Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 16
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 18
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 20
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos....21
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto....24
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual....27
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior....30
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera....33
[700002] Datos informativos del estado de resultados 34
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses....35
[800001] Anexo - Desglose de créditos 36
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera 39
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto 40
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados 41
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable....46
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto 51
[800500] Notas - Lista de notas 52
[800600] Notas - Lista de políticas contables 74
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34....92

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Ciudad de México, a 21 de octubre de 2026 – Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. (“ARA” – BMV: ARA*) reporta sus resultados correspondientes al 3T26.

I. Comentario del Director General de la División Vivienda

Miguel Lozano Pardinas comentó: Nos acercamos al cierre del año con sólidos resultados financieros y operativos, en línea con los objetivos establecidos para el ejercicio, consolidando la trayectoria positiva que hemos mantenido durante los últimos trimestres.

Este desempeño se refleja, frente a los mismos periodos del año anterior, en un crecimiento de los ingresos de 28.7% en el tercer trimestre y de 21.0% en los primeros nueve meses del año. Por su parte, el EBITDA aumentó 14.2% y 14.8%, respectivamente, mientras que la utilidad neta se mantuvo estable en el tercer trimestre y registró un incremento de 2.2% en el periodo acumulado.

Cabe destacar que los ingresos del tercer trimestre alcanzaron $2,581.1 millones, su nivel más alto de la última década, impulsados por un crecimiento de 28% en el número de viviendas vendidas y un aumento de 4.1% en el precio promedio, en comparación con el tercer trimestre de 2025. En particular, el segmento de Tipo Medio mostró un notable dinamismo, con un incremento en sus ingresos de 68.6%.

Adicionalmente, el ciclo de capital de trabajo continuó mostrando una mejora significativa, al ubicarse en 962 días, por debajo de la barrera de los 1,000 días. Esto representa una reducción de 124 días respecto al cierre de 2025 y de 237 días frente al cierre de 2024. En materia de generación de efectivo, el Flujo Libre de Efectivo para la Firma sumó $351.7 millones, y después del pago de intereses fue de $172.2 millones.

La División de Centros Comerciales registró también un buen comportamiento durante el tercer trimestre*. Los ingresos y el NOI aumentaron 5.6% y 6.1%, respectivamente, frente al mismo trimestre de 2025, mientras que en los primeros nueve meses del año acumularon incrementos de 7.1% y 6.3%. Por su parte, la ocupación se ubicó en 93.4%, reflejando el atractivo y posicionamiento de nuestros activos.

Otro aspecto a destacar del tercer trimestre fue la ratificación de nuestras calificaciones de riesgo crediticio de ‘mxAA-’ por S&P Global Ratings, y de ‘HR AA’ por HR Ratings, ambas con perspectiva estable. En este sentido, al 30 de septiembre de 2026, nuestros principales indicadores de apalancamiento se mantuvieron en niveles favorables: la Deuda con costo a EBITDA se ubicó en 2.06 veces, por debajo del nivel registrado al cierre de 2025, mientras que la Deuda neta a EBITDA fue de sólo 0.48 veces.

Por otra parte, el pasado 29 de septiembre dimos a conocer mediante un evento relevante la intención de los accionistas fundadores de iniciar los procesos necesarios para llevar a cabo una oferta pública de adquisición, a través de una sociedad, por hasta el 100% de las acciones representativas del capital social de ARA que no sean propiedad, directa o indirectamente, de dichos accionistas o de sus subsidiarias. La Oferta considera un precio aproximado de $5.63 pesos por acción, que representa una prima de 20% respecto del precio promedio ponderado de las operaciones de los últimos 30 días de cotización de la Compañía a la fecha de envío del evento relevante. Asimismo, dichos accionistas han manifestado que la Oferta no tiene como objetivo la cancelación de la inscripción de las acciones representativas del capital social de la Sociedad en el Registro Nacional de Valores, ni de su listado en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

De cara al cierre del año, continuamos enfocados en alcanzar los objetivos establecidos para 2026, manteniendo la disciplina financiera y operativa que ha guiado nuestra estrategia.

* Se considera a los cuatro centros comerciales que son propiedad de ARA al 100% y se consolidan en nuestros estados financieros, así como al 50% que tenemos en dos centros comerciales, y que se registra a través del método de participación.

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

Naturaleza del negocio

Consorcio ARA, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Entidad) es una empresa dedicada a la construcción y comercialización de vivienda de interés social, de tipo medio y residencial, así como la edificación y arrendamiento de centros comerciales. Más allá de esto, en Consorcio ARA creamos comunidades pues también llevamos a cabo la infraestructura, urbanización y equipamiento de nuestros conjuntos habitacionales, además de construir y operar seis centros comerciales como complemento ideal para nuestros desarrollos. La Entidad pertenece al sector industrial de construcción, subsector edificación.

La Entidad lleva a cabo la construcción de sus desarrollos habitacionales mediante la contratación de servicios de construcción por medio de contratos de obra. Dichos contratos obligan al subcontratista a ejecutar por sí mismo o por medio de terceros la obra convenida de acuerdo con las especificaciones técnicas requeridas por la Entidad.
La Entidad tiene una duración de 99 años a partir de 1977 y el domicilio principal de sus negocios en Park Plaza Torre II Piso1-101, Javier Barros 540, Col. Santa Fe, Alcaldía Alvaro Obregón C.P. 01210, Ciudad de México.

Desde el inicio de su participación en la Bolsa Mexicana de Valores en 1996, se ha caracterizado por una oferta diversificada de productos y una visión de largo plazo, con una sólida estructura financiera, liquidez y un nivel de deuda moderado. Cuenta con más de 49 años de experiencia en la construcción y comercialización de vivienda de Interés Social, Tipo Medio y Residencial dentro de territorio nacional en los que ha vendido alrededor de 407,300 viviendas habitadas por 1,629,000 mexicanos. Actualmente tiene presencia en 16 estados con 44 desarrollos en operación.

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

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, Integridad, Templanza, Humildad, Lealtad, Compromiso, Gratitud y Maestría Emocional

Los objetivos de la Compañía consisten en proporcionar a sus clientes viviendas y Otros Proyectos Inmobiliarios de alta calidad a precios competitivos, 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 los rendimientos generados por el capital invertido.
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:

- Reserva territorial estratégica. La Compañía es selectiva en la adquisición de terrenos para su reserva territorial.
- Solidez financiera. Mediante una política de mantener una sana posición financiera y generación de flujos libres de efectivo.
- Diversificación geográfica y de producto.
- Integración vertical. La Compañía integra verticalmente sus principales procesos de operación.
- Proceso de construcción flexible.
- Equipo directivo y colaboradores con gran experiencia.
- Gobierno corporativo robusto.

Amenazas

Derivado de que la capacidad de la Compañía para generar ingresos suficientes, depende principalmente de la disponibilidad de financiamiento hipotecario a través del Infonavit el Fovissste y la Banca Comercial. La Compañía no puede garantizar que las políticas de otorgamiento de crédito por parte de, Infonavit, Fovissste y la banca comercial no afectarán su capacidad para ampliar sus operaciones de desarrollo de vivienda de tipo medio y residencial.

Oportunidades

El segmento que no se está aprovechando es la población que no se encuentra afiliada a algún instituto de financiamiento a la vivienda.

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

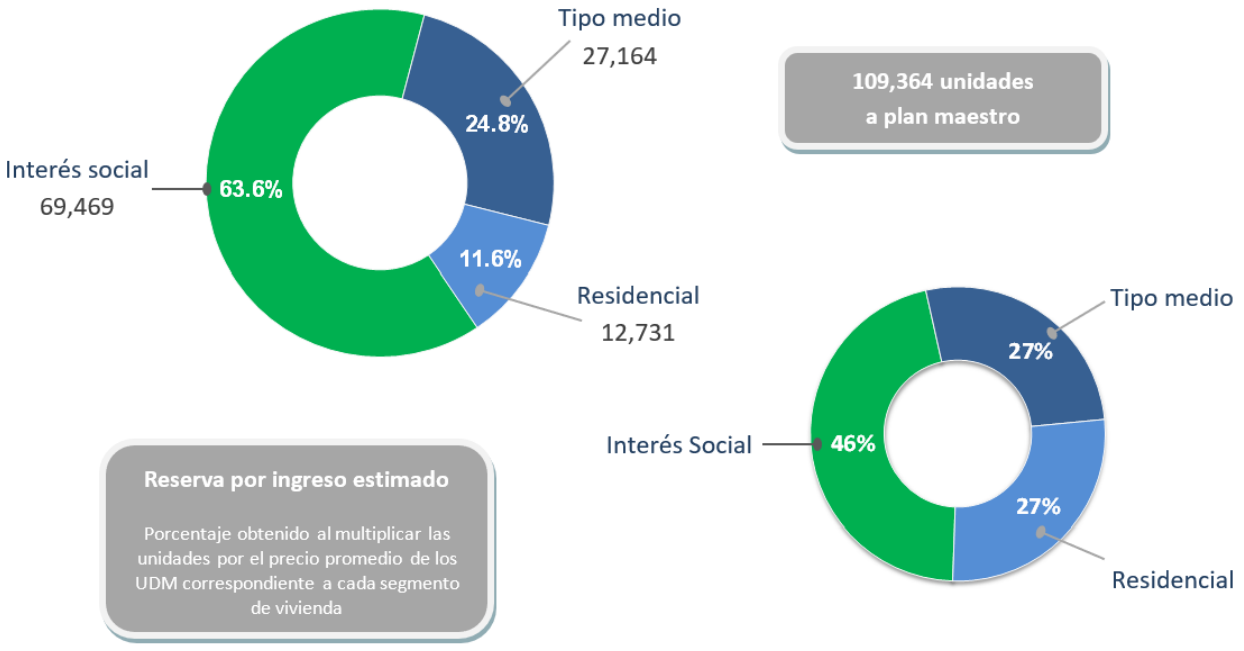
Reserva territorial

El valor de la reserva territorial al 30 de septiembre de 2026 fue de $4,600.5 millones, y está constituida por 29.1 millones de m^2, suficientes para edificar 109,364 viviendas a plan maestro. Dicha reserva incluye 2 millones de m^2 que serán destinados a proyectos inmobiliarios distintos a vivienda, tales como desarrollos comerciales, centros turísticos y zonas industriales.

