

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N
Oferta pública restringida:	No
Tipo de instrumento:	Acciones,Deuda LP
Emisora extranjera:	No
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	Garantía de pago oportuno con Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, con el fin de otorgar una garantía irrevocable e incondicional de pago oportuno de intereses y principal hasta por el 30% del saldo de principal en favor de los Tenedores de Certificados Bursátiles de la Emisión "ARA21X" y "ARA21 2X". A la fecha esta en proceso de cancelación la parte correspondiente de la Emisión ARA21X que se amortizó voluntaria y anticipadamente en noviembre de 2023.
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	No



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

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

Serie [Eje]	serie
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	Única
Serie	Única
Tipo	Ordinarias
Número de acciones	1,222,625,553
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores
Clave de pizarra de mercado origen	ARA*
Tipo de operación	
Observaciones	

Clave de cotización:

ARA

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

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

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

Leyenda Reporte Anual CUE:

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

Periodo que se presenta:

2024-12-31

Serie [Eje]	serie	serie2
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]		
Serie de deuda	Única	Única
Fecha de emisión	2023-11-29	2021-10-21
Fecha de vencimiento	2026-11-25	2028-12-12
Plazo de la emisión en años	3 años	7 años
Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo	La tasa de interés bruto anual se calculará mediante la adición de 1.70 puntos porcentuales a la tasa TIIE de hasta 28 días, (o la que la sustituya) o en su caso equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente.	Interes bruto anual se mantendrá fija del 9.63 puntos porcentuales durante la vigencia de la emisión será calculada conforme a los establecido en el Título. La tasa de interés bruto anual tomó como referencia la Tasa M Bono 7.33 puntos porcentuales en la fecha de cierre del libro de los Certificados Bursátiles más una sobretasa de 2.30 puntos porcentuales.
Lugar, periodicidad y forma de pago de intereses / Redimientos periodicidad en el pago de intereses / rendimientos	Los intereses seran pagados cada 28 días en las fechas señaladas en el calendario establecido en el Título.	Los intereses serán pagados cada 182 días en las fechas señaladas en el calendario establecido en el Título.
Lugar y forma de pago de intereses o rendimientos y principal	Los intereses ordinarios devengados y el principal respecto	El pago de principal y los intereses ordinarios devengados

