el sistema de certificación EDGE en sus proyectos.

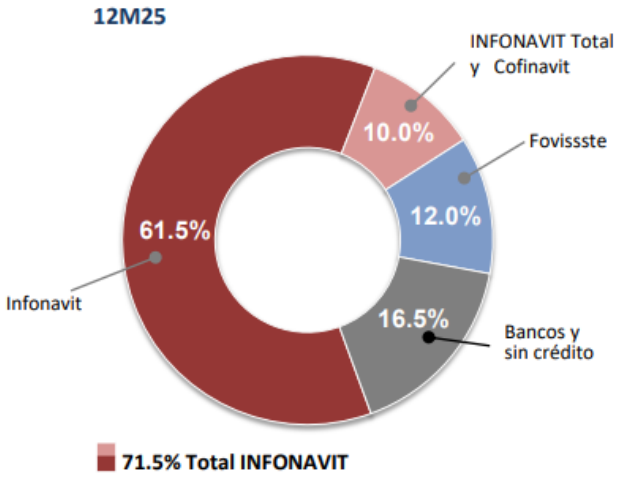
En 2025 la Corporación Financiera Internacional (IFC, por sus siglas en inglés), el brazo privado del Banco Mundial reconoció a ARA nuevamente como EDGE Champion, por la continua dedicación y compromiso de seguir diseñando y construyendo proyectos eficientes con los recursos del planeta.

Información de mercado:

Como se detalla en la sección de “Principales Clientes”, la Compañía comercializa sus viviendas principalmente a personas físicas que acceden a financiamiento a través de Infonavit, Fovissste o banca comercial. Durante 2025, Infonavit se mantuvo como el principal canal de salida, representando el 71.5% de las ventas (incluyendo Cofinavit), seguido por la Banca comercial y sin crédito con 16.5% y Fovissste con 12.0%.

Cabe destacar que Infonavit ha actualizado recientemente sus reglas de operación, permitiendo ahora que personas que ya no cuentan con una relación laboral activa, pero que acumularon saldo en su subcuenta de vivienda, puedan acceder a un crédito hipotecario, ampliando así el universo de potenciales acreditados.

La distribución de las escrituras por institución de crédito se muestra a continuación:



Infonavit

En 2025, el Infonavit colocó 180,598 créditos destinados a la adquisición de vivienda nueva, cifra que implicó un destacado crecimiento anual del 9.1%. En términos de recursos, el monto total ejercido ascendió a $138,534 millones de pesos, lo que representó una expansión del 19.6% frente al año anterior. Asimismo, el precio promedio de los créditos fue de $767,088, registrando un incremento del 9.5% en comparación con 2024.

Fovissste

Fovissste otorgó 13,838 créditos para vivienda nueva, lo que representó una disminución del 11.9% frente al año anterior. Sin embargo, el monto total de inversión alcanzó los $14,618 millones de pesos, registrando un crecimiento del 1.8%.

Banca Comercial

La banca comercial registró una contracción del 5.2% en el número de créditos otorgados para vivienda nueva y usada, con un total de 93,787 financiamientos. La inversión total ascendió a $231,295 millones de pesos, manteniendo prácticamente estable respecto al año anterior. El monto promedio por crédito se incrementó 5.2%, alcanzando $2,465,916.

COMPETENCIA

La industria de la vivienda en México se caracteriza por ser altamente competitiva, con la presencia de desarrolladores locales y regionales, así como de empresas de mayor escala a nivel nacional. La política de ARA a nivel nacional es de respeto a la competencia y de enfocar sus esfuerzos en comunicar a los clientes los beneficios y ventajas de sus desarrollos.

Independientemente de los resultados en la participación de mercado, la Compañía continúa fortaleciendo sus estrategias comerciales a partir de un análisis profundo del mercado y de la competencia. A través de su área de Inteligencia de Negocio y de herramientas de análisis de información, ARA monitorea permanentemente la oferta, precios, posicionamiento y características de los desarrollos competidores, lo que le permite identificar con mayor claridad las oportunidades del mercado y tomar decisiones estratégicas oportunas en materia de producto, precio, promoción y comercialización.

Con base en este análisis, la Compañía mantiene como prioridades mejorar continuamente sus procesos internos y la calidad de sus productos, consolidarse como la mejor opción para los clientes mediante propuestas de valor innovadoras, mantener una fuerza de ventas capacitada y asegurar la entrega de viviendas en el tiempo prometido y con los más altos estándares de calidad de construcción.

El mercado de vivienda en México cuenta con la participación de diversos desarrolladores de escala nacional, entre los que destacan empresas como Ruba, Sadasi, Javer, Cadu y Vinte, así como otros desarrolladores regionales con presencia en distintos mercados locales.

Ventajas Competitivas de la Compañía.

La Compañía considera que cuenta con diversas ventajas competitivas que fortalecen su posicionamiento dentro del mercado inmobiliario mexicano:

- Modelo de negocio flexible y eficiente, que le permite adaptarse a las condiciones cambiantes del mercado y optimizar la asignación de recursos en sus distintos desarrollos.
- Integración operativa en las principales actividades del negocio, lo que permite mantener control sobre procesos clave como adquisición de tierra, planeación, construcción y comercialización.
- Transformación digital y fortalecimiento de capacidades tecnológicas mediante herramientas de analítica de datos, inteligencia artificial y plataformas tecnológicas.
- Uso estratégico de información y tecnología para la toma de decisiones.
- Amplio conocimiento del mercado y de los perfiles demográficos de sus clientes.
- Sincronización entre procesos de construcción y comercialización.
- Amplia experiencia en la obtención de permisos y autorizaciones gubernamentales.
- Capacidad para desarrollar una oferta diversificada de productos.

- Administración eficiente del capital y control del capital de trabajo.
- Aprovechamiento de economías de escala derivadas de su presencia nacional.
- Relaciones estratégicas con proveedores clave de materiales de construcción.

Diversificación geográfica, por tipo de producto y por otorgante de hipotecas.

Las operaciones de la Compañía están diversificadas en cuatro amplios aspectos: (i) ubicación geográfica, (ii) gama de productos, (iii) esquemas de construcción y (iv) relaciones con los proveedores de financiamiento hipotecario. Esta diversificación permite a ARA adaptarse a las condiciones de cada mercado y mantener una posición competitiva en distintos segmentos de la industria de la vivienda.

Actualmente, la Compañía cuenta con reserva territorial en 18 estados del país, ubicados principalmente en regiones con alto potencial de crecimiento económico y demográfico. ARA mantiene un enfoque particular en aquellos mercados que presentan una alta concentración de derechohabientes del Infonavit y Fovissste, así como en zonas con una creciente demanda de vivienda financiada a través de instituciones de banca comercial.

La Compañía ofrece una amplia gama de viviendas y otros proyectos inmobiliarios de alta calidad que incluyen vivienda de interés social, tipo medio y residencial. Esta diversidad de productos permite atender distintos segmentos del mercado y responder de forma flexible a las necesidades de los compradores en cada región. Asimismo, la Compañía continúa fortaleciendo sus capacidades de análisis de mercado y planeación de producto mediante el uso de herramientas de analítica de datos e inteligencia artificial, lo que permite identificar con mayor precisión las características de la demanda y diseñar proyectos alineados con las necesidades actuales del mercado.

ARA cuenta con amplia experiencia en el desarrollo de proyectos tanto horizontales como verticales, lo que le permite adaptar sus productos a las condiciones físicas de cada terreno y a las preferencias de los clientes. Esta capacidad de adaptación se refleja en la integración de planes urbanos y diseños arquitectónicos que buscan maximizar el valor de cada desarrollo.

En materia de financiamiento, la Compañía mantiene relaciones sólidas y de largo plazo con diversos proveedores de crédito hipotecario, incluyendo el Infonavit, el Fovissste y múltiples instituciones de banca comercial. Estas relaciones permiten facilitar el acceso al financiamiento para los compradores y ampliar el mercado potencial para los desarrollos de la Compañía.

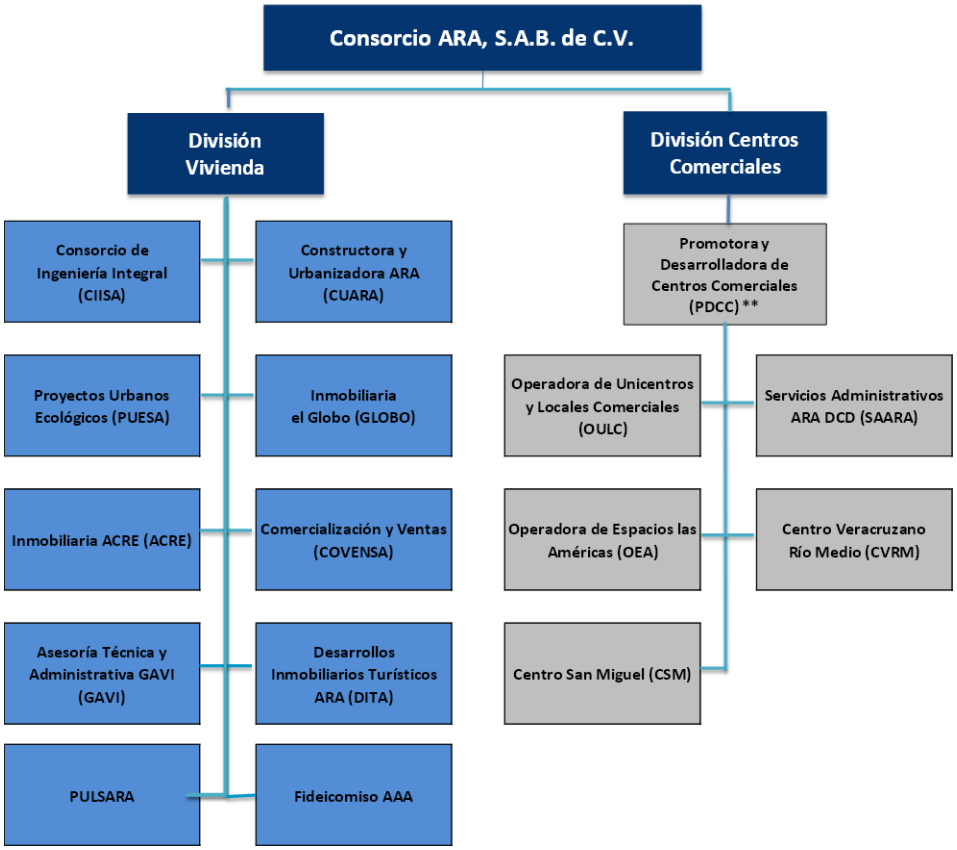
Una de las características distintivas de ARA es su disciplina financiera y el uso eficiente del capital. La Compañía administra de manera cuidadosa los recursos que invierte en sus actividades, buscando maximizar los rendimientos sobre el capital y mantener una estructura financiera que le permita conservar flexibilidad para aprovechar oportunidades de crecimiento, incluyendo la adquisición estratégica de terrenos.

En línea con su estrategia de crecimiento, la Compañía continúa fortaleciendo sus capacidades comerciales y de mercadotecnia mediante la incorporación de nuevas herramientas tecnológicas, plataformas digitales y análisis de información que permiten mejorar la generación de prospectos, optimizar la conversión de ventas y fortalecer el posicionamiento de sus marcas en el mercado. Estas iniciativas forman parte del proceso de transformación digital de ARA, orientado a mejorar la eficiencia comercial y apoyar el crecimiento de la Compañía en los próximos años

Finalmente, ARA cuenta con un equipo directivo y operativo con amplia experiencia en la industria nacional de la vivienda. En los últimos años, la Compañía ha realizado inversiones importantes para fortalecer su estructura organizacional mediante la incorporación de talento directivo de primer nivel en distintas áreas estratégicas. La colaboración entre las distintas áreas de la organización, así como la integridad, experiencia y capacidades de sus colaboradores, permiten a la Compañía mantener altos estándares de ejecución y continuar desarrollando proyectos habitacionales que respondan a las necesidades del mercado.

Estructura corporativa:

La Compañía es una sociedad controladora que cuenta con nueve subsidiarias operativas. La siguiente gráfica muestra la estructura corporativa de la Compañía al 31 de diciembre de 2025:



La participación accionaria en su capital se muestra a continuación:

Nombre de la subsidiaria	Proporción de participación accionaria y/o poder de voto	Actividad principal
Consorcio de Ingeniería Integral, S.A. de C.V. (CIISA)	99.80%	Venta de bienes inmuebles
Proyectos Urbanos Ecológicos, S.A. de C.V. (PUESA)	99.90%	Ejecución de proyectos de construcción
Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V. (CUARA)	99.90%	Venta de bienes inmuebles
Inmobiliaria ACRE, S.A. de C.V. (ACRE)	99.90%	Actualmente sin operaciones
Asesoría Técnica y Administrativa GAVI, S.A. de C.V. (GAVI)	99.90%	Actualmente sin operaciones
Comercialización y Ventas, S.A. (COVENSA)	98.00%	Actualmente sin operaciones
Promotora y Desarrolladora de Centros Comerciales, S.A. de C.V. (PDCC)	99.90%	Servicios de gestión de centros comerciales
Desarrollos Inmobiliarios Turísticos ARA, S.A. de C.V. (DITA)	100.00%	Actualmente sin operaciones
Inmobiliaria el Globo, S.A. de C.V.	99.90%	Ejecución de proyectos de construcción
Pulsara, S.A. de C.V. (PULSARA)	98.00%	Comisiones por intermediación de créditos
Fideicomiso AAA (FAAA)	100.00%	Intermediario financiero

La Entidad constituyó a PDCC con una participación del 99.9%, la cual a su vez consolida otras subsidiarias de las cuales posee el 99.9% de las acciones. Dichas Entidades son: Operadora de Centros, Unicentros y Locales Comerciales, S. A. de C. V., Servicios Administrativos ARADCD, S. A. de C. V., Operadora de Espacios las Américas, S. de R. L., Centro Veracruzano Rio Medio, S. de R. L. y Centro San Miguel, S. de R. L., quienes se dedican a arrendamiento de centros, unicentros y minicentros comerciales

CIISA, que es propietaria de la mayoría de los terrenos de la Compañía y es responsable de la venta de viviendas de la mayoría de sus desarrollos habitacionales, la producción de concreto y la operación de la maquinaria y equipo utilizado en dichos desarrollos.

CUARA, que se dedica principalmente a la venta de bienes inmuebles de desarrollos habitacionales y otros proyectos de viviendas tanto de Interés Social, Tipo Medio y Residencial.

ACRE, que es propietaria de una porción reducida de los terrenos para futuras construcciones de la Compañía actualmente se encuentra sin operaciones.

PUESA, se dedica a la ejecución de proyectos de construcción especializada, a la compra y venta de terrenos y el diseño de desarrollos habitacionales con sus partes relacionadas.

COVENSA, hasta 2018 fue responsable de las operaciones de mercadotecnia y ventas relacionadas con todos los desarrollos habitacionales de la Compañía, actualmente se encuentra sin operaciones.

GAVI, hasta 2017 proporcionaba servicios administrativos a la Compañía y a sus partes relacionadas, actualmente se encuentra sin operaciones.

DITA, que es la principal responsable de la construcción de viviendas residenciales turísticas.

EL GLOBO, se dedica a la ejecución de proyectos de construcción especializada, a la compra y venta de terrenos y el diseño de desarrollos habitacionales con sus partes relacionadas.

PULSARA, enfocada a la comisión por la intermediación de créditos hipotecarios.

FAAA, se dedica a ser intermediario financiero no bancario.

PDCC, que es responsable de los servicios de gestión centros y locales comerciales, así como unicentros y minicentros ubicados en algunos de los desarrollos habitacionales de la Compañía y participa en una coinversión con MPO Retail Investments. Al 31 de diciembre de 2025 la compañía mantiene participación en los siguientes negocios conjuntos, las cuales se valúan por el método de participación:

Negocio Conjunto	Proporción de participación %
Centro Regional las Américas, S. de R. L. (CRAS)	50.00%
Servicios Inmobiliarios Administrativo Américas, S. de R. L. de C. V. (SIAA)	50.00%
Fideicomiso No. CIB/2224 Ventura	50.00%

El objeto principal de estos negocios es la construcción, comercialización, arrendamiento y administración, de todo tipo de proyectos inmobiliarios incluyendo centros comerciales.

Descripción de los principales activos:

Las oficinas de la Compañía en la Ciudad de México están ubicadas en edificio arrendado. Además, la Compañía es propietaria de gran parte de la maquinaria y el equipo que utiliza en sus operaciones, y en otra parte usa arrendamientos financieros para comprar maquinaria y equipo adicional. Al 31 de diciembre de 2025 el valor neto en libros de sus activos fijos tales como; los terrenos, edificios, maquinaria y equipo propiedad de la Compañía ascendía a aproximadamente $305.2 millones. Durante 2025 la Compañía realizó una inversión directamente de su flujo por $151.5 millones principalmente para adquirir maquinaria y equipo para sus procesos de construcción.

Al cierre de 2025, la Compañía reconoció activos por derecho de uso relacionados con oficinas arrendadas, maquinaria, equipo de transporte y equipo de cómputo. El saldo neto de estos activos, después de la depreciación, ascendió a $325.6 millones, lo que representa un incremento del 9.8% respecto al ejercicio anterior. Este aumento se atribuye principalmente a la inversión de $131.1 millones realizada durante el año para la adquisición de maquinaria y equipo destinados a fortalecer la operación.

Como parte de su capital de trabajo, Consorcio ARA mantiene un volumen significativo de activos en inventarios inmobiliarios, los cuales constituyen un componente clave de su operación. Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de inventarios y terrenos destinados a desarrollo de corto plazo fue de $13,923.5 millones, mientras que los inventarios de largo plazo alcanzaron $5,448.6 millones.

En su División de Centros Comerciales, la Compañía mantiene propiedades de inversión por un valor neto en libros de $998.6 millones, considerando depreciación acumulada. El valor razonable de dichas propiedades asciende a $3,543.5 millones al cierre de 2025, conforme a avalúo realizado por un tercero independiente.

La Entidad mantenía en garantía una porción de su reserva territorial a largo plazo, con un valor en libros de $220,845, derivado de un contrato de garantía de pago oportuno celebrado entre Consorcio ARA, S. A. B. de C. V. y Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, en el cual la Entidad actúa como depositaria. Como resultado de la amortización en 2023, del certificado bursátil ARA 21X, se canceló parcialmente dicha garantía por un monto de $127,934.

Los créditos destinados para la división de Centros Comerciales están garantizados por los derechos de copropiedad y los derechos de cobro de los contratos de renta de los centros comerciales. (*Ver las características de los créditos en la sección "Créditos relevantes"*).

El saldo del efectivo y equivalentes de efectivo al cierre de 2025 fue de $2,099.1 millones, y representó el 7.99% de los activos totales.

Entre los principales activos fijos de la Compañía destaca su parque de maquinaria y equipo de construcción, el cual incluye motoconformadoras, retroexcavadoras, zanjadoras, vibrocompactadores, mezcladoras, bombas y plantas de concreto equipadas con colectores de polvo. Este equipo permite realizar actividades clave como limpieza y nivelación de terrenos, excavación para estructuras viales, compactación de bases, instalación de servicios de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, así como infraestructura de telefonía.

Las plantas de concreto son responsables de la producción y suministro de concreto premezclado, el cual es transportado mediante ollas revolvedoras a los distintos desarrollos. El colado se realiza utilizando bombas especializadas, en áreas previamente cimbradas con material también propiedad de la Compañía, permitiendo procesos eficientes y en serie. Toda la maquinaria y equipo se localiza estratégicamente en los desarrollos activos a nivel nacional.

La maquinaria cuenta con sistema de localización satelital, y tanto el equipo propio como el arrendado está asegurado contra daños materiales, robo e incendio. La adquisición del equipo se realiza mediante esquemas de arrendamiento financiero.

El equipo de oficina cuenta con seguro contra daños materiales, robo e incendio, incluido tanto para oficinas centrales como para las obras foráneas considerando en este rubro además aire acondicionado, y proyectores, el mobiliario y equipo.

Abastecimiento COMACI (concreto, maquinaria y cimbra)

COMACI es una de las áreas estratégicas de la Compañía, cuyo objetivo es proporcionar maquinaria y equipo para la construcción, fabricación y mantenimiento de cimbra y suministro de concreto. Todo esto favorece a un alto desempeño en la construcción de desarrollos habitacionales, contribuye a reducir costos, mejorar la calidad y margen además de fomentar el cuidado del medio ambiente y sustentabilidad.

Principales Inversiones en los últimos tres años:

Durante 2025, 2024 y 2023 la Compañía ha realizado las siguientes Inversiones:

Año	Tipo de inversión	Importe Total (millones)	Subtotal (millones)	Principales conceptos de inversión
2025	Activo Fijo	$151.5	$ 132.1	Adquisición de maquinaria y equipo para construcción
			$ 8.3	Adaptaciones y mejoras
			$ 5.2	Equipo de transporte
			$ 5.9	Equipo de cómputo y mobiliario de oficina
2024	Activo Fijo	$ 54.8	$ 50.3	Adquisición de maquinaria y equipo para construcción
			$ 4.5	Equipo de cómputo y mobiliario de oficina
2023	Activo Fijo	$ 88.8	$ 70.5	Adquisición de maquinaria, cimbra y equipo para construcción
			$ 11.7	Adaptaciones y mejoras
			-	Equipo de transporte para construcción
			$ 6.6	Equipo de cómputo y mobiliario de oficina
	Propiedades de Inversión	$ 7.2	$ 7.2	Remodelación de Centros comerciales

El financiamiento de estas inversiones se realizó con recursos propios, créditos bancarios y coinversiones.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

A la fecha, se hace constar que no existe, ni la Compañía tiene conocimiento de la existencia futura, de algún juicio, procedimiento judicial, administrativo o arbitral relevante —distinto a aquellos inherentes al curso ordinario de sus operaciones— en el que la Emisora o personas relacionadas a ésta estén o pudieran verse involucradas, y que pudiera tener un impacto significativo en sus resultados operativos o en su situación financiera.

Acciones representativas del capital social:

El capital social de la Compañía está representado por acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, de serie única, de suscripción libre, íntegramente suscritas y pagadas. Al 31 de diciembre de 2025, el número de acciones en circulación ascendía a 1,217,894,226 de las cuales 1,678,760 se encontraban en tesorería. En comparación, al cierre de 2024, el capital social estaba representado por 1,222,625,553 acciones, con 3,387,386 acciones en tesorería y al cierre de 2023 el capital social estaba representado por 1,236,101,087 acciones con 13,475,534 acciones en tesorería.

En la Asamblea General Extraordinaria Anual de Accionista de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V., celebrada el 25 de abril de 2025, se aprobó la cancelación de 4,731,327 acciones que se mantenían en el fondo de recompra de acciones propias, una reducción de $1.561 millones, es decir $0.33 por cada acción. En consecuencia, se efectuó la cancelación de la parte de la reserva para la adquisición de acciones propias por $12.833 millones contra las utilidades retenidas.

En la Asamblea General Extraordinaria Anual de Accionistas del 23 de abril de 2024, se aprobó la cancelación de 13,475,534 acciones representativas de la parte fijan del capital social que fueron adquiridas con recursos del fondo de recompra de acciones propias, una reducción de $4.492 millones es decir, $0.33 pesos por cada acción. En consecuencia, de lo anterior, se efectuó la cancelación de la parte de la reserva para adquisición de acciones propias por $48.321 millones contra las utilidades retenidas.

En la Asamblea General Extraordinaria Anual de Accionistas del 20 de abril de 2023, se aprobó la cancelación de 23,918,976 acciones representativas de la parte fijan del capital social que fueron adquiridas con recursos del fondo de recompra de acciones propias, que equivalen a $7.97 millones, es decir, $0.33 pesos por cada acción. En consecuencia, de lo anterior, también se efectuó la cancelación de la parte de la reserva para adquisición de acciones propias por $78.1 millones contra las utilidades retenidas.

Dividendos:

En los últimos años, la Compañía ha seguido una política consistente de decretar y pagar dividendos de hasta el 50% de su utilidad neta, siempre que exista saldo suficiente en la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN). No obstante, esta política está sujeta a revisión y puede ser modificada en cualquier momento por el Consejo de Administración o la Asamblea General de Accionistas.

El decreto, monto y pago de dividendos en el futuro dependerá de múltiples factores, entre ellos: los resultados operativos, la posición financiera, la generación de flujo libre de efectivo, las necesidades de capital, así como las restricciones legales y contractuales vigentes, derivadas de las obligaciones de deuda actuales y futuras. Asimismo, estará condicionado a la capacidad de la Compañía para obtener recursos a través de sus subsidiarias. Por lo tanto, no se garantiza el pago de dividendos en efectivo ni que su monto aumente con el tiempo.

El 3 de julio de 2025 se efectuó el pago correspondiente al dividendo que fue decretado en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada en el mes de abril de 2025, por $200 millones, equivalentes al 29.1% de la utilidad neta de 2024. El dividendo por acción fue de $0.1642304144, lo que representó un yield de 5.13% de acuerdo con el precio al cierre de 2024 que fue $3.20.

En Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas del 20 de abril de 2023 se propuso el decreto de un dividendo por $200 millones, equivalentes al 31% de la utilidad neta de 2022. El dividendo por acción es de $0.1634 pesos, lo que representó un yield de 5.11%, de acuerdo con el precio al cierre de 2022 que fue de $3.20. En 2024 no hubo pago de dividendos.

La información de los últimos diez años aparece en la siguiente tabla:

Año de pago:	Monto de dividendo (1)	Dividendo por acción (2)	Yield
2005	156.1	0.1189	1.42%
2006	1338.9	1.0198	9.06%
2007	207.0	0.1576	0.86%
2008	204.5	0.1558	1.30%
2010	108.5	0.0832	0.91%
2011	115.4	0.0887	1.16%
2015	85.1	0.0648	1.57%
2016	99.8	0.0762	1.27%
2017	111.0	0.0848	1.31%
2018	180.0	0.1379	1.80%
2019	350.0	0.2704	5.31%
2021	200.0	0.1585	4.15%
2022	290.0	0.2301	5.36%
2023	200.0	0.1634	5.11%
2025	200.0	0.1642	5.13%

(1) Millones de pesos.
(2) Pesos.

[424000-N] Información financiera

Concepto	Periodo Anual Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Periodo Anual Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Periodo Anual Previo Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31
Ingresos	8,254,606,000.0	7,118,493,000.0	6,749,317,000.0
Utilidad (pérdida) bruta	2,191,824,000.0	1,881,233,000.0	1,787,920,000.0
Utilidad (pérdida) de operación	796,009,000.0	742,730,000.0	729,368,000.0
Utilidad (pérdida) neta	906,179,000.0	687,268,000.0	663,517,000.0
Utilidad (pérdida) por acción básica	0.74	0.56	0.54
Adquisición de propiedades y equipo	151,500,000.0	54,806,000.0	88,800,000.0
Depreciación y amortización operativa	159,957,000.0	90,821,000.0	81,672,000.0
Total de activos	25,640,052,000.0	24,281,560,000.0	22,798,166,000.0
Total de pasivos de largo plazo	5,059,528,000.0	6,197,084,000.0	5,857,023,000.0
Rotación de cuentas por cobrar	1.03	0.94	1.28
Rotación de cuentas por pagar	2.91	1.65	1.6
Rotación de inventarios	27.56	29.41	28.04
Total de Capital contable	16,244,603,000.0	15,555,857,000.0	14,874,976,000.0
Dividendos en efectivo decretados por acción	200,000,000.0	0.0	200,000,000.0

Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada:

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRS y sus adecuaciones e interpretaciones emitidos por el Consejo Emisor de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Las siguientes tablas muestran cierta información financiera seleccionada de la Compañía, y deben leerse en conjunto, y está referenciada en su totalidad a los estados financieros consolidados auditados de la misma, los cuales cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS). Dichos Estados Financieros se presentan como un anexo al presente Informe.

Los cuadros y tablas que a continuación presentan muestran un resumen de cierta información financiera consolidada se han tomado de los estados financieros consolidados y dictaminados de la Compañía al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, y por los años terminados en esas fechas, los cuales han sido preparados de conformidad con las IFRS o NIIF y sus adecuaciones e interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Las cifras se presentan en millones de Pesos, excepto los datos por acción y número de viviendas que se presentan en unidades y las que se especifique de manera distinta en cada sección del presente Reporte y los datos por acción que se muestran en unidades. Algunas cifras y porcentajes han sido redondeadas para facilitar su lectura y análisis.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Datos de los Estados Consolidado de Resultados y otros resultados integrales

Millones de pesos	2025	2024	2023
Ingresos	$ 8,254.6	7,118.5	$ 6,749.3
Unidades Vendidas	6,214	5,749	5,573
Precio Promedio por unidad vendida (miles $)	1,264.8	1,185.0	1,156.3
Ingresos por Otros Proyectos Inmobiliarios	395.4	306.0	305.2
Costos	6,062.8	5,237.3	4,961.4
Utilidad bruta	2,191.8	1,881.2	1,787.9
Gastos generales y de administración	1,394.1	1,105.8	1,050.3
Otros gastos, neto	1.7	32.7	8.2
Utilidad de operación	796.0	742.7	729.3
Ingresos financieros, neto	63.4	136.8	178.0
Participación en los resultados de negocios conjuntos	127.3	93.7	68.6
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	986.7	973.3	975.9
Impuestos a la utilidad	80.6	286.0	312.4
Utilidad neta consolidada	**$ 906.2**	**$ 687.3**	**$ 663.5**
Otros resultados integrales- Beneficios a empleados	7.8	3.9	(10.0)
Utilidad integral del año consolidada	**$ 914.0**	**$ 691.2**	**$ 653.5**
Utilidad neta minoritaria	1.0	1.5	1.6
Utilidad neta mayoritaria	905.2	685.7	661.9
Utilidad básica por acción	0.74	0.56	0.54
Promedio ponderado de acciones en circulación (unidades)	1,217,408,078	1,221,557,181	1,228,369,968

Datos de los Estados Consolidado de Posición Financiera

Millones de pesos

	2025	2024	2023
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 2,049.1	2,287.0	$ 2,226.2
Clientes, neto	709.7	556.7	721.7
Cuentas por cobrar a negocios conjuntos	81.7	45.2	43.8
Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo	13,923.5	12,837.5	11,593.7
Otros activos	854.0	841.9	736.0
Total del activo circulante	**17,617.9**	**16,568.4**	**15,321.4**
Acciones de club de golf disponibles para la venta	173.5	173.5	173.5
Propiedades de inversión	998.6	1,030.0	1,052.3
Efectivo restringido	50.0	50.0	72.4
Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo a largo plazo	5,448.6	5,272.3	5,162.5
Inversión en negocios conjuntos	410.0	383.8	340.0
Inmuebles, maquinarla y equipo, neto	305.2	212.7	202.6
Activos por derecho de uso	325.6	296.5	206.4
Impuestos a la utilidad diferidos	282.1	226.7	199.2
Instrumentos financieros derivados	-	0.5	0.5
Otros activos	28.4	67.1	67.5
Total del activo	**$ 25,640.1**	**$ 24,281.6**	**$ 22,798.2**
Total del pasivo circulante	$ 4,335.9	2,528.6	$ 2,066.2
Deuda a largo plazo	357.7	453.8	425.8
Pasivos por arrendamiento a largo plazo	159.7	135.5	107.9
Certificados bursátiles	496.5	1,685.5	1,678.6
Beneficios a los empleados	59.0	37.9	34.4
Instrumentos financieros derivados	1.2	0.0	-
Impuesto sobre la renta diferido	3,985.5	3,884.5	3,610.2
Total del pasivo	**9,395.4**	**8,725.7**	**7,923.2**
Capital social	614.2	615.2	616.3
Prima en suscripción de acciones	351.5	351.5	351.5
Reserva para la adquisición de acciones propias	60.6	56.5	17.1
Utilidades retenidas	15,197.2	14,497.0	13,855.7
Participación controladora	**16,223.5**	**15,520.3**	**14,840.7**
Participación no controladora	21.1	35.6	34.3
Total del capital contable	**16,244.6**	**15,555.9**	**14,875.0**
Total del pasivo y capital	**$ 25,640.1**	**$ 24,281.6**	**$ 22,798.2**

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Razones financieras al 31 de diciembre de 2025 :

Otros datos	2025	2024	2023
EBITDA[1] (millones de pesos)	$ 1,155.8	$ 1,041.4	$ 985.5
Depreciación (millones de pesos)	160.0	90.8	81.7
Margen bruto (%)[2]	26.6	26.4	26.5
Margen de EBITDA (%)[3]	14.0	14.6	14.6
Margen de operación (%)[4]	9.6	10.4	10.8
Margen neto (%)[5]	11.0	9.7	9.8
Deuda Neta / EBITDA[6]	0.5	0.3	0.2
Rotación de cuentas por cobrar[7] (meses)	1.03	0.94	1.28
Rotación de Inventarios[8] (meses)	27.56	29.41	28.04
Rotación de cuentas por pagar[9] (meses)	2.91	1.65	1.60
Deuda neta	557.5	336.3	165.0
Proveedores	1,471.6	721.2	663.4
Saldo inicial	721.2	663.4	791.2
Promedio	1,096.4	692.3	727.3

(1) La EBITDA representa la utilidad de operación más depreciación e intereses pagados transferidos al costo menos otros ingresos más otros gastos- neto en millones.
(2) Representa la utilidad bruta dividida entre los ingresos, expresada en términos porcentuales.
(3) Representa la EBITDA dividida entre los ingresos, expresada en términos porcentuales.
(4) Representa la utilidad de operación dividida entre los ingresos, expresada en términos porcentuales
(5) Representa la utilidad neta dividida entre los ingresos, expresada en términos porcentuales
(6) Representa el saldo total de la deuda bancaria y certificados bursátiles, menos el efectivo y equivalentes de efectivo dividido entre la EBITDA
(7) Representa la rotación de cuentas por cobrar en meses, con base en el saldo promedio.
(8) Representa la rotación del total de inventarios (obra en proceso y terrenos en proceso) en meses, con base en saldo promedio.
(9) Representa la rotación de proveedores de terrenos y materiales en meses, con base en saldo promedio.

Conciliación de la utilidad neta a la EBITDA	2025	2024	2023
	(millones de pesos)		
Utilidad neta	$ 906.2	$ 687.3	$ 663.5
Depreciación	160.0	90.8	81.7
Otros gastos (ingresos) y participación en los resultados de compañías asociadas, neto	(125.6)	(61.0)	(60.4)
(Ingresos) gastos financieros	(63.4)	(136.8)	(178.0)
Gastos por intereses capitalizados y devengados en el costo	198.1	175.1	166.2
Impuestos a la utilidad	80.6	286.0	312.4
EBITDA	$ 1,155.8	$ 1,041.4	$ 985.5

Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:

Información financiera por la línea de negocio y zona geográfica

Los ingresos de la Compañía por los años de 2025, 2024 y 2023 fueron realizados en su totalidad en México.

Ingresos por Tipo de vivienda:

Producto	2025			2024			2023		
	Unidades	Ingresos (millones)	%	Unidades	Ingresos (millones)	%	Unidades	Ingresos (millones)	%
Vivienda de Interés Social	2,638	2,290.0	27.7%	2,935	2,451.7	34.4%	2,739	1,987.2	29.5%
Vivienda de Tipo Medio	2,862	3,661.7	44.4%	2,262	2,823.3	39.7%	2,097	2,512.4	37.2%
Vivienda de Tipo Residencial	714	1,907.5	23.1%	552	1,537.4	21.6%	737	1,944.5	28.8%
Suma Habitacional	**6,214**	**7,859.2**	**95.2%**	**5,749**	**6,812.4**	**95.7%**	**5,573**	**6,444.1**	**95.5%**
Otros Proyectos Inmobiliarios		395.4	4.8%		306.0	4.3%		305.2	4.5%
Total	**6,214**	**8,254.6**	**100.0%**	**5,749**	**7,118.5**	**100.0%**	**5,573**	**6,749.3**	**100.0%**

Información por Zona Geográfica

Región	2025		2024		2023	
	Ingresos	% del total	Ingresos	% del total	Ingresos	% del total
Estado de México e Hidalgo	$ 2,085.3	26.5%	$ 1,969.8	28.9%	$ 1,911.2	29.7%
Sur	1,485.3	18.9%	1,373.7	20.2%	1,088.6	16.9%
Occidente	1,504.5	19.1%	1,095.1	16.1%	877.4	13.6%
Centro	1,092.6	13.9%	820.8	12.0%	1,094.2	17.0%
Noroeste	507.1	6.5%	749.6	11.0%	462.6	7.2%
Oriente	641.5	8.2%	493.0	7.2%	680.9	10.6%
Noreste	372.2	4.7%	211.1	3.1%	236.0	3.7%
Guanajuato	170.9	2.2%	99.4	1.5%	93.2	1.4%
Total vivienda	**$ 7,859.2**	**100.0%**	**$ 6,812.4**	**100.0%**	**$ 6,444.1**	**100.0%**
Otros proyectos	395.4		306.0		$331.2	
Total Ingresos	**$ 8,254.6**	**154.6%**	**$ 7,118.5**	**150.9%**	**$ 6,775.4**	**153.4%**

Informe de créditos relevantes:

Los contratos de préstamo celebrados con instituciones financieras incluyen cláusulas restrictivas que obligan a la Compañía a mantener ciertas razones financieras y a cumplir con diversas obligaciones de hacer y no hacer durante la vigencia de dichos contratos. Estas disposiciones son comunes en este tipo de financiamiento y están diseñadas para preservar la solidez financiera y operativa de la Compañía, así como para proteger los intereses de los acreedores.

Las obligaciones más relevantes que debe cumplir la Emisora respecto a la deuda con certificados bursátiles:

- Divulgar al público inversionista y entregar al representante común, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas, lo formatos, el contenido y las formalidades que señala la Circular Única, un ejemplar completos de los estados financieros consolidados.

- Cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligado e Emisor en términos de la LMV, de la Circular Única y de cualesquiera otras disposiciones aplicables.

- Informar al Representante Común mediante una notificación por escrito firmada por el Director de Finanzas del Emisor y dentro de los 25 (veinticinco) Días Hábiles siguientes al cierre de cada trimestre, y dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábiles siguientes al cierre de cada año; el resultado del cálculo correspondiente de cada una de las siguientes Obligaciones de No Hacer y Obligaciones de Hacer: (i) la Razón de Apalancamiento y (ii) Razón de Cobertura de Intereses. Al 31 de diciembre de 2025 son:
  - Razón de Cobertura de Intereses Consolidada = 3.65 (mayor a 2.00 a 1.00).
  - Razón de Deuda con Costo Financiero Consolidada Neta a UAFIDA Consolidada = 0.48 (menor a 3.00 a 1.00).

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la Entidad ha cumplido con las restricciones y obligaciones que le eran aplicables. La deuda a largo plazo de la Entidad se registra a su costo amortizado y, consiste en deuda que genera intereses a tasas variables que están relacionadas a indicadores de mercado, el valor razonable no difiere de su valor en libros debido a que los valores observados en el mercado son muy similares a los registrados. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 el valor razonable es de $2,394.3, $2,476.1 y $2,336.8 y millones respectivamente. El saldo en préstamos se integra como sigue:

INSTITUCIÓN	FECHA INICIO	FECHA VENCIMIENTO	SPREAD	TASA 31/12/2025	(MILLONES) 2025	2024	2023
Certificados Bursátiles 23 X	29/11/2023	25/11/2026	1.70	9.05%	1,200.0	1,200.0	1,200.0
Certificados Bursátiles 21 2X	21/10/2021	12/10/2028	2.30	9.63%	500.0	500.0	500.0
TOTAL CRÉDITO BURSATIL					1,700.0	1,700.0	1,700.0
Banco del Bajío, S. A. (1)	15/12/2022	19/12/2025	2.00	-	-	100.0	200.0
Banco del Bajío, S. A. (1)	20/08/2024	20/09/2027	1.50	8.85%	58.3	91.7	-
BBVA, S. A. (1)	26/09/2024	26/09/2027	1.50	8.85%	116.7	183.3	-
BBVA, S. A. (1)	20/10/2025	20/10/2028	1.50	8.85%	200.0	-	-
PRÉSTAMO SIN GARANTÍA					375.0	375.0	200.0
Banco Mercantil del Norte, S. A. (2)	25/06/2018	14/06/2035	2.50	9.70%	105.6	112.5	118.8
Banco Mercantil del Norte, S. A. (2)	14/08/2015	14/08/2029	2.50	9.70%	80.5	96.8	107.0
Banco Mercantil del Norte, S. A. (2)	14/05/2016	14/05/2031	2.50	9.70%	48.2	55.3	62.0
Banco Scotiabank Inverlat, S. A. (2)	16/03/2012	16/12/2026	2.65	9.85%	9.5	18.9	28.4
Banco Scotiabank Inverlat, S. A. (3)	29/12/2022	15/01/2027	Varios	12.12%*	72.5	79.1	85.6
PRÉSTAMOS SIMPLES CON GARANTÍA DE DERECHOS DE COBRO					316.4	362.7	401.8
		Total créditos			2,391.4	2,437.7	2,301.8
		Menos comisiones			(9.2)	(15.9)	(22.5)
					2,382.2	2,421.8	2,279.3

Tasa promedio (aplica varias tasas por cada disposición)

1) Crédito simple sin garantía hipotecaria
2) Crédito simple con garantía de derechos al cobro
3) Crédito simple contratado en 2021 pero las cinco disposiciones se llevaron a cabo en 2022 por $19.5, $8.7, $9.3, $23.8, $3.7 y $25.0, con tasa de referencia máxima de 7%, 7%, 7%, 8% y 9%, respectivamente, todas con spread de 2.5% más una tasa cap de 1.8%, 2.36%, 2.52%, 2.17%, 2.27% y 1.18%, respectivamente.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:

Referirse a la sección de Resultados de Operación y Situación Financiera de la emisora de este documento.

Resultados de la operación:

Resultados de operación consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025, comparados con el año que terminó el 31 de diciembre de 2024 y este último comparado con el año que terminó al 31 de diciembre de 2023.