Geográficamente la reserva territorial se encuentra distribuida como sigue:

Estado	Unidades	%
Edo. de México	29,944	27.4
Quintana Roo	29,047	26.6
Guerrero	10,681	9.8
Guanajuato	6,622	6.1
Jalisco	6,008	5.5
Veracruz	4,587	4.2
Puebla	4,315	3.9
Baja California	3,619	3.3
Nayarit	3,173	2.9
Hidalgo	1,761	1.6
Morelos	1,627	1.5
Baja California Sur	1,600	1.5
Nuevo León	1,405	1.3
Sonora	654	0.6
Subtotal	105,043	96.0
Varios (4 estados)	4,321	4.0
Total	**109,364**	**100**

Reserva territorial por tipo de vivienda al 30 de septiembre de 2026



Centros comerciales

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. Su ubicación y el área arrendable se muestran a continuación:

Centro comercial	Ubicación	GLA* (m^2)	%
Centro Las Américas	Estado de México	83,359	41.9
Paseo Ventura	Estado de México	25,949	13.0
Centro San Miguel	Estado de México	38,891	19.5
Plaza Centella	Estado de México	18,349	9.1
Centro San Buenaventura	Estado de México	11,474	5.8
Plaza Carey	Veracruz	20,917	10.5
	Total	**198,939**	**100**

* Gross Leasable Area = Area Bruta Arrendable

Adicionalmente, ARA tiene 12,933m² bajo el formato de unicentros y minicentros comerciales, dando un total de área arrendable de 211,872m². Al 30 de septiembre de 2026, la tasa de ocupación fue de 93.4%, un nivel muy competitivo.

En el tercer trimestre de 2026 los ingresos de los Centros Comerciales fueron de $144.1 millones con un crecimiento de 5.6% en comparación con el mismo periodo del año anterior; en tanto que el NOI ascendió a $102.3 millones, 6.1% superior. Los ingresos en el periodo de Ene-Sep'26 fueron $421.5 millones, con un incremento de 7.1% con relación a Ene-Sep'25, en tanto que el NOI ascendió a $292.7 millones, 6.3% superior.

Cabe señalar que estos resultados corresponden a los centros comerciales que son propiedad de ARA al 100% y se consolidan en nuestros estados financieros -Centro San Miguel, Plaza Centella, Centro San Buenaventura y Plaza Carey, unicentros y minicentros-, así como al 50% de Centro Las Américas y Paseo Ventura, de acuerdo con la participación que mantenemos, y se registra a través del método de participación.

RIESGOS

- El debilitamiento de la economía nacional podría tener un efecto adverso sobre las actividades, la situación financiera y los resultados de operación de la Compañía.
- Los cambios de la regulación y normatividad en el sector vivienda por parte del Gobierno Federal, podrían, tener un efecto adverso sobre los resultados de operación y la situación financiera de la Compañía.
- La industria nacional de la vivienda y los proyectos inmobiliarios son sumamente competitivos y la participación de mercado de la Compañía podría verse afectada en forma negativa en ciertas circunstancias.
- Es posible que la Compañía no logre identificar terrenos adecuados a precios razonables para la construcción de sus desarrollos habitacionales y comerciales.
- Los ingresos de la Compañía se pueden ver afectados principalmente la disponibilidad de financiamiento hipotecario.
- Los huracanes y otros desastres naturales podrían tener un efecto adverso sobre las operaciones de la Compañía.
- En la actualidad las pandemias y cambios climáticos son amenazas que pueden llegar a ser un riesgo en las operaciones de la Compañía.

RELACIONES SIGNIFICATIVAS

La Compañía depende de la disponibilidad de financiamiento hipotecario otorgado por entidades gubernamentales o patrocinadas por el gobierno para la venta de vivienda de interés social. Prácticamente todos los créditos hipotecarios para la compra de vivienda de interés social son otorgados por el Infonavit y Fovissste.
Actualmente los créditos hipotecarios otorgados por las entidades del sector privado, las instituciones de banca múltiple están reservados en gran medida al sector de la vivienda de tipo medio y residencial.

La Compañía financia sus operaciones de desarrollo y construcción de viviendas y centros comerciales principalmente con el flujo de efectivo generado por sus operaciones, actualmente también ha obtenido financiamiento a través de Certificados Bursátiles y otra parte mediante instituciones financieras importantes de México, tales como Scotiabank, Banorte, BanBajío y BBVA. Los contratos de los préstamos de instituciones financieras y los certificados bursátiles 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 los mismos.
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, S.A. de C.V.
- 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

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Resumen ejecutivo

3T26 vs. 3T25

- Ingresos por $2,581.1 millones con un crecimiento de 28.7%.
- Las unidades vendidas fueron 1,763, por lo que el precio promedio fue de $1,403.0 (miles de pesos) con un incremento de 4.1%.
- Utilidad de operación de $228.2 millones, 15.8% superior, y un margen de operación de 8.8%.
- EBITDA por $340.3 millones, con un crecimiento de 14.2%, y un margen de EBITDA de 13.2%.
- Utilidad neta de $199.8 millones, y un margen neto de 7.7%.
- Flujo Libre de Efectivo para la Firma negativo por -$27.3 millones.

9M26 vs. 9M25

- Ingresos por $7,174.5 millones, con un crecimiento de 21.0%.
- Las unidades vendidas fueron 4,903, por lo que el precio promedio fue de $1,412.3 (miles de pesos), con un incremento de 11.1%.
- Utilidad de operación de $648.9 millones, 12.7% superior, y un margen de operación de 9.0%.

- EBITDA por $964.7 millones, con un aumento de 14.8%, y un margen de EBITDA de 13.4%.
- Utilidad neta de $563.6 millones, 2.2% superior, y un margen neto de 7.9%.
- Flujo Libre de Efectivo para la Firma positivo por $351.7 millones.

Resultados

(Millones de pesos)

	3T26	3T25	Var. %	Ene-Sep'26	Ene-Sep'25	Var. %
Ingresos totales	2,581.1	2,005.2	28.7	7,174.5	5,927.3	21.0
Ventas (Unidades)	1,763	1,377	28.0	4,903	4,432	10.6
Precio Prom. (Miles de Pesos)	1,403.0	1,348.3	4.1	1,412.3	1,270.7	11.1
Utilidad bruta	664.3	536.2	23.9	1,845.1	1,582.5	16.6
Utilidad de operación	228.2	197.0	15.8	648.9	576.0	12.7
Utilidad neta	199.8	199.8	0.0	563.6	551.3	2.2
EBITDA [1]	340.3	298.0	14.2	964.7	840.1	14.8
Margen bruto	25.7%	26.7%		25.7%	26.7%	
Margen de operación	8.8%	9.8%		9.0%	9.7%	
Margen neto	7.7%	10.0%		7.9%	9.3%	
Margen EBITDA	13.2%	14.9%		13.4%	14.2%	
Flujo Libre de Efectivo para la Firma	-27.3	183.3		351.7	342.3	

[1] EBITDA: Utilidad de Operación más Depreciación e Intereses pagados transferidos al costo, menos Otros Ingresos más Otros Gastos - neto.

En el 3T26 los ingresos totales fueron de $2,581.1 millones, con un sólido crecimiento del 28.7% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Los ingresos habitacionales ascendieron a $2,473.5 millones, 33.2% superiores en comparación con el 3T25.

Los ingresos del 3T26 por segmento estuvieron distribuidos así:

	3T26			3T25			Var. 3T 26/25	
	Unid.	Mill. $	Vtas%	Unid.	Mill. $	Vtas%	Mill. $	%
Interés Social	506	456.4	17.7	514	437.3	21.8	19.1	4.4
Tipo Medio	1,049	1,412.6	54.7	651	837.6	41.8	575.0	68.6
Residencial	208	604.5	23.4	212	581.7	29.0	22.8	3.9
Total habitacional	**1,763**	**2,473.5**	**95.8**	**1,377**	**1,856.6**	**92.6**	**616.8**	**33.2**
Otros proyectos inmobiliarios		107.6	4.2		148.5	7.4	-41.0	-27.6
Total	**1,763**	**2,581.1**	**100**	**1,377**	**2,005.2**	**100**	**575.9**	**28.7**

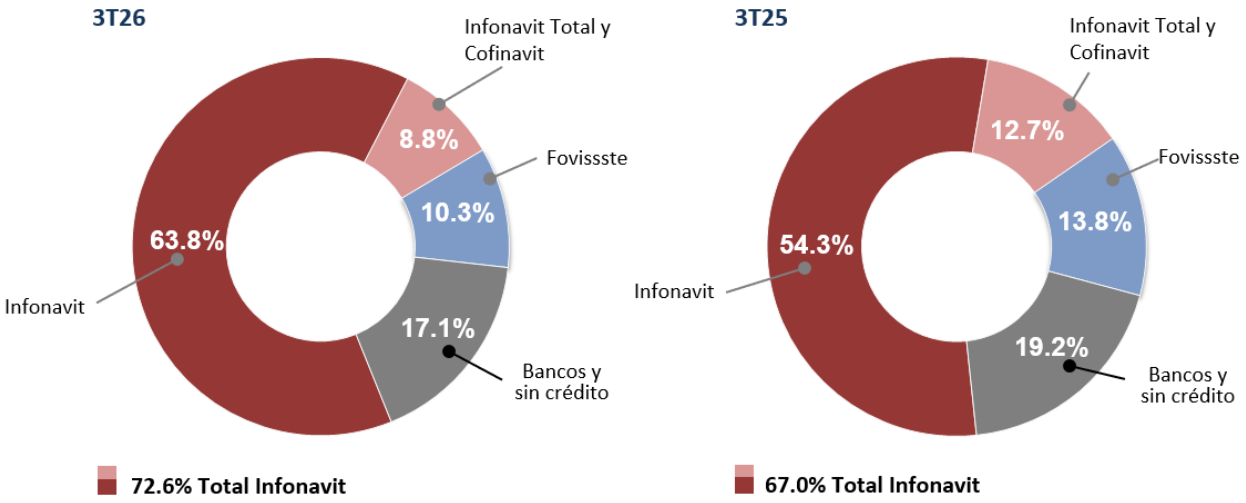
En el 3T26 el segmento de Tipo Medio mostró un excelente desempeño con un incremento del 68.6%, seguido por el de Interés Social con una expansión del 4.4%, y el segmento de Residencial tuvo un aumento del 3.9%.