Serie [Eje]	serie	serie2
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]		
	de los Certificados Bursátiles serán pagados por la Emisora, en las fechas y en los términos del Título, mediante transferencia electrónica de fondos realizada a través de S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México o en cualquier otro domicilio que Ineval notifique.	respecto de los Certificados Bursátiles se efectuarán mediante transferencia electrónica de conformidad con el procedimiento establecido en el Título y divulgado en el Suplemento. En el caso de los intereses moratorios la suma que se adeude deberá ser cubierta en el domicilio de la Emisora, ubicada en Park Plaza Torre II, Av. Javier Barros 540 Piso 1 Oficina 101, Col. Santa Fe, C.P. 01210, Ciudad de México-
Subordinación de los títulos, en su caso	N/A	N/A
Amortización y amortización anticipada / vencimiento anticipado, en su caso	La amortización de principal de los Certificados Bursátiles se realizará el 25 de noviembre de 2026, o si dicho día es inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente, en un solo pago contra entrega del Título. La Emisora tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, la totalidad de los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha, antes de la Fecha de Vencimiento, a un precio igual al Precio de Amortización Anticipada (según se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles objeto de la amortización total.	La amortización de los Certificados Bursátiles se hará conforme a los establecido en el Título, el representante común deberá dar aviso por escrito a Ineval y a la BMV a través de SEDI, o a través de los medios que se indiquen, por lo menos con 2 días hábiles de anticipación a la fecha señalada para la amortización y/o en la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles
Garantía, en su caso	Los Certificados Bursátiles son quirografarios por lo que no cuentan con garantía específica.	Los Certificados Bursátiles cuentan con una garantía, de carácter irrevocable e incondicional paro hasta el 30% del saldo de principal insoluto así como de los intereses ordinarios que correspondan para el pago oportuno a los Tenedores, por parte de las Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo.
Fiduciario, en su caso	N/A	Banregio, S. A., Institución de Banca Múltiple
Calificación de valores [Sinopsis]		
Fitch México S.A. de C.V. [Miembro]		
Calificación		AA-(mex)
Significado de la calificación		Las calificaciones nacionales 'AA' indican una expectativa de muy bajo riesgo de incumplimiento en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país. El riesgo de incumplimiento inherente sólo difiere ligeramente de la de los más altos emisores u obligaciones calificadas del país.
HR Ratings de México, S.A. de C.V. [Miembro]		
Calificación	HR AA+	HR AAA
Significado de la calificación	En HR AA el emisor o emisión con esta calificación se considera con alta calidad crediticia, y ofrecen gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantienen muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos.	HR AAA el emisor o emisión con esta calificación se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantienen mínimo riesgo crediticio.
Moodys de México S.A. de C.V. [Miembro]		
Calificación		
Significado de la calificación		
Standard and Poors, S.A. de C.V. [Miembro]		
Calificación		
Significado de la calificación		
Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. [Miembro]		
Calificación		
Significado de la calificación		
A.M. Best América Latina, S.A. de C.V. [Miembro]		
Calificación		
Significado de la calificación		
DBRS Ratings México, S.A. de C.V. [Miembro]		
Calificación		
Significado de la calificación		
Otro [Miembro]		
Calificación		
Significado de la calificación		
Nombre		
Representante común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Depositario	El Título que ampara los Certificados Bursátiles de la Emisión, se mantendrá en depósito en la S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., para los efectos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores.	El Título que ampara los Certificados Bursátiles, se mantendrá en depósito en el S. D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V
Régimen fiscal	La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales conforme	La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta: (i) para las personas morales y físicas residentes en México para efectos fiscales a lo

Serie [Eje]	serie	serie2
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]		
	a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (ii) para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, conforme a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente.	previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración de la presente Emisión, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular.
Observaciones		

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

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

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

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

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

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

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

- a. La venta o disposición de propiedades obsoletas o desgastadas en el curso ordinario de sus negocios;
 - b. La venta o disposición de cualquier propiedad, activos o negocios en el curso ordinario de sus negocios, siempre y cuando el valor en libros total de dichas propiedades o activos (salvo por inventario) así vendidos o dispuestos, no exceda del 20% veinte por ciento del valor en libros de la totalidad de los activos consolidados de la Emisora durante el periodo de 12 (doce) meses posteriores a la fecha de la presente Emisión;
 - c. La venta de inventario en el curso ordinario de sus negocios;
 - d. El arrendamiento de las propiedades que conforman la división de centros comerciales de la Emisora.
 - e. La venta o descuento de cuentas por cobrar derivadas del curso ordinario de sus negocios y relacionadas con la cobranza de las mismas; y
 - f. La venta o emisión de acciones representativas del capital social de la Emisora en los mercados de valores, siempre y cuando, los actuales accionistas mantengan el control del capital social de la Emisora.
-

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-N] Portada reporte anual.....	2
[413000-N] Información general	9
Glosario de términos y definiciones:.....	9
Resumen ejecutivo:.....	12
Factores de riesgo:.....	17
Otros Valores:	28
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	28
Destino de los fondos, en su caso:	28
Documentos de carácter público:.....	30
[417000-N] La emisora.....	32
Historia y desarrollo de la emisora:.....	32
Descripción del negocio:	37
Actividad Principal:	37
Canales de distribución:	47
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	48
Principales clientes:.....	53
Legislación aplicable y situación tributaria:.....	53
Recursos humanos:	55
Desempeño ambiental:.....	55
Información de mercado:.....	58
Estructura corporativa:.....	61
Descripción de los principales activos:.....	63
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	65
Acciones representativas del capital social:	65
Dividendos:.....	65