INGRESOS

2025

Al 31 de diciembre de 2025, los ingresos de la Compañía ascendieron a $8,254.6 millones, lo que representó un incremento del 16.0% en comparación con los $7,118.5 millones registrados en 2024. El desempeño positivo en los ingresos habitacionales, correspondieron a $7,859.2 millones, mostrando un alza de 15.4%, derivado también de las expansiones en los ingresos de los segmentos de Tipo Medio y Residencial, mismas que fueron del 29.7% y 24.1%, respectivamente. Las unidades vendidas totalizaron 6,214 viviendas, con un incremento de 8.1%, el precio promedio se situó en $1,264.8 (miles de pesos), que al compararlo con el precio promedio de 2024, se tuvo una variación positiva de 6.7%.

Los ingresos habitacionales correspondieron a $7,859.2 millones, mostrando un alza de 15.4%, derivado también de las expansiones en los ingresos de los segmentos de Tipo Medio y Residencial, mismas que fueron del 29.7% y 24.1%, respectivamente. Las unidades vendidas totalizaron 6,214 viviendas, con un incremento de 8.1%, el precio promedio se situó en $1,264.8 (miles de pesos), que al compararlo con el precio promedio de 2024, se tuvo una variación positiva de 6.7%.

Por su parte, los ingresos provenientes de Otros Proyectos Inmobiliarios representaron el 4.8% del total en 2025, frente al 4.3% del año previo. Este rubro alcanzó un monto de $395.4 millones, lo que representó una aumento del 29.2% respecto a 2024, derivado principalmente a mayores ingresos por venta de terrenos.

2024

Al 31 de diciembre de 2024, los ingresos de la Compañía ascendieron a $7,118.5 millones, lo que representó un incremento del 5.5% en comparación con los $6,749.3 millones registrados en 2023. El desempeño positivo en los ingresos habitacionales se debió principalmente a los segmentos de Interés Social y Tipo Medio que registraron crecimientos de doble dígito.

Durante el ejercicio 2024, los ingresos por venta de vivienda de Interés Social ascendieron a $2,451.7 millones, $2,823.3 millones en el de Tipo Medio, y $1,537.4 millones en el de Residencial. El total de unidades vendidas fue de 5,749, en comparación con 5,573 unidades colocadas en 2023.

El precio promedio de venta de vivienda en 2024 fue de $1,185.0 miles de pesos, lo que implicó un crecimiento del 2.5% respecto al año anterior.

Por su parte, los ingresos provenientes de Otros Proyectos Inmobiliarios representaron el 4.3% del total en 2024, frente al 4.5% del año previo. Este rubro alcanzó un monto de $306.0 millones, lo que representó una aumento del 0.3% respecto a 2023, derivado principalmente a mayores ingresos por arrendamientos de centros comerciales.

2023

Al 31 de diciembre de 2023, los ingresos de la Compañía ascendieron a $6,749.3 millones, lo que representó una disminución del 3.0% en comparación con los $6,955.6 millones registrados en 2022. Esta disminución se debió, en parte, al impacto del huracán Otis, de categoría 5, que afectó significativamente la ciudad de Acapulco, incidiendo negativamente en los ingresos de tres desarrollos ubicados en la zona: Punta Mar (Tipo Medio), Puerta al Sol (Tipo Medio y Residencial) y Dream Diamante (Residencial).

Durante el ejercicio 2023, los ingresos por venta de vivienda ascendieron a $1,987.2 millones en el segmento de Interés Social, $2,512.4 millones en el de Tipo Medio, y $1,944.5 millones en el de Residencial. El total de unidades vendidas fue de 5,573, en comparación con 6,293 unidades colocadas en 2022.

El precio promedio de venta de vivienda en 2023 fue de $1,156.3 miles de pesos, lo que implicó un crecimiento del 9.8% respecto al año anterior. Por segmento, el precio promedio de la vivienda de Interés Social y Tipo Medio mostró aumentos del 11.8% y 8.6%, respectivamente, mientras que el precio promedio de la vivienda Residencial se mantuvo prácticamente estable.

Por su parte, los ingresos provenientes de Otros Proyectos Inmobiliarios representaron el 4.5% del total en 2023, frente al 4.8% del año previo. Este rubro alcanzó un monto de $305.2 millones, lo que representó una disminución del 0.1% respecto

a 2022, derivado principalmente de menores ingresos por venta de terrenos, aunque parcialmente compensado por mayores ingresos por arrendamientos de centros comerciales.

COSTOS

En este renglón se incluyen los costos relacionados con las construcciones, la infraestructura, la urbanización, los terrenos, y las licencias, las explicaciones de las variaciones comparadas con el ejercicio anterior, son:

2025

Al 31 de diciembre de 2025, el costo de ventas ascendió a $6,062.8 millones, lo que representó un aumento del 15.8% respecto al año anterior. Este incremento está relacionado directamente con el crecimiento en los ingresos por venta de viviendas.

En 2025, el costo de ventas representó el 73.4% de los ingresos totales, manteniéndose prácticamente en línea con el 73.6% registrado en 2024. Los márgenes operativos se conservaron en niveles similares, reflejando una adecuada gestión de costos y la consolidación de economías de escala en los procesos de construcción.

2024

Al 31 de diciembre de 2024, el costo de ventas ascendió a $5,237.3 millones, lo que representó un aumento del 5.6% respecto al año anterior. Este incremento está relacionado directamente con el crecimiento en los ingresos por venta de viviendas.

El costo de ventas representó el 73.6% de los ingresos totales en 2024, cifra ligeramente superior al 73.5% registrado en 2023, manteniéndose prácticamente estable. Esta proporción refleja que, aunque hubo un crecimiento en los ingresos, los márgenes operativos se conservaron en niveles similares, debido a una gestión eficiente de costos y economías de escala en los procesos de construcción.

2023

Al 31 de diciembre de 2023, el costo de ventas ascendió a $4,961.4 millones, lo que representó una disminución del 3.6% respecto al año anterior, en línea con la reducción registrada en los ingresos totales. Este rubro representó el 73.5% de los ingresos en 2023, en comparación con el 74.0% registrado en 2022, lo que refleja una ligera mejora en la eficiencia operativa de la Compañía durante el ejercicio.

UTILIDAD BRUTA

2025

Al cierre de 2025, la utilidad bruta de la Compañía alcanzó $2,191.8 millones, lo que representó un incremento del 16.5% respecto al año anterior, impulsado principalmente por el crecimiento en los ingresos por venta de vivienda. No obstante, el margen de utilidad bruta se mantuvo prácticamente sin cambios, ubicándose en 26.6% en 2025, en comparación con el 26.4% registrado en 2024.

2024

Durante 2024, la utilidad bruta de la Compañía ascendió a $1,881.2 millones, lo que representó un incremento del 5.2% respecto al año anterior, impulsado principalmente por el aumento en los ingresos por venta de vivienda. Sin embargo, el margen de utilidad bruta se mantuvo prácticamente estable, al registrar 26.43% en 2024, frente al 26.49% en 2023, con una disminución marginal de 6 puntos base.

2023

La utilidad bruta fue de $1,787.9 millones disminuyendo 1.1% comparado con 2022. El margen de utilidad bruta en 2023 fue de 26.49%, aumentando 0.50% respecto del obtenido en 2022.

GASTOS GENERALES Y DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos generales y de administración incluyen entre otros rubros, los salarios del personal administrativo, comisiones, publicidad, principalmente. Las variaciones con respecto al ejercicio anterior se describen a continuación:

2025

Durante 2025, los gastos generales —que incluyen sueldos y compensaciones del personal administrativo y de ventas, así como otros gastos operativos— representaron el 16.9% de los ingresos totales comparado con el 15.5% registrado en 2024.

2024

Durante 2024, los gastos generales —que incluyen sueldos y compensaciones del personal administrativo y de ventas, así como otros gastos operativos— representaron el 15.5% de los ingresos totales, comparado con el 15.6% registrado en 2023.

2023

Los gastos generales, que incluyen sueldos y compensaciones del personal administrativo y de ventas, así como los gastos de venta, representan el 15.6% en 2023 y 16.0% en 2022 respecto de los ingresos totales, la disminución del 0.40% se debe principalmente porque no se tuvieron gastos no recurrentes que afectaron en 2022.

UTILIDAD DE OPERACIÓN

Es el resultado de la utilidad bruta menos gastos generales y de administración, así como el neto de Otros gastos y otros ingresos.

2025

Durante 2025, la utilidad de operación de la Compañía ascendió a $796.0 millones, lo que representó un incremento de $53.3 millones respecto a 2024, impulsado principalmente por el crecimiento en los ingresos por mayores ventas de unidades y una mayor escala en las operaciones.

El margen de operación se ubicó en 9.6%, por debajo del 10.4% registrado en 2024, fue atribuible principalmente a mayores gastos por publicidad y promociones de venta.

A pesar de esta contracción en el margen, el incremento en la utilidad operativa evidencia la solidez del modelo de negocio y su capacidad para generar valor en un entorno de expansión.

2024

Durante 2024, la utilidad de operación de la Compañía ascendió a $742.7 millones, lo que representó un incremento de $13.4 millones en comparación con el ejercicio anterior, impulsado principalmente por un aumento en los ingresos.

No obstante, el margen de operación se ubicó en 10.4%, ligeramente inferior al 10.8% registrado en 2023. A pesar de esta ligera contracción en el margen, el crecimiento en la utilidad operativa refleja la resiliencia del modelo de negocio y la capacidad de generación de valor, incluso en un entorno con retos extraordinarios.

2023

La rentabilidad de operación mejoró en 2023 al no tener los gastos no recurrentes que nos afectaron en 2022. El margen de operación fue de 10.8% y 10.0% en 2023 y 2022, respectivamente. La utilidad de operación fue de $729.3 millones es decir un incremento de $32.8 millones con respecto al ejercicio anterior.

INGRESOS FINANCIEROS, NETO

Los Ingresos financieros, representan el neto del gasto e ingreso por Intereses, el neto de la ganancia y pérdida cambiaria y la utilidad o pérdida por instrumentos financieros derivados.

2025

Durante 2025, la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a 28 días mostró una tendencia a la baja, ubicándose alrededor de 7.35% al cierre del año. Esta reducción en las tasas de interés tuvo un impacto directo en los ingresos financieros netos de la Compañía.

Por un lado, se observó una disminución en los gastos financieros, derivada de menores costos de financiamiento. Sin embargo, este efecto positivo fue parcialmente compensado por una reducción en los intereses generados sobre las inversiones temporales de efectivo, como resultado de menores rendimientos en instrumentos financieros de corto plazo.

Como resultado, los ingresos financieros netos ascendieron a $63.4 millones en 2025, lo que representó una disminución del 53.6% respecto a los $136.8 millones registrados en 2024, reflejando el efecto neto de un entorno de tasas de interés más bajas.

2024

Durante 2024, la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a 28 días registró una disminución significativa, al pasar de 11.25% a inicios del año a 10.00% al cierre del mismo. Esta reducción en la tasa tuvo un efecto directo en los ingresos financieros netos de la Compañía. Por un lado, se observó una baja en los gastos financieros derivados de menores tasas de interés en los créditos contratados. Sin embargo, este beneficio fue contrarrestado por una disminución en los intereses ganados sobre las inversiones temporales de efectivo, dada la menor rentabilidad de los instrumentos financieros de corto plazo.

Como resultado, los ingresos financieros netos ascendieron a $136.8 millones en 2024, lo que representó una disminución del 23.1% respecto a los obtenidos en 2023.

2023

Desde abril de 2023 la tasa TIIE a 28 días subió a 11.50% manteniéndose así hasta el cierre del ejercicio, lo que originó un incremento en los gastos financieros que se vieron neutralizados con el incremento en los intereses ganados por las inversiones en efectivo que maneja la Compañía, quedando un neto de $178.0 millones de ingresos financieros que comparados con 2022 tuvieron un incremento del 17.8%.

PARTICIPACIÓN EN LAS UTILIDADES DE NEGOCIOS CONJUNTOS

La participación en los resultados de negocios conjuntos refleja principalmente la participación accionaria de la Compañía en cada una de las empresas en las que participa como co-inversionista, las cuales se dedican principalmente a la construcción, comercialización, arrendamiento y administración de centros comerciales. Los datos comparativos se muestran a continuación:

2025

La utilidad generada por los negocios conjuntos ascendió a $127.3 millones en 2025, lo que representó el 1.5% de los ingresos totales de la Compañía. Este rubro registró un incremento del 35.8% en comparación con los $93.7 millones reportados en 2024.

El crecimiento se explica principalmente por un mejor desempeño operativo de los proyectos conjuntos, destacando el incremento en ingresos y niveles de ocupación en activos comerciales. Este resultado refleja la solidez en la estrategia de administración y comercialización de estos activos, así como su contribución creciente a la rentabilidad consolidada de la Compañía.

2024

La utilidad generada por los negocios conjuntos fue de $93.7 millones en 2024, lo que representó el 1.3% de los ingresos totales de la Compañía. Este rubro experimentó un incremento del 36.6% en comparación con los $68.6 millones registrados en 2023. El aumento se debe principalmente a un crecimiento en los ingresos del centro comercial Las Américas, impulsado por un incremento en la ocupación del área rentable. Este resultado refleja la efectiva estrategia de gestión y comercialización del centro comercial, que contribuyó significativamente al rendimiento positivo de los negocios conjuntos.

2023

La utilidad en negocios conjuntos fue de $68.6 millones y representa el 1.02% de los ingresos totales, la participación en las utilidades de negocios conjuntos decreció 36.5% con respecto a 2022 que tenía $108.1 millones, esta disminución se debe principalmente a que en 2022 se estaban capitalizando intereses por la continuidad de los trabajos de ampliación a diferencia de 2023 donde ya no se capitalizaron.

IMPUESTOS A LA UTILIDAD

2025

El total de impuestos, compuesto por el ISR corriente e impuesto diferido, ascendió a $80.6 millones en 2025, en comparación con $286.0 millones en 2024, lo que representa una disminución significativa del 71.8%, principalmente por menores impuestos diferidos.

2024

El total de impuestos, compuesto por el ISR corriente e impuesto diferido, ascendió a $286.0 millones en 2024, en comparación con $312.4 millones en 2023, lo que representa un incremento del 8.4%. Este aumento se debe principalmente al curso normal de las operaciones, reflejando una relación directa con los resultados financieros de la Compañía en el periodo.

2023

El total de impuestos integrados por ISR corriente e impuesto diferido fueron $312.4 millones y $309.8 millones en 2023 y 2022, respectivamente incrementando ligeramente en un 0.9% comparado con el ejercicio anterior, derivado del curso normal de las operaciones.

UTILIDAD CONSOLIDADA

2025

La utilidad neta consolidada en 2025 ascendió a $906.2 millones, lo que representa un incremento del 31.9% en comparación con los $687.3 millones registrados en 2024. Este crecimiento se explica por la combinación de las variaciones en los rubros antes mencionados, destacando el aumento en la utilidad operativa y una menor carga fiscal en el periodo.

2024

La utilidad neta consolida en 2024 fue $687.3 millones, que comparada con la obtenida en el ejercicio anterior incremento 3.6%, atribuible a la combinación de las variaciones de los rubros antes mencionados.

2023

La utilidad neta consolida en 2023 fue $663.5 millones, que comparada con la obtenida en el ejercicio anterior incremento 2.7%, atribuible a la combinación de las variaciones de los rubros antes mencionados.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital:

Las principales fuentes de liquidez de la Compañía provienen de los flujos de efectivo generados por sus operaciones, complementadas por los recursos obtenidos a través de préstamos. A lo largo de su trayectoria, las necesidades de flujo de efectivo de la Compañía han estado principalmente enfocadas en el capital de trabajo necesario para la adquisición de terrenos, la financiación de nuevos desarrollos, y el pago tanto del principal como de los intereses asociados a sus pasivos financieros.

Las Subsidiarias de ARA no están restringidas para transferirle recursos financieros.

Endeudamiento

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo de la deuda con costo (créditos bursátiles y bancarios más arrendamientos) fue $2,656.5 millones. El 29 de noviembre de 2023, ARA llevó a cabo la emisión de certificados bursátiles quirografarios sustentables con la clave de pizarra “ARA 23X”, por un monto de $1,200 millones a un plazo de tres años y con una tasa de interés bruto anual de la TIIE de hasta 28 días más 1.70%. El propósito de esta emisión es el financiamiento de proyectos futuros o existentes que deben enfocarse y procurar el desarrollo social y/o ambiental en las comunidades que desarrolla ARA. Con la finalidad de mantener razones de apalancamiento saludables, el mismo 29 de noviembre se realizó la amortización voluntaria anticipada total de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra “ARA 21X”, por un monto de $1,000 millones.

El 63.8% de la deuda con costo correspondió a los certificados bursátiles sustentables por un monto total de $1,700 millones ($1,691.9 millones netos de gastos de colocación por devengar). A finales de 2023, ARA llevó a cabo la emisión de certificados bursátiles quirografarios sustentables con la clave de pizarra “ARA 23X”, por un monto de $1,200 millones ($1,195.4 millones netos de gastos de colocación por devengar) a un plazo de tres años y con una tasa de interés bruto anual de la TIIE de hasta 28 días más 1.70%. Dichos certificados bursátiles obtuvieron una calificación crediticia de “HR AA+” por parte de HR Ratings (actualmente de “HR AA”), y “mxAA-” por parte de S&P Global Ratings; así mismo, en el aspecto sustentable cuentan una opinión favorable por HR Ratings. El propósito de esta emisión es el financiamiento de proyectos futuros o existentes que deben enfocarse y procurar el desarrollo social y/o ambiental en las comunidades que desarrolla ARA.

Por su parte, la emisión “ARA 21-2X” es a un plazo de siete años, por $500 millones ($496.5 millones netos de gastos de colocación por devengar) con una tasa de interés bruto anual de 9.63%, tomando como referencia la Tasa M Bono 7.33% en la fecha de cierre de libro más una sobretasa de 2.30%. Cabe señalar que esta emisión cuenta con una garantía, de carácter irrevocable e incondicional, para el pago oportuno a los Tenedores otorgada por la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo. Actualmente, esta emisión cuenta con una calificación de “AA-” por parte de Fitch y de “HR AAA” por parte de HR Ratings.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de los dos créditos simples bancarios sin garantía hipotecaria que fueron contratados en el 3T24, fue de $175 millones ($174.5 millones netos de comisiones por devengar), a una tasa de interés de TIIE más 150pb, el plazo es de tres años con amortizaciones trimestrales de capital y pago mensual de intereses.

En el 4T25 se contrató un crédito simple bancario sin garantía hipotecaria por $200 millones ($199.5 millones netos de comisiones por devengar), a una tasa de interés de TIIE más 150pb, el plazo es de tres años con amortizaciones trimestrales de capital y pago mensual de intereses.

El total de los créditos simples bancarios sin garantía hipotecaria al 31 de diciembre de 2025 fue de $375 millones ($373.9 millones netos de comisiones por devengar) y representaron el 14.1% de la deuda con costo.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de los préstamos simples con garantía hipotecaria, prenda sobre derecho de cobro y partes sociales y acciones, de los centros comerciales que son 100% propiedad de ARA, fue de $316.4 millones y representaron el 11.9% de la deuda con costo. Para estos préstamos se tienen contratados instrumentos financieros con fines de cobertura, seis CAPs con tasas de interés máximas, tres de ellos del 7%, dos del 8% y una del 9%, todos con vencimiento en 2027. En enero de 2024 se contrató un Collar de tasa de interés con un precio del ejercicio Cap del 12.4% y un precio del ejercicio Floor del 7.9%, con vencimiento en diciembre de 2026. Así mismo, en diciembre de 2024 se contrató un CAP a un precio del ejercicio del 9% con vencimiento el 16 de noviembre de 2027, en sustitución al swap que venció en julio de 2024.

La Compañía no mantiene créditos ni adeudos fiscales por el último ejercicio.

Razones de endeudamiento	2025	2024	2023
	(millones de pesos)		
Deuda con costo (préstamos bancarios, certificados bursátiles y contratos por arrendamientos)	$ 2,656.5	$ 2,673.4	$ 2,463.7
Deuda Neta	557.5	336.4	165.0
Deuda Neta a EBITDA	0.48	0.32	0.17
Deuda con costo a EBITDA	2.30	2.57	2.50
Pasivo Total/Capital Contable (veces)	0.58	0.57	0.54
Pasivo con Costo/Capital Contable (veces)	0.16	0.17	0.17

Posición Monetaria

La Compañía mantiene inversiones en moneda extranjera, principalmente de corto plazo, como parte de su estrategia de diversificación y para respaldar las necesidades operativas. Si bien existe una exposición a fluctuaciones en el tipo de cambio, el impacto es marginal debido al equilibrio entre los activos y pasivos denominados en moneda extranjera. La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 es:

Posición monetaria	2025	2024	2023
		(millones de pesos)	
Millones de dólares estadounidenses:			
Activos monetarios	$ 8.9	$ 5.3	$ 6.4
Pasivos monetarios	(7.3)	(1.2)	(1.6)
Posición activa, neta	1.6	$ 4.1	$ 4.8
Equivalente en millones de pesos	$ 45.3	$ 85.7	$ 80.9

Inversiones en activos contrarrestados

La Compañía es propietaria de la mayoría de la maquinaria y equipo de construcción que utiliza. Además, registra activos por derecho de uso derivados de contratos de arrendamiento conforme a la IFRS 16. Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía no tiene inversiones relevantes en capital comprometidas.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Políticas de Tesorería

Efectivo. La Entidad tiene como política operar exclusivamente con instituciones financieras de reconocida solvencia y alta calidad crediticia. Consorcio ARA mantiene la mayor parte de sus cuentas de cheques e inversiones denominadas en Pesos, conservando solo una proporción menor en Dólares, en línea con su estrategia operativa.

Los excedentes de efectivo son invertidos principalmente en pagarés bancarios siempre y cuando se cumplan ciertos requerimientos de riesgo y retorno sobre la inversión. El 100% de dichos excedentes es regularmente invertido a un plazo menor a 30 días.

La Entidad vigila continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales, y cuenta con opciones de factoraje financiero y líneas de crédito para capital de trabajo.

La Entidad controla el flujo de efectivo asignado a las líneas de negocio con el fin de optimizar la recuperación de la inversión, manteniendo un balance entre la venta y el programa de construcción.

Créditos. Tesorería debe de vigilar mensualmente el Buró de crédito de las empresas del grupo. En la contratación de los créditos se debe de invitar a concursar cuando menos a dos instituciones financieras. La Dirección Jurídica de la empresa debe de revisar todos los contratos de crédito.

Pagos. Debe de contar con los controles y verificaciones suficientes y completas para garantizar que el pago se realice en forma correcta además debe autorizar de por las personas facultadas.

Principales cuentas de Balance General (cambios relevantes)

Efectivo

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo ascendió a $2,099.1 millones, lo que representa una disminución del 10.2% respecto al cierre de 2024, cuando se registraron $2,337.0 millones. En comparación con 2023, cuando se contaba con $2,298.6 millones. Esta variación refleja principalmente el uso de recursos para financiar el crecimiento en inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo, así como mayores requerimientos de capital de trabajo asociados a la expansión de las operaciones. No obstante, la Compañía mantiene un nivel de liquidez sólido que le permite hacer frente a sus compromisos de corto plazo y continuar con la ejecución de sus proyectos estratégicos.

Los saldos incluyen efectivo restringido por $50.0 millones en 2025 y 2024; y $72.4 millones en 2023, relacionado principalmente con fondos reservados para proyectos específicos y garantías contractuales.

La siguiente tabla contiene un resumen de los flujos de efectivo de la Compañía:

Flujo de Efectivo	2025	2024	2023
	(millones de pesos)		
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	$ 489.7	$ 321.3	(198.3)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(44.1)	(30.4)	(94.9)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(683.5)	(252.6)	(554.7)
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	**(237.9)**	**38.4**	**(847.8)**

La disminución La disminución en 2025 se debe principalmente a un fuerte flujo negativo en financiamiento (-683.5 millones), que superó el flujo positivo de operación (489.7 millones), las salidas por financiamiento (como pagos de deuda o dividendos) fueron mucho mayores, provocando una disminución del efectivo.

Cuentas por cobrar

Al cierre del ejercicio 2025, el saldo de cuentas por cobrar fue de $709.7 millones, lo que representó un aumento del 27.5% respecto al cierre de 2024. Como resultado, la rotación de cuentas por cobrar se ubicó en 31 días, reflejando una gestión eficiente del ciclo de cobro.

En comparación, al 31 de diciembre de 2024, el saldo ascendía a $556.7 millones, lo que implicó una disminución del 22.9% frente al ejercicio 2023. Este aumento también fue originado por un mayor volumen de escrituración en las semanas finales del año.

Inventarios

El saldo de inventarios se integra como sigue: i) terrenos en proceso y para desarrollo, y ii) las obras en proceso (edificación, urbanización, infraestructura, equipamiento, licencias e intereses pagados capitalizados), y almacén de materiales de construcción.

Al cierre del ejercicio 2025, el total de inventarios a corto plazo ascendió a $13,923.5 millones, mientras que los inventarios a largo plazo se ubicaron en $5,448.6 millones. En conjunto, esto representó un crecimiento del 7.0% en comparación con el ejercicio 2024, explicado principalmente por la inversión realizada en nuevos desarrollos habitacionales.

Al cierre del ejercicio 2024, el total de inventarios a corto plazo ascendió a $12,837.5 millones, mientras que los inventarios a largo plazo se ubicaron en $5,272.3 millones. En conjunto, esto representó un crecimiento del 8.1% en comparación con el ejercicio 2023, explicado principalmente por la inversión realizada en nuevos desarrollos habitacionales.

En 2023, los inventarios a corto plazo sumaban $11,593.7 millones y los de largo plazo $5,162.5 millones, lo que a su vez implicó un incremento del 7.7% respecto al ejercicio 2022, también derivado de la expansión del portafolio de proyectos en desarrollo.

Este comportamiento refleja la estrategia de crecimiento sostenido de la Compañía, enfocada en fortalecer su presencia en mercados clave mediante la adquisición y urbanización de nuevos terrenos para el desarrollo de vivienda de interés social, tipo medio y residencial.

La Entidad tiene una garantía sobre la reserva territorial a largo plazo con un valor en libros de $220.8 millones por contrato de garantía de pago oportuno con Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo.

Como resultado de la amortización, en 2023, del certificado bursátil ARA 21X, se canceló parcialmente dicha garantía por un monto de $127,934.

Control Interno:

La compañía opera bajo un Sistema de Control Interno alineado con el marco COSO ERM (Enterprise Risk Management), orientado a fortalecer la gestión integral de riesgos y garantizar el cumplimiento de los procesos institucionales. Este sistema permite identificar, evaluar y monitorear eventos relevantes y fortalecer la administración integral de riesgos.

El modelo incorpora políticas, lineamientos y procedimientos formalizados que promueven la salvaguarda de activos, la eficiencia operativa y la confiabilidad de la información generada. Asimismo, asegura que los estados financieros se preparen conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y a la normativa legal aplicable.

El esquema incluye mecanismos de supervisión continua, evaluaciones independientes y seguimiento por Auditoría Interna, lo que permite mantener un proceso de mejora continua y una adecuada comunicación hacia la alta dirección y los comités.

El Sistema de Control Interno contribuye a fortalecer la gobernanza corporativa, optimizar la administración de riesgos y asegurar el cumplimiento regulatorio y la transparencia de la información institucional.

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:

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

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

Los juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre al aplicar las estimaciones efectuadas a la fecha de los estados financieros consolidados, y que tienen un riesgo significativo de derivar un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente periodo financiero son como sigue:

Valuación de inventarios inmobiliarios y terrenos - La Entidad mantiene sus inventarios y terrenos a costo conforme al valor de adquisición, menos cualquier pérdida por deterioro, sin embargo, la Entidad determina la razonabilidad del valor verificando que no exceda del costo o valor de mercado, mediante la comparación de la estimación de los ingresos por realizar de viviendas, terrenos y locales comerciales contra el saldo en libros de inventarios.

Estimaciones de cuentas por cobrar - La Entidad determina la provisión de deterioro como las pérdidas esperadas por toda la vida de las cuentas por cobrar a clientes.

Incremento significante en el riesgo crediticio - La pérdida crediticia esperada se mide en una asignación equivalente a 12 meses de la pérdida esperada total para los activos de la etapa 1, la vida total de la pérdida esperada total para los activos de la etapa 2 o 3. Un activo se cambia a la etapa 2 cuando el riesgo de crédito ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial. La IFRS 9 no define qué constituye un incremento significativo en el crédito de riesgo. Para contemplar si el crédito de riesgo ha incrementado significativamente la Entidad toma como consideración información prospectiva cuantitativa y cualitativa.

Vida útil de activos fijos - La Entidad revisa la vida útil estimada de inmuebles, maquinaria y equipo al final de cada periodo anual.

Mediciones de valor razonable y procesos de valuación - Algunos de los activos y pasivos de la Entidad se miden a su valor razonable en los estados financieros consolidados. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad utiliza

los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, la Entidad contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación.

Costo - La administración determina una estimación de los costos que planea incurrir por cada desarrollo de vivienda. Con base en dicha estimación se asigna una proporción de los costos incurridos a cada unidad de vivienda. La estimación está basada en un análisis técnico.

Beneficios a los empleados - La valuación de otros beneficios al retiro a los empleados está basada en cálculos actuariales que utilizan supuestos relativos a tasas de descuentos, incremento de salarios, entre otros. Los supuestos son actualizados en forma anual. Los cambios en estos supuestos pueden tener un efecto significativo en el monto de las obligaciones y en los resultados de la Entidad.

Impuestos a la utilidad diferidos - La Entidad tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas, por las cuales ha evaluado su recuperabilidad concluyendo que es apropiado el reconocimiento de un activo por impuesto sobre la renta diferido.

Contingencias - La Entidad está sujeta a procedimientos judiciales sobre los cuales evalúa la probabilidad de que se materialicen como una obligación de pago, para lo cual considera la situación legal a la fecha de la estimación y la opinión de los asesores legales, dichas evaluaciones son reconsideradas periódicamente.

[427000-N] Administración

Auditores externos de la administración:

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, fue designado por el Consejo de Administración de la Compañía, con la opinión favorable del Comité de Auditoría y con fundamento en lo preceptuado por el artículo 84 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, emitidas por la CNBV, como su firma de auditores externos. Sus oficinas están ubicadas en Paseo de la Reforma 505, Piso 28, Colonia Cuauhtémoc 06500, Ciudad de México.

Los Estados Financieros Auditados que se incluyen en este Informe, fueron revisados y auditados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

La opinión de los auditores externos por los últimos tres ejercicios acerca de los Estados Financieros consolidados de la Compañía y sus subsidiarias ha sido sin salvedades ni opiniones negativas ni abstención de opinión.

De conformidad con el Diario Oficial de la Federación las Disposiciones de carácter general aplicable a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) con respecto a los servicios de auditoría externa de estados financieros básicos contratados se deberán cumplir con una serie de obligaciones con respecto a estos servicios.

Con fundamento en el artículo 7 de las nuevas disposiciones de la Circular Única de Auditores Externos el socio del Despacho encargado de la auditoría externa de Estados Financiero Básico de la Emisora, así como el revisor de control de calidad y el gerente del equipo de Auditoría no podrán participar por más de cinco años consecutivos. El socio auditor a cargo por quinto año consecutivo es C.P.C Rafael García Gómez.

De conformidad con el artículo 16 de la CUAE, el Comité de Auditoría es el encargado de recomendar de forma anual al Consejo de Administración la designación anual del despacho de auditoría externa, así como los candidatos y los perfiles profesionales del equipo de auditoría externa. También apoya al Consejo de Administración en sus funciones de evaluación y seguimiento de los objetivos de auditoría y asegurar la independencia de los auditores externos, además ayuda a validar la información de la Compañía que se divulga al público inversionista.

En 2025 los honorarios por otros servicios sumaron $2.2 millones, representan el 23.8% del honorario correspondiente al servicio de auditoría de estados financieros básicos. Los otros pagos por conceptos distintos al de auditoría fueron principalmente servicios de estudios de precios de transferencia y acompañamiento en la alineación con estándares emitidos por ISSB.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

Todas estas operaciones se celebran en términos normales de negocios, tomando en consideración los términos y las condiciones disponibles en el mercado, y cumplen con todas las disposiciones legales aplicables. La Compañía efectuó transacciones con sus negocios conjuntos y otras partes relacionadas, durante el curso normal de sus operaciones, como sigue:

Con negocios conjuntos:	2025	2024	2023
Administración de desarrollos comerciales	28.9	21.8	19.9
Servicios administrativos	14.0	16.4	12.3
Comisiones	7.3	8.6	11.8
Intereses por préstamos	13.2	5.8	0.7

Con otras partes relacionadas:	2025	2024	2023
Ingresos:			
Directores, subdirectores y personal gerencial clave y colaboradores:			
Venta de vivienda	9.1	2.5	9.5
Costos:			
Directores, subdirectores y personal gerencial clave:			
Beneficios directos	120.2	107.2	102.5
Miembros del consejo de administración y otras partes relacionadas:			
Honorarios por funciones propias de su actividad	0.6	0.7	0.6
Emolumentos	5.9	4.2	3.7
Arrendamiento de inmuebles	3.4	3.6	3.3
Asesoría	5.3	5.3	5.3

Administradores y accionistas

Designación del Consejo de Administración

De conformidad con los estatutos sociales de la Compañía, el Consejo de Administración se integra por consejeros propietarios y sus respectivos suplentes, quienes son designados por la Asamblea General de Accionistas. Durante las Asambleas Generales de Accionistas convocadas para dicho fin, cualquier accionista o grupo de accionistas que represente, al menos, el 10% del capital social de la Compañía tiene el derecho de designar a un consejero propietario y a su respectivo suplente. Una vez efectuadas estas designaciones por parte de los accionistas minoritarios, los demás miembros del Consejo de Administración son nombrados por mayoría simple de votos, excluyendo para tal efecto los votos de los accionistas que hayan ejercido su derecho de designación directa.

Al 31 de diciembre de 2025 el consejo de administración de la Compañía quedo integrado por doce consejeros propietarios (incluyendo al Presidente y un Vicepresidente) y cinco suplentes. De conformidad con la LMV, cuando menos el 25% de los consejeros deben ser independientes. Además, la LMV establece que la CNBV podrá objetar la calificación de independencia de los consejeros nombrados por la asamblea general de Accionistas de la Compañía. Los miembros del consejo de administración durarán en su cargo un año y podrán ser reelectos. De conformidad con la legislación aplicable, los miembros del consejo continuarán en el ejercicio de sus funciones hasta que los consejeros designados para suplirlos entren en funciones, o hasta un plazo de 30 días naturales, a falta de la designación del sustituto o cuando este no tome posesión de su cargo.

Facultades del Consejo de Administración

El consejo de administración tiene a su cargo la representación legal de la Compañía y está facultado para realizar cualquier acto que no esté expresamente reservado a la asamblea de Accionistas. Así como para realizar todas aquellas funciones que la LMV y demás disposiciones aplicables le encomienda.

Las sesiones del consejo de administración se considerarán legalmente instaladas cuando se encuentren presentes la mayoría de sus miembros, y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por el voto favorable de la mayoría de los consejeros presentes cuyos intereses personales respecto de un asunto determinado no sean contrarios a los de la Compañía. El presidente del consejo de administración tendrá voto de calidad en caso de empate.

De conformidad con la LMV, el consejo de administración deberá ocuparse, entre otros, de los siguientes asuntos:

- Establecer la estrategia general para la conducción de la Compañía;
- Aprobar, con la previa opinión del comité de auditoría, (i) las políticas y lineamientos para el uso de los bienes que integren el patrimonio de la Compañía por parte de personas relacionadas, (ii) cada operación individual con personas relacionadas que pretenda celebrar la Compañía, sujeto a ciertas excepciones limitadas, y (iii) cualquier operación o serie de operaciones inusuales o no recurrentes que implique la adquisición o enajenación de bienes, el otorgamiento de garantías o la asunción de pasivos por un monto total igual o superior al 5% de los activos consolidados de la Compañía.
- El nombramiento y la destitución del director general de la Compañía, y las políticas para la designación de los demás directivos relevantes de la misma;
- Los estados financieros, las políticas contables y los lineamientos en materia de control interno de la Compañía;
- La contratación de los auditores externos, y

- Aprobar las políticas de revelación de eventos relevantes.

Adicionalmente la LMV impone a los consejeros deberes de diligencia y lealtad.

El deber de diligencia implica que los consejeros de la Compañía deben actuar de buena fe y en el mejor interés de la misma. Al efecto, los consejeros de la Compañía están obligados a solicitar al director general, a los directivos relevantes y a los auditores externos la información que sea razonablemente necesaria para la toma de decisiones.

El deber de lealtad implica que los consejeros de la Compañía deben guardar confidencialidad respecto de la información que adquieran con motivo de sus cargos y deben abstenerse de participar en la deliberación y votación de cualquier asunto en el que tengan algún conflicto de interés. Los consejeros incurrirán en deslealtad frente a la Compañía cuando obtengan beneficios económicos para sí, cuando a sabiendas favorezcan a un determinado accionista o grupo de Accionistas, o cuando aprovechen oportunidades de negocios sin contar con una dispensa del consejo de administración. El deber de lealtad también implica que los consejeros deben (i) informar al comité de auditoría y a los auditores externos todas aquellas irregularidades de las que adquieran conocimiento durante el ejercicio de sus cargos, y (ii) abstenerse de difundir información falsa y de ordenar u ocasionar que se omita el registro de operaciones efectuadas por la Compañía, afectando cualquier concepto de sus estados financieros. Los consejeros que falten a su deber de lealtad serán susceptibles de responsabilidad por los daños y perjuicios ocasionados a la Compañía o sus subsidiarias como resultado de los actos u omisiones antes descritos.

Los consejeros pueden verse sujetos a sanciones penales consistentes en hasta 12 años de prisión en caso de que cometan actos de mala fe que afecten a la Compañía, incluyendo la alteración de sus estados financieros e informes.

Las acciones de responsabilidad por los daños y perjuicios derivados de la violación de los deberes de diligencia y lealtad de los consejeros podrán ser ejercidas por la Compañía o para beneficio de ésta por los Accionistas que en lo Individual o en conjunto sean titulares de acciones que representen el 5% o más de su capital social. Las acciones penales únicamente podrán ser ejercidas por la Secretaría de Hacienda Crédito Público (“SHCP”) oyendo la opinión de la CNBV.

Los consejeros no incurrirán en las responsabilidades antes descritas (incluyendo las responsabilidades penales) cuando actuando de buena fe (i) den cumplimiento a los requisitos establecidos por la ley para la aprobación de los asuntos que compete conocer al consejo de administración o a sus comités, (ii) tomen decisiones con base en información proporcionada por directivos relevantes o por terceros cuya capacidad y credibilidad no ofrezca motivo de duda razonable, y (iii) hayan seleccionado la alternativa más adecuada a su leal saber y entender, o los efectos patrimoniales negativos no hayan sido previsibles.

La siguiente tabla contiene información con respecto a los miembros del consejo de administración al cierre del ejercicio 2025:

Nombre	Cargo	Antigüedad en años	Suplente
Germán Ahumada Alduncín **$	Presidente	22	Alicia Enríquez Pimentel **
Germán Ahumada Russek **$	Presidente Honorario	37	Alicia Enríquez Pimentel **
Luis Felipe Ahumada Russek **$	Vicepresidente	37	Guillermo Alberto Riveroll López **
Luis Felipe Ahumada Rafferty **	Consejero	1	Sin suplente
Claudio Nuñez Sanchéz de la Barquer	Consejero	1	Sin suplente
Roberto Danel Díaz *	Consejero	22	Sin suplente
Sylvia Meljem Enríquez de Rivera *	Consejero	7	Sin suplente
Salvi Rafael Folch Viadero*	Consejero	9	Sin suplente
Miguel Guillermo Lozano Pardinas**	Consejero	9	Alicia Enríquez Pimentel **
Ricardo Paullada Nevárez *	Consejero	12	René Alberto Meza Aragón **
Patricio Bustamante Martinez*	Consejero	5	Sin suplente
Pedro Manuel Zorrilla Velasco*	Consejero	6	Sin suplente

Consejeros Propietarios:

Los señores Germán Ahumada Russek y Luis Felipe Ahumada Russek son hermanos. El señor Germán Ahumada Alduncín es hijo del señor Germán Ahumada Russek. Los señores Germán Ahumada Russek y Felipe Ahumada Russek son accionistas de la Compañía y por lo tanto son consejeros patrimoniales.

Germán Ahumada Russek fue hasta 2024 Presidente del Consejo de Administración y Director General de la Compañía, así como uno de los socios fundadores en 1977, actualmente es Presidente Honorario. El Ingeniero recibió en 2007 el reconocimiento El Hombre de la Casa, por su visión, experiencia, y aportación que han contribuido decididamente al desarrollo del sector vivienda en México. Así mismo, el Ingeniero Germán Ahumada apareció en la portada de la revista Forbes México, en su edición de Abril-Mayo 2014, llevando la entrevista como título: “El viviendero que sigue en pie”. En dicho artículo se describen las estrategias que le permitieron enfrentar exitosamente un entorno muy difícil para el sector público de vivienda en 2013, y salir fortalecido. El Ingeniero Ahumada es miembro del Consejo Consultivo Metropolitano de Grupo Financiero Banamex, S.A. Cuenta con un título en Ingeniería por la UIA y cursó estudios en Saint John´s University en Minnesota.

Luis Felipe Ahumada Russek es Director General de la División Centros Comerciales de la Compañía, además de Vicepresidente del Consejo de administración y uno de los socios fundadores de la misma en 1977. También es Presidente y Director General de Promotora y Desarrolladora de Centros Comerciales, S.A. de C.V., es Presidente y Director General de Lógica Industrial, S.A. de C.V., fue Director de Grupo Coditec, S.A. de C.V. y Promar Construcciones, S.A. de C.V., y fue miembro del Consejo Metropolitano del Grupo Financiero Serfin, S. A. de C. V . y consejero de Grupo Financiero Inverméxico, S.A. de C.V., Grupo Financiero BancrecerBanoro, S.A. de C.V. y Servicios Financieros Quádrum, S.A, además cuenta con un título en ingeniería por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y cursó estudios de Geología y Minería en la Universidad de Michigan en Ann Arbor y en la Universidad de Arizona.