Las viviendas vendidas en el 3T26 fueron 1,763, un 28.0% más que en el mismo periodo del año previo. Por segmento, las unidades de Tipo Medio tuvieron un incremento del 61.1%; en tanto que las viviendas de Interés Social y Residencial disminuyeron el 1.6% y 1.9%, respectivamente.

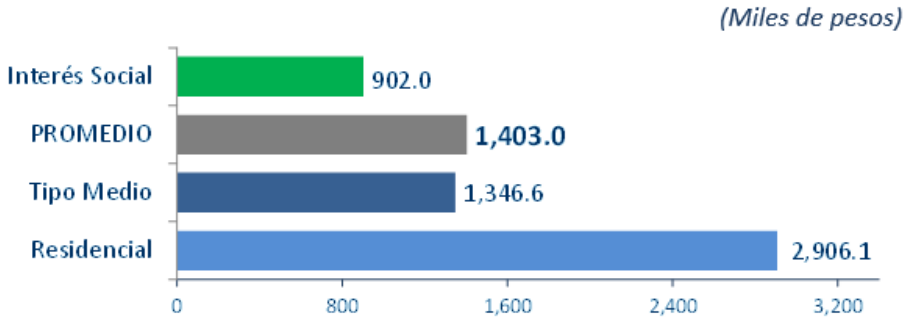
Por otra parte, las viviendas verticales representaron el 55.2% del total de unidades vendidas en el 3T26, y el 56.4% en el 3T25.

En cuanto a los ingresos de "Otros proyectos inmobiliarios", que principalmente corresponden a la venta de terrenos comerciales e ingresos por arrendamiento de centros comerciales, en el 3T26 y 3T25 representaron el 4.2% y 7.4%, respectivamente, del total de ingresos. En el 3T26 este rubro tuvo una disminución del 27.6% con relación al mismo periodo del año previo, debido a menores ventas de terrenos comerciales.

Porcentaje de viviendas escrituradas por tipo de financiamiento 3T26 / 3T25



Precios promedio de venta por tipo de vivienda 3T26



El precio promedio de las viviendas vendidas en el 3T26 fue de $1,403.0 (miles de pesos), 4.1% superior con relación al 3T25. Los precios promedio de los segmentos de Interés Social, Tipo Medio y Residencial tuvieron un incremento del 6.0%, 4.7% y 5.9% respectivamente.

Utilidad bruta

La utilidad bruta del 3T26 fue de $664.3 millones con un crecimiento de 23.9% en comparación con el mismo periodo del año anterior. El margen bruto del 3T26 fue 25.7%, 100pb inferior al 3T25.

Gastos generales

Los gastos generales del 3T26, que incluyen sueldos y compensaciones del personal administrativo y de ventas, así como los gastos de venta, sumaron $433.7 millones, 27.9% superiores al compararlos con el 3T25, debido en gran medida al incremento de las comisiones, resultado de mayores ingresos, así como promociones de venta. Como proporción de los ingresos, los gastos generales representaron el 16.8%, 10pb inferiores al 3T25.

Utilidad de operación

La utilidad de operación en el 3T26 ascendió a $228.2 millones, y tuvo un incremento del 15.8% en comparación con el 3T25. El margen de operación en el 3T26 fue 8.8%, 100pb inferior al 3T25.

Ingresos financieros - neto

	3T26	3T25	Variación	
	Mill $	Mill $	Mill $	%
Intereses pagados netos	21.3	16.3	5.0	30.6
Intereses ganados	-28.0	-30.0	2.0	-6.6
Pérdida cambiaria	1.6	0.9	0.7	72.3
Pérdida por derivados	0.1	0.2	-0.1	-35.1
Ingresos financieros - neto	**-5.0**	**-12.6**	**7.6**	**-60.3**

	3T26	3T25	Variación	
	Mill $	Mill $	Mill $	%
Intereses pagados	66.9	69.2	-2.3	-3.3
Intereses pagados capitalizados	-45.6	-52.9	7.3	-13.8
Intereses pagados netos	**21.3**	**16.3**	**5.0**	**30.6**

Los ingresos financieros – neto en el 3T26 ascendieron a $5.0 millones, atribuibles principalmente a los intereses ganados.
En el 3T26 se tuvo una pérdida cambiaria de $1.6 millones, originada en buena medida por la valuación de ciertos pasivos; así como una pérdida por derivados poco significativa de $0.1 millones que corresponde a instrumentos contratados con fines de cobertura para ciertos préstamos (ver sección de Deuda).
La capitalización de los intereses pagados se calcula con base en el promedio ponderado de las adquisiciones de inventarios (obras en proceso y terrenos). Dichos intereses son capitalizados en los inventarios y se transfieren al costo conforme se van registrando los ingresos de los desarrollos correspondientes.
En el 3T26 y 3T25 se capitalizaron intereses pagados por $45.6 millones y $52.9 millones, respectivamente, en el saldo de inventarios. Por otra parte, del saldo de intereses pagados capitalizados en inventarios se transfirieron al costo en el 3T26 y 3T25, un monto de $63.2 y $60.6 millones, respectivamente.

Impuestos a la utilidad

El total de impuestos en el 3T26 fue de $68.7 millones, que corresponden a la tasa de Impuesto sobre la Renta (ISR) del 30% sobre la base de la utilidad fiscal neta y para diferido.

Utilidad neta

La utilidad neta del 3T26 fue de $199.8 millones, prácticamente estable en comparación con el mismo periodo del año anterior. El margen neto fue de 7.7% en el 3T26, 230pb inferior al 3T25, debido a mayores costos, a la disminución en los ingresos financieros, y el aumento en la provisión de impuestos.

EBITDA

Conciliación de la utilidad neta a EBITDA

	3T26	3T25	Variación	
	Mill $	Mill $	Mill $	%
Utilidad neta	**199.8**	**199.8**	**-0.1**	**0.0**
Depreciación	46.5	40.4	6.1	15.2
Intereses pagados capitalizados transf. al costo	63.2	60.6	2.7	4.4
Impuestos a la utilidad	68.7	41.8	26.9	64.2
Participación en negocios conjuntos	-35.3	-32.1	-3.2	10.0
Otros gastos - neto	2.4	0.1	2.3	2,529.9
Ingresos financieros - neto	-5.0	-12.6	7.6	-60.3
EBITDA	**340.3**	**298.0**	**42.3**	**14.2**

Durante el 3T26 ARA generó un EBITDA de $340.3 millones, y tuvo un incremento del 14.2% al compararla con el 3T25. El margen de EBITDA se ubicó en 13.2%.

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 30 de septiembre de 2026, el saldo del efectivo y equivalentes de efectivo ascendió a $2,021.6 millones, 3.7% inferior al cierre del año previo.

Cuentas por cobrar

El saldo de cuentas por cobrar al cierre del 3T26 fue de $748.0 millones, y tuvo un incremento de 5.4% con relación al 31 de diciembre de 2025. La rotación de cuentas por cobrar se ubicó 29 días.

Inventarios

Al 30 de septiembre de 2026, el saldo de inventarios totales ascendió a $19,920.2 millones, los cuales se integran como sigue: i) terrenos en proceso y para desarrollo a largo plazo por $4,600.5 millones, y ii) obras en proceso (edificación, urbanización, infraestructura, equipamiento, licencias e intereses pagados capitalizados) y almacén de materiales de construcción, por $15,319.7 millones.

Deuda y Deuda neta

Al 30 de septiembre de 2026 el saldo de la deuda con costo (créditos bursátiles y bancarios más arrendamientos) fue de $2,641.5 millones, disminuyendo el 0.6% con relación al cierre de 2025.

El vencimiento de la deuda con costo al cierre del tercer trimestre de 2026 fue de 64.1% a corto plazo (en los siguientes 15 meses) y 35.9% a largo plazo.

El 64.2% de la deuda con costo correspondió a los certificados bursátiles sustentables por un monto total de $1,700 millones ($1,696.6 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 ($1,199.2 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 tienen una calificación crediticia de “HR AA” por parte de HR Ratings, 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 ($497.4 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 30 de septiembre de 2026, el saldo de los dos créditos simples bancarios sin garantía hipotecaria que fueron contratados en el 3T24, fue de $100 millones ($99.7 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.

Al 3T26, el saldo del crédito simple bancario sin garantía hipotecaria que fue contratado en el 4T25 fue de $150.0 millones ($149.6 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 pasado mes de julio, 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 140pb, 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 30 de septiembre de 2026 fue de $450.0 millones ($448.8 millones netos de comisiones por devengar) y representaron el 17.0% de la deuda con costo.