[424000-N] Información financiera	67
Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:	70
Informe de créditos relevantes:	71
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:	72
Resultados de la operación:	73
Situación financiera, liquidez y recursos de capital:	78
Control Interno:	81
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:	82
[427000-N] Administración	84
Auditores externos de la administración:	84
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	85
Información adicional administradores y accionistas:	85
Estatutos sociales y otros convenios:	102
[429000-N] Mercado de capitales.....	111
Estructura accionaria:	111
Comportamiento de la acción en el mercado de valores:	111
[432000-N] Anexos	116

[413000-N] Información general

Glosario de términos y definiciones:

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

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

TÉRMINOS	DEFINICIONES
“Desarrollos”	Conjunto de viviendas de interés social, de tipo medio o residencial con obras de infraestructura y urbanización, equipados con espacios e instalaciones que propician la convivencia comunitaria.
“DITA”	Desarrollos Inmobiliarios Turísticos ARA, S.A. de C.V., Subsidiaria de ARA.
“Dólar, Dólares, US\$”	Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
“EBITDA o UAFIDA”	Siglas de <i>Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization</i> (utilidad antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones).
“Ecotecnias”	Son técnicas para aprovechar eficientemente los recursos naturales y materiales, para la elaboración de productos y servicios.
“EDGE”	Excellence in Design for Greater Efficiencies por sus siglas en inglés, es un sistema internacional de certificación de construcción ecológica que se centra en verificar la eficiencia de los recursos de un proyecto, hablando específicamente de energía, agua, y la energía incorporada en los materiales.
“Ejido”	Los ejidos son terrenos que pertenecen a la Nación y por lo tanto se rigen por lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y por la Ley Agraria.
“EL GLOBO”	Inmobiliaria el Globo, S. A. de C. V., Subsidiaria de ARA.
“Estados Financieros”	Los estados financieros consolidados auditados de la Compañía al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, incluyendo las Notas a los mismos y el informe correspondiente de los auditores independientes.
“EUA o Estados Unidos”	Estados Unidos de América.
“Fideicomiso No. CIB/2224”	Fideicomiso No.CIB/2224, vehículo del negocio conjunto para el desarrollo del Centro Comercial Paseo Ventura.
“Fovissste”	Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
“GAVI”	Asesoría Técnica y Administrativa GAVI, S.A. de C.V., Subsidiaria de ARA.
“GLA”	Área bruta arrendable en la División de Centros Comerciales, por las siglas en inglés de <i>Gross Leaseable Area</i> .
“INDEVAL”	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“Infonavit”	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
“IFRS o NIIF”	Normas Internacionales de Información Financiera, IFRS por sus siglas en inglés.
“ISSB”	(International Sustainability Standards Board) es una organización que establece normas globales para que las empresas reporten su sostenibilidad.
“LMV”	Ley del Mercado de Valores
“México”	Estados Unidos Mexicanos

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

TÉRMINOS	DEFINICIONES
“SISEVIVE”	Sistema desarrollado por el Infonavit, con el apoyo de la GIZ, Cooperación Alemana al Desarrollo, y la Embajada Británica en México, a través del financiamiento otorgado a Fundación IDEA el cual permite evaluar integralmente: elementos del diseño, características constructivas y tecnologías de cualquier vivienda ubicada en México.
“Subsidiarias”	Sociedades o entidades, de cualquier naturaleza, respecto de la cual Consorcio ARA, directa o indirectamente, (i) sea propietaria de, o controle, más del 50% (cincuenta por ciento) de su capital o de sus acciones o partes sociales con derecho de voto, o (ii) controle la administración por cualquier otra vía.
“TIE”	Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio a plazo de 28 días determinada y publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.
“Vivienda de Interés Social”	Vivienda desarrollada por la Compañía, cuyo precio de venta es de entre \$650,000 y \$930,000.
“Vivienda de Tipo Medio”	Vivienda desarrollada por la Compañía, cuyo precio de venta es de entre \$930,001 y \$1,850,000.
“Vivienda Residencial”	Vivienda desarrollada por la Compañía, cuyo precio de venta es superior a \$1,850,001.