Germán Ahumada Alduncín Presidente y Director General de DEWA, fue co-presidente y socio fundador de Artha Capital, actualmente está enfocado en la planeación estratégica y operación del sector inmobiliario (industrial, comercial, de oficinas, usos mixtos, residencial y turístico) en el que se ha especializado durante los últimos 20 años, con un amplio conocimiento del mercado a nivel nacional e internacional, incluyendo los sectores público y privado. Germán fue Director General Adjunto de ARA hasta febrero de 2009 y es Vicepresidente del Consejo. Desde 2014 ostentó varios cargos dentro de esta última, tanto operativos como en áreas corporativas, estando involucrado desde la planeación estratégica, adquisición de tierra, escrituración y proceso de postventa. Fue Presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios de la República Méxica (ADI) en el periodo comprendido entre 2009 y 2011 y es Vicepresidente del Urban Land Institute (ULI). Germán obtuvo la Maestría en Alta Dirección del IPADE (Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa), tiene estudios de postgrado en Administración de Wharton School of Management de la Universidad de Pennsylvania y de la Universidad de Stanford.

Luis Felipe Ahumada Rafertty Director de Inversiones en Conexxion Investments. Anteriormente, se desempeñó como Asesor y Miembro del Consejo de Administración en la misma firma. Asimismo, ejerció funciones como Socio y gestor de Carteras en Thrive Capital. Su trayectoria profesional incluye también puestos relevantes en Conexxion Investments LLC y J.P. Morgan. Es egresado de la Escuela de Negocios de la Universidad de Stanford, donde cursó un programa de Maestría en Administración de Empresas (MBA) entre los años 2005 y 2007. Posee una amplia experiencia en áreas como inversiones, fondos mutuos, análisis de renta variable, inversiones, fondos de cobertura, entre otros.

Patricio Bustamante Martínez es Contador Público egresado del Instituto Tecnológico Autónomo de México y Economista egresado del mismo Instituto, en ambas carreras se graduó con honores. Obtuvo un Postgrado en Finanzas Corporativas en London School of Economics (LSE) en Londres Inglaterra. Ganó el Premio IMEF y mención honorífica. Adicionalmente ha estudiado múltiples diplomados en Sistemas, Econometría, Riesgos Financieros, Finanzas Bursátiles, Especialización Gerencial, Impuestos y Programación. En los últimos 10 años se ha especializado en Big Data y Análisis de Datos. Actualmente se desempeña como Director Corporativo de Finanzas, Planeación y Administración, hasta 2024 fue Director Corporativo de Auditoría Interna en Grupo Financiero Monex y Monex S.A.B. de C.V. Anteriormente como Director de Administración Finanzas y Riesgos en Grupo Financiero Base. Durante 8 años fue Director General de Egresos y seguimiento de Univision en Grupo Televisa. Cuenta con una experiencia profesional de más de 30 años tanto en el sector público y privado. Trabajó por 16 años en la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ocupando los cargos de Director General y

Vicepresidente de Supervisión Bancaria de Grupos Financieros, en este periodo participó como miembro en diferentes comités de supervisión a nivel internacional y nacional.

Roberto Danel Díaz es socio director de Control de Gestión de Negocios, S.C. firma de consultoría en gobierno corporativo y consejero independiente, como experto financiero, en empresas públicas y privadas. Anteriormente ocupó diversos cargos en las áreas de finanzas de Industrias Peñoles, S.A.B. de C.V. Desc, S. A. B. de C.V. y Vitro, S.A.B de C.V.; presidente del Comité de Mejores Prácticas Corporativas del Consejo Coordinador Empresarial 1999-2020; miembro del Instituto Latinoamericano de Gobierno Corporativo, de la *National Association of CorporateDirectors* (EUA) y de la *International CorporateGovernanceNetwork* (Reino Unido) y su comité de riesgos. Es Contador Público por la Universidad Iberoamericana y tiene estudios de Postgrado en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), en el IPADE, y de Gobierno Corporativo en la Escuela de Administración de la Universidad de Yale, en la Escuela de Graduados en Negocios de la Universidad de Stanford y en la Escuela de Negocios de la Universidad de Harvard.

Salvi Rafael Folch Viadero es Licenciado en Economía egresado del Instituto Tecnológico Autónomo de México, en donde se graduó con mención honorífica. Obtuvo la Maestría en Administración de Negocios, con especialización en finanzas corporativas, en la London Business School (LBS) en Londres, Inglaterra. Cuenta con una experiencia profesional de más de 30 años. Laboró en el sector público durante más de 10 años y en el sector privado tuvo una trayectoria de más de 20 años en Grupo Televisa. En 2015 recibió del ITAM el Premio al Mérito Profesional, el cual se otorga a egresados que han tenido por lo menos 15 años de desempeño profesional meritorio. Dentro del sector público, ocupó diversos puestos, tanto en el Banco de México, en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y en la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Ingresó a Grupo Televisa en el año 2000. Ocupó los puestos de CFO y CEO de esmas.com y a partir del año 2001 de Vicepresidente de Planeación Financiera. En el año 2004 fue designado CFO de Grupo Televisa, puesto que ocupó hasta 2017. En 2018 fue designado Director General del segmento de Cable de Grupo Televisa (izzi), puesto que ocupó hasta abril de 2021. Actualmente se desempeña como Director General de Grupo Jumex. Ha impartido diversos cursos en el Instituto Tecnológico Autónomo de México.

Sylvia Meljem Enríquez de Rivera es miembro de la facultad de tiempo completo del Departamento Académico de Contabilidad del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) desde 1987, desde 2023 es Presidente del Consejo Técnico Consultivo de Sostenibilidad del CINIF y actualmente se desempeña como Directora del Centro de Vinculación e Investigación Contable (CEVIC) y Jefa del Departamento Académico de Contabilidad, fue Directora del Programa de Contaduría Pública y Estrategia Financiera (1995-2006). Es Doctora en Ciencias de la Administración por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), Maestra en Administración y Licenciada en Contaduría Pública por el ITAM y cuenta con Certificaciones por parte del IMCP, IMEF y ANFECA. Ha publicado artículos en revistas nacionales e internacionales, incluido el International Journal of Bussiness Disciplines, es autora de varios libros y coautora del libro de Contabilidad de Gestión y Estrategia de Costos con Carlos Mallo, Robert Kaplan y Carlos Giménez. Es presidente del Subcomité Académico de la Comisión de Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo del Consejo Coordinador Empresarial (CCE), y fue Presidente del Consejo Editorial de la Revista Contaduría Pública del Instituto Mexicano de Contadores Públicos (IMCP) y de la Revista Veritas del Colegio de Contadores Públicos de México (CCPM). Sylvia Meljem es miembro de la American Accounting Association (AAA) y fue miembro del Global Task Force de AAA (2012-2015) y Presidente del The Association of Accountants and Financial Professionals in Bussiness (IMA) Capítulo México (2015-2017). Es asesora técnica en temas contables en México, fue Vicepresidente de la Asociación Nacional de Facultades de Contaduría y Administración (ANFECA), ha sido Líder de Proyecto y Vicepresidenta de Eventos Técnicos en el Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas (IMEF), y se ha desempeñado como Asesor Técnico del Centro Nacional de Evaluación de la Educación Superior en México CENEVAL del 2012-2016 y como miembro del International Accounting Education Standards Board (IAESB) . Actualmente se desempeña como Miembro de la Comisión Asesora del Desarrollo de los Organismos Profesionales de Contaduría de IFAC (PAODC) y desde el 2022 es Comisaria del Grupo BBVA México. Ha recibido varios galardones, entre ellos Profesor Emérito ANFECA (2018), Presea Rafael Mancera Ortiz del CCPM (2017), Premio al Profesor Distinguido del CCPM (2012) y del IMCP (2022), Medalla Refugio Román Almonte del CCPM (2011) y Premio Carrera al Universo y al Mérito Profesional del ITAM (2004) entre otros.

Miguel Guillermo Lozano Pardinas, Ing. Civil de la UNAM, con 53 años de experiencia; en diciembre del 2024 fue nombrado Director General de la División Vivienda, del 2021 al 2024 fue Director General Adjunto de Operaciones de ARA, de 2016 a marzo de 2021 fungió como Director General Adjunto, de 2012 a marzo de 2015 fue Director de Operaciones; y Director Corporativo de Construcción de la Compañía en 2007-2012. Anteriormente fue Director de Construcción de Grupo Metropolitano DeMet de 1997-2007; del Grupo BAIA S.A. de C.V. de 1995 a 1996; en Grupo Elefante, S.A. de C.V., desde 1972-1995. Cuenta con cursos de especialización en Administración de empresas constructoras, Sistemas Administrativos,

Costos y presupuestos de la Sociedad de Exalumnos de la Facultad de Ingeniería, Ingeniería Económica y de Costos, Contabilidad para Constructoras por el Instituto de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, Finanzas en las Empresas Constructoras en el Colegio de Ingenieros Civiles y Programación y Control de Obras-Sociedad de Exalumnos de la Facultad de Ingeniería, entre otros.

Ricardo Paullada Nevárez es Contador Público por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y cuenta con un Diplomado en Impuesto Internacionales en el programa ITAM-Harvard, además está certificado por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos en el área de Especialidad Fiscal; ha impartido varias materias en la Licenciatura de Contaduría Pública, en el área fiscal del ITAM. Su actividad profesional la inició en 1990 en el despacho Chévez, Ruiz, Zamarripa y Cía., siendo aceptado como socio en 2001 y como socio Director de las áreas Fiscales de Consultoría, Patrimonial y Precios de Transferencia de 2021 a enero de 2025, siendo esta última fecha cuando se le nombró Director General en dicha firma. Actualmente participa como consejero y comisario de diversas empresas en México de grupos privados e internacionales y ha sido Presidente de la Junta de Honor del Colegio de Contadores Públicos, A.C.

Pedro Zorilla Velasco cuenta con más de 30 años de experiencia en los sectores financiero, bursátil y de desarrollo institucional. Ha ocupado diversos cargos directivos en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), donde fue responsable de áreas estratégicas. Se desempeñó como Director General Adjunto de la BMV y posteriormente como Director General Adjunto de Servicios Corporativos y Relaciones Institucionales del Grupo Bolsa. Durante su gestión, participó activamente en el desarrollo de productos financieros innovadores, así como en el fortalecimiento tecnológico y regulatorio del mercado bursátil mexicano. En 2019, fue Coordinador General de la Sociedad Hipotecaria Federal, institución de banca de desarrollo especializada en el sector vivienda, donde tuvo a su cargo la estrategia y operación del banco. Desde 2020, se desempeña como Consejero Independiente y consultor en gobierno corporativo, financiero y bursátil, participado en consejos y comités de organizaciones como Consorcio ARA, AMDA, EXITUS Capital, NEXXUS, Valmex, Maquia Capital (Nasdaq), M&G Polímeros y Colectivo MODA. Además, ha brindado asesoría a las bolsas de valores de Panamá y Costa Rica. Fue presidente de la Federación Iberoamericana de Bolsas (FIAB) y representante ante la World Federation of Exchanges (WFE). Es licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y cuenta con una Maestría en Administración Pública por la Escuela de Gobierno John F. Kennedy de la Universidad de Harvard.

Claudio Nuñez Sanchéz de la Barquera es egresado de la licenciatura en Administración de Empresas de la Universidad Anáhuac. Realizó estudios avanzados de finanzas en el New York Institute of Finance. Durante ese tiempo se capacitó en forma práctica en la casa de bolsa Kidder & Peabody en Nueva York. Es fundador de la Asociación Mexicana de Asesores Independientes de Inversiones en Valores y Presidente por el periodo 2003-2006. Fundador y actualmente Director de NSC Asesores S.C.

Consejeros Suplente:

Guillermo Alberto Riveroll López**.** Licenciado en Relaciones Internacionales por la Universidad Iberoamericana. Su principal desarrollo ha sido en el área de telecomunicaciones. Actualmente es Director de Telcom LLC (Telecomunicaciones), en San Diego CA. También se ha desempeñado como Director General de la Empresa Lógica Industrial, S.A. de C.V., Director de la Empresa Liref L.L.C., Real Estate, San Diego CA. Y Gerente de la empresa Conexxion Investment L.L.C., San Diego CA.

René Alberto Meza Aragón es socio de Consultoría Fiscal en Chevez Ruiz Zamarripa, donde asesora a empresas públicas y privadas en la parte corporativa. Se ha enfocado sobre todo en impuestos internacionales, reestructuras corporativas y fusiones y adquisiciones. Ha sido catedrático en materia de impuestos en el ITAM y en la Universidad Iberoamericana.

Alicia Enriquez Pimentel es Licenciada en Contaduría por la Universidad Nacional Autónoma de México, además tiene una Maestría en Administración por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Alicia ingresó a Consorcio ARA en el año de 2002. En los primeros siete años se desempeñó en el área de Administración y Finanzas de la División Vivienda, donde participó en la Oferta Pública Secundaria, así como en el proceso para la obtención de calificaciones crediticias, y tuvo a su cargo la implementación del cambio en la política contable para el reconocimiento de ingresos. En

2009 se incorporó al área de Relación con Inversionistas y de 2014 a junio de 2017 fungió como Directora de dicha área. En Julio de 2017 se le nombró Directora de Finanzas y Relación con Inversionistas, en donde destaca su participación en la emisión inaugural de certificados bursátiles quirografarios de largo plazo en el mercado mexicano por un monto de $1,350 millones de pesos, lo que le permitió a ARA diversificar sus fuentes de financiamiento, mejorando condiciones y perfil de vencimientos. A partir de 2024 asumió el cargo de Directora de Administración y Finanzas de la División Vivienda, dentro de esta gestión sobresale la emisión de certificados bursátiles sustentables, obteniendo el impacto de "HR XB 1+", siendo el nivel más alto en la escala de bonos de este tipo. En 2019 se incorporó como socia en Mujeres Líderes por la Vivienda, A.C. En el inicio de su carrera, trabajó por cinco años en la firma de Deloitte.

Secretario

El secretario del Consejo de Administración es Ricardo Maldonado Yáñez, y es Prosecretario Lorenza Kristin Langarica O'Hea, quienes no participan en el Consejo de Administración y fueron nuevamente ratificados en Asamblea General Extraordinaria celebrada el 23 de abril de 2024.

Como resultado de la ampliación de las facultades del consejo de administración y los comités de auditoría y prácticas societarias, la LMV elimina la figura del comisario en las sociedades cuyas Acciones coticen entre el público.

Ejecutivos

La siguiente tabla contiene información con respecto a los ejecutivos de la Compañía al 31 de diciembre de 2025:

ɲbre	Puesto	Antigüedad en ARA	Edad
Equipo Directivo			
Luis Felipe Ahumada Russek	Director General División de Centros Comerciales	49	79
Miguel Guillermo Lozano Pardinas	Director General Division Vivienda	19	74
Felipe Loera Reyna	CFO	1	52
División Vivienda:			
Alicia Enriquez Pimentel	Directora de Administración y Finanzas	24	50
Silvia Rosa Chew Bolaños	Directora de Administración	40	72
Rodolfo Trujillo Mondragón	Director Jurídico	21	66
Gerardo Fernández García Velarde	Director de Transformación Digital y Estrategia Comercial	2	46
Naftoli Mishkin Antokolsky	Director de Alianzas Estrategicas	1	62
Jorge Thierry Aguilera	Director de Área Técnica	1	67

Miguel Guillermo Lozano Pardinas, Ing. Civil de la UNAM, con 53 años de experiencia; en diciembre del 2024 fue nombrado Director General de Vivienda, del 2021 al 2024 fue Director General Adjunto de Operaciones de ARA, de 2016 a marzo de 2021 fungió como Director General Adjunto, de 2012 a marzo de 2015 fue Director de Operaciones; y Director Corporativo de Construcción de la Compañía en 2007-2012. Anteriormente fue Director de Construcción de Grupo Metropolitano DeMet de 1997-2007; del Grupo BAIA S.A. de C.V. de 1995 a 1996; en Grupo Elefante, S.A. de C.V., desde 1972-1995. Cuenta con cursos de especialización en Administración de empresas constructoras, Sistemas Administrativos, Costos y presupuestos de la Sociedad de Exalumnos de la Facultad de Ingeniería, Ingeniería Económica y de Costos, Contabilidad para Constructoras por el Instituto de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, Finanzas en las Empresas Constructoras en el Colegio de Ingenieros Civiles y Programación y Control de Obras-Sociedad de Exalumnos de la Facultad de Ingeniería, entre otros.

Felipe Loera Reyna se desempeña como Director de Finanzas (CFO) de Consorcio ARA desde hace un año. Cuenta con más de 18 años de experiencia en el sector de vivienda, principalmente en empresas públicas desarrolladoras. Durante más de diecisiete años, se desempeñó en el área financiera de una empresa pública desarrolladora de vivienda, donde inició como Contralor y, en los últimos doce años, ocupó el cargo de Director de Administración y Finanzas. Es Licenciado en Contabilidad por la Universidad Autónoma de Nuevo León (UANL) y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas por la Universidad de Monterrey (UDEM), así como con un Diplomado de Alta Dirección D1 por el IPADE. A lo largo de su trayectoria profesional, ha participado en operaciones relevantes, incluyendo la colocación de la empresa en el mercado mediante una Oferta Pública Inicial, la obtención de financiamiento en los mercados de capitales internacionales, la

estructuración de créditos sindicados y procesos de reestructuración de deuda orientados a la optimización de condiciones financieras, entre otros.

Alicia Enriquez Pimentel es Licenciada en Contaduría por la Universidad Nacional Autónoma de México, además tiene una Maestría en Administración por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Alicia ingresó a Consorcio ARA en el año de 2002. En los primeros siete años se desempeñó en el área de Administración y Finanzas, donde participó en la Oferta Pública Secundaria, así como en el proceso para la obtención de calificaciones crediticias, y tuvo a su cargo la implementación del cambio en la política contable para el reconocimiento de ingresos. En 2009 se incorporó al área de Relación con Inversionistas y de 2014 a junio de 2017 fungió como Directora de dicha área. En Julio de 2017 se le nombró Directora de Finanzas y Relación con Inversionistas, en donde destaca su participación en la emisión inaugural de certificados bursátiles quirografarios de largo plazo en el mercado mexicano por un monto de $1,350 millones de pesos, lo que le permitió a ARA diversificar sus fuentes de financiamiento, mejorando condiciones y perfil de vencimientos. A partir de 2024 asumió el cargo de Directora de Administración y Finanzas de la División Vivienda, dentro de esta gestión sobresale la emisión de certificados bursátiles sustentables, obteniendo el impacto de “HR XB 1+”, siendo el nivel más alto en la escala de bonos de este tipo. En 2019 se incorporó como socia en Mujeres Líderes por la Vivienda, A.C. En el inicio de su carrera, trabajó por cinco años en la firma de Deloitte.

Silvia Rosa Chew, licenciada en Contaduría Pública por la Universidad Autónoma de Hidalgo, desempeñó el cargo de Contadora en Consorcio ARA hasta julio de 2017, actualmente es Directora de Administración.

Rodolfo Trujillo Mondragon, licenciado en Derecho por la Universidad Autónoma Metropolitana, abogado postulante independiente hasta el año 2006 en el cual se incorpora a Consorcio ARA primero como Subdirector Jurídico de Reserva Territorial y desempeñándose actualmente como Director Jurídico de la empresa. Ha realizado cursos de especialización y posgrados en distintas instituciones como Especialidad en Amparo en el Instituto de Especialización de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, los diplomados de Derecho Laboral y de Derecho empresarial en el ITAM, los diplomados de Derecho Civil, Derecho Mercantil y Derecho Corporativo de la Universidad Panamericana, el diplomado de Juicio Ejecutivo Mercantil de la UNAM y la especialidad de Derecho Procesal en la Universidad Autónoma del Estado de México.

Gerardo Fernández García Velarde es Licenciado en Comunicación por la Universidad Anáhuac, con Maestría en Globalización, Comercio Exterior y Mercados Emergentes y Diplomado en Economía Internacional por la Universidad de Barcelona. Se incorporó a la Compañía en 2024 como Director de Transformación Digital y Estrategia Comercial, cargo desde el cual lidera la modernización del modelo comercial de ARA mediante inteligencia de datos, IA, optimización del proceso de ventas digital y el desarrollo de capacidades analíticas para la toma de decisiones. Cuenta con amplia trayectoria directiva en los sectores inmobiliario, hotelero, financiero y de telecomunicaciones, combinando visión estratégica con capacidad de ejecución en entornos de alta complejidad.

Naftoli Mishkin Antokolsky es Ingeniero en Aeronáutica por el Technion – Israel Institute of Technology, y ha complementado su formación con estudios de alta dirección, cuenta con una amplia y sólida trayectoria de más de 25 años en la industria, destacándose en cargos directivos dentro de reconocidas desarrolladoras. Su experiencia abarca desde la planeación, comercialización y operación de desarrollos habitacionales de interés social, medio y residencial, hasta la implementación de plataformas tecnológicas para procesos de comercialización y atención a clientes.

Jorge Thierry Aguilera Cuenta con más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario, destacándose por su liderazgo técnico, capacidad de gestión y visión estratégica en proyectos de gran complejidad. Es Ingeniero Arquitecto por el Instituto Politécnico Nacional y maestro en Diseño Arquitectónico por la Universidad Nacional Autónoma de México. A lo largo de su trayectoria ha liderado equipos multidisciplinarios en el diseño, planeación, supervisión y optimización de procesos constructivos, siempre con un enfoque orientado a la innovación, eficiencia y calidad.

De conformidad con la LMV, el Director General y los ejecutivos de primer nivel de la Compañía también están obligados a actuar para beneficio de la misma y no de un determinado accionista o grupo de accionistas. Dichos ejecutivos están obligados principalmente a presentar al consejo de administración, para su aprobación, la estrategia de negocios de la Compañía, a presentar al comité de auditoría propuestas en cuanto a los sistemas de control interno, la divulgación de

información al público, y el mantenimiento de sistemas y procedimientos contables adecuados. El director general y los ejecutivos de la Compañía también están sujetos a las acciones de responsabilidad aplicables a los consejeros.

La Compañía cuenta con un Código de Ética que asegura la integridad y transparencia de sus acciones, las acciones de sus consejeros, funcionarios y empleados. En el transcurso de los últimos años, se ha puesto en marcha una campaña de difusión a nivel nacional del Código, con el objetivo de que los colaboradores de la Compañía conozcan, comprendan, y apliquen los criterios en él establecidos, a nivel personal, profesional y organizacional. Dicho Código de Ética se encuentra disponible en la página de internet de la Compañía.

Principales Accionistas

La siguiente tabla contiene información sobre la estructura accionaria de la Compañía al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

Accionistas	2025		2024		2023	
	No. de Acciones	%	No. de Acciones	%	No. de Acciones	%
Germán Ahumada Russek	361,323,606	29.7%	361,323,606	29.55%	359,323,606	29.1%
Luis Felipe Ahumada Russek	300,114,456	24.6%	300,114,456	24.55%	294,272,415	23.8%
Free Float	554,777,404	45.6%	557,217,604	45.6%	569,029,532	46.0%
Subtotal	1,216,215,466	99.9%	1,218,655,666	99.7%	1,222,625,553	98.9%
Acciones en tesorería	1,678,760	0.1%	3,969,887	0.3%	13,475,534	1.1%
Total	1,217,894,226	100.0%	1,222,625,553	100.0%	1,236,101,087	100.0%

La Compañía no tiene conocimiento de que algún accionista distinto a German Ahumada Russek de nacionalidad mexicana y Luis Felipe Ahumada Russek de nacionalidad mexicana mantengan más del 10% del capital social de la Compañía. Asimismo, la Emisora no es controlada, directa o indirectamente por otra empresa; por un gobierno extranjero; o por cualquier otra persona física o moral.

Actualmente los accionistas principales conjuntamente son tenedores del 54.3% del capital social de la Emisora. Tienen una posición de control en la misma, ya que dirigen la administración, estrategia y las principales políticas de la Emisora. No existe ningún accionista que ejerza influencia significativa.

Variaciones del Capital en los últimos tres ejercicios

El capital social de la Compañía está representado por acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, de serie única, de suscripción libre, íntegramente suscritas y pagadas. Al 31 de diciembre de 2025, el número de acciones en circulación ascendía a 1,217,894,226 de las cuales 1,678,760 se encontraban en tesorería. En comparación, al cierre de 2024, el capital social estaba representado por 1,222,625,553 acciones, con 3,387,386 acciones en tesorería y al cierre de 2023 el capital social estaba representado por 1,236,101,087 acciones con 13,475,534 acciones en tesorería.

En la Asamblea General Extraordinaria Anual de Accionistas del 23 de abril de 2024, se aprobó la cancelación de 13,475,534 acciones representativas de la parte fijan del capital social que fueron adquiridas con recursos del fondo de recompra de acciones propias, una reducción de $4.492 millones es decir, $0.33 pesos por cada acción. En consecuencia, de lo anterior, se efectuó la cancelación de la parte de la reserva para adquisición de acciones propias por $48.321 millones contra las utilidades retenidas.
En la Asamblea General Extraordinaria Anual de Accionistas del 20 de abril de 2023, se aprobó la cancelación de 23,918,976 acciones representativas de la parte fijan del capital social que fueron adquiridas con recursos del fondo de recompra de acciones propias, que equivalen a $7.973 millones es decir, $0.33 pesos por cada acción. En consecuencia, de lo anterior, también se efectuó la cancelación de la parte de la reserva para adquisición de acciones propias por $78.113 millones contra las utilidades retenidas.

Comités del Consejo de Administración

De conformidad con lo dispuesto por los estatutos sociales vigentes de la compañía y por la ley del Mercado de Valores, el consejo de administración de la Compañía mantiene un comité de auditoría y un comité de prácticas societarias.

Comité de Auditoría

De conformidad con la LMV en vigor, la Compañía cuenta con un comité de auditoría que está integrado en su totalidad por consejeros independientes.

El Presidente del Comité de Auditoría designado es Patricio Bustamante Martínez y como vocales del comité continúan participando el Sr. Roberto Danel Díaz y el Sr. Ricardo Paullada Nevárez, quienes cuentan con amplia experiencia y especialización en las áreas de Impuestos y Finanzas, respectivamente.

La designación del Presidente del Comité de Auditoría, así como las facultades y atribuciones de dicho comité, se encuentran sujetas a la aprobación de la Asamblea General de Accionistas, conforme a lo establecido en los estatutos sociales de la Compañía y en apego a las disposiciones legales aplicables.

De conformidad con la LMV, las facultades del comité de auditoría entre otras incluyen (i) evaluar el desempeño de los auditores externos, (ii) discutir los estados financieros de la Compañía, (iii) vigilar el sistema de control interno, (iv) informar sobre las funciones de auditoría interna, (v) solicitar Informes a los directivos relevantes cuando lo consideré necesario,(vi) informar al consejo de administración todas aquellas Irregularidades de las que tengan conocimiento, (vii) recibir y analizar los comentarios y observaciones formuladas por los Accionistas, consejeros y directivos relevantes, y realizar los actos que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones, (viii) convocar asambleas de Accionistas, (ix) vigilar que el director general de la Compañía, dé cumplimiento a los acuerdos de las asambleas de accionistas y del consejo de administración y (x) preparar y presentar al consejo de administración un informe anual de sus actividades.

De conformidad con la LMV, el Presidente del Comité de Auditoría deberá elaborar un informe anual sobre las actividades que correspondan a dicho órgano y presentarlo al consejo de administración. Dicho informe anual deberá contemplar, por lo menos, (i) el estado que guarda el sistema de control interno y auditoría interna de la Compañía y sus subsidiarias, (¡i) la mención y seguimiento de las medidas preventivas y correctivas implementadas, relacionadas con el incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable de la Compañía, (iii) la evaluación del desempeño de la persona moral que otorgue los servicios de auditoría externa, así como del auditor externo encargado de ésta, (iv) la descripción y valoración de los servicios adicionales o complementarios a los de auditoría externa, así como los que otorguen los expertos independientes, (v) los principales resultados de las revisiones a los estados financieros de la Compañía y sus subsidiarias, (vi) la descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables,(vii) las medidas adoptadas con motivo de las observaciones formuladas por Accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna y externa, y (viii) el seguimiento de los acuerdos de las asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración.

Comité de Prácticas Societarias

De conformidad con la LMV, en 2025 dicho comité se encuentra integrado en su totalidad por consejeros independientes. Los miembros del comité de prácticas societarias de la Compañía son Roberto Danel Díaz (Presidente) y como vocales, Ricardo Paullada Nevárez, Pedro Alonso Angulo y Raúl Robledo Tovi. El comité de prácticas societarias, sus facultades y obligaciones se encuentran en la Ley del Mercado de Valores.

De conformidad con la LMV (Alt. 28), las facultades del Comité de Prácticas Societarias Incluyen dar opinión al consejo de administración sobre: i) Las políticas y lineamientos para el uso o goce de los bienes que Integren el patrimonio de la sociedad y de las personas morales que ésta controle, por parte de personas relacionadas ii) Las operaciones, cada una en lo Individual, con personas relacionadas, que pretenda celebrar la sociedad o las personas morales que ésta controle iii) La revisión de políticas y prácticas en materia financiera, la visión estratégica para asegurar la estabilidad de la Empresa y la administración de riesgos.

No requerirán aprobación del consejo de administración, las operaciones que a continuación se señalan, siempre que se apeguen a las políticas y lineamientos que al efecto apruebe el Consejo: i) Las operaciones que en razón de su cuantía carezcan de relevancia para la sociedad o personas morales que ésta controle, ii) Las operaciones que se realicen entre la sociedad y las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa o entre cualquiera de éstas, siempre que: a) Sean del giro ordinario o habitual del negocio, b) Se consideren hechas a precios de mercado o soportadas en valuaciones realizadas por agentes externos especialistas, iii) Las operaciones que se realicen con empleados, siempre

que se lleven a cabo en las mismas condiciones que con cualquier cliente o como resultado de prestaciones laborales de carácter general. c) Las operaciones que se ejecuten, ya sea simultánea o sucesivamente, que por sus características puedan considerarse como una sola operación y que pretendan llevarse a cabo por la sociedad o las personas morales que ésta controle, en el lapso de un ejercicio social, cuando sean inusuales o no recurrentes, o bien, su importe represente, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior en cualquiera de los supuestos siguientes: 1. La adquisición o enajenación de bienes con valor Igual o superior al cinco por ciento de los activos consolidados de la sociedad, 2. El otorgamiento de garantías o la asunción de pasivos por un monto total igual o superior al cinco por ciento de los activos consolidados de la sociedad. Quedan exceptuadas las inversiones en valores de deuda o en instrumentos bancarios, siempre que se realicen conforme a las políticas que al efecto apruebe el propio Consejo, d) El nombramiento, elección y, en su caso, destitución del director general de la sociedad y su retribución integral, así como las políticas para la designación y retribución Integral de los demás directivos relevantes, e) Las políticas para el otorgamiento de mutuos, préstamos o cualquier tipo de créditos o garantías a personas relacionadas, f) Las dispensas para que un consejero, directivo relevante o persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan a la sociedad o a las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa. Las dispensas por transacciones cuyo importe sea menor al mencionado en el Inciso c) de esta fracción, podrán delegarse en alguno de los comités de la sociedad encargado de las funciones en materia de auditoría o prácticas societarias a que hace referencia esta Ley.

El comité de prácticas Societarias deberá (Art. 42 LMV): (I) dar opiniones al consejo de administración sobre los asuntos que le competan, (i) solicitar la opinión de expertos independientes cuando lo juzgue conveniente, (iii) convocar asambleas de Accionistas y hacer que se inserten en el orden del día los puntos que se estimen pertinentes, (iv) apoyar al consejo de administración en la preparación de los Informes anuales y el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información.

El Presidente del comité de prácticas societarias deberá elaborar un informe anual sobre las actividades que correspondan a dicho órgano y presentarlo al consejo de administración (Art. 43 LMV). Dicho informe anual deberá contemplar, por lo menos, (i) las observaciones respecto del desempeño de los directivos relevantes, (ii) las operaciones con personas relacionadas durante el ejercicio correspondiente, detallando las características de las operaciones significativas, (iii) los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales del Director General y los directivos relevantes de la Compañía, y (iv) las dispensas otorgadas por el Consejo de Administración para que un consejero, directivo relevante o persona con poder de mando aprovechar oportunidades de negocios para sí o a favor de terceros.

Compensaciones

En la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 23 de abril de 2025 se aprobó pagar a los Consejeros y Secretario de la Sociedad, como remuneración neta del impuesto sobre la renta, una moneda denominada Centenario, o la cantidad equivalente al valor de adquisición de un Centenario por cada sesión del Consejo de Administración a la que asistan.

Los honorarios otorgados a consejeros por consultorías, emolumentos y otros servicios al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 fueron de $6.4, $4.9 y $4.3 millones, respectivamente.

La Entidad patrocina planes por beneficios definidos financiados para empleados calificables. Los planes por beneficios definidos se administran por un fondo legalmente independiente de la Compañía.

Salvo por las compensaciones recibidas por lo miembros del consejo de administración y los principales ejecutivos de la Compañía, no se ha otorgado compensación alguna a individuos considerados como personas relacionadas conforme a la LMV.

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Nuñez De La Barquera Claudio

Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario

Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO	SI	NO

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2025-04-25		Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinido	N/A	N/A	N/A

Información adicional

Paullada Nevárez Ricardo	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario

Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
SI	NO	NO

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2013-04-23		Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinido	N/A	N/A	N/A

Información adicional

Zorilla Velasco Pedro Manuel	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario

Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO	SI	NO

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2020-04-24		Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinido	N/A	N/A	N/A

Información adicional

Danel Díaz Roberto			
Sexo		**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	**Prácticas Societarias**	**Evaluación y Compensación**	
NO	SI	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		**Tipo de asamblea**	
2003-04-22		Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**	**Tiempo laborando en la Emisora (años)**	**Participación accionaria (en %)**
Indefinido	N/A	N/A	N/A
Información adicional			

Meljem Enríquez De Rivera Sylvia			
Sexo		**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**	
Mujer		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	**Prácticas Societarias**	**Evaluación y Compensación**	
SI	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		**Tipo de asamblea**	
2019-04-24		Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**	**Tiempo laborando en la Emisora (años)**	**Participación accionaria (en %)**
Indefinido	N/A	N/A	N/A
Información adicional			

Bustamante Martínez Patricio			
Sexo		**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	**Prácticas Societarias**	**Evaluación y Compensación**	
SI	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		**Tipo de asamblea**	
2013-04-23		Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria Anual	

Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinido	N/A	N/A	N/A
Información adicional			

Folch Viadero Salvi Rafael			
Sexo		**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	**Prácticas Societarias**	**Evaluación y Compensación**	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		**Tipo de asamblea**	
2014-04-24		Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**	**Tiempo laborando en la Emisora (años)**	**Participación accionaria (en %)**
Indefinido	N/A	N/A	N/A
Información adicional			

Meza Aragón René Alberto			
Sexo		**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**	
Hombre		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	**Prácticas Societarias**	**Evaluación y Compensación**	
NO	SI	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		**Tipo de asamblea**	
2025-04-24		Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**	**Tiempo laborando en la Emisora (años)**	**Participación accionaria (en %)**
Indefinido	N/A	N/A	N/A
Información adicional			

Patrimoniales [Miembro]

Ahumada Russek Germán		
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**	
Hombre	Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	**Prácticas Societarias**	**Evaluación y Compensación**

NO	NO	NO

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		**Tipo de asamblea**	
2025-04-25		Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**	**Tiempo laborando en la Emisora (años)**	**Participación accionaria (en %)**
Indefinido	Presidente Honorario	49	0.297
Información adicional			

Ahumada Russek Luis Felipe			
Sexo		**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	**Prácticas Societarias**	**Evaluación y Compensación**	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		**Tipo de asamblea**	
1988-04-26		Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**	**Tiempo laborando en la Emisora (años)**	**Participación accionaria (en %)**
Indefinido	Vicepresidente	49	0.246
Información adicional			

Ahumada Rafertty Luis Felipe			
Sexo		**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	**Prácticas Societarias**	**Evaluación y Compensación**	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		**Tipo de asamblea**	
2025-04-25		Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**	**Tiempo laborando en la Emisora (años)**	**Participación accionaria (en %)**
Indefinido	Consejero	N/A	0
Información adicional			

Ahumada Alduncín Germán	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**

Hombre	Propietario

Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	**Prácticas Societarias**	**Evaluación y Compensación**
NO	NO	NO

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		**Tipo de asamblea**	
2025-04-25		Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**	**Tiempo laborando en la Emisora (años)**	**Participación accionaria (en %)**
Indefinido	Presidente	1	0

Información adicional

Relacionados [Miembro]

Riveroll López Guillermo Alberto			
Sexo		**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**	
Hombre		Suplente	

Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	**Prácticas Societarias**	**Evaluación y Compensación**
NO	NO	NO

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		**Tipo de asamblea**	
2004-04-22		Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**	**Tiempo laborando en la Emisora (años)**	**Participación accionaria (en %)**
Indefinido	N/A	N/A	N/A

Información adicional

Enriquez Pimentel Alicia			
Sexo		**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**	
Mujer		Suplente	

Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	**Prácticas Societarias**	**Evaluación y Compensación**
NO	NO	NO

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		**Tipo de asamblea**	
2017-04-26		Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**	**Tiempo laborando en la Emisora (años)**	**Participación accionaria (en %)**
Indefinido	Directora de Administración y Finanzas	24	N/A

Información adicional

Lozano Pardinas Miguel Guillermo			
Sexo		**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	**Prácticas Societarias**	**Evaluación y Compensación**	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		**Tipo de asamblea**	
2017-04-26		Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**	**Tiempo laborando en la Emisora (años)**	**Participación accionaria (en %)**
Indefinido	Director General Division Vivienda	19	N/A
Información adicional			

Directivos relevantes [Miembro]

Enriquez Pimentel Alicia			
Sexo		**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**	
Mujer		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	**Prácticas Societarias**	**Evaluación y Compensación**	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		**Tipo de asamblea**	
2017-04-26		Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**	**Tiempo laborando en la Emisora (años)**	**Participación accionaria (en %)**
Indefinido	Directora de Administración y Finanzas	22	N/A
Información adicional			

Ahumada Russek Luis Felipe		
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**	
Hombre	Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	**Prácticas Societarias**	**Evaluación y Compensación**
NO	NO	NO
Designación [Sinopsis]		

Fecha de designación		Tipo de asamblea	
1988-04-26		Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**	**Tiempo laborando en la Emisora (años)**	**Participación accionaria (en %)**
Indefinido	Vicepresidente	49	0.246
Información adicional			

Lozano Pardinas Miguel Guillermo			
Sexo		**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	**Prácticas Societarias**	**Evaluación y Compensación**	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		**Tipo de asamblea**	
2017-04-26		Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**	**Tiempo laborando en la Emisora (años)**	**Participación accionaria (en %)**
Indefinido	Director General Division Vivienda	17	N/A
Información adicional			

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:	77
Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:	22
Porcentaje total de hombres como consejeros:	86
Porcentaje total de mujeres como consejeros:	14
Cuenta con programa o política de inclusión laboral:	NO

Accionistas de la empresa [Sinopsis]

Accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social de la emisora [Miembro]

N/A N/A Ninguno	
Participación accionaria (en %)	N/A
Información adicional	

La Emisora no tiene conocimiento de que ningún otro accionista distinto a los señalados en el cuadro anterior mantenga más del 10% de las acciones.

Accionistas que ejerzan influencia significativa [Miembro]

Ahumada Russek Luis Felipe	
Participación accionaria (en %)	24.6
Información adicional	
Información a la fecha de presentación de este reporte	

Ahumada Russek Germán	
Participación accionaria (en %)	29.7
Información adicional	
Información a la fecha de presentación de este reporte	

Accionistas que ejerzan control o poder de mando[Miembro]

Ahumada Russek Luis Felipe	
Participación accionaria (en %)	24.6
Información adicional	
La Emisora no es controlada, directa o indirectamente por otra empresa, por un gobierno extranjero, o por cualquier otra person física o moral, diferente a los señalados en este apartado	

Ahumada Russek Germán	
Participación accionaria (en %)	29.7
Información adicional	
La Emisora no es controlada, directa o indirectamente por otra empresa, por un gobierno extranjero, o por cualquier otra person física o moral, diferente a los señalados en este apartado	

Estatutos sociales y otros convenios:

A continuación, se incluye cierta información sobre la estructura del capital y las principales disposiciones contenidas en los estatutos sociales de la Compañía y la legislación aplicable. Esta información no pretende ser exhaustiva y se encuentra sujeta a lo dispuesto en el texto completo de dichos estatutos y leyes. Los estatutos vigentes de la Compañía se encuentran inscritos y pueden ser consultados en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México.

De conformidad con lo dispuesto por la LMV, la Compañía modificó sus estatutos sociales con fecha 19 de octubre del 2006, con el objeto de ajustarlos, entre otros, a las disposiciones relativas a la integración, administración, organización y funcionamiento de sus órganos sociales; adicionalmente según resoluciones adoptadas por la asamblea general extraordinaria de accionistas de la Compañía con fecha 24 de abril de 2012, fue reformada la cláusula tercera de los estatutos sociales referente al objeto social de la Compañía, misma que fue protocolizada mediante escritura pública número 143,265, otorgada ante la fe del Lic. Armando Gálvez Pérez Aragón, en ese entonces, Notario Público número 103 del Distrito Federal. El primer testimonio de dicha escritura quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 116,435.

A continuación, se resumen algunas de las principales disposiciones de los estatutos sociales de la Compañía.

General

La Compañía adoptó la modalidad de sociedad anónima bursátil, conforme a la reforma de estatutos sociales adoptada por los accionistas de la Compañía en asamblea general extraordinaria y ordinaria celebrada el 19 de octubre de 2006, misma que fue protocolizada mediante escritura pública número 118,455, otorgada ante la fe del Lic. Armando Gálvez Pérez Aragón, en ese entonces, Notario Público número 103 del Distrito Federal. El primer testimonio de dicha escritura quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 116,435, con fecha 12 de diciembre de 2006.