Al 30 de septiembre de 2026, 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 $279.6 millones y representaron el 10.6% de la deuda con costo. Para estos préstamos, la Compañía mantiene contratados instrumentos financieros con fines de cobertura de tasa de interés, consistentes en seis contratos tipo Cap, de los cuales tres tienen una tasa máxima de 7%, dos de 8% y uno de 9%, todos con vencimiento en 2027. Adicionalmente, mantiene un contrato tipo Collar con un precio de ejercicio (Cap) de 12.4% y un precio de ejercicio (Floor) de 7.9%, con vencimiento en diciembre de 2026, así como un contrato tipo Cap con un precio de ejercicio de 9% y vencimiento el 16 de noviembre de 2027.

Por lo que corresponde al pasivo por arrendamiento, principalmente por adquisición de maquinaria y equipo, así como de oficinas corporativas, su saldo al 30 de septiembre de 2026 ascendió a $216.5 millones, y representó el 8.2% de la deuda con costo.

La deuda neta al 3T26 fue positiva por $619.9 millones.

Desde hace más de veinte años, ARA cuenta con una calificación crediticia otorgada por S&P Global Ratings, actualmente de “mxAA-” en Escala Nacional (CaVal). En 2017 obtuvo también una calificación por parte de HR Ratings, que hoy se mantiene en “HR AA”. Asimismo, en 2021 Fitch Ratings asignó a ARA la calificación nacional de largo plazo “A+(mex)”.

Pasivo por ISR diferido

El pasivo por ISR diferido se origina principalmente por la deducibilidad de adquisiciones de terrenos. Al 30 de septiembre de 2026 se tenía un saldo de $4,158.6 millones, 4.3% superior con relación al saldo del cierre de 2025.

Capital contable

El saldo del capital contable al 30 de septiembre de 2026 fue de $16,596.1 millones. Cabe destacar que el 93.7% del saldo del capital contable corresponde a las utilidades acumuladas, las cuales ascendieron a $15,551.7 millones.

Utilidad por acción (UPA)

En los últimos doce meses a septiembre de 2026 la UPA fue de $0.756, que comparado contra $0.602 de los últimos doce meses a septiembre de 2025, tuvo un incremento de 25.5%.

Control interno [bloque de texto]

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.

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

(Millones de pesos)

	Al 30-Sep-26	Al 31-Dic-25	Var. %
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,021.6	2,099.1	-3.7
Deuda con costo	2,641.5	2,656.5	-0.6
Deuda neta	619.9	557.5	11.2

(Veces)

		Al 30-Sep-26	Al 31-Dic-25	Variación
Deuda con costo	a Capital contable	0.16	0.16	0.00
	a Activo total	0.10	0.10	0.00
	a EBITDA (12m)	2.06	2.30	-0.24
Deuda neta a EBITDA (12m)		0.48	0.48	0.00
Deuda neta a Capital contable		0.04	0.03	0.01

	UDM Sep'26	UDM Dic'25	Variación
Cobertura de intereses:			
EBITDA a Intereses pagados	4.36	3.65	0.71
EBITDA a Intereses pagados menos intereres ganados	7.79	7.85	-0.06

Otras razones financieras

Adicionalmente a las razones financieras de deuda anteriormente mostradas, a continuación se presentan otras razones que reflejan la sólida estructura financiera de ARA.

				(Veces)
		Al 30-Sep-26	Al 31-Dic-25	Variación
Deuda con Costo	a Capital contable	0.16	0.16	0.00
	a Activo total	0.10	0.10	0.00
	a EBITDA (12m)	2.06	2.30	-0.24
Deuda neta a EBITDA (12m)		0.48	0.48	0.00
Deuda neta a Capital contable		0.04	0.03	0.01
Pasivo total a Activo total		36.6%	36.6%	00 pb
Pasivo total[(a)] a Activo total		20.7%	21.1%	-50 pb
Pasivo total a Capital Contable		57.6%	57.8%	-20 pb

(a) Sin incluir el pasivo por ISR diferido.

	Al 30-Sep-26	Al 31-Dic-25
Pasivo moneda extranjera / Pasivo total	1.1%	0.8%
Activo circulante / Pasivo circulante	4.09 veces	4.07 veces
Ciclo de Capital de trabajo	962 días	1,086 días

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	ARA
Periodo cubierto por los estados financieros:	01-01-2026 AL 30-09-2026
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2026-09-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	CONSORCIO ARA, S.A.B. DE C.V.
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES DE PESOS
Consolidado:	Sí
Número De Trimestre:	3
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	TRIMESTRE

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

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

En cumplimiento a lo establecido por el reglamento interior de la bolsa mexicana de valores en el artículo 4.033.01 fracción VIII, en materia de requisitos de mantenimiento, Consorcio Ara da a conocer el nombre de la casa de bolsa o institución de crédito que da cobertura de análisis a su acción:
1 BTG PACTUAL
2 BBVA
3 GBM
4 APALACHE
5 ACTINVER

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,021,586,000	2,099,078,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	1,213,350,000	1,211,300,000
Impuestos por recuperar	323,160,000	323,394,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	14,267,724,000	13,923,480,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	137,106,000	110,685,000
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	17,962,926,000	17,667,937,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	17,962,926,000	17,667,937,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	5,652,483,000	5,448,600,000
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	31,111,000	28,429,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	425,324,000	409,996,000
Propiedades, planta y equipo	318,059,000	305,216,000
Propiedades de inversión	982,920,000	998,648,000
Activos por derechos de uso	296,156,000	325,637,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	314,565,000	282,111,000
Otros activos no financieros no circulantes	173,477,000	173,478,000
Total de activos no circulantes	8,194,095,000	7,972,115,000
Total de activos	26,157,021,000	25,640,052,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	1,796,528,000	1,471,566,000
Impuestos por pagar a corto plazo	209,029,000	202,808,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros pasivos financieros a corto plazo	1,582,391,000	1,527,961,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	111,596,000	114,680,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	600,109,000	983,944,000
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	5,158,000	8,901,000
Otras provisiones a corto plazo	81,783,000	26,061,000
Total provisiones circulantes	86,941,000	34,962,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	4,386,594,000	4,335,921,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	4,386,594,000	4,335,921,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	842,556,000	854,234,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	104,940,000	159,667,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	67,723,000	58,989,000
Otras provisiones a largo plazo	450,000	1,152,000
Total provisiones a largo plazo	68,173,000	60,141,000
Pasivo por impuestos diferidos	4,158,617,000	3,985,486,000
Total de pasivos a Largo plazo	5,174,286,000	5,059,528,000
Total pasivos	9,560,880,000	9,395,449,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	613,255,000	614,175,000
Prima en emisión de acciones	351,545,000	351,545,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	15,528,209,000	15,173,424,000
Otros resultados integrales acumulados	81,537,000	84,379,000
Total de la participación controladora	16,574,546,000	16,223,523,000
Participación no controladora	21,595,000	21,080,000
Total de capital contable	16,596,141,000	16,244,603,000
Total de capital contable y pasivos	26,157,021,000	25,640,052,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	7,174,495,000	5,927,271,000	2,581,071,000	2,005,193,000
Costo de ventas	5,329,359,000	4,344,743,000	1,916,807,000	1,468,995,000
Utilidad bruta	1,845,136,000	1,582,528,000	664,264,000	536,198,000
Gastos de venta	771,250,000	645,527,000	291,425,000	236,083,000
Gastos de administración	416,927,000	359,651,000	142,290,000	103,062,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	8,077,000	1,359,000	2,396,000	91,000
Utilidad (pérdida) de operación	648,882,000	575,991,000	228,153,000	196,962,000
Ingresos financieros	92,924,000	132,513,000	28,046,000	30,033,000
Gastos financieros	65,871,000	70,657,000	23,043,000	17,419,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	83,058,000	92,053,000	35,296,000	32,101,000
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	758,993,000	729,900,000	268,452,000	241,677,000
Impuestos a la utilidad	195,410,000	178,575,000	68,687,000	41,835,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	563,583,000	551,325,000	199,765,000	199,842,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	563,583,000	551,325,000	199,765,000	199,842,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	563,068,000	550,366,000	199,616,000	199,558,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	515,000	959,000	149,000	284,000
Utilidad por acción [bloque de texto]	LA UPA ES DE $0.76	LA UPA ES DE $0.60	LA UPA ES DE $0.46	LA UPA ES DE $0.45
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.76	0.6	0.46	0.45
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.76	0.6	0.46	0.45
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.76	0.6	0.46	0.45
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.76	0.6	0.46	0.45

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	563,583,000	551,325,000	199,765,000	199,842,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	(305,000)	0	444,000	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	(305,000)	0	444,000	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos				
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	(305,000)	0	444,000	0
Resultado integral total	563,278,000	551,325,000	200,209,000	199,842,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	562,763,000	550,366,000	200,060,000	199,558,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	515,000	959,000	149,000	284,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	563,583,000	551,325,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	195,410,000	178,575,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
+ Gastos de depreciación y amortización	132,147,000	103,698,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	(83,058,000)	(92,053,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(410,157,000)	(938,544,000)
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(38,389,000)	104,102,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	25,848,000	93,996,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	324,962,000	523,547,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(369,537,000)	(215,591,000)
+ Otras partidas distintas al efectivo	(1,008,000)	511,000
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	5,179,000	5,435,000
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(218,603,000)	(236,324,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	344,980,000	315,001,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	(64,933,000)	(62,275,000)
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	25,488,000	8,385,000
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	384,425,000	368,891,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	76,586,000	84,399,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	5,524,000	(7,802,000)
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	49,355,000	50,000,000
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	0	0
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(32,755,000)	(26,597,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	11,740,000	8,916,000
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	200,000,000	0
- Reembolsos de préstamos	161,847,000	184,616,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	75,484,000	58,348,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	200,000,000	200,000,000
- Intereses pagados	179,512,000	192,731,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(579,000)	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(429,162,000)	(644,611,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(77,492,000)	(302,317,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(77,492,000)	(302,317,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	2,099,078,000	2,337,006,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	2,021,586,000	2,034,689,000