Resumen ejecutivo:

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

- **División Vivienda**, dedicada al desarrollo, promoción, construcción y comercialización de Vivienda de Interés Social, Vivienda de Tipo Medio y Vivienda Residencial. Esta División es la que aporta la mayoría de los ingresos de la Compañía.
- **División de Centros Comerciales**, en la que a través de sus Subsidiarias y negocios conjuntos construye, administra y arrienda centros comerciales, unicentros y minicentros comerciales, cuyas actividades complementan y aumentan la plusvalía de los desarrollos habitacionales que promueve en su División Vivienda.

Consorcio ARA cuenta con 48 años de experiencia en los que ha construido y vendido alrededor de 396 mil casas, habitadas por aproximadamente 1,585,000 mexicanos.

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

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

- Diversificación geográfica y de producto.

Geográfica: Al final del ejercicio 2024, la Emisora promueve, construye y comercializa 38 desarrollos habitacionales ubicados en 15 estados en México.

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

Centros Comerciales. Al 31 de diciembre de 2024 esta División tenía 6 centros comerciales en operación, dos de ellos con una participación del 50% y el resto con una participación del 100%. Al cierre de 2024 sus centros comerciales, unicentros y minicentros comerciales contaban con un área arrendable de 198,273 m². A esa misma fecha, la tasa de ocupación fue de 96.1%, porcentaje altamente competitivo.

- Reserva territorial estratégica. La Compañía estima que esta Reserva Territorial es suficiente para edificar 115,424 viviendas a plan maestro. La Compañía es selectiva en la adquisición de terrenos para su reserva territorial.
- Solidez financiera. La política es mantener una sana posición financiera y generación de flujos libres de efectivo.
- Integración vertical. La Compañía lleva a cabo los principales procesos desde el análisis de mercado, planeación, construcción, venta hasta el servicio post venta. Parte de esta integración vertical está en COMACI, la cual proporciona maquinaria y equipo para la construcción, fabricación y mantenimiento de cimbra, así como el suministro de su propio concreto premezclado mediante 13 plantas en producción ubicadas en los alrededores o dentro de los desarrollos habitacionales que lleva a cabo, así como la preparación preliminar de terracería y plataformas para la edificación y urbanización. Utiliza un sistema en el que el muro y la losa se ensamblan como un solo elemento estructural, lo que permite el colado de concreto en una sola pieza (colado monolítico).
- Proceso de construcción flexible. Construye desarrollos habitacionales horizontales o verticales. Utilización de sistema de colado monolítico. Lleva a cabo las obras de infraestructura y urbanización de sus desarrollos habitacionales y los equipa con espacios e instalaciones que propician la convivencia comunitaria.
- Equipo directivo con gran experiencia. Sus Directores Generales de la División Vivienda y División de Centros Comerciales cuentan con más de 48 años de experiencia.
- Gobierno corporativo robusto: 28 años cotizando en la B.M.V. ininterrumpidamente, con el 67% de consejeros con carácter de independientes y operaciones apegadas al Código de Mejores Prácticas Corporativas.

Información Financiera Consolidada Seleccionada

Los cuadros y tablas que a continuación se presentan muestran un resumen de cierta información financiera consolidada, se presentan en miles de pesos y se han tomado de los estados financieros consolidados y dictaminados de la Compañía al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, y por los años terminados en esas fechas, los cuales han sido preparados de conformidad con las IFRS o NIIF y sus adecuaciones e interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