Capital Social

El capital social de la Compañía está representado por Acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, serie única y de libre suscripción. El capital social estará representado por una sola serie de Acciones, las cuales conferirán iguales derechos y obligaciones a sus tenedores y darán derecho a un voto en la asamblea de accionistas. Los estatutos de la Compañía prevén que previa autorización de la CNBV, la Compañía podrá emitir Acciones de voto limitado, restringido o sin derecho a voto. Las Acciones sin derecho a voto no contarán para efectos de determinar el quorum de las asambleas generales de accionistas, en tanto que las Acciones de voto limitado, restringido únicamente se computarán para sesionar legalmente en las asambleas de accionistas a las que deban ser convocados sus tenedores para ejercitar sus derecho de voto. Al momento de emisión de Acciones de voto limitado o restringido o sin derecho a voto, la asamblea de accionistas que acuerde su emisión determinará los derechos, limitaciones y demás características que les correspondan. En su caso, las Acciones que se emitan con voto limitado, restringido o sin derecho a voto serán de una serie distinta a las demás Acciones que representen el capital social de la Compañía. El capital social de la Compañía tiene una porción fija y también puede tener una porción variable.

El capital social a valor nominal suscrito y pagado de la Compañía ascendía a $407.5 millones y está representado por 1,217,894,226 acciones íntegramente suscritas y pagadas, todas las cuales corresponden al capital fijo hasta el 31 de diciembre de 2025. La Compañía no ha emitido Acciones representativas del capital variable. Las Acciones pueden ser suscritas o adquiridas por inversionistas tanto mexicanos como extranjeros. La Compañía podrá adquirir acciones representativas de su capital social a través de la BMV, sin que sea aplicable la prohibición a que se refiere el primer párrafo del artículo 134 (ciento treinta y cuatro) de la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM). La adquisición de acciones propias se realizará en los términos y conforme a lo previsto en el artículo 56 (cincuenta y seis) de la LMV y demás disposiciones que se encuentren vigentes al momento de la operación, incluyendo aquéllas emitidas por la CNBV. *Ver Sección - "Adquisiciones de Acciones propias"*.

Aumentos y Disminuciones de Capital, Derechos de Preferencia y Amortización de Acciones

El importe del capital fijo de la Compañía está previsto en sus estatutos sociales y puede aumentarse o disminuirse por resolución de la asamblea general extraordinaria de accionistas. Si bien al 31 de diciembre de 2025 la Compañía no ha emitido Acciones representativas del capital variable, los estatutos sociales prevén que el importe del capital variable sea ilimitado, y pueda aumentarse y disminuirse por resolución de la asamblea general de accionistas que acuerde su emisión. Los aumentos y disminuciones a la parte variable del capital social de la Compañía deben inscribirse en el libro de registro de variaciones de capital de la misma.

En caso de aumento del capital social (tanto en su porción fija como en su porción variable), los accionistas tendrán derecho de preferencia para suscribir las nuevas Acciones que se emitan, o se pongan en circulación para representar el aumento, en proporción a sus respectivas participaciones, salvo cuando se trate de acciones emitidas (i) con motivo de la fusión de la sociedad, (ii) para la conversión de obligaciones convertibles en acciones de la sociedad, (iii) para la colocación de acciones propias adquiridas en los términos de la Cláusula Octava de los Estatutos Sociales, el Artículo 56 de la LMV y demás disposiciones que resulten aplicables, y (iv) para su oferta pública en términos del Artículo 53 de la LMV, el Artículo Séptimo de los Estatutos Sociales y demás disposiciones que resulten aplicables. La asamblea de accionistas que apruebe el aumento de capital correspondiente determinará el período durante el cual se podrán ejercer los derechos de preferencia antes mencionados, en el entendido de que dicho período no podrá ser menor de 15 días naturales contados a partir de la publicación del aviso de aumento de capital en el Diario Oficial de la Federación o en el periódico oficial del domicilio de la Compañía. Dichos derechos se ejercerán mediante la suscripción y pago de las Acciones correspondientes. De conformidad

con la legislación aplicable, los accionistas de la Compañía no pueden renunciar por anticipado a sus derechos de preferencia, y dichos derechos no pueden estar representados por títulos negociables en forma independiente de los títulos de Acciones correspondientes.

El capital social podrá disminuirse para absorber pérdidas o para rembolsar a los accionistas o liberarlos de exhibiciones no realizadas. Las disminuciones de capital para absorber pérdidas se efectuarán proporcionalmente entre todas las acciones representativas del capital social, sin que sea necesario cancelar acciones, en virtud de que éstas no expresan valor nominal.

Capital Variable

De conformidad con la LMV, los tenedores de Acciones representativas del capital variable no tendrán los derechos de retiro previstos en la LGSM para este tipo de acciones.

Adquisición de Acciones Propias

De conformidad con los estatutos sociales de la Compañía, ésta podrá adquirir sus propias Acciones a través de la BMV sujeto a las políticas que para tales efectos autoriza el Consejo de Administración.

La adquisición de acciones propias se realizará en los términos y conforme a lo previsto en el artículo 56 de la LMV y demás disposiciones que se encuentren vigentes al momento de la operación, incluyendo aquéllas emitidas por la CNBV.

Las adquisiciones de Acciones propias por la Compañía están sujetas a las siguientes condiciones:

- Las Acciones recompradas deberán cargarse al capital contable en tanto las mismas sean propiedad de la Compañía, o al capital social cuando se conviertan en Acciones de tesorería. La Compañía no está obligada a constituir reservas especiales para la adquisición de Acciones propias.
- La asamblea general ordinaria de accionistas aprobará anualmente, el monto total de los recursos que podrán destinarse a la adquisición de Acciones propias durante cada ejercicio, en el entendido de que dicho monto no podrá ser superior al importe total de las utilidades netas (incluyendo las utilidades retenidas) de la Compañía.
- El consejo de administración de la Compañía designará a la(s) persona(s) responsable(s) de realizar las operaciones de adquisición de Acciones propias, y de colocar las Acciones propias previamente recompradas.
- Las Acciones recompradas no podrán estar representadas en las asambleas de accionistas.
- Las operaciones de adquisición de Acciones propias deberán celebrarse, reportarse y divulgarse en la forma exigida por la CNBV.

De conformidad con las disposiciones emitidas por la CNBV, la Compañía no podrá adquirir Acciones propias mientras se encuentre en incumplimiento con los términos de cualquiera de los valores de deuda que en su caso tenga inscritos ante el RNV. Las disposiciones aplicables a la adquisición de Acciones propias también son aplicables a las operaciones con títulos opcionales e instrumentos financieros derivados que tengan como subyacente Acciones representativas del capital social de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2025, el número de acciones en circulación ascendía a 1,217,894,226, de las cuales 1,678,760 se encontraban en tesorería. El valor de mercado de las acciones de la Entidad al 31 de diciembre de 2025 fue de $3.74 por acción.

Al 31 de diciembre de 2024, el número de acciones en circulación ascendía a 1,222,625,553, de las cuales 3,387,386 se encontraban en tesorería. El valor de mercado de las acciones de la Entidad al 31 de diciembre de 2024 fue de $3.20 por acción.

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tenía 1,236,101,087 (mil doscientas treinta y seis millones ciento un mil ochenta y siete) acciones emitidas de las cuales 13,475,534 están en tesorería y 1,222,625,553 en circulación. El valor de mercado de

las acciones de la Entidad al 31 de diciembre de 2023 fue de $3.67 por acción.

En la Asamblea General Extraordinaria Anual de Accionistas del 23 de abril de 2024, se aprobó la cancelación de 13,475,534 acciones representativas de la parte fijan del capital social que fueron adquiridas con recursos del fondo de recompra de acciones propias, una reducción de $4,492 es decir, $0.33 pesos por cada acción. En consecuencia, de lo anterior, se efectuó la cancelación de la parte de la reserva para adquisición de acciones propias por $48,321 contra las utilidades retenidas.

En la Asamblea General Extraordinaria Anual de Accionistas del 20 de abril de 2023, se aprobó la cancelación de 23,918,976 acciones representativas de la parte fijan del capital social que fueron adquiridas con recursos del fondo de recompra de acciones propias, que equivalen a $7,973 es decir, $0.33 pesos por cada acción. En consecuencia, de lo anterior, también se efectuó la cancelación de la parte de la reserva para adquisición de acciones propias por $78,113 contra las utilidades retenidas.

El monto del capital variable será ilimitado y estará representado por acciones que tendrán las características que determine la Asamblea General de Accionistas que acuerde su emisión, pero que en todo caso serán ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, serie única, y de libre suscripción.

El capital social estará representado por una sola serie de acciones, las cuales conferirán iguales derechos y obligaciones a sus tenedores y darán derecho a un voto en la Asamblea de Accionistas.”

Inscripción y Transmisión de Acciones

Las Acciones representativas del capital social de la Compañía están amparadas por títulos que pueden llevar adheridos cupones nominativos numerados progresivamente para el pago de dividendos. Los accionistas de la Compañía pueden mantener sus Acciones directamente en forma de títulos físicos, o indirectamente a través de registros electrónicos en las instituciones que mantengan cuentas en el Indeval. El Indeval será el titular registrado de todas las Acciones que se mantengan a través de registros electrónicos. El Indeval expedirá constancias de depósito a los accionistas que lo soliciten. Las Instituciones autorizadas para mantener cuentas en el Indeval son las casas de bolsa, las instituciones de banca múltiple o de desarrollo, las demás instituciones financieras y las demás personas autorizadas por la CNBV (los Participantes del Indeval). La Compañía cuenta con un Libro de Registro de Acciones, llevado por el Indeval y únicamente reconocerá como accionistas a las personas que se encuentren inscritas como tales en dicho registro, a las personas que cuenten con constancias de depósito expedidas por el Indeval, y a los Participantes del Indeval.

Las Acciones de la Compañía se encuentran inscritas en el RNV mantenido por la CNBV y cuyo registro actualmente permanece vigente.

Asambleas de Accionistas y Derechos de Voto

Las asambleas generales de accionistas podrán ser ordinarias o extraordinarias. En las asambleas, todos los accionistas tendrán derecho a emitir un voto por cada acción de la que sean propietarios. Los accionistas podrán hacerse representar en las asambleas por apoderado con poder general o carta poder por escrito.

Las asambleas generales extraordinarias se reunirán para tratar cualquiera de los siguientes temas: a) cualquiera de los asuntos indicados en el artículo 182 (ciento ochenta y dos) de la LGSM excepto los aumentos y disminuciones de capital social en la parte variable cuyo acuerdo será tomado por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas; b) la cancelación de las acciones de la sociedad, o de otros valores que se emitan respecto de dichas acciones en el RNV y en bolsas de valores nacionales o extranjeras en las que se encuentren registradas, excepto por sistemas de cotización u otros mercados no regulados como bolsas de valores; c) la reforma de los estatutos de la Compañía; d) la amortización por parte de la Compañía de acciones del capital social con utilidades repartibles y emisión de acciones de goce o de voto limitado, preferente o de cualquier clase distinta a las ordinarias; e) los aumentos de capital en términos del Artículo 53 (cincuenta y tres) de la LMV; y f) otras de conformidad con la legislación aplicable. Las asambleas generales que se reúnan para considerar cualquier otro asunto serán ordinarias. La asamblea general ordinaria de accionistas deberá reunirse cuando menos una vez al año, dentro de los cuatro meses siguientes al cierre de cada ejercicio, para discutir, aprobar o modificar y resolver (i) el informe del Consejo de Administración, sobre la situación financiera de la sociedad y la documentación contable relativa, en los términos del artículo 172 de la LGSM, (ii) los informes del Presidente del Comité o Comités de Practicas Societarias y de Auditoría, (iii) el informe del Director General, conforme a la LMV y demás disposiciones que resulten aplicables, (iv) la opinión del Consejo de Administración sobre el contenido del informe del Director General, (v) la designación de los miembros del Consejo de Administración, (vi) la designación de los miembros del Comité Ejecutivo y de los Presidentes del Comité o

Comités de Prácticas Societarias y de Auditoría, (vii) la aplicación de utilidades, en su caso, y (viii) la determinación del monto máximo de recursos que podrá destinarse a la adquisición de acciones propias.

Para tener derecho a asistir a las asambleas, los accionistas deberán depositar los títulos de las acciones ante la propia Compañía o en una institución para el depósito de valores, o una institución de crédito, nacional o extranjera, o en casas de bolsa en los términos de las disposiciones aplicables de la LMV.

Para que una asamblea general ordinaria se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberá estar representada en ella por lo menos la mitad más una de las acciones representativas del capital social con derecho a voto, y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por mayoría de votos de las acciones representadas en ella. En caso de que no se reúna la mayoría necesaria, se publicará una segunda y la asamblea general ordinaria de accionistas podrá celebrarse válidamente cualquiera que sea el número de acciones representadas, y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por mayoría de votos de las acciones representadas en dicha asamblea. Para que las asambleas extraordinarias se consideren legalmente instaladas, en virtud de primera convocatoria, deberá estar representado en ella por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del capital social, y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por el voto favorable de acciones que representen cuando menos el 50% (cincuenta por ciento) del capital social con derecho a voto. Si no se reúne dicha mayoría podrá publicarse una segunda o ulterior convocatoria. Las asambleas extraordinarias que se reúnan en virtud de segunda o ulterior convocatoria podrán celebrarse válidamente si en ellas está representado el 50% (cincuenta por ciento) del capital social con derecho a voto, y sus resoluciones será válidas si se toman por el voto favorable de acciones que representen cuando menos el 50% (cincuenta por ciento) del capital social con derecho a voto.

Las convocatorias para asambleas generales de accionistas, deberán ser hechas por el Consejo de Administración. Los Accionistas que representen por lo menos el 10% (diez por ciento) de las acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, podrán pedir por escrito, en cualquier momento, que el Consejo de Administración o el Comité o los Comités de Prácticas Societarias y de Auditoría, por conducto de su respectivo Presidente, que convoque a una asamblea general de accionistas para discutir los asuntos que especifiquen en su solicitud, sin que al efecto sea aplicable el procedimiento señalado en el artículo 184 (ciento ochenta y cuatro) de la LGSM. Cualquier accionista tendrá el mismo derecho en cualquiera de los casos a que se refiere el artículo 185 (ciento ochenta y cinco) de la LGSM. SI no se hiciere la convocatoria dentro de los 15 (quince) días siguientes a la fecha de la solicitud, un Juez de lo Civil o de Distrito del domicilio de la sociedad, lo hará a petición de cualquiera de los interesados, quienes deberán exhibir sus acciones con este objeto, en el entendido de que deberá ser informado fehacientemente el Consejo de Administración por conducto de su Presidente y el Comité o Comités de Prácticas Societarias y Auditoría de la Sociedad, por conducto de su respectivo Presidente, 1 (un) día hábil antes de su publicación, indicándoles medio y fecha de publicación y sin este requisito, cualquier asamblea que se celebre o pretenda celebrarse no será válida. Las convocatorias para las asambleas de accionistas deberán publicarse en el periódico oficial del domicilio de la sociedad o en uno de los diarios de mayor circulación en dicho domicilio, por lo menos con 15 (quince) días de anticipación a la fecha fijada para la asamblea respectiva. Las convocatorias incluirán el orden del día y estarán firmadas por quien las expida. Solo los accionistas que aparezcan inscritos en el Libro de Registro de Acciones como dueños de una o más acciones, así como los que presenten las constancias emitidas por el Indeval o por cualquier otra institución para el depósito de valores autorizada conforme a las disposiciones legales aplicables, complementadas con las listas de depositantes. El Libro de Registro de Acciones para los efectos, se considerará cerrado el día hábil inmediato anterior a la fecha fijada para la celebración de la asamblea. Para tener derecho a asistir a la asamblea respectiva, los accionistas deberán depositar los títulos de las acciones ante la propia sociedad o en una institución para el depósito de valores, o una institución de crédito, nacional o extranjera, o en casas de bolsa en los términos de las disposiciones aplicables de la LMV.

Los accionistas podrán ser representados en las Asambleas por la persona o las personas que acrediten su personalidad mediante simple carta poder firmada ante dos testigos. Cuando los apoderados de casas de bolsa, fideicomisos, fondos, instituciones nacionales o extranjeras de crédito y/o cualquier entidad del sector financiero y/o del mercado de valores, pretendan asistir y ejercer el voto en las Asambleas a las que asistan, podrán acreditar su personalidad mediante poder otorgado en formularios elaborados por la propia Sociedad, que reúnan los requisitos siguientes: (i) señalar de manera notoria la denominación de la Sociedad, así como el respectivo Orden del Día, (i) contener espacio para las instrucciones que señale el otorgante para el ejercicio del poder.

Las actas de las asambleas de accionistas serán firmadas por el presidente y el secretario de la asamblea y se transcribirán en el libro de actas de asambleas de accionistas de la Compañía o, si esto no es posible, se protocolizarán ante notario público. Todas las actas de las asambleas ordinarias que aprueben cualquier aumento o disminución en la porción variable

del capital, deberán protocolizarse. Las actas de todas las asambleas extraordinarias también deberán protocolizarse ante notario público y la escritura correspondiente deberá inscribirse en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México.

Dividendos y Distribuciones en caso de Liquidación

Dentro de los cuatro primeros meses de cada año, el consejo de administración someterá a la aprobación de la asamblea general ordinaria anual de accionistas los estados financieros de la Compañía por el ejercicio anterior. Antes de pagar dividendos la Compañía deberá separar el 5% de sus utilidades netas para constituir una reserva legal, hasta que el importe de dicha reserva sea equivalente al 20% de su capital social. Además, la asamblea de accionistas podrá separar otras cantidades para la constitución de las reservas que estime convenientes. El saldo de las utilidades si lo hubiere, podrá distribuirse en forma de dividendos. Los dividendos en efectivo correspondientes a las Acciones que se encuentren depositadas en el Indeval se distribuirán por conducto de este último. Los dividendos en efectivo correspondientes a las Acciones que estén amparadas por títulos físicos se pagarán contra la entrega del cupón o la presentación del título correspondiente.

En caso de disolución, la asamblea extraordinaria de accionistas nombrará a uno o varios liquidadores que se encarguen de concluir los asuntos de la Compañía. Todas las Acciones que se encuentren totalmente pagadas tendrán derecho a participar proporcionalmente en cualquier distribución que se efectúe tras la liquidación. Las Acciones que se encuentren pagadas en parte tendrán derecho a participar en dicha distribución en proporción al importe pagado de las mismas.

Obligación de Realizar Oferta Pública de Adquisición de Acciones

De conformidad con la LMV, en el supuesto de que la Compañía decida cancelar la inscripción de sus acciones en el RNV y la BMV, o en el caso de que la CNBV ordene dicha cancelación, la Compañía estará obligada a realizar una oferta pública para adquirir las Acciones propiedad de los accionistas minoritarios, y al mismo tiempo constituir un fideicomiso por el importe necesario para adquirir la totalidad de las Acciones que no se adquieran a través de dicha oferta. De conformidad con la LMV, lo accionistas que ejercen el control de la Compañía serán subsidiariamente responsables de dichas obligaciones. El precio de compra de dichas Acciones será el que resulte más alto de entre (i) el precio promedio de cotización de las Acciones en la BMV durante el período de 30 días de operaciones con dichas Acciones anterior a la fecha de la oferta, o (ii) el valor en libros de dichas Acciones de conformidad con el último reporte trimestral presentado a la CNBV y la BMV antes de la oferta. En el supuesto de que la CNBV ordene la cancelación de la inscripción de las Acciones, la oferta antes mencionada deberá efectuarse dentro de los 180 días naturales siguientes a la orden de cancelación. De conformidad con LMV, la cancelación de la inscripción de las acciones por decisión de la Compañía debe ser aprobada por cuando menos el 95% de sus accionistas.

Adquisición de Acciones por las Subsidiarias

Las subsidiarias y demás entidades controladas por la Compañía no podrán adquirir, directa o indirectamente, las Acciones representativas del capital social de ésta última o de otras sociedades que sean accionistas de esta última. De conformidad la LMV esta restricción no será aplicable a la adquisición de Acciones representativas del capital social de la Compañía a través de sociedades de inversión.

Disposiciones Tendientes a Impedir Cambios de Control

General

Los estatutos de la Compañía establecen que, sujeto a ciertas excepciones, cualquier persona que individualmente o en conjunto con una o varias personas relacionadas pretenda adquirir directa o indirectamente por cualquier título Acciones o derechos sobre Acciones, ya sea en un acto o serie de actos sin límite de tiempo entre sí, cuya consecuencia sea que su tenencia accionaria en forma individual y/o en conjunto con la persona o personas relacionadas represente (i) una participación igual o superior al 10% del total de las Acciones, (ii) una participación igual o superior al 20% del total de las Acciones, si antes de dicha adquisición dicha persona o personas mantienen en conjunto una participación igual o superior al 10% del total de las Acciones, (iii) una participación igual o superior al 30% del total de las Acciones, si antes de dicha adquisición dicha persona o personas mantienen en conjunto una participación igual o superior al 20% del total de las Acciones, (iv) una participación igual o superior al 40% del total de las Acciones, si antes de dicha adquisición dicha persona o personas mantienen en conjunto una participación igual o superior al 30% del total de las Acciones, o (v) una participación igual o superior al 50% del total de las Acciones, si antes de dicha adquisición dicha persona o personas mantienen en conjunto una participación igual o superior al 40% del total de las Acciones, deberá obtener autorización previa y por escrito del consejo de administración y/o la asamblea general extraordinaria de accionistas, conforme se señala en los propios estatutos sociales.

Asimismo, cualquier persona que sea Competidor de la Compañía o de cualquiera de sus subsidiarias, que individualmente o en conjunto con una o varias personas relacionadas pretenda adquirir directa o indirectamente por cualquier medio, Acciones o derechos sobre Acciones, ya sea en un acto o serie de actos sin límite de tiempo entre sí, cuya consecuencia sea que su tenencia accionaria en forma individual y/o en conjunto con la persona o personas relacionadas represente un porcentaje igual o superior al 5% del total de las Acciones o sus múltiplos, deberá obtener autorización previa y por escrito del consejo de administración y/o la asamblea general extraordinaria de accionistas, conforme se señala en los propios estatutos sociales.

Cualquier adquisición de Acciones en contravención de las disposiciones contenidas en la Cláusula Décima contenida en los estatutos sociales, incluyendo cualesquiera adquisiciones por parte de personas que ya tuvieren el carácter de accionistas de la Compañía, no será inscrita en el registro de acciones de la Compañía y en consecuencia, los adquirentes no podrán ejercitar los derechos corporativos correspondientes a dichas Acciones, incluyendo específicamente el derecho de voto en las asambleas de accionistas, a menos que el consejo de administración o la asamblea general extraordinaria de accionistas autorice lo contrario. Además, la persona que adquiera Acciones en contravención de dichas disposiciones estará obligada a vender dichas Acciones a un tercero interesado aprobado por el consejo de administración o la asamblea general extraordinaria de accionistas de la Compañía de conformidad con el procedimiento previsto en los estatutos sociales de la misma.

Para efectos de lo señalado en esta sección exclusivamente, el término “Acciones” significa las acciones representativas del capital social de la Compañía cualquiera que sea su clase o serie, o cualquier título, valor o instrumento emitido con base en esas Acciones o que confiera algún derecho sobre esas Acciones o sea convertible en dichas Acciones, Incluyendo instrumentos u operaciones financieras derivadas; y el término “Competidor” significa cualquier persona dedicada directa o Indirectamente (i) al desarrollo y construcción de vivienda y centros comerciales, y/o (¡I) a cualquier otra actividad que realice la Compañía o sus subsidiarias y que represente el 5% o más de sus Ingresos consolidados; en el entendido de que el consejo de administración de la Compañía podrá establecer excepciones.

Autorizaciones del Consejo de Administración y la Asamblea de Accionistas

Para obtener autorización del consejo de administración, el posible adquirente deberá presentar al mismo una solicitud que incluya cierta información específica. Durante el proceso de autorización se deberán cumplir ciertos términos. El consejo de administración podrá, sin incurrir en responsabilidad, someter dicha solicitud a la asamblea general extraordinaria de accionistas para que sea esta la que resuelva. La determinación del consejo de administración para someter a la consideración de la asamblea la solicitud de autorización antes referida, se hará tomando en cuenta, los factores tales como los posibles conflictos de interés, la equidad del precio propuesto, o la falta de celebración de una sesión de consejo tras más de dos convocatorias, la falta de resolución de la solicitud durante las sesiones que se hayan celebrado (salvo en los casos en que no resolviere por haber solicitado la documentación o aclaraciones) o en cualquier otro caso de duda sobre la equidad de la operación o de falta de elementos o imposibilidad para resolver la solicitud. El consejo de administración podrá revocar cualquier autorización previamente otorgada, antes de la fecha en que se consume la operación respectiva, en caso de que reciba de un tercero una mejor oferta para los accionistas de la Compañía.

En el caso de que la asamblea general extraordinaria de accionistas deba aprobar la adquisición propuesta, el Consejo de Administración, por conducto del Presidente o del Secretario, convocará a dicha asamblea general extraordinaria de accionistas mediante publicación el periódico oficial del domicilio de la Sociedad y en dos de los diarios de mayor circulación en dicho domicilio, con treinta (30) días de anticipación a la fecha fijada para la asamblea, cuando se trate de segunda convocatoria la publicación también deberá realizarse treinta (30) días antes de la fecha fijada para la celebración de la asamblea correspondiente; en el entendido de que esta última convocatoria no podrá publicarse sino hasta después de la fecha para la cual se hubiera convocado la asamblea en primera convocatoria y ésta no se hubiere instalado. Desde el momento en que se publique dicha convocatoria para la asamblea de accionistas, deberán estar a disposición de los mismos, en las oficinas de la secretaría de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita, la Información y los documentos relacionados con el Orden del Día y, por tanto, la solicitud de autorización presentada originalmente al Consejo de Administración, así como cualquier opinión y/o recomendación que, en su caso, el Consejo de Administración hubiera emitido en relación con la solicitud de autorización antes mencionada.

En caso de que el consejo de administración o la asamblea de accionistas no resuelvan en sentido negativo o positivo en los plazos y forma establecidos en los estatutos de la Compañía, la solicitud de autorización se entenderá denegada.

Oferta pública de Compra Obligatoria en Ciertas Adquisiciones

Si el consejo de administración o la asamblea general extraordinaria autoriza una adquisición de Acciones cuya consecuencia sea la adquisición de una participación del 20% o hasta el 40%, no obstante dicha autorización, la persona que pretenda realizar dicha adquisición deberá realizar una oferta pública de compra por un 10% adicional de las Acciones que se pretendan adquirir, al precio en efectivo que se determine de conformidad con lo establecido en el siguiente párrafo, en el entendido de que la adquisición autorizada por el consejo de administración o la asamblea general extraordinaria, en conjunto con la adquisición de acciones adicionales antes mencionada, no podrá exceder de la mitad de las Acciones ordinarias con derecho a voto o dar como resultado un cambio de control en la Compañía.

En el supuesto en que el consejo de administración o la asamblea de accionistas apruebe una adquisición que implique un cambio de control, el adquirente deberá realizar una oferta pública de compra por el 100% menos una de las Acciones en circulación, a un precio en efectivo no inferior al precio que resulte más alto de entre (i) el valor en libros por Acción según el último estado de resultados trimestral aprobado por el consejo de administración, (ii) el precio de cierre más alto en la BMV durante los 365 días anteriores a la fecha de la autorización, o (iii) el precio de compra por Acción más alto pagado en cualquier tiempo por dicho adquirente. Las ofertas públicas de compra que deban realizarse de conformidad con lo anterior estarán sujetas a ciertos requisitos específicos, incluyendo el pago del mismo precio de compra a todos los accionistas de la Compañía. Las disposiciones contenidas en los estatutos de la Compañía en cuanto a la obligación de realizar oferta pública de compra conforme a lo antes descrito son más estrictas que las obligaciones previstas en la LMV y en algunos casos difieren de estas últimas. En estos casos, las disposiciones de los estatutos sociales de la Compañía, y no las disposiciones contenidas en la LMV, aplicarán a las adquisiciones restringidas previstas en dichos estatutos.

Excepciones

Las disposiciones contenidas en los estatutos de la Compañía descritas en esta sección no son aplicables a las adquisiciones o transmisiones de Acciones (a) las adquisiciones o transmisiones por vía sucesoria, ya sea herencia o legado, o (b) la adquisición o transmisión de Acciones (i) por las Personas que tengan el Control de la Sociedad en la fecha en que esta cláusula sea adoptada por la Sociedad; (ii) por cualquier persona moral, fideicomiso o trust o su equivalente, vehículo, entidad, empresa u otra forma de asociación económica o mercantil que esté bajo el Control de la Persona o Personas a que se refiere el inciso (i) inmediato anterior; (iii) por la sucesión de las Personas a que se refiere el inciso (i) anterior; (iv) por los ascendientes o descendientes en línea recta hasta el tercer grado de las Personas a que se refiere el inciso (i) anterior; (v) por la Persona a que se refiere el inciso (i) anterior, cuando esté adquiriendo las Acciones de cualquier sociedad, fideicomiso o trust o su equivalente, vehículo, entidad, empresa, forma de asociación económica o mercantil, ascendientes o descendientes a que se refieren los Incisos (ii) y (iv) anteriores; (vi) por parte de la Sociedad o sus Subsidiarias, o por parte de fideicomisos constituidos por la propia Sociedad o sus Subsidiarias o por cualquier otra Persona Controlada por la Sociedad o por sus Subsidiarias; y (vii) que exente el Consejo de Administración o la asamblea de accionistas mediante una resolución adoptada de conformidad con los estatutos sociales.

Aprobación de Reformas a las Disposiciones para Prevenir la Toma de Control Hostil

Los efectos de las disposiciones relativas a la protección contra la toma de control hostil contenidas en los estatutos de la Compañía, así como cualquier reforma a las mismas, deberán ser aprobados por la CNBV e Inscribirse el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México.

Derechos de los Accionistas Minoritarios

De conformidad con lo dispuesto por la LMV y la LGSM, los accionistas minoritarios de la Compañía tienen derechos a favor de los minoritarios incluyen las siguientes:

- Los accionistas que representen cuando menos el 10% del capital social de la Compañía tendrán derecho de:

  i. Designar y revocar en asamblea general de accionistas a un miembro del consejo de administración. Tal designación, sólo podrá revocarse por los demás accionistas cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los demás consejeros, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas con tal carácter durante los doce meses inmediatos siguientes a la fecha de revocación.

ii. Requerir al presidente del consejo de administración o de los comités que lleven a cabo las funciones en materia de prácticas societarias y de auditoría a que se refiere la LMV, en cualquier momento, se convoque a una asamblea general de accionistas, sin que al efecto resulte aplicable el porcentaje señalado en el artículo 184 de la LGSM.

iii. Solicitar que se aplace por una sola vez, por tres días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados, sin que resulte aplicable el porcentaje señalado en el artículo 199 de la LGSM

Los accionistas que representen cuando menos el 20% del capital social de la Compañía tendrán derecho de exigir que se suspenda temporalmente la ejecución de cualquier resolución adoptada por la asamblea general, presentando una demanda ante el juez competente dentro de los 15 días siguientes a la conclusión de la asamblea en la que se haya adoptado dicha resolución, siempre y cuando:

i. la resolución impugnada contravenga lo dispuesto en la ley o los estatutos sociales de la Compañía,

ii. los accionistas demandantes no hayan asistido a la asamblea respectiva o, en caso de haber asistido, hayan votado en contra de dicha resolución, y

iii. dichos accionistas otorguen fianza para garantizar los daños que ocasionen a la Compañía como resultado de la suspensión si la demanda se declara infundada.

ejercer acciones de responsabilidad en contra de los consejeros en caso de Incumplimiento de los deberes de diligencia y lealtad de los mismos, y obtener para beneficio de la Compañía el pago de una Indemnización equivalente al monto de los daños y perjuicios ocasionados de la misma. Dichas acciones de responsabilidad prescriben al término de cinco años y no podrán ejercerse cuando los consejeros estén cubiertos por las excepciones previstas en la LMV.

[429000-N] Mercado de capitales

Estructura accionaria:

El capital social de ARA al 31 de diciembre de 2025 está representado por 1,217,894,226 acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, serie única, de suscripción libre, íntegramente suscritas y pagadas.

Comportamiento de la acción en el mercado de valores:

Al 31 de diciembre de 2025, la acción ARA* se ubicó en el lugar 80 del Índice de Bursatilidad. En 2025, la acción de ARA estuvo dentro del grupo de bursatilidad media, de conformidad con dicho Índice. En la siguiente tabla se muestra el precio de cierre, mínimo y máximo de cotización de las acciones ARA* en la BMV durante los períodos indicados, así como el volumen operado:

Períodos	Máximo	Mínimo	Cierre	Volumen negociado
Anual				
2021	4.80	2.79	3.67	207,212,657
2022	3.84	2.70	2.93	216,265,183
2023	4.07	2.93	3.49	83,676,975
2024	3.67	2.70	3.05	161,032,627
2025	3.76	2.81	3.74	57,425,732
Trimestral				
Primer trimestre 2024	3.67	2.97	3.04	25,207,625
Segundo trimestre 2024	3.36	2.86	2.93	27,354,466
Tercer trimestre 2024	3.09	2.79	2.91	88,138,512
Cuarto trimestre 2024	3.35	2.70	3.05	20,332,024
Primer trimestre 2025	3.65	2.81	3.17	15,365,314
Segundo trimestre 2025	3.31	2.95	3.23	6,908,489
Tercer trimestre 2025	3.49	3.12	3.23	12,204,200
Cuarto trimestre 2025	3.76	3.17	3.74	22,947,729
Mensual				
Octubre 2025	3.64	3.17	3.53	13,020,687
Noviembre 2025	3.58	3.28	3.45	4,002,513
Diciembre 2025	3.76	3.38	3.74	5,924,529
Enero 2026	3.99	3.41	3.93	11,888,129
Febrero 2026	4.80	3.85	4.77	5,210,359
Marzo 2026	4.90	4.25	4.57	2,568,852

La Compañía no puede predecir el nivel de liquidez que tendrá el mercado para sus Acciones. En el supuesto de que el volumen de cotización de las Acciones de la Compañía en la BMV disminuya por debajo de los niveles establecidos, su inscripción podría cancelarse. Al 31 de diciembre de 2025, la negociación de las Acciones de la Compañía no ha sido objeto de suspensión alguna.
Consorcio ARA cuenta con los servicios de un Formador de Mercado, y su impacto en los valores ARA se describen en el siguiente inciso.

Denominación de cada formador de mercado que haya prestado sus servicios durante el año inmediato anterior:

BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Identificación de los valores con los que operó el formador de mercado:

Los valores emitidos por ARA listados en la BMV que son objeto de dicho contrato son los siguientes:
Tipo de valor: Accionario
Clave de cotización (Emisora y Serie): ARA*
Código ISIN: MXP001161019 CUSIP: 21030R100
Bursatilidad: Media

Inicio de vigencia, prórroga o renovación del contrato con el formador de mercado, duración del mismo y, en su caso, la terminación o rescisión de las contrataciones correspondientes:

El 23 de junio de 2025 la compañía firmó la prórroga del contrato de prestación de servicios de formación de mercado, celebrado el 10 de junio de 2019 con BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V., con el objeto de seguir fomentando la liquidez de las acciones de ARA en el mercado. La prórroga de dicho contrato surtió efecto a partir del 2 de julio de 2025 y estará vigente por los siguientes doce meses contados a partir de esta fecha.

Descripción de los servicios que prestó el formador de mercado; así como los términos y condiciones generales de contratación, en el caso de los contratos vigentes:

El objeto de la prestación del servicio de formación de mercado por parte del Formador de Mercado a la Emisora a través de la BMV, para aumentar la liquidez de los Valores de la Emisor identificados en la Cláusula Tercera, así como para promover la estabilidad y la continuidad de precios de los mismos, de conformidad con lo establecido en las leyes, disposiciones de carácter general, reglamentos y normas de autorregulación aplicables, emitidas por las autoridades y organismos autorregulatorios.

Obligaciones del Formador de Mercado.

El Formador de Mercado se compromete a:

1. Mantener una presencia operativa continua sobre los valores, mediante el ingreso y mantenimiento de posturas de compra y de venta, durante cada Sesión de Remate del Mercado de Capitales administrado por la BMV en tanto el presente Contrato se encuentre en vigor y de acuerdo a lo establecido en el Manual de la BMV.
2. Tener una permanencia en los corros de la BMV del 80%, durante cada Sesión de Remate.
3. El mínimo de posturas será de $150,000.00 M.N. (Ciento cincuenta Mil Pesos 00/100 M.N.)
4. Un spread máximo entre compra y venta de hasta el 3.5%.

En 2025 la compañía se mantuvo en una bursatilidad media.

Desde la contratación del Formador de Mercado los diferenciales máximos entre los precios de venta y compra permitidos según la regulación de la BMV no superaron el 2%.

Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los valores de la emisora con los que opere dicho intermediario:

Operación de la acción de ARA*.

Precio de la acción

El precio de cierre en 2025 fue de $3.74, lo que representó un rendimiento de 22.8% en comparación con el cierre del año anterior.

En 2024, el precio de cierre fue de $3.05, registrando un rendimiento de -12.8% respecto a 2023. Por su parte, en 2023 el precio cerró en $3.49, lo que implicó un rendimiento de 19.3% frente al cierre de 2022.

Spread

La evolución del spread mensual se muestra en la siguiente tabla:

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Mes	No Spreads	% Spread
ene-23	1,906	0.89
feb-23	1,739	0.85
mar-23	2,620	0.86
abr-23	3,559	1.18
may-23	1,320	0.64
jun-23	1,773	0.9
jul-23	1,825	0.81
ago-23	2,021	0.85
sep-23	3,516	0.89
oct-23	6,181	1.03
nov-23	2,460	0.94
dic-23	1,810	0.89
ene-24	5,044	0.87
feb-24	2,515	1.11
mar-24	2,270	1.16
abr-24	5,867	0.75
may-24	1,214	0.86
jun-24	1,511	0.91
jul-24	5,387	0.99
ago-24	1,999	1.02
sep-24	3,613	0.78
oct-24	2,608	1.04
nov-24	1,529	1.08
dic-24	3,123	1.67

Mes	No Spreads	% Spread
ene-25	2,522	1.08
feb-25	19,168	1.95
mar-25	8,004	1.15
abr-25	2,930	1.41
may-25	894	1.01
jun-25	1,704	1.22
jul-25	16,884	1.74
ago-25	1,281	0.9
sep-25	941	0.79
oct-25	3,535	1.29
nov-25	2,578	1.36
dic-25	2,502	1.19
ene-26	6,080	1.26
feb-26	4,767	1.09
mar-26	2,301	1.39

[431000-N] Personas responsables

Consorcio ARA, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias.

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a Consorcio ARA, S.A.B. de C. V. y subsidiarias contenida en el presente Reporte Anual por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, con fecha la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas".

ING. MIGUEL GUILLERMO LOZANO PARDINAS
DIRECTOR GENERAL DIVISIÓN VIVIENDA

LIC. ALICIA ENRIQUEZ PIMENTEL
DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN
Y FINANZAS DE LA DIVISIÓN VIVIENDA

LIC. RODOLFO TRUJILLO MONDRAGÓN
DIRECTOR JURÍDICO DIVISIÓN VIVIENDA

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual por los ejercicios **2025, 2024 y 2023** fueron dictaminados con fecha **16 de abril de 2026**, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros consolidados dictaminados.

Atentamente,

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Alexis Hernandez
Representante Legal
Ciudad de México, México
21 de abril de 2026

C.P.C. Rafael García Gómez
Auditor externo
Ciudad de México, México
21 de abril de 2026

* * * * *

[432000-N] Anexos

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios:

Denominación social y nombre comercial o, en su caso, nombre de la persona física, así como una descripción del negocio en el que participe

N/A

Cualquier otra información que se considere relevante para evaluar el riesgo de crédito de que se trate del aval o garante

N/A

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios

Consorcio ARA, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 e Informe de los auditores independientes del 16 de abril de 2026



Consorcio ARA, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2025, 2024 y 2023

Contenido **Página**

Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	6
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	7
Estados consolidados de cambios en el capital contable	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	10

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Consorcio ARA, S. A. B. de C. V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Consorcio ARA, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la "Entidad" o el "Grupo"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Fundamento de la opinión

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se describen más adelante en la sección de *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de Conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP) y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Valuación de inventarios inmobiliarios

Los inventarios inmobiliarios representan una parte significativa del total de los activos consolidados, por este motivo la existencia y valuación de inventarios inmobiliarios es considerado como una cuestión clave de la auditoría. La Entidad realiza juicios y supuestos para que sus inventarios se encuentren valuados al menor de su valor neto de realización o costo de adquisición y desarrollo, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 2, "*Inventarios*". Esto requiere que la administración de la Entidad considere para su valuación, entre otros aspectos: su control interno, la estimación de los precios de venta y demanda de vivienda, basados en los planes de la administración y sus presupuestos de ventas, costos y márgenes de utilidad esperados en sus desarrollos habitacionales y comerciales, así como posibles descuentos de estos.

Los costos estimados futuros de obra por completar están sujetos a un número de variables que incluyen el sembrado de la vivienda a desarrollar considerando las condiciones de mercado y de industria, los materiales de obra, los costos de los proveedores y sub-contratistas y el continuo análisis de los presupuestos de venta basados en oferta y demanda de los desarrollos habitacionales.

Nuestros procedimientos de auditoría con respecto a esta cuestión clave incluyeron lo siguiente:

1. Realizamos entrevistas con la administración para comprender los controles clave del ciclo de inventario y costo de ventas y los procedimientos de actualización y revisión de la información proforma por desarrollo, validamos lo adecuado del margen de utilidad actual y presupuestada de los desarrollos inmobiliarios seleccionados.

2. Realizamos visitas de manera selectiva a los desarrollos inmobiliarios seleccionados con el objeto de verificar que los presupuestos por desarrollo se encuentren actualizados y no existan costos por aditivas no considerados en el presupuesto o trabajos o cambios en el mismo no considerados en los presupuestos por desarrollo.

3. Determinamos una muestra de ciertos costos incurridos en la construcción en proceso, revisando que las compras o adiciones de los mismos estuvieran consideradas en el presupuesto original y fueran alojadas en el proyecto respectivo y a la etapa del mismo o fase del inventario inmobiliario, así como verificar que se hubieran seguido los procedimientos de validación y autorización de las compras respectivas y el cumplimiento con la definición de costos capitalizables al inventario inmobiliario, adicionalmente revisamos la proporción de los gastos y costos reconocidos como costo de ventas del año con respecto a las viviendas vendidas.