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

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 1 de 3	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	614,175,000	351,545,000	0	15,173,424,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	563,068,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	563,068,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	200,000,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	(8,283,000)	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(920,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Total incremento (disminución) en el capital contable	(920,000)	0	0	354,785,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	613,255,000	351,545,000	0	15,528,209,000	0	0	0	0	0

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

Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**Reserva para catástrofes [miembro]**	**Reserva para estabilización [miembro]**	**Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]**	**Otros resultados integrales [miembro]**	**Otros resultados integrales acumulados [miembro]**	**Capital contable de la participación controladora [miembro]**	**Participación no controladora [miembro]**	**Capital contable [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	60,628,000	0	23,751,000	84,379,000	16,223,523,000	21,080,000	16,244,603,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	563,068,000	515,000	563,583,000
Otro resultado integral	0	0	0	(305,000)	(305,000)	(305,000)	0	(305,000)
Resultado integral total	0	0	0	(305,000)	(305,000)	562,763,000	515,000	563,278,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	200,000,000	0	200,000,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	8,283,000	0	0	8,283,000	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	(10,820,000)	0	0	(10,820,000)	(11,740,000)	0	(11,740,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	(2,537,000)	0	(305,000)	(2,842,000)	351,023,000	515,000	351,538,000
Capital contable al final del periodo	0	58,091,000	0	23,446,000	81,537,000	16,574,546,000	21,595,000	16,596,141,000

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

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 1 de 3	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	615,182,000	351,545,000	0	14,481,069,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	550,368,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	550,368,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	200,000,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	(12,833,000)	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(927,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Total incremento (disminución) en el capital contable	(927,000)	0	0	337,535,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	614,255,000	351,545,000	0	14,818,604,000	0	0	0	0	0

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

Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**Reserva para catástrofes [miembro]**	**Reserva para estabilización [miembro]**	**Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]**	**Otros resultados integrales [miembro]**	**Otros resultados integrales acumulados [miembro]**	**Capital contable de la participación controladora [miembro]**	**Participación no controladora [miembro]**	**Capital contable [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	56,488,000	0	15,970,000	72,458,000	15,520,254,000	35,603,000	15,555,857,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	550,368,000	957,000	551,325,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	550,368,000	957,000	551,325,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	200,000,000	0	200,000,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	12,833,000	0	0	12,833,000	0	(767,000)	(767,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	(8,000,000)	0	0	(8,000,000)	(8,927,000)	0	(8,927,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	4,833,000	0	0	4,833,000	341,441,000	190,000	341,631,000
Capital contable al final del periodo	0	61,321,000	0	15,970,000	77,291,000	15,861,695,000	35,793,000	15,897,488,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	404,140,000	405,060,000
Capital social por actualización	209,115,000	209,115,000
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	18	16
Numero de empleados	2,507	2,521
Numero de obreros	4,508	4,450
Numero de acciones en circulación	1,213,454,509	1,216,215,466
Numero de acciones recompradas	1,728,342	1,678,760
Efectivo restringido	50,000,000	50,000,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	132,147,000	103,698,000	46,479,000	40,356,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2025-10-01 - 2026-09-30	Año Anterior 2024-10-01 - 2025-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	9,501,830,000	7,710,657,000
Utilidad (pérdida) de operación	868,900,000	754,725,000
Utilidad (pérdida) neta	918,436,000	734,890,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	917,907,000	733,572,000
Depreciación y amortización operativa	188,416,000	132,961,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Banca comercial																
SCOTIABANK PLAZA CENTELLA - GARANTÍA RENTAS	NO	2012-03-16	2026-12-16	TIIE+2.35 = 9.32%		1,562,000	0	0	0	0						
SCOTIABANK (Ampliación de Linea)	NO	2020-01-01	2026-12-16	TIIE+2.35 = 9.32%		805,000	0	0	0	0						
SCOTIABANK (Convenio 2021)	NO	2021-12-29	2027-01-15	TIIE+4.30= 11.12%		14,652,000	0	0	0	0						
SCOTIABANK (2a. Dispocisión)	NO	2021-12-29	2027-01-15	TIIE+4.86 = 11.68%		6,530,000	0	0	0	0						
SCOTIABANK (3a. Dispocisión)	NO	2021-12-29	2027-01-15	TIIE+5.02 = 11.84%		6,961,000	0	0	0	0						
SCOTIABANK (4a. Dispocisión)	NO	2021-12-29	2027-01-15	TIIE+4.67 = 11.49%		17,928,000	0	0	0	0						
SCOTIABANK (5a. Dispocisión)	NO	2021-12-29	2027-01-15	TIIE+4.77 = 11.59%		2,795,000	0	0	0	0						
SCOTIABANK (6a. Dispocisión)	NO	2021-12-29	2027-01-15	TIIE+3.68 = 10.50%		18,770,000	0	0	0	0						
PDCC BANORTE CENTRO SAN MIGUEL - GARANTÍA RENTAS	NO	2015-08-14	2029-08-14	TIIE+2.35 = 9.17%		27,041,000	18,199,000	21,670,000	0	0						
PDCC BANORTE CENTRO SAN MIGUEL	NO	2016-05-14	2031-05-14	TIIE+2.35 = 9.17%		10,107,000	6,491,000	9,187,000	9,836,000	6,940,000						
PDCC BANORTE CENTRO SAN MIGUEL - (PORCIÓN B)	NO	2018-06-25	2035-06-14	TIIE+2.35 = 9.17%		10,148,000	6,598,000	9,519,000	10,376,000	63,436,000						
Banbajio (Disposicion 2026)	NO	2026-07-21	2029-07-21	TIIE+1.40 = 8.22%		83,092,000	49,856,000	66,506,000	0	0						
Banbajio (Disposicion 2024)	NO	2024-08-20	2027-09-20	TIIE+1.50 = 8.32%		33,237,000	0	0	0	0						
BBVA	NO	2024-09-26	2027-09-26	TIIE+1.50 = 8.32%		66,473,000	0	0	0	0						
BBVA 2025	NO	2025-10-20	2028-10-20	TIIE+1.50 = 8.32%		83,092,000	49,854,000	16,651,000	0	0						
TOTAL					0	383,193,000	130,998,000	123,533,000	20,212,000	70,376,000	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Total bancarios																
TOTAL					0	383,193,000	130,998,000	123,533,000	20,212,000	70,376,000	0	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)																
Certificado Bursátil (ARA 21-2X)	NO	2021-10-21	2028-10-12	9.63%				497,437,000								
Certificado Bursátil (ARA 23X)	NO	2023-11-29	2026-11-25	TIIE+1.70 = 8.52%		1,199,198,000										
TOTAL					0	1,199,198,000	0	497,437,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																
TOTAL					0	1,199,198,000	0	497,437,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
Proveedores de materiales	NO	2024-01-01	2025-12-31			1,796,528,000										
TOTAL					0	1,796,528,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																
TOTAL					0	1,796,528,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																

TOTAL					0	3,378,919,000	130,998,000	620,970,000	20,212,000	70,376,000	0	0	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

	Monedas [eje]				
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	Total de pesos [miembro]
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	5,926,000	107,075,000	0	0	107,075,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	5,926,000	107,075,000	0	0	107,075,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	5,869,000	106,045,000	0	0	106,045,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	5,869,000	106,045,000	0	0	106,045,000
Monetario activo (pasivo) neto	57,000	1,030,000	0	0	1,030,000

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
VIVIENDA				
Total Medio	3,562,736,000	0	0	3,562,736,000
Total residencial	1,885,295,000	0	0	1,885,295,000
Otros (Redes,Comis. y serv. Admvos.)	23,409,000	0	0	23,409,000
Terrenos y Loc. Comerciales	52,466,000	0	0	52,466,000
Total arrend. De centros y loc.com.	173,997,000	0	0	173,997,000
Total Interes social	1,476,592,000	0	0	1,476,592,000
TOTAL	7,174,495,000	0	0	7,174,495,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

1. Políticas de contratación de instrumentos financieros derivados

La Entidad se encuentra expuesta a riesgos en la variación de las tasas de interés, debido a que tiene contratada deuda a tasa variable (TIIE). Con el fin de mitigar este probable riesgo, la política de la Entidad le permite contratar instrumentos derivados de cobertura para proteger los movimientos de la tasa de referencia TIIE, si así lo requiere.

La Entidad cuenta con un manual de procedimientos sobre “Productos financieros derivados”, en el que se detalla el procedimiento a seguir para su contratación.

2. Descripción general de los objetivos para utilizar derivados e identificación de los riesgos de los instrumentos utilizados

La Entidad en el curso normal de sus operaciones requiere la contratación de préstamos utilizados para capital de trabajo así como la construcción de centros comerciales. El objeto de utilizar instrumentos financieros es para minimizar el riesgo en la volatilidad de la tasa de interés.

3. Instrumentos utilizados y estrategias de cobertura

Con el objetivo de mitigar el riesgo derivado de la volatilidad en las tasas de interés, la Entidad ha contratado instrumentos financieros derivados clasificados como coberturas económicas. Estos instrumentos se encuentran asociados principalmente a financiamientos destinados a la construcción de centros comerciales. Al 30 de septiembre de 2026, los instrumentos financieros vigentes son: Collar de tasa de interés, contratado en enero de 2024, con un precio de ejercicio Cap de 12.4% y un Floor de 7.9%, con vencimiento en diciembre de 2026; CAP de tasa de interés, contratado en diciembre de 2024, con un precio de ejercicio del 9% y vencimiento el 16 de noviembre de 2027; seis CAPs adicionales con vencimiento en 2027, tres CAPs con tasa máxima del 7%, dos CAPs con tasa máxima del 8%, y un CAP con tasa máxima del 9%.

4. Mercados de negociación permitidos y contrapartes elegibles

La negociación con instrumentos derivados se realiza sólo con instituciones que se estiman de reconocida solvencia y principalmente con aquellas con las que se mantiene una relación de negocio. Las contrapartes elegibles son las mismas entidades financieras que nos otorgan los créditos.