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

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

Datos de los Estados Consolidado de Resultados y otros resultados integrales			
<i>Millones de pesos</i>	2024	2023	2022
Ingresos	\$ 7,118.5	6,749.3	\$ 6,955.6
Unidades Vendidas	5,749	5,573	6,293
Precio Promedio por unidad vendida (miles \$)	1,185.0	1,156.3	1,052.7
Ingresos por Otros Proyectos Inmobiliarios	306.0	305.2	331.2
Costos	5,237.3	4,961.4	5,147.5
Utilidad bruta	1,881.2	1,787.9	1,808.1
Gastos generales y de administración	1,105.8	1,050.3	1,110.5
Otros gastos, neto	32.7	8.2	1.0
Utilidad de operación	742.7	729.3	696.6
Ingresos financieros, neto	136.8	178.0	151.1
Participación en los resultados de negocios conjuntos	93.7	68.6	108.1
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	973.3	975.9	955.8
Impuestos a la utilidad	286.0	312.4	309.8
Utilidad neta consolidada	\$ 687.3	\$ 663.5	\$ 646.0
Otros resultados integrales- Beneficios a empleados	3.9	(10.0)	15.0
Utilidad integral del año consolidada	\$ 691.2	\$ 653.5	\$ 661.0
Utilidad neta minoritaria	1.5	1.6	1.6
Utilidad neta mayoritaria	685.7	661.9	644.5
Utilidad básica por acción	0.56	0.54	0.52
Promedio ponderado de acciones en circulación (unidades)	1,221,557,181	1,228,369,968	1,236,178,090

Datos de los Estados Consolidado de Posición Financiera			
<i>Millones de pesos</i>	2024	2023	2022
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,287.0	2,226.2	\$ 3,074.0
Clientes, neto	556.7	721.7	659.6
Cuentas por cobrar a negocios conjuntos	45.2	43.8	27.3
Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo	12,837.5	11,593.7	10,643.3
Otros activos	841.9	736.0	657.5
Total del activo circulante	16,568.4	15,321.4	15,061.7
Acciones de club de golf disponibles para la venta	173.5	173.5	173.8
Propiedades de inversión	1,030.0	1,052.3	1,065.6
Efectivo restringido	50.0	72.4	72.4
Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo a largo plazo	5,272.3	5,162.5	4,913.9
Inversión en negocios conjuntos	383.8	340.0	294.5
Inmuebles, maquinaria y equipo, neto	212.7	202.6	151.4
Activos por derecho de uso	296.5	206.4	110.7
Impuestos a la utilidad diferidos	329.9	257.6	253.3
Instrumentos financieros derivados	0.5	0.5	5.0
Otros activos	67.1	67.5	67.9
Total del activo	\$ 24,384.9	\$ 22,856.5	\$ 22,170.2
Total del pasivo circulante	\$ 2,528.6	2,066.2	\$ 2,124.7
Deuda a largo plazo	453.8	425.8	566.1
Pasivos por arrendamiento a largo plazo	135.5	107.9	61.9
Certificados bursátiles	1,685.5	1,678.6	1,482.2
Instrumentos financieros derivados	-	0.0	-
Impuesto sobre la renta diferido	3,987.8	3,668.6	3,440.2
Total del pasivo	8,829.0	7,981.6	7,694.5
Capital social	615.2	616.3	621.2
Prima en suscripción de acciones	351.5	351.5	351.5
Reserva para la adquisición de acciones propias	56.5	17.1	(12.4)
Utilidades retenidas	14,497.0	13,855.7	13,481.9
Participación controladora	15,520.3	14,840.7	14,442.2
Participación no controladora	35.6	34.3	33.5
Total del capital contable	15,555.9	14,875.0	14,475.7
Total del pasivo y capital	\$ 24,384.9	\$ 22,856.5	\$ 22,170.2

Eventos destacados del ejercicio 2022 a 2024

2022

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

En 2022 HR Ratings ratificó la calificación de Consorcio ARA de “HR AA” manteniendo la perspectiva estable, así como de “HR AAA” también con perspectiva estable para las emisiones ARA 21X y ARA 21-2X. Dicha agencia también ratificó el nivel de impacto sustentable de HR XB 1+ con perspectiva estable para las emisiones ARA 21X y ARA 21-2X, siendo el nivel más alto en la escala de bonos sustentables. De acuerdo con el reporte de HR Ratings, la ratificación se debe a que el uso de los recursos fue destinado para financiar el desarrollo de 939 viviendas con ecotecnologías, con la intención de tener eficiencias en el uso de agua y energía. Estos proyectos tomaron en cuenta una urbanización sostenible y se enfocaron en garantizar viviendas accesibles para personas de tres diferentes segmentos de la población.