4. Revisamos una muestra de los presupuestos de los proyectos o desarrollos en proceso y retamos los principales juicios utilizados por la administración de la Entidad con respecto a los costos futuros. Realizamos pruebas de deterioro sobre los desarrollos en construcción y reserva territorial, así como sobre aquellos desarrollos que se encontraban concluidos por los que únicamente este pendiente la venta de ciertas unidades o departamentos.

5. Evaluamos los datos clave utilizados en el modelo usado por la administración de la Entidad, con respecto a los precios de venta y costos estimados por completar, que soportan el valor en libros de los inventarios inmobiliarios. Hemos comparado dicha información contra presupuestos de precios de venta costos e información histórica de ventas para comprobar su razonabilidad.

Reconocimiento de ingresos por ventas inmobiliarias en el período correcto

Identificamos que existe un riesgo de reconocimiento de ingresos en el período correcto por ventas inmobiliarias. Los ingresos por ventas inmobiliarias deben reconocerse en el período que la Entidad transfiere el control al cliente, es decir, a) en el caso de contratos con clientes por venta de viviendas sin reserva de dominio; cuando cumple con los siguientes criterios: i) el inmueble es habitable, ii) el inmueble está escriturado a favor del cliente y iii) el cliente ha aceptado el activo, según los términos del contrato; y b) Contratos con clientes por venta de vivienda con reserva de dominio en donde la administración considera que la trasferencia de control de la vivienda se concreta una vez entregada la vivienda, ya que al momento de la escrituración del bien los riesgos y beneficios no han sido trasferidos al cliente propiamente por la reserva de dominio estipulada, por lo que el momento más identificable en el cual el cliente puede hacer uso del inmueble de forma inminente es en la entrega.

Nuestros procedimientos de auditoría con respecto a esta cuestión clave incluyeron lo siguiente:

1. Probamos el diseño, implementación y eficacia operativa de los controles de la Entidad en relación con el reconocimiento de los ingresos por ventas inmobiliarias.

2. Seleccionamos una muestra de ventas inmobiliarias durante el ejercicio y realizamos lo siguiente: i) inspeccionamos la documentación que soporta los ingresos por contratos con clientes por venta de viviendas reconocidos durante el ejercicio, verificando la validez de los ingresos reconocidos de conformidad con la aceptación y escritura, ii) durante las visitas a los proyectos seleccionados verificamos mediante una muestra aleatoria que las viviendas escrituradas se encontraran construidas y entregadas al cliente, iii) también verificamos las transacciones de venta efectuadas antes del cierre del ejercicio para asegurarnos de que los ingresos fueran reconocidos en el período adecuado, iv) revisamos los movimientos de la reserva de ingresos por venta de viviendas con reserva de dominio mediante la inspección documental de las transacciones excluidas e incluidas que la conforman al cierre del ejercicio.

3. Evaluamos también que la administración contara con actividades y procedimientos de control que mitigaran el riesgo de reconocimiento de ingresos que se menciona en el párrafo anterior. Finalmente, también se evaluó que las revelaciones en relación con las ventas que se muestran en la Nota 23 fueran adecuadas.

Cumplimiento con Leyes y Regulaciones

La Entidad está sujeta a diversas Leyes y Regulaciones, estas incluyen y no están limitadas a la Ley de lavado de dinero, las políticas públicas de vivienda tanto de gobiernos estatales y federal, así como la regulación que debe cumplir por listar sus valores ante la Bolsa Mexicana de Valores. Si ARA incumpliese con estas Leyes y Regulaciones pudiese tener un impacto material que se reflejaría en los estados financieros consolidados. La administración de la Entidad revisa el cumplimiento con estas Leyes y Regulaciones y no ha registrado ni revelado algún efecto por incumplimiento con éstas.

Nuestros procedimientos de auditoría consistieron en tener un entendimiento relevante de estas Leyes y Regulaciones, revisamos el diseño e implementación de los controles clave que tiene la Entidad para su monitoreo y cumplimiento e inspeccionamos la documentación y minutas del Consejo de Administración de la Entidad con respecto a estos temas.

Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de los auditores

La Administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones). El Reporte Anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay error material en la otra información, tendríamos que reportar ese hecho. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del mismo, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2 de las Disposiciones. No tenemos nada que reportar sobre este asunto.

Responsabilidad de la administración y de los responsables del gobierno corporativo de la Entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el IASB, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene la intención de liquidar la Entidad o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno corporativo de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Entidad.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose de los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.

Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

Deloitte.

Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.

Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

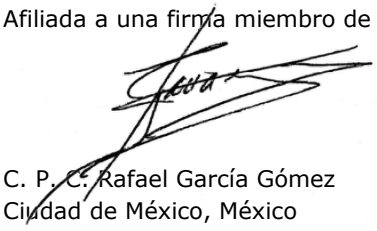
Planeamos y realizamos la auditoría de grupo para obtener evidencia de auditoría suficiente en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro de la Entidad como base para formarse una opinión sobre los estados financieros de la Entidad. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría de la Entidad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo de la Entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Entidad una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Rafael García Gómez
Ciudad de México, México

16 de abril de 2026

Consorcio ARA, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En miles de pesos)

Activos	**Notas**	**2025**	**2024**	**2023**
Activo circulante				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	$ 2,049,078	$ 2,287,006	$ 2,226,202
Clientes – Neto	7	709,655	556,662	721,652
Cuentas por cobrar a negocios conjuntos		81,677	45,243	43,800
Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo	8	13,923,480	12,837,549	11,593,728
Otros activos	10	854,048	841,916	736,019
Total de activo circulante		17,617,938	16,568,376	15,321,401
Activo a largo plazo:				
Acciones de club de golf		173,478	173,478	173,478
Propiedades de inversión	9	998,648	1,030,033	1,052,300
Efectivo restringido	6	50,000	50,000	72,420
Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo a largo plazo	8	5,448,600	5,272,347	5,162,465
Inversión en negocios conjuntos	11	409,996	383,831	339,972
Inmuebles, maquinaria y equipo – Neto	12	305,216	212,742	202,576
Activos por derecho de uso	13	325,637	296,511	206,352
Impuestos a la utilidad diferidos	18	282,111	226,650	199,189
Instrumentos financieros derivados		-	508	531
Otros activos		28,428	67,084	67,482
Total de activo a largo plazo		8,022,114	7,713,184	7,476,765
Total de activo		$ 25,640,052	$ 24,281,560	$ 22,798,166

Pasivos y capital contable	**Notas**	**2025**	**2024**	**2023**
Pasivo circulante				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	15	$ 332,606	$ 282,570	$ 174,868
Porción circulante de certificados bursátiles	16	1,195,356	-	-
Porción circulante del pasivo por arrendamiento	14	114,680	116,153	76,435
Proveedores		1,471,566	721,238	663,420
Impuestos y otros pasivos	17	899,424	839,775	773,052
Anticipos de clientes		322,289	568,883	378,392
Total de pasivo circulante		4,335,921	2,528,619	2,066,167
Pasivo a largo plazo				
Deuda a largo plazo	15	357,739	453,767	425,815
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	14	159,667	135,477	107,940
Certificados bursátiles	16	496,495	1,685,456	1,678,636
Beneficios a empleados	19	58,989	37,905	34,405
Instrumentos financieros derivados		1,152	-	-
Impuestos a la utilidad diferidos	18	3,985,486	3,884,479	3,610,227
Total de pasivo a largo plazo		5,059,528	6,197,084	5,857,023
Total de pasivo		9,395,449	8,725,703	7,923,190
Capital contable:				
Capital social	21	614,175	615,182	616,311
Prima en suscripción de acciones		351,545	351,545	351,545
Reserva para la adquisición de acciones propias		60,628	56,488	17,121
Utilidades retenidas	21	15,197,175	14,497,039	13,855,711
Participación controladora		16,223,523	15,520,254	14,840,688
Participación no controladora		21,080	35,603	34,288
Total de capital contable		16,244,603	15,555,857	14,874,976
Total pasivo y capital contable		$ 25,640,052	$ 24,281,560	$ 22,798,166

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados

Consorcio ARA, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En miles de pesos, excepto datos por acción que se expresan en pesos)

	Notas	2025	2024	2023
Ingresos	23	$ 8,254,606	$ 7,118,493	$ 6,749,317
Costo de ventas		6,062,782	5,237,260	4,961,397
Utilidad bruta		2,191,824	1,881,233	1,787,920
Gastos generales:	24			
Gastos de venta		894,523	706,214	678,678
Gastos de administración		446,052	364,118	333,769
Gastos de operación		53,550	35,439	37,858
Otros gastos – neto		1,690	32,732	8,247
		1,395,815	1,138,503	1,058,552
Utilidad de operación		796,009	742,730	729,368
Ingresos (gastos) financieros:				
Gastos por intereses		(104,101)	(87,290)	(101,613)
Ingresos por intereses		169,047	213,690	293,457
Pérdida por instrumentos financieros derivados		(1,224)	(1,771)	(4,466)
(Pérdida) utilidad cambiaria – neta		(276)	12,210	(9,421)
		63,446	136,839	177,957
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	11	127,292	93,741	68,630
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		986,747	973,310	975,955
Impuestos a la utilidad	18	80,568	286,042	312,438
Utilidad consolidada del año		906,179	687,268	663,517
Otros resultados integrales:				
Partidas que se reclasificarán a resultados en el futuro - Beneficio a los empleados		7,783	3,922	(9,993)
Resultado integral del año		$ 913,962	$ 691,190	$ 653,524
Utilidad neta consolidada de año atribuible a:				
Participación controladora		$ 905,208	$ 685,735	$ 661,948
Participación no controladora		973	1,533	1,569
		$ 906,181	$ 687,268	$ 663,517
Resultado integral consolidado atribuible a:				
Participación controladora		$ 912,968	$ 689,649	$ 651,984
Participación no controladora		993	1,541	1,540
		$ 913,961	$ 691,190	$ 653,524
Utilidad básica por acción		$ 0.74	$ 0.56	$ 0.54
Promedio ponderado de acciones en circulación		1,217,408,078	1,221,557,181	1,228,369,968

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Consorcio ARA, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En miles de pesos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Reserva para la adquisición de acciones propias	Utilidades acumuladas	Total participación controladora	Participación no controladora	Capital contable
Saldos al 1 de enero de 2023	$ 621,178	$ 351,545	$ (12,400)	$ 13,481,840	$ 14,442,163	$ 33,515	$ 14,475,678
Recompra de acciones propias - Neto (Nota 21)	(4,867)	-	(40,619)	-	(45,486)	-	(45,486)
Dividendos decretados	-	-	-	(200,000)	(200,000)	-	(200,000)
Cancelación de acciones	-	-	70,140	(78,113)	(7,973)	-	(7,973)
Disminución de la participación no controladora	-	-	-	-	-	(767)	(767)
Resultado integral del año	-	-	-	651,984	651,984	1,540	653,524
Saldos al 31 de diciembre de 2023	616,311	351,545	17,121	13,855,711	14,840,688	34,288	14,874,976
Recompra de acciones propias - Neto (Nota 21)	(1,129)	-	(8,954)	-	(10,083)	-	(10,083)
Cancelación de acciones	-	-	48,321	(48,321)	-	-	-
Disminución de la participación no controladora	-	-	-	-	-	(226)	(226)
Resultado integral del año	-	-	-	689,649	689,649	1,541	691,190
Saldos al 31 de diciembre de 2024	615,182	351,545	56,488	14,497,039	15,520,254	35,603	15,555,857
Recompra de acciones propias - Neto (Nota 21)	(1,007)	-	(8,692)	-	(9,699)	-	(9,699)
Dividendos decretados	-	-	-	(200,000)	(200,000)	-	(200,000)
Cancelación de reserva para adquisición de acciones	-	-	12,832	(12,832)	-	-	-
Disminución de la participación no controladora	-	-	-	-	-	(15,516)	(15,516)
Resultado integral del año	-	-	-	912,968	912,968	993	913,961
Saldos al 31 de diciembre de 2025	$ 614,175	$ 351,545	$ 60,628	$ 15,197,175	$ 16,223,523	$ 21,080	$ 16,244,603

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Consorcio ARA, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En miles de pesos)

	2025	2024	2023
Actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	$ 986,747	$ 973,310	$ 975,955
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	159,957	90,821	81,672
Instrumentos financieros derivados	1,661	23	4,466
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	(127,292)	(93,741)	(68,630)
Amortización de gastos por colocación de deuda	7,748	8,148	12,814
Intereses a cargo	104,100	87,290	101,613
	1,132,921	1,065,851	1,107,890
Cambios en capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Clientes – Neto	(152,992)	164,989	(61,989)
Cuentas por cobrar a negocios conjuntos	(36,434)	(1,443)	(16,519)
Inventarios y terrenos para desarrollo a largo plazo	(1,049,938)	(1,099,037)	(976,529)
Otros activos	52,650	(78,223)	(55,914)
Acciones de club de golf disponibles para venta		-	297
(Disminución) aumento en:			
Proveedores	750,325	57,818	(127,777)
Impuestos y otros pasivos	35,385	43,086	65,809
Anticipos de clientes	(246,594)	190,491	(27,910)
Impuestos a la utilidad pagados	(24,454)	(29,638)	(110,655)
Beneficios a los empleados	28,868	7,422	5,028
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	489,737	321,316	(198,269)
Actividades de inversión:			
Propiedades de inversión	-	-	(7,241)
Inversión en maquinaria y equipo	(119,083)	(55,371)	(88,614)
Dividendos cobrados de negocios conjuntos	75,000	25,000	1,000
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(44,083)	(30,371)	(94,855)
Actividades de financiamiento:			
Pago de certificados bursátiles		-	(1,000,000)
Pago de préstamos	(246,845)	(164,080)	(133,339)
¤ Emisión de certificados bursátiles	-	-	1,200,000
Préstamos bancarios obtenidos	200,000	300,000	-
Gastos de emisión de deuda	(500)	(1,594)	(15,757)
Intereses pagados	(302,651)	(311,489)	(300,817)
Intereses pagados por arrendamiento	(28,776)	(17,666)	(12,363)
Pagos de contratos por arrendamiento	(79,595)	(47,425)	(38,173)
Dividendos pagados	(200,000)	-	(200,000)
Disminución de la participación no controladora	(15,516)	(226)	(767)
Recompra de acciones propias	(9,699)	(10,081)	(53,457)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	(683,582)	(252,561)	(554,673)
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(237,928)	38,384	(847,797)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	2,337,006	2,298,622	3,146,419
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	$ 2,099,078	$ 2,337,006	$ 2,298,622

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En miles de pesos, excepto la utilidad por acción)

1. Actividades

Consorcio ARA, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Entidad), se dedica a la compra y venta de terrenos, el diseño de desarrollos habitacionales de interés social, medio, residencial, industriales y turísticos, a la construcción, promoción y venta de los mismos, así como al arrendamiento de centros comerciales, unicentros y minicentros comerciales en México.

La Entidad tiene una duración de 99 años a partir de 1977 y el domicilio principal de sus negocios es Park Plaza Torre II Piso 1, oficina 101 Javier Barros 540, Col. Santa Fe, Alcaldía Álvaro Obregón C.P. 01210, Ciudad de México.

2. Adopción Normas NIIF® de Contabilidad nuevas y modificadas

a. ***Normas NIIF® de Contabilidad ("IFRS" o "IAS") nuevas y modificadas que son obligatorias para el año en curso***

En el año, el grupo ha aplicado enmiendas a las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2025. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

Normas NIIF de Contabilidad emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Grupo no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas.

Enmienda a NIIF 9 e NIIF 7	*Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros*
Mejoras anuales a las normas NIIF de Contabilidad – Volumen 11	*Modificaciones a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y su Guía adjunta sobre la implementación de la NIIF 7, la NIIF 9 Instrumentos Financieros, la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo.*
NIIF 18	*Presentación e información a revelar en los estados financieros*
NIIF 19	*Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones*

La administración de la Entidad no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Enmiendas a las NIIF 9 y 7 - enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros

Las enmiendas introducidas en las Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Enmiendas a las NIIF 9 y 7) son las siguientes:

Baja de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica

Las enmiendas permiten a una entidad considerar liquidado (y dar de baja en cuentas) un pasivo financiero (o parte de él) que se liquida mediante un sistema de pago electrónico, antes de la fecha de liquidación, si se cumplen ciertos criterios. Si una entidad opta por aplicar esta política contable, deberá hacerlo para todas las liquidaciones realizadas a través del mismo sistema de pago electrónico.

Clasificación de activos financieros

Términos contractuales que son consistentes con un acuerdo de préstamo básico.

Las enmiendas ofrecen orientación sobre cómo una entidad debe evaluar si los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son compatibles con un acuerdo de préstamo básico. Esto tiene como objetivo ayudar a la entidad a aplicar los requisitos para evaluar las características de los flujos de efectivo contractuales a los activos financieros con características vinculadas a factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).

Activos con características de “sin recurso”.

Las enmiendas amplían la descripción del término “sin recurso”, en particular, especificando que un activo financiero tiene características de “sin recurso” si el derecho final de una entidad a recibir flujos de efectivo está contractualmente limitado a los flujos de efectivo generados por activos específicos.

Instrumentos vinculados contractualmente.

Las enmiendas aclaran las características de los instrumentos vinculados contractualmente que los distinguen de otras transacciones. En concreto, las enmiendas destacan que, en este tipo de instrumentos una priorización de pagos a los tenedores de activos financieros que utilizan múltiples instrumentos vinculados contractualmente (tramos) es establecida mediante una estructura de pagos en cascada, lo que genera concentraciones de riesgo crediticio y una distribución desproporcionada de las pérdidas entre los tenedores de los diferentes tramos. Las enmiendas también señalan que no todas las transacciones con múltiples instrumentos de deuda, cumplen los criterios de transacciones con múltiples instrumentos vinculados contractualmente. Además, las enmiendas aclaran que la referencia a los instrumentos en la cartera subyacente pueden incluir instrumentos financieros que no se encuentran dentro del alcance de los requisitos de clasificación.

Información a revelar

Inversiones en instrumentos de patrimonio designadas a valor razonable con cambio de resultado integral (FVTOCI).

Los requisitos 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 período, mostrando por separado la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones dadas de baja en el período y la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones mantenidas al final del período.

Cláusulas contractuales que podrían modificar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales.

Las enmiendas requieren que una entidad revele los términos contractuales que podrían alterar 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 los préstamos. Los requisitos se aplican a cada clase de activo financiero medido a costo amortizado o al valor razonable a través de resultado integral (FVTOCI, por sus siglas en inglés) y a cada clase de pasivo financiero medido al costo amortizado.



Las enmiendas entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar estas enmiendas a un período anterior, deberá:

- aplicar todas las enmiendas simultáneamente y revelar este hecho; o
- aplicar únicamente las enmiendas a la clasificación de los activos financieros para dicho período anterior y revelar este hecho.

Las enmiendas deben aplicarse retroactivamente, de conformidad con la NIC 8, con excepciones específicas.

La entidad prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en períodos futuros.

Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11

El IASB emitió enmiendas a cinco Normas de Contabilidad NIIF como parte de su proceso anual de mejoras.

NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - Contabilidad de coberturas por una entidad que es adoptante por primera vez

Para mantener la consistencia con los requisitos de la NIIF 9, se modificaron los apartados B5 y B6 de la NIIF 1 para referirse a los "criterios de calificación" para la contabilidad de coberturas (en lugar de las "condiciones") y para añadir referencias cruzadas al apartado 6.4.1 de la NIIF 9, con el fin de mejorar el entendimiento de la NIIF 1.

NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar - Ganancia o pérdida por baja en cuentas

Las enmiendas eliminan una referencia cruzada obsoleta en el apartado B38 de la NIIF 7 a un párrafo que se había suprimido con la publicación de la NIIF 13 y armonizan la redacción de dicho párrafo con los términos utilizados en la NIIF 13.

Guía para la aplicación de la NIIF 7 - Información a revelar sobre la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de transacción

Las enmiendas actualizan el apartado IG14 de la NIIF 7 para que la redacción de dicho párrafo sea consistente con el apartado 28 de la NIIF 7 y mejorar la consistencia interna de la redacción del ejemplo en la NIIF 7:IG14.

Guía para la implementación de la NIIF 7: Introducción e información a revelar sobre el riesgo de crédito

Las enmiendas añaden una declaración a la NIIF 7:IG1 que aclara que la guía no necesariamente ilustra todos los requisitos de los párrafos de la NIIF 7 a los que se hace referencia. Asimismo, simplifican la explicación de los aspectos de los requisitos que no se ilustran en la NIIF 7:IG20B.

NIIF 9 Instrumentos Financieros: Baja de pasivos por arrendamiento

Las enmiendas añaden una referencia cruzada a la NIIF 9:3.3.3 en la NIIF 9.2.1(b)(ii) para aclarar que, cuando un arrendatario determina que un pasivo por arrendamiento se ha extinguido de acuerdo con la NIIF 9, debe aplicar la NIIF 9:3.3.3 y, por lo tanto, reconocer cualquier ganancia o pérdida resultante en el estado de resultados.



NIIF 9 Instrumentos Financieros - Precio de transacción

Las enmiendas sustituyen la mención "su precio de transacción (según se define en la NIIF 15)" en la NIIF 9.5.1.3 por "el importe determinado mediante la aplicación de la NIIF 15" para resolver la inconsistencia entre la NIIF 9.5.1.3 y los requisitos de la NIIF 15, que pueden requerir que una cuenta por cobrar se mida por un importe diferente del precio de transacción reconocido como ingreso. Además, se elimina la referencia al "precio de transacción" (según se define en la NIIF 15) del Apéndice A de la NIIF 9.

NIIF 10 Estados Financieros Consolidados - Determinación de un "agente de facto"

Las enmiendas abordan la preocupación de que los requisitos de la NIIF 10:B73-B74 pudieran ser contradictorios en algunos casos. La NIIF 10:B73 se refiere a los "agentes de facto" como partes que actúan en nombre del inversor y establece que la determinación de si otras partes actúan como agentes de facto requiere criterio profesional. Sin embargo, la segunda oración de la NIIF 10:B74 es más concluyente y establece que una parte es un agente de facto cuando quienes dirigen las actividades del inversor tienen la capacidad de instruir a dicha parte para que actúe en nombre del inversor. Las enmiendas actualizan la NIIF 10:B74 para utilizar un lenguaje menos concluyente y aclarar que la relación descrita en la NIIF 10:B74 es solo un ejemplo de una circunstancia en la que se requiere criterio profesional para determinar si una parte actúa como agente de facto.

NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo - Método del Costo

La modificación sustituye el término "método del costo" por "al costo" en la NIC 7:37, en consonancia con la eliminación de la definición de "método del costo" de las Normas de Contabilidad NIIF.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Una entidad debe aplicar las enmiendas a la NIIF 9:2.1(b)(ii) a los pasivos por arrendamiento que se extingan a partir del inicio del ejercicio anual en el que la entidad aplique por primera vez dicha modificación. No se establecen disposiciones transitorias específicas para las demás enmiendas.

Enmiendas a las NIIF 9 y NIIF 7 - Contratos que hacen referencia a electricidad de origen renovable

Enmiendas a la NIIF 9 Instrumentos Financieros

Las siguientes enmiendas afectan a los requisitos de la NIIF 9:

- Los requerimientos de uso propio de la NIIF 9 se modifican para incluir los factores que una entidad debe considerar al aplicar el apartado 2.4 de la NIIF 9 a los contratos de compra y recepción de electricidad renovable cuya fuente de producción depende de la naturaleza; y

- Los requisitos de contabilidad de coberturas de la NIIF 9 se modifican para permitir a una entidad que utilice un contrato de electricidad renovable, dependiente de la naturaleza, con características específicas como instrumento de cobertura:

o designar un volumen variable de transacciones de electricidad previstas como la partida cubierta si se cumplen los criterios especificados; y

o medir la partida cubierta utilizando las mismas hipótesis de volumen que las utilizadas para el instrumento de cobertura.

Enmiendas a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y a la NIIF 19 Filiales sin Responsabilidad Pública: Información a Revelar

Las NIIF 7 y 19 se modificaron para introducir requisitos de información a revelar sobre los contratos de suministro eléctrico dependiente de la naturaleza con características específicas.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Las enmiendas a la exención de uso propio deben aplicarse retroactivamente de conformidad con la NIC 8, utilizando los hechos y circunstancias existentes en la fecha de la aplicación inicial. Las enmiendas a los requisitos de contabilidad de coberturas se aplicarán prospectivamente a las nuevas relaciones de cobertura designadas a partir de la fecha de la aplicación inicial.

La entidad no prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en ejercicios futuros.

NIIF 18 Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros

La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 Ganancias por Acción.

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias.
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la NIIF 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la NIC 7 y a la NIC 33, así como las enmiendas a la NIC 8 revisada y a la NIIF 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la NIIF 18. La NIIF 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración de la Entidad no prevé que la aplicación de estas modificaciones pueden tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en periodos futuros.

NIIF 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar

La NIIF 19 permite a una subsidiaria elegible (definida como una subsidiaria que no tiene responsabilidad pública y tiene una matriz última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas NIIF de Contabilidad) proporcionar información reducida al aplicar las Normas NIIF de Contabilidad en sus estados financieros.

La nueva norma es efectiva para los períodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada.

La administración de la Entidad no prevé que la NIIF 19 se aplique a efectos de los estados financieros consolidados del grupo.

3. Políticas contables materiales

a. ***Declaración de cumplimiento***

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB.

b. ***Bases de preparación***

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por la revaluación de ciertos instrumentos financieros que fueron reconocidos a su valor razonable al cierre del periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. 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 estos estados financieros consolidados se determina 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 la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

c. ***Negocio en Marcha***

La administración tiene una expectativa razonable al momento de aprobar los estados financieros de que el Grupo tiene recursos adecuados para continuar en operación por el futuro previsible. Por lo que continuará considerando una base contable de negocio en marcha al preparar sus estados financieros.

d. ***Presentación del estado de resultados y otros resultados integrales***

La Entidad presenta sus costos y gastos ordinarios con base en su función, lo cual permite conocer su margen de utilidad bruta. Adicionalmente, se presenta el rubro de utilidad de operación, que es el resultado de disminuir a los ingresos, el costo de ventas y los gastos, por considerar que este rubro contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero de la Entidad.

e. ***Bases de consolidación de estados financieros***

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la Entidad y los de las entidades controladas por la Entidad y sus subsidiarias. El control se obtiene cuando la Entidad:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La participación accionaria en su capital al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 se muestra a continuación:

Nombre de la subsidiaria	Participación accionaria y/o poder de voto	Actividad principal
Consorcio de Ingeniería Integral, S. A. de C. V. (CIISA)	99.8%	Venta de bienes inmuebles
Proyectos Urbanos Ecológicos, S. A. de C. V. (PUESA)	99.9%	Ejecución de proyectos de construcción
Constructora y Urbanizadora ARA, S. A. de C. V. (CUARA)	99.9%	Venta de bienes inmuebles
Inmobiliaria ACRE, S. A. de C. V. (ACRE)	99.9%	Actualmente sin operaciones
Asesoría Técnica y Administrativa GAVI, S. A. de C. V. (GAVI)	99.9%	Actualmente sin operaciones
Comercialización y Ventas, S.A. (COVENSA)	98.0%	Actualmente sin operaciones
Promotora y Desarrolladora de Centros Comerciales, S. A. de C. V. (PDCC)	99.9%	Servicios de gestión de centros comerciales
Desarrollos Inmobiliarios Turísticos ARA, S. A. de C. V. (DITA)	100%	Actualmente sin operaciones
Inmobiliaria el Globo, S. A. de C. V.	99.9%	Ejecución de proyectos de construcción
Pulsara, S. A. de C. V.	98.0%	Comisión por intermediación
Fideicomiso AAA	100%	Servicios de administración de recursos

La Entidad constituyó a PDCC con una participación del 99.9%, la cual a su vez consolida otras subsidiarias de las cuales posee el 99.9% de las acciones. Dichas Entidades son: Operadora de Centros, Unicentros y Locales Comerciales, S. A. de C. V., Servicios Administrativos ARADCD, S. A. de C. V., Operadora de Espacios las Américas, S. de R. L., Centro Veracruzano Rio Medio, S. de R. L. y Centro San Miguel, S. de R. L., quienes se dedican a arrendamiento de centros, unicentros y minicentros comerciales.

La Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad, si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los activos, pasivos, capital, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados a transacciones entre entidades controladas y la Entidad se han eliminado por completo en la consolidación.

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la IAS 39 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

f. ***Instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

g. ***Activos financieros***

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección/designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Entidad puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios; y

- La Entidad podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

(i) *Costo Amortizado y método de interés efectivo*

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito (ver debajo). Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.



Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, la Entidad reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos por resultados (ganancias / pérdidas) y es incluido en el concepto “Ingresos financieros - Ingresos por intereses”.

Ganancias y pérdidas cambiarias

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa.

Deterioro de activos financieros

La Entidad reconoce una provisión para pérdidas por pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o en valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Entidad reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

(i). Incremento significativo en el riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio. Al realizar esta evaluación, la Entidad considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores de la Entidad, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales de la Entidad.

En particular, la siguiente información se toma en cuenta al evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;

- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;

- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;

- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;

- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;

- Un cambio adverso existente o esperado en las condicionas regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Entidad supone que el riesgo de crédito en un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 30 días, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, la Entidad asume que el riesgo de crédito en un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo en la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo de crédito bajo sí:

1. El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo,
2. El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo, y
3. Cambios adversos en condiciones económicas y de negocios en el largo plazo pueden reducir la habilidad de que el deudor pueda cumplir con sus obligaciones contractuales de efectivo, pero no sucederá necesariamente.

La Entidad considera que un activo financiero tiene bajo riesgo de crédito cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de “grado de inversión” de acuerdo a la definición globalmente aceptada, o en caso de que no haya una calificación externa disponible, que el activo tenga una calificación interna “realizable”. Realizable significa que la contraparte tiene una fuerte posición financiera y no hay montos pasados pendientes.

La Entidad monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los revisa según corresponda para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes de que el monto se haya vencido.



(ii). Definición de incumplimiento

La Entidad considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;
- la información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida la Entidad, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga la Entidad).

Independientemente del análisis anterior, la Entidad considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

(iii). Activos financieros con deterioro crediticio

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

(a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
(b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);
(c) Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
(d) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
(e) La extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

(iv). Política de bajas

La Entidad da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de la Entidad, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

(v). Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Entidad de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.



Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Entidad de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Entidad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la IAS 17 Arrendamientos.

Para un contrato de garantía financiera, donde la Entidad está obligada a realizar pagos solo en caso de incumplimiento por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la previsión de pérdida esperada es el pago esperado para reembolsar al titular por una pérdida de crédito en la que incurre menos cualquier monto que la Entidad espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si la Entidad ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada de por vida en el período del informe anterior, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para la pérdida crediticia esperada de por vida, la Entidad mide el margen de pérdida en una cantidad igual a pérdida crediticia esperada a 12 meses en la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado.

La Entidad reconoce una pérdida o pérdida por deterioro en el resultado de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para pérdidas, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden en valor razonable a través de otros resultados integrales, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Baja de activos financieros

La Entidad da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Entidad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados. Además, al darse de baja de una inversión en un instrumento de deuda clasificado como valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a utilidad o pérdida. En contraste, en la baja de una inversión en un instrumento de capital que la Entidad eligió en el reconocimiento inicial para medir en valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones no se reclasifica a utilidad o pérdida, sino que se transfiere a utilidades (déficit) acumulado.

h. ***Pasivos financieros***

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o en valor razonable a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Ganancias y pérdidas cambiarias

Para los pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y se miden al costo amortizado al final de cada período de reporte, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en resultados (Nota 20).

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros sí, y solo sí, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

i. ***Instrumentos financieros derivados***

La Entidad participa en una variedad de instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a riesgos de tasa de interés, tales como caps y swaps de tasas de interés. Los detalles adicionales de los instrumentos financieros derivados se revelan en la Nota 20.

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se celebra un contrato de derivados y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable en cada fecha de informe. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en utilidad o pérdida inmediatamente a menos que el derivado se designe y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento en utilidad o pérdida depende de la naturaleza de la relación de cobertura.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros a menos que la Entidad tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar.

j. ***Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo***

Los inventarios se valúan al menor entre el costo de adquisición y el valor neto de realización.

i. Los materiales para construcción se registran a su costo de adquisición incluyendo todos los gastos incurridos inherentes. Las obras en proceso se valúan de igual forma al costo de adquisición más el costo financiero. El saldo de obras y terrenos en proceso de desarrollo representa el costo real incurrido, y corresponde a las viviendas por las cuales la Entidad no ha transferido a sus clientes el control.

ii. Los terrenos en proceso de desarrollo y los terrenos para desarrollo a largo plazo se valúan a su costo de adquisición más el costo financiero.

El valor neto de realización representa el precio de venta estimado menos todos los costos estimados de finalización.

Las operaciones de la Entidad presentan un ciclo estacional porque normalmente los mayores volúmenes de venta se llevan a cabo en la segunda mitad del año. El tiempo de construcción de una etapa de un desarrollo de vivienda de interés social (VIS), lleva un promedio de tres a cuatro meses, en tanto que un desarrollo de edificios de vivienda toma un promedio de diez a doce meses. Para las etapas de desarrollos de vivienda media y residencial (VMR), estas se construyen en periodos de doce a veinte meses, especialmente en el caso de edificios de vivienda.

k. ***Acciones de club de golf disponibles para su venta***

Las acciones de club de golf disponibles para su venta a largo plazo son valuadas al menor entre el valor en libros y el valor razonable menos gastos de venta relacionados.

Las acciones de club de golf disponibles para su venta a largo plazo se clasifican así ya que la administración espera recuperar su valor en libros a través de su venta.

l. ***Inmuebles, maquinaria y equipo***

Los terrenos y edificios mantenidos para su uso en la operación de la Entidad se presentan en el estado de posición financiera al costo de adquisición.

Los saldos que provienen de adquisiciones realizadas hasta el 31 de diciembre de 2007 se actualizaron aplicando factores derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) hasta esa fecha, conforme a las opciones permitidas en la transición a IFRS. La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta, con base en lo siguiente:

	% Anual
Edificios	2
Equipo de oficina	10
Mejoras a oficinas arrendadas	25
Maquinaria y equipo	20
Equipo de transporte	17

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisa al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil.

Un elemento de inmuebles, maquinaria y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad 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.

m. ***Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles***

Al final de cada periodo, la Entidad revisa los valores en libros de los activos de larga duración en uso 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 alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un monto revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación. Durante los ejercicios 2025, 2024 y 2023 no existieron indicios de deterioro.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el activo correspondiente se reconozca a un monto revaluado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro se trata como un incremento en la revaluación. Durante 2023 y ejercicios anteriores la Entidad no ha realizado reversiones.

n. ***Propiedades de inversión***

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan bajo el modelo del costo, se requiere que la propiedad de inversión sea medida después de la medición inicial al costo depreciado (menos cualquier pérdida por deterioro acumulada).

La depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil promedio de los componentes que van de 30 a 65 años de las propiedades de inversión.

Los terrenos no se deprecian.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad es dada de baja.

o. ***Inversión en negocios conjuntos***

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 y los activos y pasivos de negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación, excepto si la inversión, o una porción de la misma, se clasifica como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5 *Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas*. 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 se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre del negocio conjunto.

Un negocio conjunto se registra utilizando el método de participación desde la fecha en que la participada se convierte negocio conjunto. En la adquisición del negocio conjunto, el exceso en el costo de adquisición sobre la participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en la inversión se reconoce como crédito mercantil, el cual se incluye en el valor en libros de la inversión. Cualquier exceso de participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en el costo de adquisición de la inversión, después de la reevaluación, se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo en el cual la inversión se adquirió.

Los requerimientos de IAS 36 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Entidad en un negocio conjunto.

La Entidad sigue utilizando el método de participación cuando una inversión en una asociada se convierte en una inversión en un negocio conjunto o una inversión en un negocio conjunto se convierte en una inversión en una asociada. No existe una revaluación a valor razonable sobre dichos cambios en la participación.

Cuando la Entidad lleva a cabo transacciones de negocio conjunto, la utilidad o pérdida resultante de dichas transacciones 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.

p. ***Arrendamientos***

La Entidad como arrendador

La Entidad entra en contratos de arrendamiento como arrendador respecto a las propiedades de inversión.

Los arrendamientos en los que la Entidad funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

Los montos pendientes de arrendamientos financieros son reconocidos como arrendamientos por cobrar por el monto de la inversión neta en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se asignan a los periodos contables de manera que refleje una tasa de retorno periódica constante sobre la inversión neta insoluta respecto de los arrendamientos.

Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la Entidad aplica la IFRS 15 para asignar la contraprestación correspondiente a cada componente bajo el contrato.

La Entidad como arrendatario

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para los arrendamientos de corto plazo y activos de bajo valor, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Entidad utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

La Entidad revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.



La Entidad no determinó ajustes por revaluación de pasivos por arrendamiento los periodos presentados.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulado y pérdidas por deterioro.

Si la Entidad incurre una obligación surgida de costos de desmantelar y remover un activo arrendado, restaurar el ligar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la IAS 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

La Entidad aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de ‘Inmuebles, maquinaria y equipo’.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de gastos generales (ver Nota 24).

Como expediente práctico, la IFRS 16 permite no separar los componentes de no arrendamiento y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamientos asociados como un solo acuerdo. La Entidad no ha utilizado este expediente práctico.

q. ***Transacciones en moneda extranjera***

Los estados financieros individuales de cada subsidiaria de la Entidad se preparan en la moneda del ambiente económico primario en el cual opera la Entidad (su moneda funcional). Para fines de estos estados financieros consolidados, los resultados y la posición financiera de cada entidad están expresados en pesos mexicanos, la cual es la moneda funcional de la Entidad, y la moneda de presentación de los estados financieros consolidados.

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.

r. ***Costos por préstamos***

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

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

s. ***Beneficios a empleados***

Beneficios a empleados por terminación y retiro

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediciones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno de plan de activos (excluido los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el período en el que ocurren. Las remediciones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el período de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del período de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés netos.
- Remediciones

La Entidad presenta los dos primeros componentes de los costos por beneficios definidos como un gasto o un ingreso según la partida. Las ganancias y pérdidas por reducción del servicio se reconocen como costos por servicios pasados.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos de la Entidad. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que la Entidad ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Beneficios a los empleados a corto plazo y otros beneficios a largo plazo

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por otros beneficios a largo plazo se valúan al valor presente de las salidas de efectivo futuras estimadas que la Entidad espera hacer relacionadas con los servicios proveídos por los empleados a la fecha de reporte.

Participación de los trabajadores en las utilidades ("PTU")

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos generales en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

t. ***Impuestos a la utilidad***

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

1. *Impuestos a la utilidad causados*

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta ("ISR") y se registra en los resultados del año en que se causa.

El impuesto causado es pagadero en la base gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad neta como es reportada en la utilidad o pérdida porque excluye componentes de ingresos o gastos que son acumulables o deducibles en otros años y excluye componentes que nunca han sido acumulables o deducibles. Los pasivos de la Entidad por los impuestos causados son calculados usando las tasas de impuestos que se han decretado al final del periodo de reporte.

Una provisión es reconocida para esos motivos en los que la determinación del impuesto es incierta, pero es considerada probable de que exista una futura salida de fondos para una autoridad fiscal. Las provisiones son valuadas a la mejor cantidad que se espera se vuelva pagadera. La evaluación está basada en el juicio de expertos en fiscal apoyada por las experiencias previas de la Entidad en ese tipo de actividades y en algunos casos basados en la consulta de un especialista independiente de impuestos.

2. *Impuestos a la utilidad diferidos*

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se reversará en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se reversarán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

3. *Impuestos causados y diferidos*

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, respectivamente. Cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

u. ***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. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

1. Fondos de garantías

Es una provisión para crear un fondo que permite cubrir las garantías por la venta de las viviendas, dicho fondo es retenido a los subcontratistas con base a los trabajos ejecutados.

2. Pasivos contingentes adquiridos en una combinación de negocios

Los pasivos contingentes adquiridos en una combinación de negocios se valúan inicialmente a sus valores razonables, en la fecha de adquisición. Al final de los periodos de reporte subsecuentes, dichos pasivos contingentes se valúan al monto mayor entre el que hubiera sido reconocido de conformidad con la IAS 37 y el monto reconocido inicialmente y, en su caso, menos su amortización acumulada.

v. ***Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes***

Contrato con clientes por venta de viviendas sin reserva de dominio

Sobre los ingresos por contratos con clientes celebrados posterior a la finalización de la construcción de viviendas, la Entidad reconoce ingresos cuando transfiere el control al cliente, es decir, cuando cumple con los siguientes criterios: i) el inmueble es habitable, ii) el inmueble está escriturado a favor del cliente y iii) el cliente ha aceptado el activo. Según los términos de los contratos, la Entidad tiene restricciones contractuales para redirigir las propiedades a otro cliente, la Entidad tiene el derecho exigible de pago una vez que la escrituración de la vivienda es firmada y el cliente ha aceptado el inmueble, estos ingresos son reconocidos en un punto en el tiempo. La administración considera que la transferencia de control de la vivienda se realiza una vez que el cliente ha aceptado (momento de la aceptación) y escriturado el bien (momento de la transferencia de riesgos y beneficios), posterior a estos momentos la entrega de la casa es una situación inminente. Por otro parte, en el pasivo circulante se muestra el saldo de anticipos de clientes que representa los recursos recibidos en efectivo de clientes, antes de la escrituración de los bienes inmuebles, por concepto de enganche, gastos y pagos recibidos.

Contrato con clientes por venta de vivienda con reserva de dominio

En los ingresos por contratos con clientes de vivienda tipo medio y residencial, de largo plazo según correspondan los términos de los contratos, la Entidad tiene restricciones contractuales para redirigir las propiedades a otro cliente, cuenta con el derecho a recibir un anticipo de un determinado porcentaje y una vez cubierto dicho anticipo la Entidad procede a escriturar la vivienda; por el remanente pendiente de pago la Entidad otorga al cliente un crédito hasta por el valor de la vivienda con plazo de hasta 36 meses quedando la escritura bajo reserva de dominio. La Entidad entrega la vivienda hasta que el cliente ha liquidado su adeudo más un porcentaje sobre el crédito, estos ingresos son reconocidos en un punto en el tiempo. La administración considera que la transferencia de control de la vivienda se concreta una vez entregada la vivienda, ya que al momento de la escrituración del bien los riesgos y beneficios no han sido transferidos al cliente propiamente por la reserva de dominio estipulada, por lo que el momento más identificable en el cual el cliente puede hacer uso del inmueble de forma inminente es en la entrega. Por otra parte, en el pasivo circulante se muestra el saldo de anticipos de clientes que representa los recursos recibidos en efectivo de clientes, antes de la escrituración de los bienes inmuebles, por concepto de enganche, gastos y pagos recibidos antes del reconocimiento del ingreso.