5. Políticas para la designación de agentes de cálculo o valuación

La Entidad tiene como política obtener la valuación de la contraparte con quien pactó el instrumento financiero derivado.

6. Procedimientos de control interno para administrar la exposición a los riesgos de mercado y de liquidez

La Entidad administra el riesgo de liquidez a través del establecimiento de políticas apropiadas para el seguimiento del capital, lo que permite que la gerencia pueda administrar los requerimientos de financiamiento.

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 que le permite contratar diversos instrumentos para proteger los movimientos de la tasa de referencia TIIE.
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.

7. Procedimientos de control interno para administrar la exposición a los riesgos de mercado y de liquidez

Las operaciones financieras con uso de derivados deben ser previamente autorizadas por los miembros de la alta dirección y aprobado por el Comité de Prácticas Societarias del Consejo de Administración.

8. Existencia de un tercero independiente que revise los procedimientos anteriores

Como parte de los procedimientos de auditoría externa (Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.) se encuentra la revisión del control interno de la Entidad. Asimismo, cuando la entidad tiene instrumentos financieros derivados revisan las operaciones y su correcta revelación de las notas en el dictamen a los estados financieros.

9. Autorización del uso de derivados

Las operaciones financieras con uso de derivados deben ser previamente autorizadas por los miembros de la alta dirección y aprobado por el Comité de Prácticas Societarias del Consejo de Administración.

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

10. Descripción de los métodos y técnicas de valuación y su frecuencia

El método que se utiliza para la valuación es con base en el modelo de valor presente neto, a curvas de mercado y la valuación es mensual.
El análisis de sensibilidad que se determina se prepara con base en la exposición a las tasas de interés de la deuda no cubierta, sostenida en tasas variables. Para ello, se prepara un análisis asumiendo que el importe del pasivo pendiente al final del período sobre el que se informa ha sido el pasivo pendiente para todo el año.

11. Efectividad de la cobertura

La efectividad de la cobertura se mide con base en la volatilidad de las tasas.

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

12. Fuente de liquidez

La Entidad estima que la generación de flujos proveniente de los centros comerciales son suficientes para cubrir los montos de los créditos y de los instrumentos financieros derivados de cobertura que tiene hoy en día.

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

13. Exposición a los riesgos y contingencias

La Entidad considera que no existen riesgos que pudieran afectar, debido a que los instrumentos financieros vigentes que tiene contratados sólo son dirigidos para la cobertura de las tasas de interés por lo que no afecta la estabilidad en futuros reportes.

14. Eventualidades

La entidad no identifica algún riesgo que pudiera cambiar el valor subyacente del activo, de carácter preventivo anualmente se realizan avalúos de los centros comerciales y se cuenta con los seguros empresariales correspondientes para cubrir algún siniestro en los activos.

15. Impacto en resultados o flujo de efectivo de los instrumentos utilizados

Al 30 de septiembre de 2026 y 2025 el efecto neto en resultados de los instrumentos financieros derivados es una pérdida de $341 y $1,114, respectivamente.

16. Vencimiento, llamadas de margen e incumplimientos del IFD

Durante 2026 no ha habido vencimientos, llamadas de margen o incumplimientos del IFD.

[XBRL-000249] Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

17. Características de los instrumentos derivados a la fecha del reporte

Compañía	Tipo de Derivado	Fines de cobertura y otros fines tales	Monto Nocional / Valor nominal (miles de pesos)	Valor activo subyacente			Valor razonable (miles de pesos)		Monto por vencimiento		Colateral / Lineas de crédito
				Base	A fin de trimestre actual	A fin de trimestre anterior	Trimestre actual	Trimestre anterior	Fecha	Monto	
PDCC	CAP (1) Banorte	Cobertura	$ 55,910	TIIE 28	6.8162	6.7559	-$ 3	-$ 4	N/A	N/A	N/A
CSM	Collar (1) Banorte	Cobertura	$ 225,820	TIIE 28	6.8162	6.7559	$ 466	$ 914	N/A	N/A	N/A
			$ 281,730				**$ 463**	**$ 910**			

CAP (1) 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%.

Collar (2) Contratado con fecha 05 de enero de 2024 a tasa de interés por un importe nocional de $225,820 con vencimiento el 14 de diciembre de 2026, por un precio de ejercicio CAP del 12.4% y un precio del ejercicio FLOOR del 7.9%.

Para los siguientes instrumentos financieros derivados tipo CAPs, contratados con fines de cobertura, la Entidad realiza el pago de una prima mensual durante la vigencia de cada contrato:

Compañía	Tipo de Derivado	Fines de cobertura y otros fines tales	Monto Nocional / Valor nominal (miles de pesos)	Valor activo subyacente			Prima pagada			Tasa máxima (Techo)
				Base	Trimestre actual	Trimestre anterior	Trimestre actual	Trimestre anterior	Porcentaje Prima	
OEA	Scotiabank	Cobertura	$ 19,497	TIIE 28	6.8162	6.7559	$ 69	$ 69	1.8000	7.0000
OEA	Scotiabank	Cobertura	$ 8,688	TIIE 28	6.8162	6.7559	$ 40	$ 41	2.3600	7.0000
OEA	Scotiabank	Cobertura	$ 9,263	TIIE 28	6.8162	6.7559	$ 46	$ 46	2.5200	7.0000
OEA	Scotiabank	Cobertura	$ 23,855	TIIE 28	6.8162	6.7559	$ 102	$ 102	2.1700	8.0000
OEA	Scotiabank	Cobertura	$ 3,720	TIIE 28	6.8162	6.7559	$ 17	$ 17	2.2700	8.0000
OEA	Scotiabank	Cobertura	$ 24,976	TIIE 28	6.8162	6.7559	$ 58	$ 58	1.1800	9.0000
			$ 90,000				**$ 333**	**$ 333**		

CAP (1) El 27 de enero de 2022 se contrató un CAP con Scotiabank por un nocional de $19,497, a una tasa máxima del 7% más 1.80% de CAP y 2.50% de spread, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.
CAP (2) El 16 de marzo de 2022 se contrató un CAP con Scotiabank por un nocional de $8,688, a una tasa máxima del 7% más 2.36% de CAP y 2.50% de spread, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.
CAP (3) El 18 de abril de 2022 se contrató un CAP con Scotiabank por un nocional de $9,263, a una tasa máxima del 7% más 2.52% de CAP y 2.50% de spread, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.
CAP (4) El 8 de junio de 2022 se contrató un CAP con Scotiabank por un nocional de $23,855, a una tasa máxima del 8% más 2.17% de CAP y 2.50% de spread, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.
CAP (5) El 21 de julio de 2022 se contrató un CAP con Scotiabank por un nocional de $3,720, a una tasa máxima del 8% más 2.27% de CAP y 2.50% de spread, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.
CAP (6) El 19 de octubre de 2022 se contrató un CAP con Scotiabank por un nocional de $24,976, a una tasa máxima del 9% más 1.18% de CAP y 2.50% de spread, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.

Análisis de sensibilidad

La Compañía no considera necesario el análisis de sensibilidad para los instrumentos financieros derivados actualmente vigentes, ya que están ligados directamente con contratos de créditos bancarios que son de bajo riesgo, mismos que son cubiertos en fecha y monto, y en el caso de una variación en tasas, se compensa con la variación del subyacente, por lo tanto mientras continué así no hay posibilidad de perder efectividad en la cobertura.

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	25,539,000	15,933,000
Saldos en bancos	57,690,000	96,612,000
Total efectivo	83,229,000	112,545,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	1,888,357,000	1,936,533,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	1,888,357,000	1,936,533,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	50,000,000	50,000,000
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	2,021,586,000	2,099,078,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	748,044,000	709,655,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	94,404,000	81,677,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	211,900,000	307,260,000
Gastos anticipados circulantes	45,344,000	42,312,000
Total anticipos circulantes	257,244,000	349,572,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	113,658,000	70,396,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	1,213,350,000	1,211,300,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	264,735,000	244,811,000
Total de las materias primas y suministros de producción	264,735,000	244,811,000
Mercancía circulante	13,033,984,000	12,511,109,000
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros inventarios circulantes	969,005,000	1,167,560,000
Total inventarios circulantes	14,267,724,000	13,923,480,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	425,324,000	409,996,000
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	425,324,000	409,996,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	23,256,000	23,256,000
Edificios	33,255,000	33,344,000
Total terrenos y edificios	56,511,000	56,600,000
Maquinaria	224,535,000	210,184,000
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	5,321,000	6,326,000
Total vehículos	5,321,000	6,326,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	11,152,000	11,566,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Construcciones en proceso	20,540,000	20,540,000
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	318,059,000	305,216,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	982,920,000	998,648,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	982,920,000	998,648,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	1,796,528,000	1,471,566,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	1,796,528,000	1,471,566,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	383,193,000	332,605,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	1,199,198,000	1,195,356,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	1,582,391,000	1,527,961,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	345,119,000	357,739,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	497,437,000	496,495,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	842,556,000	854,234,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	450,000	1,152,000
Otras provisiones a corto plazo	81,783,000	26,061,000
Total de otras provisiones	82,233,000	27,213,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	81,537,000	84,379,000
Total otros resultados integrales acumulados	81,537,000	84,379,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	26,157,021,000	25,640,052,000
Pasivos	9,560,880,000	9,395,449,000
Activos (pasivos) netos	16,596,141,000	16,244,603,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	17,962,926,000	17,667,937,000
Pasivos circulantes	4,386,594,000	4,335,921,000
Activos (pasivos) circulantes netos	13,576,332,000	13,332,016,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	17,786,000	19,926,000	5,696,000	7,090,000
Venta de bienes	6,977,088,000	5,738,710,000	2,512,779,000	1,940,260,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	173,997,000	162,950,000	60,304,000	54,890,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	5,624,000	5,685,000	2,292,000	2,953,000
Total de ingresos	7,174,495,000	5,927,271,000	2,581,071,000	2,005,193,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	92,924,000	132,513,000	28,046,000	30,033,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	92,924,000	132,513,000	28,046,000	30,033,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	64,933,000	62,275,000	21,321,000	16,321,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	597,000	7,268,000	1,620,000	940,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	341,000	1,114,000	102,000	158,000
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	65,871,000	70,657,000	23,043,000	17,419,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	58,054,000	22,944,000	25,105,000	1,275,000
Impuesto diferido	137,356,000	155,631,000	43,582,000	40,560,000
Total de Impuestos a la utilidad	195,410,000	178,575,000	68,687,000	41,835,000

[800500] Notas - Lista de notas

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

Los estados financieros intermedios condensados consolidados han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera (“IFRSs” o “IAS” por sus siglas en inglés) IAS 34 Información Financiera Intermedia.