Intereses de venta de vivienda a plazos derivados de contrato con clientes con reserva de dominio

Los ingresos por intereses provenientes de contratos con clientes de vivienda tipo medio y residencial a largo plazo que incluyen un costo financiero, se reconocen a lo largo del tiempo, conforme se van devengando los intereses en el plazo estipulado en el contrato.

Ingresos por otros proyectos:

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento se clasifican como operativos cuando no transfieren riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo se adicionan al valor en libros del activo arrendado, y se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Ingresos por prestación de servicios

Los contratos de arrendamiento incluyen servicios de mantenimiento, publicidad que la Entidad debe proporcionar a los arrendatarios; por lo cual, el ingreso se reconoce conforme se devenga y los costos conforme se incurren, respectivamente.

Ingresos por proyectos inmobiliarios

Los ingresos por venta de proyectos se reconocen conforme se transfieren los riesgos y beneficios de los proyectos a los clientes, lo cual ocurre normalmente cuando se entregan los mismos.

w. ***Utilidad por acción***

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

Reclasificaciones

Los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2025.

4. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la Nota 3, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

Los juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre al aplicar las estimaciones efectuadas a la fecha de los estados financieros consolidados, y que tienen un riesgo significativo de derivar un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente periodo financiero son como sigue:

a. ***Valuación de inventarios inmobiliarios y terrenos*** - La Entidad mantiene sus inventarios y terrenos a costo conforme al valor de adquisición, menos cualquier pérdida por deterioro, sin embargo, la Entidad determina la razonabilidad del valor verificando que no exceda del costo o valor de mercado, mediante la comparación de la estimación de los ingresos por realizar de viviendas, terrenos y locales comerciales contra el saldo en libros de inventarios.

b. ***Estimaciones de cuentas por cobrar*** - La Entidad determina la provisión de deterioro como las pérdidas esperadas por toda la vida de las cuentas por cobrar a clientes (ver Nota 7).

c. ***Incremento significativo en el riesgo crediticio*** - Como se explica en la Nota 7, la pérdida crediticia esperada se mide en una asignación equivalente a 12 meses de la pérdida esperada total para los activos de la etapa 1, la vida total de la pérdida esperada total para los activos de la etapa 2 o 3. Un activo se cambia a la etapa 2 cuando el riesgo de crédito ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial. La IFRS 9 no define qué constituye un incremento significativo en el crédito de riesgo. Para contemplar si el crédito de riesgo ha incrementado significativamente la Entidad toma como consideración información prospectiva cuantitativa y cualitativa.

d. ***Vida útil de activos fijos*** - La Entidad revisa la vida útil estimada de inmuebles, maquinaria y equipo al final de cada periodo anual.

e. ***Mediciones de valor razonable y procesos de valuación*** - Algunos de los activos y pasivos de la Entidad se miden a su valor razonable en los estados financieros consolidados. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, la Entidad contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación.

f. ***Costo*** - La administración determina una estimación de los costos que planea incurrir por cada desarrollo de vivienda. Con base en dicha estimación se asigna una proporción de los costos incurridos a cada unidad de vivienda. La estimación está basada en un análisis técnico.

g. ***Beneficios a los empleados*** - La valuación de otros beneficios al retiro a los empleados está basada en cálculos actuariales que utilizan supuestos relativos a tasas de descuentos, incremento de salarios, entre otros. Los supuestos son actualizados en forma anual. Los cambios en estos supuestos pueden tener un efecto significativo en el monto de las obligaciones y en los resultados de la Entidad.

h. ***Impuestos a la utilidad diferidos*** - La Entidad tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas, por las cuales ha evaluado su recuperabilidad concluyendo que es apropiado el reconocimiento de un activo por impuesto sobre la renta diferido.

i. ***Contingencias*** - La Entidad está sujeta a procedimientos judiciales sobre los cuales evalúa la probabilidad de que se materialicen como una obligación de pago, para lo cual considera la situación legal a la fecha de la estimación y la opinión de los asesores legales, dichas evaluaciones son reconsideradas periódicamente.

5. Notas al estado de flujos de efectivo

Transacciones que no resultaron en flujos de efectivo

Durante el ejercicio, la Entidad celebró las siguientes actividades no monetarias de financiamiento y de inversión que no se reflejan en los estados consolidados de flujos de efectivo.

Altas de activos por derecho de uso que ascienden a $131,072, $132,346 y $130,708 en 2025, 2024 y 2023, respectivamente, que corresponden a contratos de arrendamiento de oficinas y equipo de transporte, ver Nota 13.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos de los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo y bancos e inversiones en instrumentos en el mercado de dinero, netos de sobregiros bancarios. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de posición financiera consolidado como sigue:

	2025	2024	2023
Efectivo y bancos	$ 62,545	$ 44,001	$ 78,812
Inversiones	1,986,533	2,243,005	2,147,390
Total circulante	2,049,078	2,287,006	2,226,202
Efectivo restringido a largo plazo (1)	50,000	50,000	72,420
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	$ 2,099,078	$ 2,337,006	$ 2,298,622

(1) La Entidad, a través de ciertas subsidiarias celebró un Fideicomiso con Nacional Financiera, S. N. C., con el objeto de fomentar el desarrollo de la micro, pequeña y mediana empresa, mediante la operación de un sistema de otorgamiento de apoyos financieros a los proveedores de la Entidad. Para estos fines se constituyó un patrimonio de reserva para pago por $50,000, el cual sólo podrá ser utilizado en el caso de que exista un adeudo exigible e insoluto a cargo del fondo.

8. Clientes

	2025	2024	2023
Por venta de vivienda	$ 646,435	$ 498,546	$ 669,740
Por arrendamiento de locales comerciales	37,805	45,168	40,575
Por arrendamiento de locales comerciales	42,768	28,644	28,177
	727,008	572,358	738,492
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(17,353)	(15,696)	(16,840)
	$ 709,655	$ 556,662	$ 721,652

Los clientes por venta de vivienda de acuerdo con la institución otorgante del crédito hipotecario son como sigue:

	2025	2024	2023
Infonavit (incluye esquemas de Cofinanciamiento)	$ 381,272	$ 246,716	$ 457,797
Banca comercial	152,261	192,216	131,545
Fovissste	87,642	35,515	58,369
Financiamiento ARA	25,260	24,099	22,029
	$ 646,435	$ 498,546	$ 669,740

a. ***Pérdida crediticia esperada para cuentas por cobrar a clientes***

La Entidad determina la provisión de deterioro como las pérdidas esperadas por toda la vida de las cuentas por cobrar a clientes, analizando información histórica de la cartera y calculando el porcentaje de del saldo de los clientes hasta llegar a un nivel de deterioro, sin considerar los contratos con clientes con reserva de dominio, ya que dicho saldo está garantizado por el total de la vivienda lo que es equivalente a saldo total o valor de la vivienda.

La Compañía determina la estimación de cuentas incobrables mediante un modelo basado en el análisis de Roll Rates, el cual permite evaluar la probabilidad de deterioro de la cartera en función de su antigüedad.

Para este propósito, la cartera se segmenta en grupos de atraso (del grupo 1 al grupo 12), y se estiman las tasas de transición o Roll Rates para cada uno de ellos, considerando la evolución de los saldos a lo largo del tiempo. Estas tasas reflejan la probabilidad de que un saldo migre de un nivel de atraso a otro en periodos subsecuentes.

Movimientos en la estimación para cuentas de cobro dudoso

	2025	2024	2023
Saldos al inicio del año	$ 15,696	$ 16,840	$ 21,518
Movimientos del ejercicio	1,657	(1,144)	(4,678)
Saldos al final del año	$ 17,353	$ 15,696	$ 16,840

La siguiente tabla muestra el movimiento de la pérdida crediticia esperada a lo largo de su vida y ha sido reconocida en las cuentas por cobrar con financiamiento ARA y arrendamiento de locales comerciales de acuerdo con el enfoque de la IFRS 9.

		Cuentas por cobrar - días vencidos					
31/12/2025	**No más de:**	**<30**	**31 – 60**	**61 – 90**	**91 – 180**	**>180**	**Total**
Tasa de la pérdida crediticia esperada	0%	2%	0%	1%	3%	80%	27%
Valor en libros bruto estimado en default	$ 33,173	$ 6,228	$ 783	$ 383	$ 907	$ 21,590	$ 63,064
Vida de la pérdida crediticia esperada	$ -	$ 177	$ 5	$ 5	$ 34	$ 17,132	$ 17,353

		Cuentas por cobrar - días vencidos					
31/12/2024	**No más de:**	**<30**	**31 – 60**	**61 – 90**	**91 – 180**	**>180**	**Total**
Tasa de la pérdida crediticia esperada	0%	12%	16%	18%	35%	58%	23%
Valor en libros bruto estimado en default	$ 33,823	$ 9,408	$ 793	$ 239	$ 370	$ 24,635	$ 69,268
Vida de la pérdida crediticia esperada	$ -	$ 1,115	$ 128	$ 44	$ 130	$ 14,279	$ 15,696

		Cuentas por cobrar - días vencidos					
31/12/2023	**No más de:**	**<30**	**31 – 60**	**61 – 90**	**91 – 180**	**>180**	**Total**
Tasa de la pérdida crediticia esperada	0% *	9%	10%	7%	5%	47%	27%
Valor en libros bruto estimado en default	$ 15,310	$ 8,451	$ 2,689	$ 1,624	$ 1,704	$ 32,826	$ 62,604
Vida de la pérdida crediticia esperada	$ -	$ 800	$ 258	$ 117	$ 86	$ 15,579	$ 16,840

* Cuenta por cobrar con garantía.

9. Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo

	2025	2024	2023
Obras en proceso (1)	$ 12,298,209	$ 11,216,028	$ 9,840,292
Terrenos en proceso de desarrollo	1,167,560	1,127,318	1,203,283
Almacén de materiales para construcción	244,811	272,503	391,549
Costo de préstamos	212,900	221,700	158,604
	13,923,480	12,837,549	11,593,728
Inventario de obra en proceso a largo plazo	2,020,967	2,020,967	2,073,743
Terrenos para desarrollo a largo plazo (2)	3,427,633	3,251,380	3,088,722
	5,448,600	5,272,347	5,162,465
	$ 19,372,080	$ 18,109,896	$ 16,756,193

(1) Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la obra en proceso incluye un inventario de 1,268, 1,363 y 1,260 viviendas terminadas, respectivamente.

(2) La Entidad sigue la política de localizar y adquirir terrenos cada año para la apertura de nuevos desarrollos, clasificando dentro del corto plazo los inventarios de los proyectos que actualmente se están desarrollando o que se estima se van a desarrollar en el ciclo de operaciones de la Entidad y a largo plazo aquellos terrenos por los cuales aún no existen planes para su desarrollo.

a. La Entidad tiene una garantía sobre la reserva territorial a largo plazo con un valor en libros de $220,845 por contrato de garantía de pago oportuno con Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo descrito en la Nota 25 (a). Como resultado de la amortización, en 2024, del certificado bursátil ARA 21X, se canceló parcialmente dicha garantía por un monto de $127,934, quedando vigente la garantía por un valor en libros de $92,911.

b. La tasa de capitalización de los costos de préstamos se calcula con base a los gastos incurridos en las adquisiciones en obras y terrenos en proceso que se tienen como activos calificables y que aún no han finalizado.

c. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 se capitalizaron costos de préstamos en el saldo de inventarios por $212,246, $238,224 y $211,585, respectivamente y fueron transferidos al costo $221,046, $175,127 y $166,190, respectivamente.

10. Propiedades de inversión

	2025	2024	2023
Edificio para arrendamiento	$ 1,051,921	$ 1,050,565	$ 1,025,846
Depreciación acumulada	(329,916)	(296,602)	(276,732)
	722,005	753,963	749,114
Terrenos	275,506	275,506	275,870
Construcción en proceso	1,137	564	27,316
	$ 998,648	$ 1,030,033	$ 1,052,300

Todas las propiedades de inversión de la Entidad se conservan bajo los intereses de dominio absoluto.

a. ***Revelación de valor Razonable***

	2025	2024	2023
Valor razonable de las propiedades de inversión	$ 3,543,504	$ 3,416,202	$ 3,072,819

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el valor razonable de las propiedades de inversión se determinó por un valuador independiente, no relacionado con la Entidad y que cuentan con las credenciales necesarias para dichos fines. Las técnicas de medición utilizadas están basadas en datos observables mediante un estudio de mercado realizado de acuerdo a la ubicación de las propiedades de inversión. Los precios de venta utilizados en la valuación se obtuvieron de proyectos comparables, que corresponde a una jerarquía 2 de valor razonable.

La estimación del valor razonable de los inmuebles consideró que el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual.

11. Otros activos

	2025	2024	2023
Anticipos a proveedores	$ 307,260	$ 285,881	$ 235,902
Impuestos por recuperar, principalmente ISR	323,394	272,698	283,741
Depósitos en garantía	72,551	100,307	91,954
Pagos anticipados	42,312	92,057	20,677
Otras cuentas por cobrar	108,531	90,973	103,745
	$ 854,048	$ 841,916	$ 736,019

12. Inversiones en negocios conjuntos

a. La participación en los negocios conjuntos que se reconoció en los estados financieros consolidados, son:

Negocio conjunto	% de participación	Valor contable de la participación			Participación en los resultados		
		2025	2024	2023	2025	2024	2023
Centro Regional las Américas, S. de R. L. (CRAS) (i) (ii) (iii)	50	$ 232,115	$ 215,638	$ 170,628	$ 109,442	$ 81,897	$ 72,248
Servicios Inmobiliarios Administrativo Américas, S. de R. L. de C. V. (SIAA) (i)	50	129,196	39,614	36,823	6,568	(728)	(761)
Fideicomiso No. CIB/2224 Ventura (i) (ii) (iii)	50	48,685	128,579	132,521	11,282	12,572	(2,857)
Participación de la Entidad en negocios conjuntos		$ 409,996	$ 383,831	$ 339,972	$ 127,292	$ 93,741	$ 68,630

(i) La Entidad tiene acuerdos contractuales mediante los cuales las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del negocio conjunto, el cual existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.

(ii) El objeto principal de estos negocios es la construcción, comercialización, arrendamiento y administración, de todo tipo de proyectos inmobiliarios incluyendo centros comerciales.

(iii) Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, se han registrado eliminaciones contra los negocios conjuntos por la venta de terreno, intereses y prestación de servicios administrativos.

La información financiera relacionada con el negocio conjunto más significativo (CRAS) de la Entidad se resume a continuación:

	2025	2024	2023
Activos circulantes	$ 215,455	$ 432,556	$ 344,686
Activos no circulantes	$ 1,715,844	$ 1,690,176	$ 1,661,044
Total activo	$ 1,931,299	$ 2,122,732	$ 2,005,730
Pasivos circulante	$ 270,276	$ 408,814	$ 329,588
Pasivos no circulantes	$ 1,081,782	$ 1,159,847	$ 1,207,356
Capital contable	$ 579,241	$ 554,071	$ 468,786
Total pasivo más capital	$ 1,931,299	$ 2,122,732	$ 2,005,730
Ingresos	$ 448,670	$ 457,462	$ 423,554
Utilidad antes de impuestos	$ 246,912	$ 186,018	$ 175,836
Utilidad del año	$ 179,335	$ 132,875	$ 117,221
Valor en resultados de la participación de la Entidad en el negocio en conjunto más significativo	$ 89,667	$ 81,897	$ 72,248

13. Inmuebles, maquinaria y equipo

La conciliación entre los valores en libros al inicio y al final del ejercicio 2025, 2024 y 2023, es como se muestra a continuación:

	Saldos al 1 de enero de 2022	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2024	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2025
Inversión:										
Edificios	$ 36,524	$ -	$ -	$ 36,524	$ -	$ -	$ 36,524	$ -	$ -	$ 36,524
Adaptaciones a oficinas arrendadas	78,855	87	-	78,942	264	-	79,206	8,265	-	87,471
Unicentros y minicentros para arrendamiento	2,686	-	-	2,686	-	-	2,686	-	-	2,686
Maquinaria y equipo	1,128,462	70,517	(96,396)	1,102,583	50,293	(47,767)	1,105,109	135,867	-	1,240,976
Equipo de transporte	99,531	-	(17,569)	81,962	-	(1,462)	80,500	25,299	(609)	105,190
Mobiliario y equipo de oficina	124,204	6,552	(822)	129,934	4,513	(569)	133,878	5,929	(1,692)	138,115
Terreno	23,256	-	-	23,256	-	-	23,256	-	-	23,256
Mejoras y adaptaciones en proceso	8,940	11,600	-	20,540	-	-	20,540	-	-	20,540
Total de inversión	1,502,458	88,756	(114,787)	1,476,427	55,070	(49,798)	1,481,699	175,360	(2,301)	1,654,758
Depreciación:										
Edificios	(13,825)	(596)	-	(14,421)	(274)	-	(14,695)	(715)	-	(15,410)
Adaptaciones a oficinas arrendadas	(71,419)	(3,340)	-	(74,759)	(2,764)	-	(77,523)	(404)	-	(77,927)
Maquinaria y equipo	(1,056,454)	(26,876)	96,396	(986,934)	(34,985)	47,767	(974,152)	(56,640)	-	(1,030,792)
Equipo de transporte	(96,460)	(1,621)	17,440	(80,641)	(1,310)	1,757	(80,194)	(19,279)	609	(98,864)
Mobiliario y equipo de oficina	(112,883)	(5,022)	809	(117,096)	(5,872)	575	(122,393)	(5,848)	1,692	(126,549)
Total de depreciación acumulada	(1,351,041)	(37,455)	114,645	(1,273,851)	(45,205)	50,099	(1,268,957)	(82,886)	2,301	(1,349,542)
Inversión neta	$ 151,417	$ 51,301	$ (142)	$ 202,576	$ 9,865	$ 301	$ 212,742	$ 92,474	$ -	$ 305,216

14. Activo por derecho de uso

La Entidad arrienda diversos activos, incluyendo oficinas, maquinaria y equipo de transporte. El plazo de arrendamiento es de hasta 4 años.

La Entidad tiene la opción de comprar cierto equipo por un monto nominal al final del periodo del arrendamiento. Las obligaciones de la Entidad están aseguradas por el título del arrendador a los activos arrendados en dichos arrendamientos.

Activos por derecho de uso	1 de enero de 2023	Adiciones	Bajas	31 de diciembre de 2023	Adiciones	Bajas	31 de diciembre de 2024	Adiciones	Bajas	31 de diciembre de 2025
Oficinas	$ 60,083	$ 3,669	$ (3,731)	$ 60,021	$ 3,035	$ (3,669)	$ 59,387	93,703	(3,035)	$ 150,055
Maquinaria y equipo	53,097	108,243	-	161,340	120,673	-	282,013	21,570	(53,097)	250,486
Vehículos	47,230	17,189	(3,778)	60,641	8,638	(5,598)	63,681	15,799	(32,009)	47,471
Equipo de computo	2,344	1,607	(2)	3,949	-	-	3,949	-	(3,949)	-
Costo total	162,754	130,708	7,511	285,951	132,346	(9,267)	409,030	131,072	(92,090)	448,012
Depreciación acumulada										
Oficinas	(19,457)	(13,433)	3,731	(29,159)	(13,593)	3,669	(39,083)	(24,489)	3,035	(60,537)
Maquinaria y equipo	(2,013)	(9,835)	-	(11,848)	(18,320)	-	(30,168)	(29,292)	16,395	(43,065)
Vehículos	(29,188)	(10,183)	3,321	(36,050)	(9,367)	5,598	(39,819)	(9,402)	30,448	(18,773)
Equipo de computo	(1,367)	(1,175)	-	(2,542)	(907)	-	(3,449)	(500)	3,949	-
Depreciación acumulada	(52,025)	(34,626)	7,052	(79,599)	(42,187)	9,267	(112,519)	(63,683)	53,827	(122,375)
Total	$ 110,729	$ 96,082	$ (459)	$ 206,352	$ 90,159	$ -	$ 296,511	$ 67,389	$ (38,263)	$ 325,637

a. ***Costos y gastos relacionados a arrendamientos de corto plazo y bajo valor como arrendatario***

	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 de diciembre 2024	Al 31 de diciembre 2023
Maquinaria y equipo	$ 70,540	$ 79,541	$ 70,078
Equipo de cómputo e impresión	3,840	3,863	6,568
Total	$ 74,380	$ 83,404	$ 76,646

15. Pasivos por arrendamiento

a. ***Movimiento de pasivos por arrendamiento***

	1 de enero de 2025	Altas	Bajas	Intereses	Pagos	31 de diciembre de 2025
Pasivos por arrendamiento	$ 251,630	$ 131,088	$ -	$ (28,776)	$ (79,595)	$ 274,347

	1 de enero de 2024	Altas	Bajas	Intereses	Pagos	31 de diciembre de 2024
Pasivos por arrendamiento	$ 184,375	$ 132,346	$ -	$ (17,666)	$ (47,425)	$ 251,630

	1 de enero de 2023	Altas	Bajas	Intereses	Pagos	31 de diciembre de 2023
Pasivos por arrendamiento	$ 104,662	$ 130,708	$ (459)	$ (12,363)	$ (38,173)	$ 184,375

b. ***Análisis de vencimiento de los pasivos por arrendamiento***

	Pasivos por arrendamiento
Corto plazo	$ 114,680
Hasta dos años	64,076
Hasta tres años	47,074
Más de tres años	48,517
	$ 274,347

La Entidad no enfrenta un riesgo de liquidez significativo respecto a sus pasivos por arrendamiento. Los pasivos por arrendamiento se monitorean a través de la Tesorería de la Entidad.

16. Deuda

	2025	2024	2023
Préstamo simple con BBVA, S.A., contratado el 20 de octubre de 2025 por la cantidad de $200,000, el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 1.50 puntos porcentuales y amortizaciones trimestrales con vencimiento el 20 de octubre de 2028 (tasa efectiva de interés del 8.85% al 31 de diciembre de 2025)	$ 200,000	$ -	-

	2025	2024	2023
Préstamo simple con BBVA, S.A., contratado el 26 de septiembre de 2024 por la cantidad de $200,000, el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 1.50 puntos porcentuales y amortizaciones trimestrales con vencimiento el 26 de septiembre de 2027 (tasa efectiva de interés del 8.85 y 11.74% al 31 de diciembre de 2025 y 2024 respectivamente)	116,667	183,333	-
(1) Préstamo simple con garantía de derechos al cobro con Banco Mercantil del Norte, S. A., contratado el 25 de junio de 2018 hasta por la cantidad de $170,000, el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.35 ó 2.60 ó 2.85 puntos porcentuales dependiendo el índice de cobertura del servicio de la deuda, con vencimiento el 14 de junio de 2035 (tasa efectiva de interés del 9.70%, 12.59% y 14.25% al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente).	105,632	112,524	118,848
(1) Préstamo simple con garantía de derechos al cobro con Banco Mercantil del Norte, S. A., refinanciado el 7 de septiembre de 2015 por la cantidad de $148,180 y el 12 de agosto celebró convenio modificatorio por prorroga, el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.60 puntos porcentuales, con vencimiento el 14 de agosto de 2029 (tasa efectiva de interés del 9.70%, 12.59% y 14.00% al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente).	80,531	96,825	106,972
(1) Préstamo simple con Scotiabank Inverlat, S.A., contratado el 29 de diciembre de 2022 por $90,000 mediante seis disposiciones realizadas en 2023 por $19,497, $8,688, $9,263, $23,856, $3,720 y $24,976 las cuales devengan intereses mensualmente a la TIIE 28 días máxima del 7%, 7%, 7%, 8%, 8% y 9%, respectivamente más 4.30%, 4.86%, 5.02%, 4.67%, 4.77% y 3.68% puntos porcentuales, respectivamente. El principal y los intereses son pagaderos mensualmente sobre saldos insolutos, todas las disposiciones con vencimientos el 15 de enero de 2027 (tasa efectiva de interés de desde el 11.03% y hasta 12.77% al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023)	72,545	79,091	85,637

	2025	2024	2023
Préstamo simple con Banco del Bajío, S.A., contratado el 20 de septiembre de 2024 por la cantidad de $100,000, el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 1.50 puntos porcentuales y amortizaciones trimestrales con vencimiento el 20 de septiembre de 2027 (tasa efectiva de interés del 8.85% y 11.74% al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente)	58,333	91,667	-
(1) Préstamo simple con garantía de derechos al cobro con Banco Mercantil del Norte, S. A., contratado el 14 de mayo de 2016 por la cantidad de $100,000 el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.50 puntos porcentuales, con vencimiento el 14 de mayo de 2031 (tasa efectiva de interés del 9.70%,12.59% y 14.00%, al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente).	48,224	55,338	61,983
(1) Préstamo simple con garantía de derechos de copropiedad y cobro con Scotiabank Inverlat, S. A., contratado el 16 de marzo de 2012, por $80,750. El 15 de diciembre de 2018 se firmó contrato modificatorio por la cantidad $57,679 para ampliar la vigencia y modificar el margen de la tasa. El 29 de diciembre de 2022 se firmó contrato modificatorio para ampliar la vigencia al 16 de diciembre de 2026. El contrato devenga intereses mensualmente a una tasa TIIE 28 días más 2.50 puntos porcentuales, (tasa efectiva de interés del 12.74%, 14.00%, y 13.26%, al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente).	9,468	18,936	28,404
Préstamo simple con Banco del Bajío, S.A., contratado el 15 de diciembre de 2022 por la cantidad de $300,000, el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.00 puntos porcentuales y amortizaciones trimestrales con vencimiento el 19 de diciembre de 2025 (tasa efectiva de interés del 8.85%, 12.24% y 13.50% al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente)	-	100,000	200,000
	$ 691,400	$ 737,714	$ 601,844

	2025	2024	2023
Menos – Comisiones para la obtención de préstamos	(1,055)	(1,377)	(1,161)
	690,345	736,337	600,683
Menos -Porción circulante de la deuda a largo plazo	(332,606)	(282,570)	(174,868)
Deuda a largo plazo	$ 357,739	$ 453,767	$ 425,815

(1) Derivado del contrato de los préstamos con garantía de derechos de copropiedad y cobro con Banco Mercantil del Norte, S. A. y Scotiabank Inverlat, S. A., se debe mantener un saldo en efectivo restringido por un monto equivalente, de hasta seis amortizaciones del principal e intereses. Dicho monto asciende a $21,388, $24,420 y $22,407 al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente.

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2025 son:

2026	$ 332,606
2027	128,981
2028	108,425
2029 o más	120,333
	$ 690,345

a. ***Resumen de acuerdos de préstamos***

Los contratos de los préstamos de instituciones financieras contienen cláusulas restrictivas, las cuales obligan a la Entidad, entre otras cosas, a mantener ciertas razones financieras y a cumplir con otras obligaciones de hacer y no hacer, durante la vigencia de estos. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 la Entidad ha cumplido dichas restricciones y obligaciones.

La deuda a largo plazo de la Entidad se registra a su costo amortizado y, consiste en deuda que genera intereses a tasas variables que están relacionadas a indicadores de mercado, el valor razonable no difiere de su valor en libros debido a que los valores observados en el mercado son muy similares a los registrados. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 el valor razonable de la deuda total incluyendo certificados bursátiles es de $2,394,309, $2,476,097 y $2,336,888 respectivamente.

b. ***Conciliación de las obligaciones derivadas de las actividades de financiamiento***

	1 de enero de 2025	Flujo de efectivo por Financiamiento	Flujo de efectivo pagado por financiamiento	Costo por préstamos (Comisiones)	Costo por préstamos (amortización)	31 de diciembre de 2025
Préstamos bancarios	$ 736,337	$ 200,000	$ (246,845)	$ (500)	$ 1,353	$ 690,345
Certificados bursátiles (1)	1,685,456	-	-	-	6,395	1,691,851
	$ 2,421,793	$ 200,000	$ (246,845)	$ (500)	$ 7,748	$ 2,382,196

	1 de enero de 2024	Flujo de efectivo por Financiamiento	Flujo de efectivo pagado por financiamiento	Costo por préstamos (Comisiones)	Costo por préstamos (amortización)	31 de diciembre de 2024
Préstamos bancarios	$ 600,683	$ 300,000	$ (164,080)	$ (1,594)	$ 1,328	$ 736,337
Certificados bursátiles (1)	1,678,636	-	-	-	6,820	1,685,456
	$ 2,279,319	$ 300,000	$ (164,080)	$ (1,594)	$ 8,148	$ 2,421,793

	1 de enero de 2023	Flujo de efectivo por Financiamiento	Flujo de efectivo pagado por financiamiento	Costo por préstamos (Comisiones)	Costo por préstamos (amortización)	31 de diciembre de 2023
Préstamos bancarios	$ 733,445	$ -	$ (133,339)	$ -	$ 577	$ 600,683
Certificados bursátiles (1)	1,482,156	1,200,000	(1,000,000)	(15,757)	12,237	1,678,636
	$ 2,215,601	$ 1,200,000	$ (1,133,339)	$ (15,757)	$ 12,814	$ 2,279,319

(1) Saldo neto de gastos de colocación por $8,149, $14,544 y $21,364 al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente. Ver Nota 16.

17. Certificados bursátiles

a. El 29 de noviembre de 2023, ARA llevó a cabo la emisión de certificados bursátiles quirografarios sustentables con la clave de pizarra “ARA 23X”, por un monto de $1,200 millones a un plazo de tres años y con una tasa de interés bruto anual de la TIIE de hasta 28 días más 1.70%.

b. El 29 de noviembre de 2023 se realizó la amortización voluntaria anticipada de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra “ARA21X”, por un monto de $1,000 millones.

c. Por su parte la emisión “ARA21 2X” por $500 millones continua vigente a un plazo de 7 años a una tasa de interés bruto anual de 9.63% tomando como referencia la Tasa M Bono 7.33% en la fecha de cierre de libro más una sobretasa de 2.30%. Esta emisión continua con la parte proporcional de la garantía, de carácter irrevocable e incondicional, para el pago oportuno a los Tenedores otorgada por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo. Ver Nota 25 (a).

	2025	2024	2023
Certificados Bursátiles	$ 1,700,000	$ 1,700,000	$ 1,700,000
Gastos de colocación	(8,149)	(14,544)	(21,364)
	$ 1,691,851	$ 1,685,456	$ 1,678,636
Porción circulante	$ 1,195,356	$ -	$ -
Porción a largo plazo	$ 496,495	$ 1,685,456	$ 1,678,636

EL vencimiento contractual de los certificados bursátiles a largo plazo es como sigue:

Hasta 3 años	$ 496,495

18. Impuestos y otros pasivos

	2025	2024	2023
Fondos retenidos en garantía	$ 453,770	$ 458,444	$ 404,858
Pasivos acumulados	220,250	200,156	183,262
Impuestos, principalmente ISR	202,809	146,796	145,327
Intereses por pagar	13,695	14,025	12,381
Beneficios directos a empleados	8,900	20,354	27,224
	$ 899,424	$ 839,775	$ 773,052

19. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2025, 2024 y 2023 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

a. Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	2025	2024	2023
ISR:			
Causado	$ 34,392	$ 39,250	$ 88,342
Diferido	46,176	246,792	224,096
	$ 80,568	$ 286,042	$ 312,438

La tasa efectiva del ISR al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 difiere de la tasa legal, debido principalmente a ciertas diferencias permanentes como gastos no deducibles, efectos de la inflación como se muestra a continuación:

	2025 %	2024 %	2023 %
Tasa legal	30	30	30
Más (menos) efecto de diferencias permanentes:			
Efecto de la inflación	(3.2)	(2.6)	(2.4)
Otros	(1.7)	-	-
Gastos no deducibles	3.1	2.0	0.4
Beneficio en tasa por uso de reserva de activos fiscales	(20)	-	-
3 % acumulación de terrenos	0.0	0.0	4.0
Tasa efectiva	8.2	29.4	32.0

b. Los principales conceptos que originan el saldo de los impuestos a la utilidad diferidos son:

	2025	2024	2023
Propiedades de inversión	$ 148,125	$ 119,178	$ 109,157
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	411,221	158,470	105,068
Anticipos de clientes	29,983	24,574	23,155
Inmuebles, maquinaria y equipo	-	7,000	4,849
Estimación para pérdidas crediticias esperadas	4,963	4,453	4,714

	2025	2024	2023
Pasivo por obligaciones laborales	17,697	11,371	10,322
Otros, neto	9,191	4,903	295
Activo por impuesto diferido	$ 621,180	$ 329,949	$ 257,560
Pasivo:			
Inventarios y terrenos para desarrollo a largo plazo	$ (4,287,801)	$ (3,969,163)	$ (3,664,218)
Activos por derechos de uso	(15,212)	(12,290)	(4,380)
Inmuebles, maquinaria y equipo	(14,588)	-	-
Otros, neto	(6,954)	(6,325)	-
	$ (4,324,555)	$ (3,987,778)	$ (3,668,598)
Pasivo por impuesto a la utilidad diferido, neto	$ (3,703,375)	$ (3,657,829)	$ (3,411,038)
Total activo por impuesto a la utilidad diferido	$ 282,111	$ 226,650	$ 199,189
Total pasivo por impuesto a la utilidad diferido	$ (3,985,486)	$ (3,884,479)	$ (3,610,227)

c. Los beneficios de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar por los que ya se ha reconocido parcialmente el activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2025 se muestran a continuación:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2028	$ 54,106
2029	42,309
2030	31,787
2031	37,262
2032	51,394
2033	83,027
2034	215,862
2035	854,990
	$ 1,370,737

20. Beneficios a empleados

La Entidad patrocina planes por beneficios definidos financiados para empleados calificables. Los planes por beneficios definidos se administran por un fondo legalmente independiente de la Entidad.

La Entidad administra un plan que cubre también primas de antigüedad, que consisten en un pago único de 12 días por cada año trabajado con base al último sueldo, limitado al doble del salario mínimo establecido por ley. El pasivo relativo y el costo anual de beneficios se calculan por actuario independiente conforme a las bases definidas en los planes, utilizando el método de crédito unitario proyectado.

La Entidad administra planes de beneficios definidos para los empleados que califican. Conforme a estos planes, los empleados tienen derecho a beneficios al retiro del promedio del salario neto de los últimos 12 meses al cumplir la edad de retiro de 65 años y al menos 10 años de servicio en la empresa. No se otorgan otros beneficios posteriores al retiro.

Las valuaciones actuariales más recientes de los activos del plan y del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 por actuarios independientes, Miembros del Instituto de Actuarios de México.

El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo laboral del servicio actual y el costo de servicios pasados fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Los supuestos principales usados para propósitos de las valuaciones actuariales son las siguientes:

	2025 %	2024 %	2023 %
Tasa de descuento	11.0	10.8	10.8
Tasa rendimiento de activos	11.0	10.8	10.8
Tasa esperada de incremento salarial	5.8	5.8	5.0
Antigüedad promedio	9.3	10.8	10.2

Los importes reconocidos en los resultados de estos planes de beneficios definidos son:

	2025	2024	2023
Costo del servicio:			
Costo laboral del servicio actual	$ 5,778	$ 6,079	$ 5,200
Gasto por interés neto	3,428	3,034	1,690
Costo de servicios pasados y pérdidas por liquidaciones	4,738	(1,327)	563
Partidas del costo por beneficios definidos en resultados	$ 13,944	$ 7,786	$ 7,453

El costo del servicio actual del año se incluye en el gasto de beneficios a empleados en el estado de resultados.

La remedición del pasivo por beneficios definidos neto se incluye en los otros resultados integrales.

El importe incluido en los estados de posición financiera que surge de la obligación de la Entidad respecto a sus planes de beneficios definidos es el siguiente:

	2025	2024	2023
Valor presente de la obligación por beneficios definidos fondeados	$ (106,361)	$ (80,937)	$ (76,329)
Valor razonable de los activos del plan	47,372	43,032	41,924
Pasivo neto generado por la obligación por beneficios definidos	$ (58,989)	$ (37,905)	$ (34,405)

Análisis de sensibilidad tasa de descuento

Las hipótesis actuariales significativas para la determinación de la obligación definida son la tasa de descuento, el incremento salarial esperado y la mortalidad. Los análisis de sensibilidad que a continuación se presentan se determinaron en base a los cambios razonablemente posibles de los respectivos supuestos ocurridos al final del periodo que se informa, mientras todas las demás hipótesis se mantienen constantes.

Si la tasa de descuento es de 100 puntos base más alta (más baja), la obligación por beneficio definido disminuiría en $6,621 y aumentaría a $7,021, respectivamente.

El análisis de sensibilidad que se presentó anteriormente puede no ser representativo de la variación real de la obligación por beneficio definido, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produciría en forma aislada de uno a otra ya que algunos de los supuestos que se puede correlacionar.

Por otra parte, al presentar el análisis de sensibilidad anterior, el valor presente de las obligaciones por beneficios definidas se calcula utilizando el método de crédito unitario proyectado a finales del periodo del que se reporta, el cual es el mismo que el que se aplicó en el cálculo del pasivo por obligaciones definidas reconocidas en el estado consolidado de posición financiera. No hubo cambios en los métodos e hipótesis utilizados en la preparación del análisis de sensibilidad de años anteriores.

21. Administración de riesgo

a. ***Políticas contables significativas***

Los detalles de las políticas contables y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo financiero e instrumentos de capital se revelan en la Nota 3.

b. ***Categorías de instrumentos financieros y políticas de administración de riesgos***

Las principales categorías de los instrumentos financieros son:

		2025	2024	2023
Efectivo y equivalentes de efectivo	(i)	$ 2,049,078	$ 2,287,006	$ 2,226,202
Efectivo restringido	(i)	50,000	50,000	72,420
Instrumentos financieros por cobrar:				
Clientes – Neto	(i)	$ 709,655	$ 556,662	$ 721,652
Cuentas por cobrar a negocios conjuntos	(i)	81,677	45,243	43,800
Instrumentos financieros derivados	(iii)	-	508	531
Pasivos financieros a costo amortizado:				
Proveedores	(ii)	$ 1,471,564	$ 721,238	$ 663,420
Deuda bancaria	(ii) (iii)	690,345	736,337	600,683
Pasivo por arrendamiento	(ii) (iii)	274,347	251,630	184,375
Certificados bursátiles	(ii) (iii)	1,691,851	1,685,456	1,678,636

Los activos y pasivos de la Entidad están expuestos a diversos riesgos económicos que incluyen:

(i). Riesgo de crédito.
(ii). Riesgo de liquidez, y
(iii). Riesgos financieros de mercado (tasa de interés).

La Entidad busca minimizar los efectos negativos potenciales de los riesgos antes mencionados en su desempeño financiero a través de diferentes estrategias, las cuales se describen a continuación:

c. ***Administración del riesgo de crédito***

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida para la Entidad. En el caso de la Entidad, el principal riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y de las cuentas por cobrar a clientes. Respecto al efectivo y equivalentes de efectivo, la Entidad tiene como política únicamente llevar a cabo transacciones con instituciones de reconocida reputación y alta calidad crediticia. Respecto a las cuentas por cobrar, la Entidad tiene políticas de crédito que le permiten manejar adecuadamente el riesgo de crédito (ver Nota 7).

d. ***Administración del riesgo de liquidez***

El riesgo de liquidez se refiere al riesgo de que la Entidad encuentre dificultad para cubrir sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que son cubiertos a través de la entrega de efectivo u otro activo financiero. La Entidad administra el riesgo de liquidez a través del establecimiento de políticas apropiadas para el seguimiento del capital de trabajo, lo que permite que la gerencia pueda administrar los requerimientos de financiamiento. Los excedentes de efectivo son invertidos en papel gubernamental y papel bancario siempre y cuando se cumplan ciertos requerimientos de riesgo y retorno sobre la inversión principalmente. El 100% de dichos excedentes es regularmente invertido a un plazo menor a 30 días.

La Entidad tiene vigilancia continua de flujos de efectivo proyectados y reales, y cuenta con opciones de factoraje financiero y líneas de crédito para capital de trabajo.

Adicionalmente, la Entidad controla el flujo de efectivo asignado a las líneas de negocio con el fin de optimizar la recuperación de la inversión, manteniendo un balance entre la venta y el programa de construcción.

Los vencimientos de la deuda a largo plazo se presentan en la Nota 15 y 16.

Las tablas han sido diseñadas con base en los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más reciente en la cual la Entidad deberá hacer pagos. Las tablas incluyen tanto los flujos de efectivo de intereses como de capital. En la medida en que los intereses sean a tasa variable, el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del periodo sobre el que se informa. El vencimiento contractual se basa en la fecha mínima en la cual la Entidad deberá hacer el pago:

Al 31 de diciembre de 2025	**Corto plazo**	**Hasta 3 años**	**Más de 3 años**	**Total**
Proveedores	$ 1,471,564	$	$ -	$ 1,471,564
Certificados bursátiles	1,195,356	496,495	-	1,691,851
Deuda Bancaria	332,606	237,406	120,333	690,345
Pasivos por arrendamiento	114,680	111,150	48,517	274,347
Otros pasivos (i)	215,539	158,776	36,565	410,880
	$ 3,329,745	$ 1,003,827	$ 205,415	$ 4,538,987

Al 31 de diciembre de 2024	Corto plazo	Hasta 3 años	Más de 3 años	Total
Proveedores	$ 721,238	$ -	$ -	$ 721,238
Certificados bursátiles	-	1,373,942	311,514	1,685,456
Deuda Bancaria	282,570	291,513	162,254	736,337
Pasivos por arrendamiento	116,153	103,203	32,274	251,630
Otros pasivos (i)	249,921	287,186	93,059	630,166
	$ 1,369,882	$ 2,055,844	$ 599,101	$ 4,024,827

Al 31 de diciembre de 2023	Corto plazo	Hasta 3 años	Más de 3 años	Total
Proveedores	$ 663,420	$ -	$ -	$ 663,420
Certificados bursátiles	-	1,243,382	435,254	1,678,636
Deuda Bancaria	174,868	158,720	267,095	600,683
Pasivos por arrendamiento	76,435	88,085	19,855	184,375
Otros pasivos (i)	543,582	244,153	167,978	955,713
	$ 1,458,305	$ 1,734,340	$ 890,182	$ 4,082,827

(i) Incluyen intereses proyectados no devengados de los certificados bursátiles, deuda bancaria y arrendamientos, calculados de acuerdo con las tasas de interés para cada uno de los créditos, según se indica en las Nota 15 y 16 las tasas de interés tienen como base la TIIE más un margen adicional entre 1.50 a 5.02 puntos porcentuales y para los contratos por arrendamientos TIIE más 3.00 y 3.10 puntos porcentuales.

e. ***Administración del riesgo de capital***

La Entidad administra su capital para asegurar que las entidades en la Entidad estarán en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. La estrategia general de la Entidad no ha sido modificada en comparación con 2024 y 2023.

El índice de endeudamiento consiste en la deuda neta (los préstamos como se detalla en las Nota 15 y 16 y contratos por arrendamiento revelados en la Nota 14 después de deducir los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo) y el capital de la Entidad (compuesto por capital social emitido, reservas y utilidades acumuladas como se revela en la Nota 21).

La Entidad no está sujeta a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital. El Consejo de administración de la Entidad revisa la estructura de capital de la Entidad sobre una base trimestral. Como parte de esta revisión, el Consejo considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital. La Entidad tiene un índice de endeudamiento determinado como la proporción de la deuda neta y el capital.

- *Índice de endeudamiento*

  El índice de endeudamiento del periodo sobre el que se informa es el siguiente:

	2025	2024	2023
Deuda (i)	$ 2,656,543	$ 2,673,423	$ 2,463,694
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	2,099,078	2,337,006	2,298,622
Deuda neta	$ 557,465	$ 336,417	$ 165,072
Capital contable (ii)	$ 16,244,603	$ 15,555,857	$ 14,874,976
Índice de deuda neta a capital contable	3.43%	2.16%	1.11%

(i) La deuda se define como préstamos bancarios, créditos bursátiles y contratos por arrendamiento a corto y largo plazo como se describe en las Notas 14, 15 y 16.

(ii) El capital contable incluye todas las reservas y el capital social de la Entidad que son administrados como capital.

f. ***Riesgo financiero de mercado***

Las actividades de la Entidad la exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en tasas de interés y de tipo de cambio.

Administración de riesgo de la tasa de interés - La Entidad se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés, debido a que tiene contratada deuda a tasa variable (TIIE). Con el fin de mitigar este probable riesgo, la Entidad tiene la política de contratar Swaps o Caps los cuales protegen los movimientos de la tasa de referencia TIIE.

Contratos de swap y cap de tasa de interés

De acuerdo con los contratos de swap de tasa de interés, la Entidad acuerda intercambiar la diferencia entre los importes de la tasa de interés fija y variable calculados sobre los importes de capital nocional acordado. Dichos contratos le permiten a la Entidad mitigar el riesgo de cambio en tasas de interés sobre el valor razonable de deuda emitida a interés fijo y las exposiciones al flujo de efectivo sobre deuda emitida a tasa de interés variable.

El valor razonable de swaps de tasa de interés al final del periodo sobre el que se informa se determina descontando los flujos de efectivo futuros utilizando las curvas al final del periodo sobre el que se informa y el riesgo de crédito inherente en el contrato, lo cual se detalla más adelante. La tasa de interés promedio se basa en los saldos vigentes al final del periodo sobre el que se informa.

Dado que los términos críticos de los contratos de swap de tasas de interés y sus correspondientes partidas cubiertas son los mismos, la Entidad realiza una evaluación cualitativa de la efectividad y se espera que el valor de los contratos de swap de tasas de interés y el valor de las correspondientes partidas cubiertas sistemáticamente cambio en dirección opuesta en respuesta a movimientos en las tasas de interés subyacentes. La principal fuente de ineficacia de la cobertura en estas relaciones de cobertura es el efecto de la contraparte y el riesgo crediticio de la propia Entidad sobre el valor razonable de los contratos de swap de tasas de interés, que no se refleja en el valor razonable de la partida cubierta atribuible al cambio en Tasas de interés. Ninguna otra fuente de ineficacia surgió de estas relaciones de cobertura.

Las siguientes tablas detallan los importes del capital nocional y los términos restantes de los contratos swap de tasa de interés vigentes al final del periodo sobre el que se informa.

Instrumentos de cobertura	Tasa de interés fija contratada 2025, 2024 y 2023 %	Valor nocional del capital 2025	2024	2023	Valor razonable 2025	2024	2023
CAP- Banorte [a]	9.0	$ 55,910	$ 55,910	$ -	$ 26	$ 972	$ -
Collar- Banorte [b]	12.4 y 7.9	225,820	225,820	-	(1,152)	(60)	-
Swap- Banorte [c]	7.43	-	-	86,469	-	-	1,330
		$ 281,730	$ 281,730	$ 86,469	$ (1,126)	$ 912	$ 1,330

d. El 11 de diciembre de 2024 la Entidad contrató un CAP sobre un nocional inicial por $55,910 con vencimiento el 16 de noviembre de 2027 pactando un precio del ejercicio del 9.0%. El crédito para el cual se contrató tiene un saldo al 31 de diciembre de 2025 por $48,224 y devenga intereses a una tasa TIIE más 2.35 puntos porcentuales.

e. El 5 de enero de 2024 la Entidad contrató un Collar sobre un nocional inicial por $225,820 con vencimiento el 14 de diciembre de 2026 pactando un precio del ejercicio CAP del 12.4% y un precio delo ejercicio Floor del 7.9%. Los créditos para los cuales se contrató tienen un saldo al 31 de diciembre de 2025 por $105,632 y devengan intereses a una tasa TIIE más 2.35 puntos porcentuales.

f. El 2 de agosto de 2019 la Entidad contrató un SWAP sobre un nocional inicial por $86,469 pactando una tasa fija de 7.4300%, sin sobretasa, llegó a su vencimiento el 15 de julio de 2024.

g. El 20 de julio de 2018, la Entidad contrató un SWAP de tasa de interés sobre un nocional inicial de $175,000 llegó a su vencimiento el 14 de julio de 2023 a una tasa fija del 8.035% mensual, sin sobre tasa.

Instrumentos de cobertura Cap	TIIE máxima 2025, 2024 y 2023 %	Spread más porcentaje de prima pactado 2025, 2024 y 2023 %	Valor nocional del capital			Valor de la prima		
			2025	2024	2023	2025	2024	2023
OEA - Scotiabank [d]	7.00	4.30	$ 19,497	$ 19,497	$ 19,497	$ (301)	$ (326)	$ (171)
OEA - Scotiabank [e]	7.00	4.86	8,688	8,688	8,688	(176)	(190)	(100)
OEA - Scotiabank [f]	7.00	5.02	9,263	9,263	9,263	(200)	(217)	(114)
OEA - Scotiabank [g]	8.00	4.67	23,856	23,856	23,856	(444)	(481)	(243)
OEA - Scotiabank [h]	8.00	4.77	3,720	3,720	3,720	(72)	(78)	(42)
OEA - Scotiabank [i]	9.00	3.68	24,976	24,976	24,976	(253)	(127)	(129)
			$ 90,000	$ 90,000	$ 90,000	$ (1,446)	$ (1,419)	$ (799)

h. El 27 de enero de 2023 se contrató un CAP con Scotiabank por un nocional de $19,497, a una tasa máxima del 7%, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.

i. El 16 de marzo de 2023 se contrató un CAP con Scotiabank por un nocional de $8,688, a una tasa máxima del 7%, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.

j. El 18 de abril de 2023 se contrató un CAP con Scotiabank por un nocional de $9,263, a una tasa máxima del 7%, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.

k. El 8 de junio de 2023 se contrató un CAP con Scotiabank por un nocional de $23,856, a una tasa máxima del 8%, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.

l. El 21 de julio de 2023 se contrató un CAP con Scotiabank por un nocional de $3,720, a una tasa máxima del 8%, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.

m. El 19 de octubre de 2023 se contrató un CAP con Scotiabank por un nocional de $24,976, a una tasa máxima del 9%, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los efectos en resultados de los instrumentos financieros derivados correspondieron a una (pérdida) utilidad neta de $(1,224), ($1,771) y $4,466, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 el valor razonable total de dichos instrumentos financieros derivados es un pasivo de $1,152 y al 31 de diciembre de 2024 y 2023 un activo de $508 y $531, respectivamente.

Dadas las características de contratación de los instrumentos financieros, la Entidad no requiere fuentes de liquidez.

Análisis de sensibilidad para las tasas de interés

Los siguientes análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a las tasas de interés tanto para los instrumentos derivados como para los no derivados al final del periodo sobre el que se informa. Para los pasivos a tasa variable, se prepara un análisis suponiendo que el importe del pasivo vigente al final del periodo sobre el que se informa ha sido el pasivo vigente para todo el año. Al momento de informar internamente al personal clave de la administración sobre el riesgo en las tasas de interés, se utiliza un incremento o decremento de 50 puntos, lo cual representa la evaluación de la administración sobre el posible cambio razonable en las tasas de interés.

Si las tasas de interés hubieran estado 50 puntos por encima/por debajo y todas las otras variables permanecieran constantes:

El resultado del año que terminó el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 disminuiría/aumentaría $5,205, $4,354 y $5,081, respectivamente. Esto es principalmente atribuible a la exposición de la Entidad a las tasas de interés sobre sus préstamos a tasa variable.

La sensibilidad a las tasas de interés de la Entidad ha disminuido durante el año en curso debido principalmente a la reducción en la variable de instrumentos de deuda y el aumento de los swaps de tasas de interés para intercambiar deuda a tasa variable a fija.

Administración de riesgo cambiario - La Entidad mantiene inversiones en moneda extranjera principalmente a corto plazo como parte de la estrategia de diversificación, así como servir de soporte a las necesidades de la operación. Aun cuando la Entidad está expuesta a fluctuaciones en el tipo de cambio, estas son marginales debido a la proporción que guardan los activos y pasivos en moneda extranjera.

La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 es:

	2025	2024	2023
Miles de dólares estadounidenses:			
Activos monetarios	8,914	5,320	6,412
Pasivos monetarios	(7,259)	(1,198)	(1,632)
Posición activa, neta	1,655	4,122	4,780
Equivalente en pesos	$ 45,342	$ 85,672	$ 80,878

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

La Entidad se encuentra principalmente expuesta al dólar americano. Con base en el análisis de sensibilidad, la Entidad evaluó que a un incremento o disminución del 10% en el peso contra el dólar americano al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el equivalente en pesos incrementaría o disminuiría en $4,534, $8,567 y $8,088, respectivamente. El análisis de sensibilidad incluye únicamente las partidas monetarias pendientes denominadas en moneda extranjera.

Las operaciones en moneda extranjera fueron como sigue:

	2025	2024	2023
		(En miles de dólares estadounidenses)	
Renta de inmuebles	737	588	794

Los tipos de cambio vigentes a la fecha de los estados financieros y a la fecha de su emisión fueron como sigue:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	16 de abril de 2026
Dólar estadounidense	$ 18.00	$ 20.51	$ 16.92	$ 17.27

g. ***Valor razonable de los instrumentos financieros***

El valor razonable de los instrumentos financieros presentados a continuación ha sido determinado por la Entidad usando la información disponible en el mercado u otras técnicas de valuación que requieren de juicio para desarrollar e interpretar las estimaciones de valores razonables, asimismo utiliza supuestos que se basan en las condiciones de mercado existentes a cada una de las fechas de los estados consolidados de posición financiera.

Consecuentemente, los montos estimados que se presentan no necesariamente son indicativos de los montos que la Entidad podría realizar en un intercambio de mercado actual. El uso de diferentes supuestos y/o métodos de estimación podrían tener un efecto material en los montos estimados de valor razonable.

Los instrumentos financieros que se miden luego del reconocimiento inicial al valor razonable son agrupados en los niveles que se muestran a continuación, que abarcan el grado al cual se observa el valor razonable.

Nivel 1, las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para pasivos o activos idénticos;

Nivel 2, las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de indicadores distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, pero que incluyen indicadores que son observables para un activo o pasivo, ya sea directamente a precios cotizados o indirectamente, es decir, derivados de estos precios; y

Nivel 3, las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los indicadores para los activos o pasivos que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

Los importes de efectivo y equivalentes de efectivo de la Entidad, así como las cuentas por cobrar y por pagar de terceros y partes relacionadas, se aproximan a su valor razonable porque tienen vencimientos a corto plazo. La deuda a largo plazo de la Entidad se registra a su costo amortizado y, consiste en deuda que genera intereses a tasas fijas y variables que están relacionadas a indicadores de mercado.

El valor razonable de la deuda a largo plazo es obtenido mediante los precios de cotización del mercado para instrumentos similares o mediante técnicas como flujos de efectivo estimados en el caso de instrumentos de deuda privada usando tasas de interés de instrumentos similares que reflejen el riesgo de la contraparte, así como el riesgo de la misma Entidad para el plazo de referencia.

	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros:						
Certificados bursátiles (nivel 1) (i)	$ 1,691,851	$ 1,705,537	$ 1,685,456	$ 1,678,740	$ 1,678,636	$ 1,684,295
Préstamos bancarios (nivel 2)	690,345	688,773	736,337	797,357	600,683	652,593
Total	$ 2,382,196	$ 2,394,310	$ 2,421,793	$ 2,476,097	$ 2,279,319	$ 2,336,888

(i) Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 el valor en libros de los certificados bursátiles se presenta neto los gastos de colocación por $9,204, $14,544 y $21,364, respectivamente.

22. Capital contable

a. El capital social al 31 de diciembre de 2025 y 2024, está representado por 1,217,894,226 y 1,222,625,553, al 31 de diciembre de 2023 está representado por 1,236,101,087, acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, serie única, de suscripción libre, íntegramente suscritas y pagadas.

b. En la Asamblea General Extraordinaria Anual de Accionista de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V., celebrada el 25 de abril de 2025, se aprobó la cancelación de 4,731,327 acciones que se mantenían en el fondo de recompra de acciones propias, una reducción de $1,561, es decir $0.33 por cada acción. En consecuencia, se efectuó la cancelación de la parte de la reserva para la adquisición de acciones propias por $12,833 contra las utilidades retenidas.

c. En la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas del 25 de abril de 2025 se aprobó el decreto de un dividendo por $200,000 contra la cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), pagados el 3 de julio de 2025.

d. En la Asamblea General Extraordinaria Anual de Accionistas del 23 de abril de 2024, se aprobó la cancelación de 13,475,534 acciones representativas de la parte fijan del capital social que fueron adquiridas con recursos del fondo de recompra de acciones propias, una reducción de $4,492 es decir, $0.33 pesos por cada acción. En consecuencia, de lo anterior, se efectuó la cancelación de la parte de la reserva para adquisición de acciones propias por $48,321 contra las utilidades retenidas.

e. En la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas del 20 de abril de 2023 se propuso el decreto de un dividendo por $200,000 contra la cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), pagados el 9 de agosto de 2024.

f. En la Asamblea General Extraordinaria Anual de Accionistas del 20 de abril de 2023, se aprobó la cancelación de 23,918,976 acciones representativas de la parte fijan del capital social que fueron adquiridas con recursos del fondo de recompra de acciones propias, que equivalen a $7,973 es decir, $0.33 pesos por cada acción. En consecuencia, de lo anterior, también se efectuó la cancelación de la parte de la reserva para adquisición de acciones propias por $78,113 contra las utilidades retenidas.

g. En la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas del 21 de abril de 2023 se propuso el decreto de un dividendo por $290,000 contra la cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), pagados el 14 de julio de 2023.

h. Al 31 de diciembre de 2025, la Entidad tenía 1,678,760 acciones recompradas, las cuales estaban pendientes de colocarse a esa fecha. El valor de mercado de las acciones de la Entidad al 31 de diciembre de 2025 fue de $3.74 por acción.

i. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, su importe asciende a $212,937.

j. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causara el ISR sobre dividendos a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio. El capital de aportación y la utilidad fiscal consolidada son como sigue:

	2025	2024	2023
Cuenta de capital de aportación	$ 2,943,968	$ 2,847,439	$ 2,756,385
Cuenta de utilidad fiscal neta	10,539,240	10,110,607	9,953,246
	$ 13,483,208	$ 12,958,046	$ 12,709,631

23. Transacciones con partes relacionadas

a. La Entidad efectuó transacciones con sus negocios conjuntos durante el curso normal de sus operaciones, como sigue:

	2025	2024	2023
Administración de desarrollos comerciales	$ 28,904	$ 21,794	$ 19,949
Servicios administrativos	13,956	16,372	12,320
Comisiones por comercialización de locales	7,272	8,618	11,764
Intereses por préstamos	13,233	3,197	653

b. La Entidad efectuó transacciones con otras partes relacionadas durante el curso normal de sus operaciones, como sigue:

	2025	2024	2023
Ingresos:			
Directores, subdirectores, personal gerencial clave y colaboradores:			
Venta de viviendas	$ 9,074	$ 2,540	$ 9,535
Costos:			
Directores, subdirectores y personal gerencial clave:			
Beneficios directos	$ 120,152	$ 107,216	$ 102,451
Miembros del consejo de administración y otras partes relacionadas:			
Honorarios por funciones propias de su actividad	$ 553	$ 715	$ 639
Emolumentos	5,867	4,164	3,667
Arrendamiento de inmuebles	3,356	3,635	3,265
Asesoría	5,337	5,337	5,337

24. Información por actividades de negocio

La Entidad obtiene sus ingresos de contratos con clientes para la transferencia de bienes y servicios a lo largo del tiempo y en un momento dado en las siguientes líneas de productos principales:

	2025	2024	2023
Provenientes de contratos con clientes (1)	$ 8,032,521	$ 6,910,246	$ 6,563,993
Arrendamientos	222,085	208,247	185,324
	$ 8,254,606	$ 7,118,493	$ 6,749,317

(1) Incluye principalmente ingresos provenientes de venta de vivienda por $ 7,859,207, $6,812,446 y $6,444,116, en 2025, 2024 y 2023, respectivamente; además de venta de terrenos, servicios y otros por $173,314, $98,160 y $119,877 al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente.

a. ***Ingresos de los principales productos y servicios***

Los ingresos de las operaciones continuas de la Entidad prevenientes de los principales productos y servicios son:

	Al 31 de diciembre de 2025				
Segmentos	**Interés social**	**Tipo medio**	**Residencial**	**Otros**	**Total**
Tipos de bienes o servicios:					
Venta de viviendas	$ 2,289,987	$ 3,661,741	$ 1,907,216	$ -	$ 7,858,944
Otros proyectos inmobiliarios (1)	-	-	-	395,400	395,400
Intereses por venta de viviendas a plazos	-	-	262	-	262
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	$ 2,289,987	$ 3,661,741	$ 1,907,478	$ 395,400	$ 8,254,606
Momento de reconocimiento del ingreso:					
Bienes transferidos en un punto en el tiempo	$ 2,289,987	$ 3,661,741	$ 1,907,216	$ 145,786	$ 8,004,730
Servicios transferidos a lo largo del tiempo	-	-	262	249,614	249,876
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	$ 2,289,987	$ 3,661,741	$ 1,907,478	$ 395,400	$ 8,254,606

	Al 31 de diciembre de 2024				
Segmentos	**Interés social**	**Tipo medio**	**Residencial**	**Otros**	**Total**
Tipos de bienes o servicios:					
Venta de viviendas	$ 2,451,693	$ 2,823,339	$ 1,536,490	$ -	$ 6,811,522
Otros proyectos inmobiliarios (1)	-	-	-	306,047	306,047
Intereses por venta de viviendas a plazos	-	-	924	-	924
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	$ 2,451,693	$ 2,823,339	$ 1,537,414	$ 306,047	$ 7,118,493
Momento de reconocimiento del ingreso:					
Bienes transferidos en un punto en el tiempo	$ 2,451,693	$ 2,823,339	$ 1,536,490	$ 60,014	$ 6,871,536
Servicios transferidos a lo largo del tiempo	-	-	924	246,033	246,957
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	$ 2,451,693	$ 2,823,339	$ 1,537,414	$ 306,047	$ 7,118,493

	Al 31 de diciembre de 2023				
Segmentos	**Interés social**	**Tipo medio**	**Residencial**	**Otros**	**Total**
Tipos de bienes o servicios:					
Venta de viviendas	$ 1,987,250	$ 2,512,356	$ 1,940,423	$ -	$ 6,440,029
Otros proyectos inmobiliarios (1)	-	-	-	305,201	305,201
Intereses por venta de viviendas a plazos	-	-	4,087	-	4,087
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	$ 1,987,250	$ 2,512,356	$ 1,944,510	$ 305,201	$ 6,749,317
Momento de reconocimiento del ingreso:					
Bienes transferidos en un punto en el tiempo	$ 1,987,250	$ 2,512,356	$ 1,940,423	$ 96,752	$ 6,536,781
Servicios transferidos a lo largo del tiempo	-	-	4,087	208,449	212,536
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	$ 1,987,250	$ 2,512,356	$ 1,944,510	$ 305,201	$ 6,749,317

(1) Incluye ingresos por rentas, venta de terrenos y locales comerciales y otros proyectos inmobiliarios.

b. ***Información geográfica***

Los ingresos por contratos con clientes y arrendamientos de centros y locales comerciales de la Entidad son realizados en su totalidad en México. Por ubicación geográfica, son los siguientes:

	2025	2024	2023
Por zona geográfica:			
Estado de México e Hidalgo	$ 2,085,304	$ 1,969,782	$ 1,911,223
Centro	1,092,564	820,766	1,094,163
Sur	1,485,330	1,373,702	1,088,617
Occidente	1,504,458	1,095,105	877,403
Oriente	641,463	492,985	680,873
Noroeste	507,056	749,583	462,611
Noreste	372,169	211,122	235,978
Guanajuato	170,862	99,401	93,248
Total ingresos provenientes de contratos con clientes de viviendas	7,859,206	6,812,446	6,444,116
Otros proyectos inmobiliarios	395,400	306,047	305,201
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	$ 8,254,606	$ 7,118,493	$ 6,749,317

25. Gastos generales

A continuación, se muestran las principales partidas que integran los gastos generales (gastos de venta, administración y operación) al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

	2025	2024	2023
Sueldos, salarios y beneficios	$ 484,218	$ 354,603	$ 328,745
Comisiones	296,786	243,076	265,090
Publicidad	199,818	177,210	170,880
Servicios	221,982	171,451	133,051
Honorarios y asesorías	80,100	77,765	52,719
Beneficios a empleados	38,092	35,484	44,398
Seguros	30,618	30,207	28,689
Depreciación y amortización	27,326	15,764	19,777
Arrendamientos	5,947	6,511	6,568
Otros gastos - neto	10,928	26,432	8,635
	$ 1,395,815	$ 1,138,503	$ 1,058,552

26. Compromisos

a. Con fecha 19 de octubre de 2021 se firmó contrato de garantía de pago oportuno con Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, con el fin de otorgar una garantía irrevocable e incondicional de pago oportuno a la Emisora, en favor de los Tenedores de Certificados Bursátiles de la Emisión “ARA21-X” y “ARA21-2X”, a cambio Consorcio de Ingeniería Integral, S. A. de C. V. (CIISA) y Constructora ARA, S.A. de C.V. (CUARA) otorgan una contraprestación y ponen en garantía una reserva territorial a largo plazo de aproximadamente dos millones de superficie en metros cuadrados. Como resultado de la amortización, en 2023, del certificado bursátil ARA 21X, se canceló parcialmente dicha garantía por un monto de $127,934.

b. Consorcio de Ingeniería Integral, S. A. de C. V. (CIISA) celebró un contrato de fideicomiso traslativo de dominio y de administración el 18 de agosto de 2004 con una tienda departamental y Banco J.P. Morgan, S.A, Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciario, mediante el cual se transmite una parte del terreno las Américas a la tienda departamental, en el que se desarrolló el Centro Comercial las Américas.

   Las obligaciones para CIISA o su afiliada Centro Regional las Américas, S, de R. L son entre otras, a) la obligación de llevar a cabo a su cargo y por su cuenta la construcción y mejoras del Centro Comercial (excepto la tienda departamental), su estacionamiento incluyendo el de la tienda departamental, de conformidad con el proyecto ejecutivo respectivo; b) y operar el Centro Comercial (excepto por el almacén de la tienda departamental).

c. PDCC celebró un contrato denominado Framework Agreement en el que se establecen los lineamientos a seguir para llevar a cabo una coinversión en futuros proyectos de construcción y operación de centros comerciales.

d. Mediante celebración de contrato de fideicomiso con el objeto de construir un desarrollo comercial en inmueble "Las Américas", propiedad de OULC (fideicomitente "B"), la cual se obligó a trasmitir a CI Banco, S. A. (fiduciario) dicho inmueble con todo lo que de hecho y derecho le corresponda. Por otro lado, Artha controladora III S. A. P. I. (fideicomitente "A") se obliga a aportar adicionalmente al patrimonio del fideicomiso la cantidad equivalente al valor del inmueble con llamadas de capital que sean requeridas para el proyecto.

   El fideicomiso continuará en vigencia hasta el cumplimiento de todos los fines y tendrá una duración máxima de 50 años pudiéndose extender. Al 31 de diciembre de 2025 la participación de OULC y Artha Controladora es del 50% y 50%, respectivamente.

e. La Entidad tiene litigios derivados del curso normal de sus operaciones los cuales en la opinión de la Entidad y sus asesores legales no afectaran en forma importante la situación financiera y el resultado de sus operaciones, por lo tanto, no ha creado una provisión para cubrir dichas contingencias.

27. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 16 de abril de 2026, por C.P. Felipe de Jesús Loera Reyna CFO y la L.C. Alicia Enríquez Pimentel, Directora de Administración y Finanzas de la División Vivienda de la Entidad y están sujetos a la aprobación de la asamblea ordinaria de accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * * *

COMITÉ DE AUDITORIA
INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES 2023

Ciudad de México, 23 de Abril de 2024

CONSEJO DE ADMINISTRACION DE CONSORCIO ARA, S.A.B. DE C.V.
PRESENTE

Estimados Señores Consejeros:

De conformidad a lo estipulado por la Ley del Mercado de Valores, les informamos sobre las principales actividades que fueron llevadas a cabo por el Comité de Auditoría, relativas al ejercicio social concluido el 31 de Diciembre de 2023.

Por razones de orden, este reporte fue estructurado temáticamente como sigue:

I. INFORMACION FINANCIERA.

1. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA.

Los Estados Financieros Consolidados de la Emisora al 31 de Diciembre de 2023 se prepararon conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales fueron aprobadas por este Consejo en ejercicios anteriores.

2. ELABORACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Las políticas contables de mayor importancia adoptadas para la elaboración de los Estados Financieros Consolidados son las que se mencionan tanto en los Informes Trimestrales, así como en el Informe Anual que Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. presenta a la Bolsa Mexicana de Valores.

El Comité de Auditoría revisó en años pasados el procedimiento que utiliza el Grupo de Empresas que conforman Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. para consolidar sus Estados Financieros; en lo referente al ejercicio de 2022, se solicitó y obtuvo de los Auditores Externos una comunicación que menciona lo siguiente:

"Por medio de la presente, les informamos que Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. (la Entidad) cuenta con un Manual de Políticas y Procedimientos relativos a la preparación de la información financiera consolidada, utilizado en la preparación de los Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2022 y 2023 los cuales presentan razonablemente la situación financiera, los resultados y los flujos de efectivo de conformidad con las Normas internacionales de Información Financiera".

3. FUNCIONES DESEMPEÑADAS POR EL COMITÉ DE AUDITORÍA REFERENTES A LA INFORMACIÓN FINANCIERA.

La Firma de Contadores Públicos que práctica la Auditoría de los Estados Financieros envió una comunicación en la que señala lo siguiente:

3.1. Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (la Entidad) ha utilizado de manera consistente al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los periodos terminados en esas fechas, las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y sus adecuaciones e interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 31 de diciembre de 2023, en la formulación y preparación de sus estados financieros.

3.2 Por lo anterior, se puede afirmar que la Entidad cuenta con los mecanismos necesarios para asegurar la calidad de la información financiera, la cual presenta de forma razonable, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2023 y 2022, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efecto o consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las IFRS, emitidas por el IASB.

3.3 Para dar cumplimiento al Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo, el Comité de Auditoría solicitó y obtuvo de la Dirección de Administración, una confirmación en el sentido de que los Estados Financieros correspondientes a periodos intermedios relativos al ejercicio concluido el 31 de Diciembre de 2023, fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

4. OTROS ASPECTOS RELACIONADOS CON LA INFORMACIÓN FINANCIERA.

Revisamos los Estados Financieros dictaminados por el ejercicio del 1º de Enero al 31 de Diciembre de 2023.

A efecto de intercambiar opiniones sobre los conceptos y cifras reflejadas en los Estados Financieros, se mantuvieron reuniones con diversos funcionarios adscritos a la Dirección de Administración y Relación con Inversionistas. Así mismo, se tuvieron pláticas con el Socio encargado de la Auditoría de los Estados Financieros del Grupo, así como con algunos de sus colaboradores.

Derivado de las funciones relativas a la Información Financiera antes señaladas, se recomendó al Consejo de Administración por conducto de su Presidente la aprobación de los Estados Financieros del ejercicio social terminado el 31 de Diciembre de 2023, con lo cual se dio cumplimiento a la Ley del Mercado de Valores y al Código de Principios y Mejores Prácticas Corporativas.

II. SISTEMA DE CONTROL INTERNO

1. Lineamientos Generales del Sistema de Control Interno.

En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 28, fracción III, inciso g) de la Ley del Mercado de Valores, en ejercicios anteriores se aprobaron por este Consejo de Administración los lineamientos en materia de Control Interno, habiendo contado con la opinión previa del Comité de Auditoría.

2. Informe que se presenta a este Consejo de Administración sobre el estado que guarda el Sistema de Control Interno de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. y de las Personas Morales que esta controla

La Dirección de Auditoría Interna informó que en el transcurso del año 2023, las operaciones han sido realizadas atendiendo a las mismas Políticas y Procedimientos que han sido evaluados y aprobados en años anteriores, en los diversos ciclos de operación con los que cuenta la Empresa que son: Planeación, Construcción, Comercial, Técnico y Administración. No se ha realizado variación significativa alguna respecto a los criterios para la elaboración revisión y aprobación de operaciones que involucren recursos de la Compañía y por lo tanto, al igual que el año anterior la Empresa considera que su Sistema de Control Interno está debidamente estructurado para la adecuada salvaguarda de sus activos y la correcta presentación de la información.

III. GOBIERNO CORPORATIVO

Los principios relativos al Gobierno Corporativo están encaminados a establecer las Mejores Prácticas Corporativas que contribuyan a mejorar la integración y el funcionamiento del Consejo de Administración y sus Órganos Intermedios de apoyo, las cuales son aplicables a todo tipo de Sociedades.

Como es del conocimiento de este Consejo de Administración, anualmente se da contestación al "Cuestionario para evaluar el grado de adhesión al Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo" por parte de las Sociedades Emisoras, mismo que se presenta a la Bolsa Mexicana de Valores; el Comité de Auditoría colabora en la elaboración de las respuestas a las preguntas relativas al desempeño de sus funciones".

IV. REVISION DEL CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES LEGALES

El Director Jurídico del Grupo Licenciado Rodolfo Augusto Trujillo Mondragón, a solicitud del Comité de Auditoría, informó sobre diversos temas relacionados con sus actividades, mediante una comunicación enviada a dicho órgano intermedio en la que expresamente establece:

Las Empresas que conforman Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. (Consorcio ARA), cuentan con los mecanismos que permiten comprobar que las sociedades cumplen con las diferentes disposiciones legales a que están sujetas, tanto estructuralmente como en todas sus operaciones jurídicas y comerciales.

"A la fecha de la presente, no existe evento o conflicto jurídico relevante que pueda poner en riesgo la operación de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. o sus Subsidiarias en relación con los asuntos que se atienden de manera interna, así como de los designados a los despachos externos del cual deba informarse al Consejo de Administración. "

Entre otros temas, también mencionó que Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. cumple con todas las obligaciones que le impone la Ley del Mercado de Valores y las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores, por conducto de la Dirección de Administración, Dirección de

Finanzas y Relación con Inversionistas, y de la Dirección Jurídica de la Empresa, con el apoyo del Despacho Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C.

V. AREA DE AUDITORIA INTERNA

1. Análisis y revisión del Plan Anual de Trabajo presentado por el Área de Auditoría Interna al Comité de Auditoría.

El programa de trabajo se basó en revisar, rediseñar y crear políticas relacionado con el control de las operaciones de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. Así mismo se realizaron "Pruebas de Cumplimiento", para probar si las operaciones que realiza el personal de la Empresa de los procesos cumplen con las Normas Internas que estipulas los Manuales de Políticas y Procedimientos, así como la información que emana de dichos procesos y el cumplimiento con Leyes y Regulaciones.

Auditorías técnicas, de operación, financieras y preventivas. Estos tipos de revisiones están enfocadas a la evaluación desde un punto de vista técnico especializado del desempeño en determinada labor que esté relacionada con el "Core Business" de toda la Organización, y se refiere a revisiones y/o pruebas sustantivas de las áreas de Construcción, Técnica y Comercial en cualquiera de sus procesos y subprocesos que las integran.

Entre estas Auditorías, se incluyen prácticas de medición de avances de obra, inspecciones físicas, evaluación de trabajos y pago de los mismos, calidad de obra, análisis de trabajos técnicos, uso de activos, proceso de concursos y selección de contratistas y proveedores, revisión al proceso de la venta, escritura y marketing, cumplimiento de programas de trabajo, etc.

2. Estado que guarda el Sistema de Auditoría Interna de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. y Personas Morales que esta controla

Respecto al estado que guarda la Función de Auditoría Interna, en el año 2023 se realizaron revisiones de tipo Técnico, Operacional, Administrativo y Financiero, con el enfoque de evaluación e identificación de los principales riesgos y asignación de revisiones específicas, alineadas con la metodología COSO II (Enterprise Risk Managament).

En situaciones de contingencia en la operación, también el área de Auditoría Interna participa a solicitud de la Administración de la Compañía para asegurar el adecuado cumplimiento de diversos procesos, así como verificar la correcta salvaguarda de bienes y activos de las Empresas del Grupo.

VI. ELABORACION DE LA OPINION DEL CONSEJO DE ADMINSTRACION EN RELACION AL INFORME DEL DIRECTOR GENERAL

De conformidad con las Disposiciones de la Ley del Mercado de Valores, el Comité de Auditoría elaboró la opinión del Consejo de Administración sobre el contenido del Informe del Director General, la cual fue sometida a la consideración de dicho Órgano Social por conducto de su Presidente para su posterior presentación a la Asamblea de Accionistas, apoyándose entre otros elementos en el dictamen del Auditor Externo.

VII. AUDITORES EXTERNOS

1. Contratación del despacho y del Auditor Externo para la realización de la Auditoría Externa de Estados Financieros y otros servicios adicionales.

El Comité de Auditoría de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. formuló de conformidad con lo establecido por el Manual de Políticas y Procedimientos relativo a la contratación del Despacho y del Contador Público Independiente, un legajo que contiene la compilación de comunicados, evidencias y demás elementos efectuada por dicho Órgano Intermedio durante el año 2023, que sirvió como base para elaborar la propuesta al Consejo de Administración, para la designación del Despacho Galaz Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. / Deloitte y el nombramiento del Auditor Externo Independiente C.P.C. Rafael García Gómez.

También se recabó la manifestación efectuada por el Director General de la firma Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C. (Deloitte) sobre el cumplimiento de la norma de Control de Calidad aplicable a las firmas de Contadores Públicos que desempeñan Auditorías y revisiones de información financiera, trabajos para atestiguar y otros servicios relacionados.

En línea con lo mencionado y tomando como base el buen desempeño del Despacho en ejercicios anteriores, se solicitó y obtuvo la autorización del Consejo de Administración para efectuar la contratación de algunos Servicios Adicionales a los de Auditoría y para designar al Auditor Externo C.P.C. Rafael García Gómez y el Despacho Deloitte para la presentación de los servicios de Auditoría de Estados Financieros Básicos por el ejercicio que terminó el 31 de Diciembre de 2023.

2. Evaluación del desempeño de la Persona Moral que otorga los servicios de Auditoría Externa, así como del Auditor Externo encargado de esta.

Para la evaluación de este servicio se tomaron en consideración entre otros factores; la emisión de los siguientes comunicados, los cuales fueron suscritos por el C.P.C. Rafael García Gómez socio del área de Auditoría de la firma Galaz Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. / Deloitte; así como a la revisión de la documentación que más adelante se señala:

a) Plan para el desarrollo de la Auditoría, del cual destaca el análisis de los asuntos clave de la Auditoría que son los siguientes: valuación de inventarios inmobiliarios (vivienda), reconocimiento de ingresos por ventas inmobiliarias en el proceso correcto (vivienda), deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles (centros comerciales), ingresos por arrendamiento (centros comerciales) y cumplimiento con leyes y regulaciones.

b) Respuesta a la solicitud formulada por el Comité de Auditoría en cuanto a la calidad de la Información Financiera que se presenta a este Consejo de Administración.

c) Aseveración de que las Normas Internaciones de Información Financiera y sus adecuaciones e interpretaciones, han sido aplicadas consistentemente en la Información Financiera que se presenta.

d) Confirmación de que el procedimiento que utiliza la Emisora para la consolidación de sus Estados Financieros es razonablemente correcto de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

e) El dictamen para efectos financieros y fiscales.

f) Examen de la documentación soporte que comprueba que tantos los Estados Financieros Básicos como los comunicados expedidos por el Auditor Externo Independiente, están sujetos a la revisión de Control de Calidad de acuerdo con las Políticas y Procedimientos establecidos por el Despacho.

Tomando como base lo antes expresado, el Comité de Auditoría considera que el resultado de las actividades desarrolladas durante el ejercicio por el Auditor Externo, Socio de la firma Galaz, Yamazki, Ruiz Urquiza, S.C. / Deloitte debe ser calificado como satisfactorio.

3. Servicios adicionales a los de Auditoría proporcionados por la Persona Moral encargada de realizar la Auditoría Externa, así como su evaluación.

Los servicios adicionales a los de Auditoría proporcionados por la firma Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. / Deloitte, fueron los siguientes:

a) Estudios de precios de transferencia de Consorcio ARA y Subsidiarias, así como de PDCC y subsidiarias, plasmados en los reportes en los que se incluyó la información necesaria para efectos de cumplir con los requerimientos a que se refiere la Fracción XII, del Artículo 76 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR"), incluyendo las conclusiones para cada una de las transferencias con partes relacionadas, así como los razonamientos y detalles del análisis que soporta dichas conclusiones.
b) Revisión de la valuación del valor razonable de las deudas e Instrumentos Financieros Derivados.
c) Seguimiento a la implementación de IFRS 16 (arrendamientos).

En línea con lo mencionado, se solicitó y obtuvo la autorización del Consejo de Administración, para realizar las contrataciones de los servicios profesionales antes citados.

El resultado de los servicios descritos en los incisos anteriores fue satisfactorio.

4. Otros temas relacionados con los Auditores Externos.

4.1 Comunicado a la Administración de la Emisora en el que se indican las observaciones a los procedimientos sustantivos, la evaluación del Control Interno y otros asuntos que se consideraron relevantes.

Fueron objeto de revisión las observaciones derivadas de la ejecución de los procedimientos sustantivos, la evaluación del control interno y otros asuntos.

A la fecha de este informe, la administración de la Emisora está elaborando un plan de acción para atender las observaciones señaladas en el comunicado del Auditor Externo.

4.2 Comunicado enviado por los Auditores Externos al Comité de Auditoría.

Los Auditores Externos presentaron al citado Órgano Intermedio un reporte con la información significativa sobre el desarrollo de la Auditoría Externa.

Dicho comunicado es extenso e inclusive diversos anexos en lo que se detallan las labores desarrolladas, entres las cuales se destacan; la descripción del Control de Calidad que tiene implantado el Despacho; nivel cuantitativo de la materialidad y error tolerable aplicados; procedimientos para la realización, de la Auditoria; comunicación de los Asuntos Clave en el Reporte de Auditoría, etc.

5. Atención a denuncias realizadas por Accionistas, Consejeros, Directivos empleados y en general de cualquier tercero sobre temas relacionados con la Auditoría Externa.

El Comité de Auditoría no tuvo conocimiento de denuncias presentadas por las personas antes mencionadas.

6. Comprobación de los requisitos de independencia exigidos al Despacho y del Auditor Externo Independiente.

De conformidad con lo preceptuado por el artículo número 6 de la Circular Única de Auditores Externos, el Despacho y el Auditor Externo Independiente, son responsables del cumplimiento de los requisitos de independencia a que se refiere la disposición legal antes citada; motivo por el cual, el Comité de Auditoría solicitó y obtuvo una declaración del C.P.C. Rafael García Gómez en donde manifiesta ser independiente y que el Despacho Deloitte, también reúne los requisitos que sobre el particular se exigen.

7. Evaluación de la calidad del informe y comunicados presentados por los Auditores Externos

El artículo 34 de la Circular Única de Auditores Externos, indica que el Comité de Auditoría debe informar anualmente al Consejo de Administración los resultados de su evaluación sobre la calidad del informe y otros comunicados elaborados por el Auditor Externo Independiente.

Por su parte, el artículo 9 de la misma Circular Única obliga a los despachos a mantener un Sistema de Control de Calidad referido a la Norma Internacional 1 "Control de Calidad en las firmas de Auditoría que realizan Auditoría y revisiones de Estados Financieros Básicos, así como toros encargos que proporcionen un grado de seguridad y servicios relacionados"

Sobre el particular, el representante legal de la firma Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. / Deloitte presentó en Octubre 2023 una manifestación ante la Comisión Administrativa de Calidad del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., en la que se indica:

"Yo C.P.C. Enrique Vázquez Gorostiza de con lo dispuesto en la Norma de Revisión del Sistema de Control de Calidad aplicable a las Firmas de Contadores Públicos declaro bajo protesta de decir verdad que la firma cuenta con un Sistema de Control de Calidad que cubre los Servicios Profesionales de Auditoría y revisiones de Información Financiera, trabajos para atestiguar y otros servicios relacionados, y el cual se considera que cumple con la normatividad aplicable"

VIII. HECHOS O EVENTOS QUE DEBEN REPORTARSE AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CUANDO SE PRESENTEN, DESCRIBIENDO LAS MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTIVAS ADOPTADAS.