Los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2026, no han sido auditados. La Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros, fueron incluidos.

Ver sección 813000 Notas de Información Financiera Intermedia de conformidad con la NIC 34.

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

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

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

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

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

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

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

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

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

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

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

Pago de dividendos

El pasado 21 de julio se efectuó el pago del dividendo por $200 millones, mismo que fue aprobado en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada en abril de este año. El dividendo por acción fue de $0.164723337329209 pesos, lo que representó un yield de 4.4%, de acuerdo con el precio al cierre de 2025 que fue de $3.74.

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

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

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

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

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

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

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

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

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

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

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

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

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

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

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

Las políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios son consistentes con las seguidas en la preparación de los estados financieros anuales consolidados de la Entidad para el año finalizado al 30 de septiembre de 2026.

Al 30 de septiembre de 2026, las principales políticas contables para presentar la información conforme a la NIC 34 se puede ver en la sección “813000 Notas de Información Financiera Intermedia de conformidad con la NIC 34”.

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre ingresos (gastos) comerciales [bloque de texto]

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Las políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios son consistentes con las seguidas en la preparación de los estados financieros anuales consolidados de la Entidad para el año finalizado al 30 de septiembre de 2026.

Al 30 de septiembre de 2026, las principales políticas contables para presentar la información conforme a la NIC 34 se puede ver en la sección “813000 Notas de Información Financiera Intermedia de conformidad con la NIC 34”.

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

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

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos y pasivos contingentes [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para los programas de lealtad a los consumidores [bloque de texto]

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

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

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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

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

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

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

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

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para descuentos y reembolsos [bloque de texto]

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

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

Descripción de la política contable de los derechos de emisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

Descripción de la política contable para partidas excepcionales [bloque de texto]

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

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

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

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

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

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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

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

Descripción de la política contable para las cuotas de franquicia [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

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

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

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

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

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

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

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

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

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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

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

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los activos de programación [bloque de texto]

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

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

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

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

Descripción de las políticas contables para las cuentas diferidas de actividades reguladas [bloque de texto]

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

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para reparación y mantenimiento [bloque de texto]

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

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

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

Descripción de la política contable para los impuestos distintos del impuesto sobre la renta [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

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

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

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

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los títulos opcionales [bloque de texto]

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

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

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

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 comercialización 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.

Adopción de 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.

2. Clientes

Los clientes por escrituración de acuerdo con la institución otorgante del crédito hipotecario son como sigue:

	2026	2025
Por venta de vivienda	$ 714,983	$ 646,435
Por venta de terrenos y locales comerciales	26,449	42,768
Por arrendamiento de locales comerciales	23,636	37,805
	765,068	727,008
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(17,024)	(17,353)
	$ 748,044	$ 709,655

	2026	2025
Infonavit (incluye esquemas de Cofinanciamiento)	$ 392,503	$ 381,272
Banca Comercial	174,942	137,499
Fovissste	96,417	87,642
Financiamiento ARA	51,121	40,022
	$ 714,983	$ 646,435

3. *Inmobiliarios y terrenos para desarrollo*

	2026	2025
Obras en proceso	$ 12,873,224	$ 12,298,209
Terrenos en proceso de desarrollo	969,005	1,167,560
Almacén de materiales para construcción	264,735	244,811
Costo de préstamos	160,760	212,900
	14,267,724	13,923,480
Inventarios inmobiliarios a largo plazo	2,020,967	2,020,967
Terrenos en desarrollo a largo plazo	3,631,516	3,427,633
	5,652,483	5,448,600
	$ 19,920,207	$ 19,372,080

4. Negocios conjuntos

La participación en el negocio conjunto que se reconoció en los estados financieros consolidados:

Negocio conjunto	%	Valor contable de la participación		Participación en los resultados	
		2026	2025	2026	2025
Centro Regional las Américas, S. de R. L. (CRAS)	50	$ 268,547	$ 232,115	$ 91,915	$ 80,863
Fideicomiso No. CIB/2224 Ventura	50	137,185	129,196	6,267	4,010
Servicios Inmobiliarios Administrativo Américas, S. de R. L. de C. V. (SIAA)	50	19,592	48,685	(15,124)	7,180
Participación de la Entidad en negocios conjuntos		$ 425,324	$ 409,996	$ 83,058	$ 92,053

5. Inmuebles, maquinaria y equipo

	Saldos al 31 de diciembre de 2025	Adiciones	Bajas	Saldos al 30 de septiembre de 2026
Inversión:				
Edificios	$ 36,524	$ -	$ -	$ 36,524
Adaptaciones a oficinas arrendadas	87,471	548	-	88,019
Unicentros y minicentros para arrendamiento	2,686	-	-	2,686
Maquinaria y equipo	1,240,976	70,231	(3,921)	1,307,286
Equipo de transporte	105,190	6	(993)	104,203
Mobiliario y equipo de oficina	138,115	2,405	(639)	139,882
Terreno	23,256	-	-	23,256
Mejoras y adaptaciones en proceso	20,540	-	-	20,540
Total de inversión	**1,654,758**	**73,191**	**(5,553)**	**1,722,395**
Depreciación:				
Edificios	(15,410)	(593)	-	(16,003)
Adaptaciones a oficinas arrendadas	(77,927)	(45)	-	(77,972)
Maquinaria y equipo	(1,030,792)	(55,738)	3,653	(1,082,876)
Equipo de transporte	(98,864)	(1,011)	993	(98,882)
Mobiliario y equipo de oficina	(126,549)	(2,695)	639	(128,605)
Total de depreciación acumulada	**(1,349,542)**	**(60,081)**	**5,286**	**(1,404,337)**
Inversión neta	**$ 305,216**	**$ 13,109**	**$ (268)**	**$ 318,059**

6. Deuda

Los préstamos bancarios 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, tienen un saldo como sigue:

	2026	2025
Préstamo simple con Banco del Bajío, S.A., contratado el 21 de julio de 2026 por la cantidad de $200,000, el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 1.40 puntos porcentuales y amortizaciones trimestrales con vencimiento el 21 de julio de 2029 (tasa efectiva de interés del 8.22% al 30 de septiembre de 2026).	200,000	-
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 8.32% y 8.85% al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, respectivamente).	150,000	200,000
(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 2.60, con vencimiento el 14 de junio de 2035 (tasa efectiva de interés del 9.17% y 9.70% al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, respectivamente).	100,078	105,632

(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 del 11.12%,11.68%, 11.84% , 11.49%, 11.59% y 10.50% al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025).	67,636	72,545
(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 celebra 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 9.17% y 9.70% al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, respectivamente).	66,909	80,531
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 8.32% y 8.85% al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, respectivamente).	66,667	116,667
(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 2.60 puntos porcentuales, con vencimiento el 14 de mayo de 2031 (tasa efectiva de interés del 9.17% y 9.70% al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, respectivamente).	42,561	48,224
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 8.32% y 8.85% al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, respectivamente).	33,333	58,333

(1) Préstamo simple con garantía de derechos de copropiedad y cobro con Scotiabank Inverlat, S. A., contratado el 16 de junio 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 firmo 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 9.32% y 9.85% al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 , respectivamente).	2,367	9,468
	$ 729,552	$ 691,400
Menos - Comisiones para la obtención de préstamos	(1,240)	(1,055)
	$ 728,312	$ 690,345
Menos -Porción circulante de la deuda a largo plazo	(383,193)	(332,606)
Deuda a largo plazo	$ 345,119	$ 357,739

(1) Derivado de los contratos de 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 $20,208 y $21,338, al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, respectivamente.

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 30 de septiembre de 2026 son:

2026	$ 383,193
2027	130,998
2028	123,533
2029 o más	90,588
	$ 728,312

7. 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. 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.

	2026	2025
Certificados bursátiles	$ 1,700,000	$ 1,700,000
Gastos de colocación	(3,365)	(8,149)
Deuda a largo plazo	$ 1,696,635	$ 1,691,851

Los vencimientos contractuales a largo plazo al 30 de septiembre de 2026 son:

Hasta tres años	$ 497,437
	$ 497,437

8. La Entidad como arrendatario

La Entidad arrienda diversos activos, incluyendo oficinas, maquinaria y equipo de transporte. El plazo promedio de arrendamiento es de 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	Saldo al 1 de enero de 2026	Adiciones	Bajas	Saldos al 30 de septiembre de 2026
Oficinas	$ 150,056	$ -	$ -	$ 150,056
Maquinaria y equipo	262,132	-	-	262,132
Vehículos	35,825	10,468	(4,463)	41,830
Equipo de computo	-	7,204	-	7,204
Costo total	448,013	17,672	(4,463)	461,222
Depreciación acumulada				
Oficinas	(60,537)	(19,823)	-	(80,360)
Maquinaria y equipo	(46,365)	(19,130)	-	(65,495)
Vehículos	(15,474)	(7,157)	4,463	(18,168)
Equipo de computo	-	(1,043)	-	(1,043)
Depreciación acumulada	(122,375)	(47,153)	4,463	(165,066)
Total	$ 325,638	$ (29,481)	$ -	$ 296,156

a. Gastos reconocidos en el estado de resultados por arrendamientos de corto plazo y bajo valor como arrendatario.

	Al 30 de septiembre de 2026	Al 30 de septiembre de 2025
Maquinaria y equipo	$ 86,173	$ 62,200
Equipo de computo e impresión	2,880	2,880
Total	$ 89,053	$ 65,080

9. Pasivos por arrendamiento

a. Movimiento de pasivos por arrendamiento

	Al 1 de enero de 2026	Altas	Bajas	Intereses pagados	Pagos a capital	30 de septiembre de 2026
Pasivos por Arrendamiento	$ 274,347	$ 17,672	$ -	$ (18,867)	$ (56,617)	$ 216,536

b. Análisis de vencimiento de los pasivos por arrendamiento

Corto plazo	$ 111,596
Hasta dos años	42,635
Hasta tres años	33,728
Mas de tres años	28,577
	$ 216,536

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.

10. 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.

b. Categorías de instrumentos financieros y políticas de administración de riesgos

Las principales categorías de los instrumentos financieros son:

		2026	2025
Efectivo y equivalentes de efectivo	(i)	$ 1,971,586	$ 2,049,078
Efectivo restringido	(i)	50,000	50,000
Clientes – Neto	(i)	748,044	709,655
Cuentas por cobrar a negocios conjuntos	(i)	94,404	81,677
Pasivos financieros a costo amortizado:			
Proveedores	(ii)	1,796,528	1,471,566
Deuda bancaria	(ii) (iii)	728,312	690,345
Pasivos por arrendamiento	(ii) (iii)	216,536	274,347
Certificados Bursátiles	(ii) (iii)	1,696,635	1,691,851
Instrumentos financieros derivados:	(i)	450	1,152

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.

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.

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 proyectados 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 30 de Septiembre de 2026	Corto plazo	Hasta 3 años	Más de 3	Total
Proveedores	$ 1,796,528	$ -	$ -	$ 1,796,528
Certificados bursátiles	1,199,198	497,437	-	1,696,635
Deuda Bancaria	383,193	254,530	90,589	728,312
Pasivos por Arrendamiento	111,596	76,363	28,577	216,536
Otros pasivos(i)	125,017	120,625	26,472	272,114
	$ 3,615,532	$ 948,955	$ 145,638	$ 4,710,125

Al 31 de Diciembre de 2025	Corto plazo	Hasta 3 años	Más de 3	Total
Proveedores	$ 1,471,566	$ -	$ -	$ 1,471,566
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
	$ 3,329,747	$ 1,003,827	$ 205,415	$ 4,538,989

(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 la Nota 6 y Nota 7 las tasas de interés tienen como base la TIIE más un margen adicional entre 1.40 a 5.02 puntos porcentuales y para arrendamientos TIIE más 3.00 y 3.10 puntos porcentuales.

11. *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 2025.

El índice de endeudamiento consiste en la deuda neta (los préstamos como se detalla en la Nota 6 y 7 y contratos por arrendamiento revelados en las Nota 9 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.

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:

	2026	2025
Deuda (i)	$ 2,641,483	$ 2,656,543
Efectivo y bancos	2,021,586	2,099,078
Deuda neta	619,897	557,465
Capital contable (ii)	$ 16,596,140	$ 16,244,603
Índice de deuda neta a capital contable	3.74%	3.43%

(i) La deuda se define como préstamos bancarios, créditos bursátiles y contratos por arrendamiento.
(ii) El capital contable incluye todas las reservas y el capital social de la Entidad que son administrados como capital.

12. ***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, Caps u otros instrumentos para proteger los movimientos de la tasa de referencia TIIE.

Instrumentos Financieros Derivados

De acuerdo con instrumentos financieros derivados 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 los instrumentos 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 instrumentos 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.

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 30 de septiembre del 2026 y al 31 de diciembre del 2025 es:

	Septiembre 2026	Septiembre 2025
Miles de dólares estadounidenses:		
Activos monetarios	$ 5,926	$ 2,755
Pasivos monetarios	(5,869)	(489)
Posición activa, neta	$ 57	$ 2,266
Equivalente en pesos	$ 1,030	$ 41,550

	2026	2025
	(En miles de dólares estadounidenses)	
Renta de inmuebles	$ 638	$ 610

	30 septiembre de 2026	30 septiembre de 2025
Dólar estadounidense	$ 18.07	$ 18.33

13. ***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.

	Al 30 de septiembre 2026		31 de diciembre de 2025	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos Financieros				
Certificados bursátiles (nivel 1) (i)	$ 1,696,635	$ 1,718,988	$ 1,691,851	$ 1,705,537
Préstamos bancarios (nivel 2)	728,312	731,066	690,345	688,773
Total	$ 2,424,947	$ 2,450,054	$ 2,382,196	$ 2,394,310

(i) Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 el valor en libros de los certificados bursátiles se presenta neto de los gastos de colocación por $3,365 y $8,149, respectivamente.

14. Capital

a. El capital social al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 está representado por 1,215,182,851 y 1,217,894,226, acciones ordinarias nominativas, respectivamente, 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 22 de abril de 2026, se aprobó la cancelación de 2,711,375 acciones que se mantenían en el fondo de recompra de acciones propias, una reducción de $895, 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 $8,283 contra las utilidades retenidas.

c. En la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas del 22 de abril de 2026 se propuso el decreto de un dividendo por $200,000 contra la cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), pagados el 21 de julio de 2026.

d. 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 $12,787 contra las utilidades retenidas.

e. 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.

f. 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 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, su importe asciende a $212,937.

15. 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 al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

a) Información por actividades de negocio

	2026	2025
Ingresos:		
Provenientes de contratos con clientes(1)	$ 7,000,497	$ 5,764,320
Arrendamientos	173,997	162,951
	$ 7,174,495	$ 5,927,271

(1) Incluye principalmente ingresos provenientes de venta de vivienda por $6,924,623 y $5,631,809 en 2026 y 2025, respectivamente; además de venta de terrenos, servicios y otros por $75,875 y $132,511 al 30 de septiembre de 2026 y 2025, respectivamente.

a. Ingresos de los principales productos y servicios

A continuación, se detalla la desagregación de los ingresos de contratos con clientes de la Entidad:

	Al 30 de septiembre de 2026				
Segmentos	**Interés social**	**Tipo medio**	**Residencial**	**Otros**	**Total**
Tipos de bienes o servicios:					
Venta de viviendas	$ 1,476,592	$ 3,562,736	$ 1,885,295	$ -	$ 6,924,623
Otros proyectos inmobiliarios (1)	-	-	-	249,872	249,872
Intereses por venta de viviendas a plazos	-	-	-	-	-
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	1,476,592	3,562,736	1,885,295	249,872	7,174,495
Momento de reconocimiento del ingreso:					
Bienes transferidos en un punto en el tiempo	1,476,592	3,562,736	1,885,295	58,259	6,982,882
Servicios transferidos a lo largo del tiempo	-	-	-	191,613	191,613
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	$ 1,476,592	$ 3,562,736	$ 1,885,295	$ 249,872	$ 7,174,495

	Al 30 de septiembre de 2025				
Segmentos	**Interés social**	**Tipo medio**	**Residencial**	**Otros**	**Total**
Tipos de bienes o servicios:					
Venta de viviendas	$ 1,689,063	$ 2,583,319	$ 1,359,377	$ -	$ 5,631,759
Otros proyectos inmobiliarios (1)	-	-	-	295,462	295,462
Intereses por venta de viviendas a plazos	-	-	50	-	50
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	1,689,063	2,583,319	1,359,427	295,462	5,927,271
Momento de reconocimiento del ingreso:					
Bienes transferidos en un punto en el tiempo	1,689,063	2,583,319	1,359,377	146,919	5,778,678
Servicios transferidos a lo largo del tiempo	-	-	50	148,543	148,593
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	$ 1,689,063	$ 2,583,319	$ 1,359,427	$ 295,462	$ 5,927,271

(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 al 30 de septiembre de 2026 y al 30 de septiembre de 2025, son los siguientes:

	2026	2025
Por zona geográfica:		
Estado de México e Hidalgo	$ 1,964,394	$ 1,439,328
Sur	1,282,620	1,092,972
Occidente	1,220,655	1,058,162
Centro	944,323	786,651
Oriente	703,121	441,143
Noreste	340,455	209,939
Guanajuato	191,944	123,725
Noroeste	277,111	479,888
Total ingresos provenientes de contratos con clientes de viviendas	6,924,623	5,631,809
Otros proyectos inmobiliarios	249,872	295,462
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	$ 7,174,495	$ 5,927,271

Descripción de sucesos y transacciones significativas

El pasado 29 de septiembre dimos a conocer mediante un evento relevante la intención de los accionistas fundadores de iniciar los procesos necesarios para llevar a cabo una oferta pública de adquisición, a través de una sociedad, por hasta el 100% de las acciones representativas del capital social de ARA que no sean propiedad, directa o indirectamente, de dichos accionistas o de sus subsidiarias. La Oferta considera un precio aproximado de $5.63 pesos por acción, que representa una prima de 20% respecto del precio promedio ponderado de las operaciones de los últimos 30 días de cotización de la Compañía a la fecha de envío del evento relevante. Asimismo, dichos accionistas han manifestado que la Oferta no tiene como objetivo la cancelación de la inscripción de las acciones representativas del capital social de la Sociedad en el Registro Nacional de Valores, ni de su listado en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Principales políticas contables

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. Los estados financieros son preparados en pesos, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos y son presentados en miles, excepto cuando así se indique, 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.

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.

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.

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.

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.

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.

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

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.

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0
Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final