El Comité de Auditoría durante 2023 no tuvo conocimiento de incumplimientos a las operaciones, lineamientos y políticas de operación; Sistemas de Control Interno y Auditoría Interna y Registro Contable y por lo tanto no fue necesario aplicar medidas correctivas.

Además, el Comité de Auditoría solicitó y obtuvo de la Dirección de Auditoría Interna, una comunicación que menciona lo siguiente: "Con relación a las medidas preventivas, les informo que la Compañía cuenta con un Sistema de Control Interno que identifica y mejora la respuesta a los riesgos, mediante la aplicación de medidas preventivas basándose en los estipulado en el modelo COSO II ERM (Enterprise Risk Management).

El Comité de Auditoría no recibió observaciones formuladas por Accionistas, Consejeros, Directivos Relevantes, Empleados, o de Terceros respecto de la contabilidad, Controles Internos, temas relacionados con las Auditoría Interna y Externa o de hechos irregulares relativos a operaciones, lineamientos o políticas de operación.

IX. OPINIONES EMITIDAS POR EL COMITÉ DE AUDITORIA, PARA QUE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION CONTARAN CON LOS ELEMENTOS INDISPENSABLES PARA EMITIR SU VOTO SOBRE ALGUNOS ASUNTOS QUE SON DE SU COMPETENCIA.

En cumplimiento a lo preceptuado por el Artículo 28 de la Ley del Mercado de Valores, el Consejo de Administración contó con la opinión previa del Comité de Auditoría en relación a la aprobación de:

1.- Estados Financieros de la Empresa.
2.- El informe del Director General.
3.- La contratación de la Persona Moral que proporciona los servicios de Auditoría Externa y de los servicios adicionales o complementarios a los antes señalados.

X. SEGUIMIENTO A LOS ACUERDOS TOMADOS EN LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS Y EN LAS SESIONES CELEBRADAS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACION

Para llevar a cabo el seguimiento previsto en los Artículos 28, Ultimo Párrafo y 42 Fracción II, Inciso O) de la Ley del Mercado de Valores, fueron objeto de revisión las Actas de los eventos que enseguida se enlistan, habiéndose observado el cumplimiento y avance de las resoluciones tomadas.
1

- Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas del 20 de abril 2023
- Acta de Sesión de Consejo de Administración del 20 de abril 2023
- Sesión del Consejo de Administración del 19 de julio 2023
- Sesión del Consejo de Administración del 19 de octubre 2023

Cabe destacar que para el cumplimiento de algunos acuerdos tomados en los eventos anteriores, se requería presentar información ante diversas autoridades; motivo por el cual se solicitó la colaboración del Despacho Mijares, Angoitia, Cortes y Fuentes, S.C.

En relación a lo anotado, la Firma de Abogados antes citada envió una comunicación informando lo siguiente: Hago referencia a su solicitud en el sentido de que este despacho confirme al Comité de Auditoría de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. ("ARA") sobre el cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea de Accionistas y por el Consejo de Administración de ARA, así como de la presentación de información ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y la Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V. ("BMV") en cumplimiento de lo previsto por la Ley del Mercado de Valores y las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes en el Mercado de Valores emitidas por la propia CNBV ("Circular Única").

Sobre el particular, por este medio confirmamos al Comité de Auditoría de ARA que, hasta donde es de nuestro conocimiento los acuerdos adoptados por la Asamblea de Accionistas y por el Consejo de Administración de ARA celebrados durante 2022 han sido cumplidos y que dicha Emisora ha presentado en forma oportuna toda la información relevante que se encuentra obligada a proporcionar tanto a la CNBV como a la BMV, en términos de la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única.

XI. RIESGOS A LOS QUE ESTA EXPUESTA CONSORCIO ARA S.A.B. DE C.V. Y LAS EMPRESAS QUE CONTROLA.

La Ley del Mercado de Valores preceptúa que el Consejo de Administración deberá ocuparse entre otros asuntos de dar seguimiento a los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad, identificados con base en la información presentada por los Comités, el Director General y la persona moral que proporcione los servicios de Auditoría Externa, lo que podrá llevar a cabo por conducto del Comité que ejerza las funciones en materia de Auditoría.

Para la identificación, análisis, administración, control y adecuada revelación de sus riesgos Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. observa y utiliza normas ordenamientos y modelos internacionales, tales como el COSO II (Enterprise Risk Management).

Dicho modelo busca ser un "Proceso realizado por el Consejo de Administración, la Dirección y demás personal de una Entidad que se aplicará en el establecimiento de las estrategias en toda la empresa, está diseñado para identificar los eventos potenciales que puedan afectar a la Entidad y Administrar los riesgos para que estén dentro del rango aceptado por ella, facilitando una seguridad razonable respecto al logro de sus objetos".

1.- Actividades desarrolladas para identificar, analizar y controlar los riesgos a los que está sujeta la Empresa.-

La Administración identifica y analiza los riesgos de cada nuevo desarrollo; actividad que inicia desde la concepción, misma de los proyectos de las Empresas, siendo analizados por los diferentes Comités Internos como el Comité Ejecutivo y los Comités de aperturas de desarrollos.

Los riesgos son administrados y controlados a través de juntas periódicas como la de operaciones por cada una de las regiones y el corporativo.

2.- Revelación de riesgos a los que está sujeta la emisora.

Los riesgos a los que está sujeta la Sociedad juegan un papel fundamental en su estabilidad y permanencia, a tal grado que pueden poner en peligro la inversión de los accionistas, las fuentes de empleo y la existencia de terceros interesados, por lo que su identificación, evaluación, administración y control son muy importantes al igual de los mecanismos para revelar sus efectos.

Como es de conocimiento de este Consejo, la Administración de la Empresa está obligada a presentar un informe anual a la Bolsa Mexicana de Valores, el cual incluye un capítulo referente a la revelación de los principales riesgos que pueden incidir en los resultados de la compañía; dicho informe menciona lo siguiente:

Los inversionistas deberán leer y considerar cuidadosamente a la luz de sus propias circunstancias financieras y objetivos de inversión, toda la información contenida en dicho informe, incluyendo sin limitación, los factores de riesgo que se describen en el citado documento.

El negocio, la situación financiera, la liquidez y los resultados de la Compañía pudieran verse afectados negativamente y en forma significativa por la ocurrencia de cualquiera de los riesgos que se mencionan.

Dichos riesgos no son los únicos que afectan a la Compañía, cabe la posibilidad de que otros riesgos que actualmente no son del conocimiento de la empresa o que esta no considera que sean significativos, afecten el negocio o las operaciones de la misma.

La Administración divide su informe sobre los riesgos a los cuales está sujeta, en los siguientes temas:

a. El entorno económico, político y social en el que Consorcio ARA desarrolla sus operaciones.
b. La industria de vivienda en México.
c. La normatividad que regula las operaciones de Consorcio ARA.
d. Los negocios que realiza Consorcio ARA.
e. Los valores emitidos por la Compañía.

ATENTAMENTE



Lic. en Economía y C.P. PATRICIO BUSTAMANTE MARTINEZ
Presidente del Comité de Auditoría

Ciudad de México, a 18 de Febrero de 2025

SEÑORES CONSEJEROS DE CONSORCIO ARA, S.A.B. DE C.V.
PRESENTE

En cumplimiento a lo dispuesto por la Ley del Mercado de Valores; a continuación se informan las funciones desempeñadas por el Comité de Auditoría correspondientes al Cuarto Trimestre del año 2024.

Las actividades desarrolladas en el periodo que nos ocupa fueron tratadas en la junta que celebró el Comité de Auditoría el pasado 14 de Febrero del presente año; siendo los temas más significativos de dicha reunión los siguientes:

I. Presentación de Rafael García socio de la firma de auditoría Deloitte.

Como parte de la petición de los miembros del Comité de Auditoría se invitó a Rafael García socio de la firma de auditoría de Deloitte con el fin de platicar de sus avances en la auditoría de 2024. Los puntos mencionados fueron los siguientes:

Avances de auditoría

- Planeación de auditoría al 100%
    - Actualización del entendimiento de la Entidad y su Entorno
    - Factores internos y externos que afectan a la Entidad y su operación.
    - Entrevistas de control interno
    - Indagaciones acerca de riesgos de fraude en la Entidad
    - Evaluación de riesgos
    - Diseño de respuesta a los riesgos identificados con base en su clasificación.
    - Planeación del involucramiento de los especialistas.

- Auditoría preliminar
    - Conclusión de pruebas de control
    - Ejecución de los procedimientos de auditoría planeados para la revisión preliminar.
    - Involucramiento de los especialistas.
    - Revisión preliminar de pólizas de diario.
    - Revisión preliminar de los controles generales del computador GITC
    - En procedimientos sustantivos y de control, las selecciones de gastos e ingresos presentaron un retraso en la entrega de información extendiéndose hasta los primeros días de enero de 2025.

- Auditoría Final
    - Conclusión de pruebas sustantivas
    - Conclusión de trabajo de los especialistas.
    - Revisiones adicionales de sobre los reportes generados de los sistemas derivado de las deficiencias identificadas.
    - Revisiones adicionales sobre los reportes generados de los sistemas derivado de las deficiencias identificadas.
    - Revisiones adicionales sobre las bajas de empleados en los sistemas utilizados.
    - Revisión final de pólizas de diario
    - Revisión de calidad
    - Revisión de Estados Financieros y Cierre de estos.
    - Emisión de informes.
    - Revisión final de los controles generales del computador GITC.

- En proceso
    - Durante enero llevamos a cabo los procedimientos de revisión de los saldos y transacciones entre partes relacionadas que soportan el informe de atestiguamiento.
    - El informe se emitió el 12 de febrero de 2025, fecha establecida en el contrato.
    - Estamos enfocados en determinar las muestras sobre las que ejecutaremos nuestros procedimientos de conexión de control interno y para pruebas sustantivas de los siguientes saldos:
        - ✓ Ingresos por escrituraciones
        - ✓ Compras y altas a los inventarios inmobiliarios.
        - ✓ Pólizas de diario
        - ✓ Cuentas por Cobrar.

- Temas Relevantes de Auditoría
    - Inventarios (VNR)

      Prueba de Valor neto de Realización de los Inventarios Inmobiliarios. Se identificaron 6 proyectos con posible deterioro
        - ✓ CIISA. Colinas de San Jose, Dream Lagoos Cancún, privada de las flores y Colinas de la Piedad.
        - ✓ CUARA. Rincón de palma real
        - ✓ ACRE. Valle de Oro (Procede del año anterior y el saldo no se ha bajado a resultados).
        - ✓ El deterior identificado con base en el VNR asciende a $48.5 mdp en total

    - Inventarios (Visitas de Proyecto)
        - ✓ Dreams Lagoons Veracruz
        - ✓ Puerta Paraíso Veracruz
        - ✓ Paseos del Roble

- Deficiencias TI

  - ✓ Usuarios Privilegiados. Base de Datos (Aranet). Identificamos un usuario con privilegios amplios que se mantuvo activo dentro del periodo de auditoría, debido que no se realizó un monitoreo de las cuentas que se encuentran dentro de la base de datos.
  - ✓ Segregación de Ambientes para Aranet y Enkontrol. Se identificó la existencia de usuarios con privilegios amplios presentes en los ambientes de desarrollo y producción de la aplicación, así como su base de datos. Esta situación es inadecuada ya que compromete la segregación de funciones requerida en dichos ambientes, incrementando significativamente el riesgo de accesos no autorizados, errores involuntarios o modificaciones malintencionadas que podrían impactar la integridad y disponibilidad del sistem
  - ✓ Bajas de Usuarios en las aplicaciones Aranet y Enkontrol. Se identificó que, durante el periodo de auditoría, el proceso de bajas de usuarios no se aplicó de manera consistente. Esto se debe a que la administración no cuenta con evidencia suficiente para corroborar que las bajas de usuarios se ejecutaron de manera oportuna, con base a la muestra de bajas seleccionada:
    - ➢ Aplicativo Enkontrol: De una muestra de 13 bajas, no se proporcionó evidencia soporte de la baja para al menos 11 casos.
    - ➢ Aplicativo Aranet: De una muestra de 13 bajas, no proporcionó ninguna evidencia que demuestra que las bajas se efectuaron en tiempo y forma.
  - ✓ Recertificación de Usuarios Apliación (ARANET). Conb ase en el entendimiento otorgado por la administración, confirmamos que el control de recertificación de usuarios no cuenta con u proceso de diseño e implementación adecuado por la entidad por lo cual no se obtuvo información para validar ciertas actividades.
  - ✓ Parámetro de Contraseñas. Parámetros de contraseña no se encuentran correctamente configurados en el Sistema Operativo (Aranet y Enkontrol), de acuerdo con lo establecido en la política “Esquema de Seguridad en la Información e Infraestructura”.
  - ✓ Usuarios que no rotan contraseñas (Bases de Datos). Existen 20 cuentas de servicio que se encuentran exentas de rotar contraseña basándonos en la política “Esquema de Seguridad en la Información e Infraestructura”
  - ✓ Cuentas que no rotan contraseña 8Directorio Activo). Durante nuestra revisión se identificó que para el Directorio Activo existen 6 cuentas con la configuración del parámetro “Password Expires: FALSE” la cual elude la

rotación de contraseña tal como se establece en la política “Esquema de seguridad en la información e infraestructura”. Si bien se confirmó que estas cuentas son de servicio y una perteneciente a un usuario final, al momento de la validación fueron configurados de otra manera por la entidad auditada (Pixelpoint, Spfarm, Spservices, sp_svc, sp_Searc, Dledezma).

II. Planteamiento Comité de Auditoría 2025.

- Auditoría enfocada en los procesos críticos del Grupo.
- Auditorías basadas en riesgos.
- Tener calificaciones de riesgo para cada uno de los procesos a revisar en auditoría interna.
- Uso de mayor analítica (Data Driven).
- Automatización de funciones.
- Tener una plataforma digital donde se lleve todo el ciclo de las auditorías con información centralizada (Workiva). Adicionalmente tener una herramienta para los Comités y Consejo (Diligent Boards).
- Presentaciones por parte de auditoría interna tanto de vivienda como de Centros Comerciales. Áreas de control, riesgos, finanzas, fiscal y auditor externo.
- Tener minutas de los acuerdos presentados.
- Poder mandar las presentaciones con anticipación.
- Llevar a cabo las ideas que propuestas por Germán.

III. Avance Plan 2024.

Se presentaron los siguientes trabajos:

1. Plan Auditoría Financiera y Cumplimiento.
    - Se tienen terminados 26 proyectos a revisión.
2. Seguimiento del Plan de Auditoría Obra, Técnica y COMACI.
    - Se terminó la revisión de 20 proyectos.
3. Mapas de calor auditoría Obra y Técnica 4Q.
    - Un punto relevante es el Control Cimbra en Obra
4. Mapas de calor del Corporativo 4Q
    - Dentro de las relevantes tenemos:
        - Depósitos en Garantía
        - Anticipos a Proveedores
        - Operación PCC

- Cuotas de Mantenimiento (Laguna Cancún)
- Gastos de Mantenimiento y Plan de Ahorro

5. Resultados 2024 – Auditoría de Calidad de Obra

    - Se realizaron 12 visitas

6. Resultados 2024 – Auditoría de Plantas de Concreto

    - Se realizaron 6 auditorías de Plantas de Concreto

7. Testeos de efectividad de controles 4Q24
    - Relevantes: Costeo de Cimbra, Inventario físico de insumos, Equipos topográficos, Inventario físico de insumos, procesos de cimbra, Nivel de inventario y Encargado de Cimbra.

8. Testeos de efectividad de controles 4Q24
    - Los relevantes: Entrega de vivienda, atención de garantía, funciones seguridad corporativa, consignas de seguridad.

9. Seguimiento de observaciones 2024
    - De 2,402 observaciones, atendidas fueron 1,866, vigentes 38, riesgo aceptado 401 y recalendarización 97.

IV. Hallazgos principales de las auditorías.

- Revisión a Cuenta Contable de Depósitos en Garantía

Aplicación a gastos de 292 casos por $101.8mdp con antigüedad mayor a 8 años. Se carecen de facturas para comprobar los depósitos. Debe aplicarse al costo de cada de centro de costos y a No deducibles. Vigentes: 57 casos por $23.5mdp.

- Revisión de cuentas colectivas “Anticipos a Proveedores”.

Inactivos 238 casos por $46.2 los cuales deben llevarse a resultados. Tienen una antigüedad mayor a 8 años. En litigio se tienen 2 casos por $10.2 mdp que están en proceso de demanda por Jurídico.

- Inventarios físicos de Cimbra a las obras.

Cimbra perdida en obra de enero a diciembre 2024 por $27mdp que fueron aplicados al costo de las obras.

- Incidencia en Nómina

El diseño actual del control de incidencias no es efectivo porque se encontraron pagos sin justificación a personal de Tiempo Extra, Días Festivos, Días de Descanso y sin asistencia a laborar.

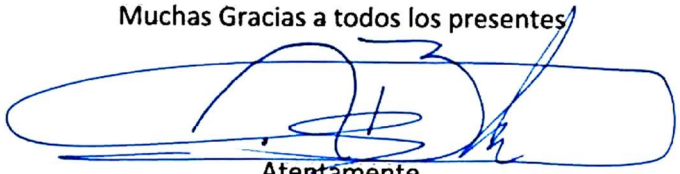
El proceso actual es manual desde el registro de la solicitud y autorización de las incidencias de nómina

V. Plan Anual de Auditoría 2025.

Principales riesgos por revisar:

- Rentabilidad Proyectos que incumplan Plan de Negocio
- Estrategia de Crecimiento con Oportunidades 8local/regional)
- Proceso constructivo y costeo con posibles deficiencias
- Estrategia Comercialización que impida desplazar el inventario.
- Flujo de Efectivo Insuficiente.
- Servicio a clientes con deficiencia / reputación empresa
- Falta cumplimiento marco legal / reputación empresas
- Factores sociopolíticos / socioeconómicos
- Procesos por actualizar y documentar en negocio
- Falta de Cultura ética y apego de empleados a políticas.

Muchas Gracias a todos los presentes



Atentamente
Patricio Bustamante Martínez
Presidente del Comité de Auditoría

COMITÉ DE AUDITORIA
INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES 2025

Ciudad de México, 20 de Abril de 2026

CONSEJO DE ADMINISTRACION DE CONSORCIO ARA, S.A.B. DE C.V.
PRESENTE

Estimados Señores Consejeros:

De conformidad a lo estipulado por la Ley del Mercado de Valores, les informamos sobre las principales actividades que fueron llevadas a cabo por el Comité de Auditoría, relativas al ejercicio social concluido el 31 de Diciembre de 2025.

Por razones de orden, este reporte fue estructurado temáticamente como sigue:

I. INFORMACION FINANCIERA.

1. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA.

Los Estados Financieros Consolidados de la Emisora al 31 de Diciembre de 2025 se prepararon conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales fueron aprobadas por este Consejo en ejercicios anteriores.

2. ELABORACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Las políticas contables de mayor importancia adoptadas para la elaboración de los Estados Financieros Consolidados son las que se mencionan tanto en los Informes Trimestrales, así como en el Informe Anual que Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. presenta a la Bolsa Mexicana de Valores.

El Comité de Auditoría revisó en años pasados el procedimiento que utiliza el Grupo de Empresas que conforman Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. para consolidar sus Estados Financieros; en lo referente al ejercicio de 2024, se solicitó y obtuvo de los Auditores Externos una comunicación que menciona lo siguiente:

"Por medio de la presente, les informamos que Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. (la Entidad) cuenta con un Manual de Políticas y Procedimientos relativos a la preparación de la información financiera consolidada, utilizado en la preparación de los Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2024 y 2025 los cuales presentan razonablemente la situación financiera, los resultados y los flujos de efectivo de conformidad con las Normas internacionales de Información Financiera".

3. FUNCIONES DESEMPEÑADAS POR EL COMITÉ DE AUDITORÍA REFERENTES A LA INFORMACIÓN FINANCIERA.

La Firma de Contadores Públicos que práctica la Auditoría de los Estados Financieros envió una comunicación en la que señala lo siguiente:

3.1. Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (la Entidad) ha utilizado de manera consistente al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los periodos terminados en esas fechas, las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y sus adecuaciones e interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 31 de diciembre de 2025, en la formulación y preparación de sus estados financieros.

3.2 Por lo anterior, se puede afirmar que la Entidad cuenta con los mecanismos necesarios para asegurar la calidad de la información financiera, la cual presenta de forma razonable, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efecto o consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las IFRS, emitidas por el IASB.

3.3 Para dar cumplimiento al Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo, el Comité de Auditoría solicitó y obtuvo de la Dirección de Administración, una confirmación en el sentido de que los Estados Financieros correspondientes a periodos intermedios relativos al ejercicio concluido el 31 de Diciembre de 2025, fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

4. OTROS ASPECTOS RELACIONADOS CON LA INFORMACIÓN FINANCIERA.

Revisamos los Estados Financieros dictaminados por el ejercicio del 1º de Enero al 31 de Diciembre de 2025.

A efecto de intercambiar opiniones sobre los conceptos y cifras reflejadas en los Estados Financieros, se mantuvieron reuniones con diversos funcionarios adscritos a la Dirección de Administración y Relación con Inversionistas. Así mismo, se tuvieron pláticas con el Socio encargado de la Auditoría de los Estados Financieros del Grupo, así como con algunos de sus colaboradores.

Derivado de las funciones relativas a la Información Financiera antes señaladas, se recomendó al Consejo de Administración por conducto de su Presidente la aprobación de los Estados Financieros del ejercicio social terminado el 31 de Diciembre de 2025, con lo cual se dio cumplimiento a la Ley del Mercado de Valores y al Código de Principios y Mejores Prácticas Corporativas.

II. SISTEMA DE CONTROL INTERNO

1. Lineamientos Generales del Sistema de Control Interno.

En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 28, fracción III, inciso g) de la Ley del Mercado de Valores, en ejercicios anteriores se aprobaron por este Consejo de Administración los lineamientos en materia de Control Interno, habiendo contado con la opinión previa del Comité de Auditoría.

2. Informe que se presenta a este Consejo de Administración sobre el estado que guarda el Sistema de Control Interno de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. y de las Personas Morales que esta controla

La Dirección de Auditoría Interna informó que en el transcurso del año 2025, las operaciones han sido realizadas atendiendo a las mismas Políticas y Procedimientos que han sido evaluados y aprobados en años anteriores, en los diversos ciclos de operación con los que cuenta la Empresa que son: Planeación, Construcción, Comercial, Técnico y Administración. No se ha realizado variación significativa alguna respecto a los criterios para la elaboración revisión y aprobación de operaciones que involucren recursos de la Compañía y por lo tanto, al igual que el año anterior la Empresa considera que su Sistema de Control Interno está debidamente estructurado para la adecuada salvaguarda de sus activos y la correcta presentación de la información.

III. GOBIERNO CORPORATIVO

Los principios relativos al Gobierno Corporativo están encaminados a establecer las Mejores Prácticas Corporativas que contribuyan a mejorar la integración y el funcionamiento del Consejo de Administración y sus Órganos Intermedios de apoyo, las cuales son aplicables a todo tipo de Sociedades.

Como es del conocimiento de este Consejo de Administración, anualmente se da contestación al "Cuestionario para evaluar el grado de adhesión al Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo" por parte de las Sociedades Emisoras, mismo que se presenta a la Bolsa Mexicana de Valores; el Comité de Auditoría colabora en la elaboración de las respuestas a las preguntas relativas al desempeño de sus funciones".

IV. REVISION DEL CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES LEGALES

El director Jurídico del Grupo Licenciado Rodolfo Augusto Trujillo Mondragón, a solicitud del Comité de Auditoría, informó sobre diversos temas relacionados con sus actividades, mediante una comunicación enviada a dicho órgano intermedio en la que expresamente establece:

Las Empresas que conforman Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. (Consorcio ARA), cuentan con los mecanismos que permiten comprobar que las sociedades cumplen con las diferentes disposiciones legales a que están sujetas, tanto estructuralmente como en todas sus operaciones jurídicas y comerciales.

"A la fecha de la presente, no existe evento o conflicto jurídico relevante que pueda poner en riesgo la operación de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. o sus Subsidiarias en relación con los asuntos que se atienden de manera interna, así como de los designados a los despachos externos del cual deba informarse al Consejo de Administración. "

Entre otros temas, también mencionó que Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. cumple con todas las obligaciones que le impone la Ley del Mercado de Valores y las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores, por conducto de la Dirección de Administración, Dirección de

Finanzas y Relación con Inversionistas, y de la Dirección Jurídica de la Empresa, con el apoyo del Despacho Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C.

V. AREA DE AUDITORIA INTERNA

1. Análisis y revisión del Plan Anual de Trabajo presentado por el Área de Auditoría Interna al Comité de Auditoría.

El programa de trabajo se basó en revisar, rediseñar y crear políticas relacionado con el control de las operaciones de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. Así mismo se realizaron "Pruebas de Cumplimiento", para probar si las operaciones que realiza el personal de la Empresa de los procesos cumplen con las Normas Internas que estipulas los Manuales de Políticas y Procedimientos, así como la información que emana de dichos procesos y el cumplimiento con Leyes y Regulaciones.

Auditorías técnicas, de operación, financieras y preventivas. Estos tipos de revisiones están enfocadas a la evaluación desde un punto de vista técnico especializado del desempeño en determinada labor que esté relacionada con el "Core Business" de toda la Organización, y se refiere a revisiones y/o pruebas sustantivas de las áreas de Construcción, Técnica y Comercial en cualquiera de sus procesos y subprocesos que las integran.

Entre estas Auditorías, se incluyen prácticas de medición de avances de obra, inspecciones físicas, evaluación de trabajos y pago de los mismos, calidad de obra, análisis de trabajos técnicos, uso de activos, proceso de concursos y selección de contratistas y proveedores, revisión al proceso de la venta, escritura y marketing, cumplimiento de programas de trabajo, etc.

2. Estado que guarda el Sistema de Auditoría Interna de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. y Personas Morales que esta controla

Respecto al estado que guarda la Función de Auditoría Interna, en el año 2025 se realizaron revisiones de tipo Técnico, Operacional, Administrativo y Financiero, con el enfoque de evaluación e identificación de los principales riesgos y asignación de revisiones específicas, alineadas con la metodología COSO II (Enterprise Risk Managament).

En situaciones de contingencia en la operación, también el área de Auditoría Interna participa a solicitud de la Administración de la Compañía para asegurar el adecuado cumplimiento de diversos procesos, así como verificar la correcta salvaguarda de bienes y activos de las Empresas del Grupo.

VI. ELABORACION DE LA OPINION DEL CONSEJO DE ADMINSTRACION EN RELACION AL INFORME DEL DIRECTOR GENERAL

De conformidad con las Disposiciones de la Ley del Mercado de Valores, el Comité de Auditoría elaboró la opinión del Consejo de Administración sobre el contenido del Informe del Director General, la cual fue sometida a la consideración de dicho Órgano Social por conducto de su Presidente para su posterior presentación a la Asamblea de Accionistas, apoyándose entre otros elementos en el dictamen del Auditor Externo.

VII. AUDITORES EXTERNOS

1. Contratación del despacho y del Auditor Externo para la realización de la Auditoría Externa de Estados Financieros y otros servicios adicionales.

El Comité de Auditoría de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. formuló de conformidad con lo establecido por el Manual de Políticas y Procedimientos relativo a la contratación del Despacho y del Contador Público Independiente, un legajo que contiene la compilación de comunicados, evidencias y demás elementos efectuada por dicho Órgano Intermedio durante el año 2025, que sirvió como base para elaborar la propuesta al Consejo de Administración, para la designación del Despacho Galaz Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. / Deloitte y el nombramiento del Auditor Externo Independiente C.P.C. Rafael García Gómez.

También se recabó la manifestación efectuada por el socio de la firma Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C. (Deloitte) sobre el cumplimiento de la norma de Control de Calidad aplicable a las firmas de Contadores Públicos que desempeñan Auditorías y revisiones de información financiera, trabajos para atestiguar y otros servicios relacionados.

En línea con lo mencionado y tomando como base el buen desempeño del Despacho en ejercicios anteriores, se solicitó y obtuvo la autorización del Consejo de Administración para efectuar la contratación de algunos Servicios Adicionales a los de Auditoría y para designar al Auditor Externo C.P.C. Rafael García Gómez y el Despacho Deloitte para la presentación de los servicios de Auditoría de Estados Financieros Básicos por el ejercicio que terminó el 31 de Diciembre de 2025.

2. Evaluación del desempeño de la Persona Moral que otorga los servicios de Auditoría Externa, así como del Auditor Externo encargado de esta.

Para la evaluación de este servicio se tomaron en consideración entre otros factores; la emisión de los siguientes comunicados, los cuales fueron suscritos por el C.P.C. Rafael García Gómez socio del área de Auditoría de la firma Galaz Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. / Deloitte; así como a la revisión de la documentación que más adelante se señala:

a) Plan para el desarrollo de la Auditoría, del cual destaca el análisis de los asuntos clave de la Auditoría que son los siguientes: valuación de inventarios inmobiliarios (vivienda), reconocimiento de ingresos por ventas inmobiliarias en el proceso correcto (vivienda), deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles (centros comerciales), ingresos por arrendamiento (centros comerciales) y cumplimiento con leyes y regulaciones.

b) Respuesta a la solicitud formulada por el Comité de Auditoría en cuanto a la calidad de la Información Financiera que se presenta a este Consejo de Administración.

c) Aseveración de que las Normas Internaciones de Información Financiera y sus adecuaciones e interpretaciones, han sido aplicadas consistentemente en la Información Financiera que se presenta.

d) Confirmación de que el procedimiento que utiliza la Emisora para la consolidación de sus Estados Financieros es razonablemente correcto de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

e) El dictamen para efectos financieros y fiscales.

f) Examen de la documentación soporte que comprueba que tantos los Estados Financieros Básicos como los comunicados expedidos por el Auditor Externo Independiente, están sujetos a la revisión de Control de Calidad de acuerdo con las Políticas y Procedimientos establecidos por el Despacho.

Tomando como base lo antes expresado, el Comité de Auditoría considera que el resultado de las actividades desarrolladas durante el ejercicio por el Auditor Externo, Socio de la firma Galaz, Yamazki, Ruiz Urquiza, S.C. / Deloitte debe ser calificado como satisfactorio.

3. Servicios adicionales a los de Auditoría proporcionados por la Persona Moral encargada de realizar la Auditoría Externa, así como su evaluación.

Los servicios adicionales a los de Auditoría proporcionados por la firma Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. / Deloitte, fueron los siguientes:

a) Estudios de precios de transferencia de Consorcio ARA y Subsidiarias, así como de PDCC y subsidiarias, plasmados en los reportes en los que se incluyó la información necesaria para efectos de cumplir con los requerimientos a que se refiere la Fracción XII, del Artículo 76 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR"), incluyendo las conclusiones para cada una de las transferencias con partes relacionadas, así como los razonamientos y detalles del análisis que soporta dichas conclusiones.
b) Asesoría en los temas a revelar para dar cumplimiento con ISSB y los requerimientos de S1 y S2
c) Asesoría en el llenado del formato establecido por el regulador (para el ejercicio 2025) de conformidad con los requerimientos de las normas IFRS S1 y S2 del ISSB
d) Asesoría relacionada con los requerimientos de IFRS 13 sobre valor razonable de pasivos e IFRS9 sobre pérdidas crediticias esperadas
e) Seguimiento a la implementación de IFRS 16 Arrendamientos

En línea con lo mencionado, se solicitó y obtuvo la autorización del Consejo de Administración, para realizar las contrataciones de los servicios profesionales antes citados.

El resultado de los servicios descritos en los incisos anteriores fue satisfactorio.

4. Otros temas relacionados con los Auditores Externos.

4.1 Comunicado a la Administración de la Emisora en el que se indican las observaciones a los procedimientos sustantivos, la evaluación del Control Interno y otros asuntos que se consideraron relevantes.

Fueron objeto de revisión las observaciones derivadas de la ejecución de los procedimientos sustantivos, la evaluación del control interno y otros asuntos.

A la fecha de este informe, la administración de la Emisora está elaborando un plan de acción para atender las observaciones señaladas en el comunicado del Auditor Externo.

4.2 Comunicado enviado por los Auditores Externos al Comité de Auditoría.

Los Auditores Externos presentaron al citado Órgano Intermedio un reporte con la información significativa sobre el desarrollo de la Auditoría Externa.

Dicho comunicado es extenso e inclusive diversos anexos en lo que se detallan las labores desarrolladas, entre las cuales se destacan; la descripción del Control de Calidad que tiene implantado el Despacho; nivel cuantitativo de la materialidad y error tolerable aplicados; procedimientos para la realización, de la Auditoria; comunicación de los Asuntos Clave en el Reporte de Auditoría, etc.

5. Atención a denuncias realizadas por Accionistas, Consejeros, Directivos empleados y en general de cualquier tercero sobre temas relacionados con la Auditoría Externa.

El Comité de Auditoría no tuvo conocimiento de denuncias presentadas por las personas antes mencionadas.

6. Comprobación de los requisitos de independencia exigidos al Despacho y del Auditor Externo Independiente.

De conformidad con lo preceptuado por el artículo número 6 de la Circular Única de Auditores Externos, el Despacho y el Auditor Externo Independiente, son responsables del cumplimiento de los requisitos de independencia a que se refiere la disposición legal antes citada; motivo por el cual, el Comité de Auditoría solicitó y obtuvo una declaración del C.P.C. Rafael García Gómez en donde manifiesta ser independiente y que el Despacho Deloitte, también reúne los requisitos que sobre el particular se exigen.

7. Evaluación de la calidad del informe y comunicados presentados por los Auditores Externos

El artículo 34 de la Circular Única de Auditores Externos, indica que el Comité de Auditoría debe informar anualmente al Consejo de Administración los resultados de su evaluación sobre la calidad del informe y otros comunicados elaborados por el Auditor Externo Independiente.

Por su parte, el artículo 9 de la misma Circular Única obliga a los despachos a mantener un Sistema de Control de Calidad referido a la Norma Internacional 1 "Control de Calidad en las firmas de Auditoría que realizan Auditoría y revisiones de Estados Financieros Básicos, así como toros encargos que proporcionen un grado de seguridad y servicios relacionados"

Sobre el particular, el representante legal de la firma Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. / Deloitte presentó en octubre 2023 una manifestación ante la Comisión Administrativa de Calidad del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., en la que se indica:

"Yo C.P.C. Enrique Vázquez Gorostiza de con lo dispuesto en la Norma de Revisión del Sistema de Control de Calidad aplicable a las Firmas de Contadores Públicos declaro bajo protesta de decir verdad que la firma cuenta con un Sistema de Control de Calidad que cubre los Servicios Profesionales de Auditoría y revisiones de Información Financiera, trabajos para atestiguar y otros servicios relacionados, y el cual se considera que cumple con la normatividad aplicable"

VIII. HECHOS O EVENTOS QUE DEBEN REPORTARSE AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CUANDO SE PRESENTEN, DESCRIBIENDO LAS MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTIVAS ADOPTADAS.

El Comité de Auditoría durante 2025 no tuvo conocimiento de incumplimientos a las operaciones, lineamientos y políticas de operación; Sistemas de Control Interno y Auditoría Interna y Registro Contable y por lo tanto no fue necesario aplicar medidas correctivas.

Además, el Comité de Auditoría solicitó y obtuvo de la Dirección de Auditoría Interna, una comunicación que menciona lo siguiente: "Con relación a las medidas preventivas, les informo que la Compañía cuenta con un Sistema de Control Interno que identifica y mejora la respuesta a los riesgos, mediante la aplicación de medidas preventivas basándose en los estipulado en el modelo COSO II ERM (Enterprise Risk Management).

El Comité de Auditoría no recibió observaciones formuladas por Accionistas, Consejeros, Directivos Relevantes, Empleados, o de Terceros respecto de la contabilidad, Controles Internos, temas relacionados con las Auditoría Interna y Externa o de hechos irregulares relativos a operaciones, lineamientos o políticas de operación.

IX. OPINIONES EMITIDAS POR EL COMITÉ DE AUDITORIA, PARA QUE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION CONTARAN CON LOS ELEMENTOS INDISPENSABLES PARA EMITIR SU VOTO SOBRE ALGUNOS ASUNTOS QUE SON DE SU COMPETENCIA.

En cumplimiento a lo preceptuado por el Artículo 28 de la Ley del Mercado de Valores, el Consejo de Administración contó con la opinión previa del Comité de Auditoría en relación con la aprobación de:

1.- Estados Financieros de la Empresa.
2.- El informe del Director General.
3.- La contratación de la Persona Moral que proporciona los servicios de Auditoría Externa y de los servicios adicionales o complementarios a los antes señalados.

X. SEGUIMIENTO A LOS ACUERDOS TOMADOS EN LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS Y EN LAS SESIONES CELEBRADAS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACION

Para llevar a cabo el seguimiento previsto en los Artículos 28, Ultimo Párrafo y 42 Fracción II, Inciso O) de la Ley del Mercado de Valores, fueron objeto de revisión las Actas de los eventos que enseguida se enlistan, habiéndose observado el cumplimiento y avance de las resoluciones tomadas.
1

- Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas del 25 de abril 2025
- Acta de Sesión de Consejo de Administración del 25 de abril 2025
- Sesión del Consejo de Administración del 24 de julio 2025
- Sesión del Consejo de Administración del 21 de octubre 2025

Cabe destacar que, para el cumplimiento de algunos acuerdos tomados en los eventos anteriores, se requería presentar información ante diversas autoridades; motivo por el cual se solicitó la colaboración del Despacho Mijares, Angoitia, Cortes y Fuentes, S.C.

En relación a lo anotado, la Firma de Abogados antes citada envió una comunicación informando lo siguiente: Hago referencia a su solicitud en el sentido de que este despacho confirme al Comité de Auditoría de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. ("ARA") sobre el cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea de Accionistas y por el Consejo de Administración de ARA, así como de la presentación de información ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y la Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V. ("BMV") en cumplimiento de lo previsto por la Ley del Mercado de Valores y las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes en el Mercado de Valores emitidas por la propia CNBV ("Circular Única").

Sobre el particular, por este medio confirmamos al Comité de Auditoría de ARA que, hasta donde es de nuestro conocimiento los acuerdos adoptados por la Asamblea de Accionistas y por el Consejo de Administración de ARA celebrados durante 2025 han sido cumplidos y que dicha Emisora ha presentado en forma oportuna toda la información relevante que se encuentra obligada a proporcionar tanto a la CNBV como a la BMV, en términos de la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única.

XI. RIESGOS A LOS QUE ESTA EXPUESTA CONSORCIO ARA S.A.B. DE C.V. Y LAS EMPRESAS QUE CONTROLA.

La Ley del Mercado de Valores preceptúa que el Consejo de Administración deberá ocuparse entre otros asuntos de dar seguimiento a los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad, identificados con base en la información presentada por los Comités, el Director General y la persona moral que proporcione los servicios de Auditoría Externa, lo que podrá llevar a cabo por conducto del Comité que ejerza las funciones en materia de Auditoría.

Para la identificación, análisis, administración, control y adecuada revelación de sus riesgos Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. observa y utiliza normas ordenamientos y modelos internacionales, tales como el COSO II (Enterprise Risk Management).

Dicho modelo busca ser un "Proceso realizado por el Consejo de Administración, la Dirección y demás personal de una Entidad que se aplicará en el establecimiento de las estrategias en toda la empresa, está diseñado para identificar los eventos potenciales que puedan afectar a la Entidad y Administrar los riesgos para que estén dentro del rango aceptado por ella, facilitando una seguridad razonable respecto al logro de sus objetos".

1.- Actividades desarrolladas para identificar, analizar y controlar los riesgos a los que está sujeta la Empresa.-

La Administración identifica y analiza los riesgos de cada nuevo desarrollo; actividad que inicia desde la concepción, misma de los proyectos de las Empresas, siendo analizados por los diferentes Comités Internos como el Comité Ejecutivo y los Comités de aperturas de desarrollos.

Los riesgos son administrados y controlados a través de juntas periódicas como la de operaciones por cada una de las regiones y el corporativo.

2.- Revelación de riesgos a los que está sujeta la emisora.

Los riesgos a los que está sujeta la Sociedad juegan un papel fundamental en su estabilidad y permanencia, a tal grado que pueden poner en peligro la inversión de los accionistas, las fuentes de empleo y la existencia de terceros interesados, por lo que su identificación, evaluación, administración y control son muy importantes al igual de los mecanismos para revelar sus efectos.

Como es de conocimiento de este Consejo, la Administración de la Empresa está obligada a presentar un informe anual a la Bolsa Mexicana de Valores, el cual incluye un capítulo referente a la revelación de los principales riesgos que pueden incidir en los resultados de la compañía; dicho informe menciona lo siguiente:

Los inversionistas deberán leer y considerar cuidadosamente a la luz de sus propias circunstancias financieras y objetivos de inversión, toda la información contenida en dicho informe, incluyendo sin limitación, los factores de riesgo que se describen en el citado documento.

El negocio, la situación financiera, la liquidez y los resultados de la Compañía pudieran verse afectados negativamente y en forma significativa por la ocurrencia de cualquiera de los riesgos que se mencionan.

Dichos riesgos no son los únicos que afectan a la Compañía, cabe la posibilidad de que otros riesgos que actualmente no son del conocimiento de la empresa o que esta no considera que sean significativos, afecten el negocio o las operaciones de la misma.

La Administración divide su informe sobre los riesgos a los cuales está sujeta, en los siguientes temas:

a. El entorno económico, político y social en el que Consorcio ARA desarrolla sus operaciones.
b. La industria de vivienda en México.
c. La normatividad que regula las operaciones de Consorcio ARA.
d. Los negocios que realiza Consorcio ARA.
e. Los valores emitidos por la Compañía.

ATENTAMENTE

Lic. en Economía y C.P. PATRICIO BUSTAMANTE MARTINEZ
Presidente del Comité de Auditoría