En mayo de 2022 S&P Global Ratings subió la calificación crediticia de Consorcio ARA como emisor de largo plazo en escala nacional de 'mxA+' a 'mxA-', con perspectiva estable, siendo la calificación más alta que ha recibido durante los dieciséis años que ARA ha sido calificada por esta Agencia. Por otra parte, en julio de 2022 Fitch Ratings ratificó la calificación de Consorcio ARA en escala nacional de largo plazo de 'A+(mex)' con perspectiva estable. Así mismo, Fitch ratificó en 'AA-(mex)' la calificación de las emisiones de los certificados bursátiles con clave de pizarra ARA 21X y ARA 21-2X.

2023

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

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

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

2024

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

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

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

Durante el ejercicio 2024, el volumen operado en la B.M.V. de las acciones de ARA* fue de 161,032,627. El rango de precios en los que cotizó durante el año 2024 fueron:

Precio máximo	\$ 3.52
Precio mínimo	\$ 2.84
Precio de cierre	\$ 3.20

Al 31 de diciembre de 2024, la acción ARA* se ubicó en el lugar 68 del Índice de Bursatilidad. En 2024, la acción de ARA estuvo dentro del grupo de bursatilidad media, de conformidad con dicho Índice.

Factores de riesgo:

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

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

Situaciones Relativas a los Países en los que Opera

La Compañía concentra sus actividades exclusivamente en México, tanto en la promoción de vivienda como en la construcción y operación de centros comerciales. No obstante, la creciente interdependencia del comercio y la inversión a nivel internacional, junto con el proceso de globalización y la apertura de mercados, hace que las operaciones en el mercado interno mexicano se vean influenciadas por factores macroeconómicos tanto nacionales como internacionales. En particular, existe una estrecha correlación entre las economías de México y de los Estados Unidos. Además, los movimientos abruptos o sostenidos en los precios de materias primas cotizadas en mercados internacionales pueden generar impactos relevantes. En este contexto, una desaceleración económica en los Estados Unidos, así como otros eventos económicos globales, podrían afectar negativamente la economía mexicana, y con ello, tener un efecto adverso significativo en las operaciones, fuentes de financiamiento, resultados y situación financiera de la Compañía.

El desempeño de la economía mundial

En el año 2024, la economía mexicana experimentó un crecimiento de apenas 1.24%, el más bajo desde 2020, influenciado por la desaceleración económica en Estados Unidos y las tensiones comerciales globales. A pesar de ello, México consolidó su posición como principal socio comercial de Estados Unidos. Sin embargo, las amenazas arancelarias por parte del gobierno de Estados Unidos han generado incertidumbre en sectores clave, incluyendo insumos clave para la construcción que podrían encarecerse, como acero y aluminio. Esto impactaría los costos de edificación y podría reducir los márgenes de ganancia o elevar los precios de venta de las viviendas.

El desempeño global de la economía podría afectar de manera importante los resultados de la Compañía, sin que la misma pueda predecir el efecto que éste desempeño tendrá en sus operaciones. Ante una complicada situación económica, la venta de viviendas y la ocupación de los centros comerciales de la Compañía, podría verse afectada.

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

La Compañía está expuesta a riesgos derivados de eventos políticos, económicos, legales y regulatorios propios de México. El Gobierno Federal y entidades autónomas, como el Banco de México (Banxico), continúan ejerciendo una influencia significativa sobre la economía nacional. Sus acciones y políticas económicas, así como las decisiones relacionadas con organismos públicos descentralizados, empresas de participación estatal mayoritaria e instituciones financieras patrocinadas por el gobierno, especialmente el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste), pueden tener un impacto considerable en las empresas del sector privado, incluida la Compañía, así como en las condiciones del mercado, los precios y los rendimientos de los valores emitidos por empresas mexicanas.?

En 2025, el Gobierno Federal implementó reformas significativas en el sector de la vivienda. En febrero de 2025, se aprobó una reforma al Infonavit que permite la creación de una empresa constructora pública para edificar viviendas sociales, con el objetivo de construir un quinientos mil de viviendas de interés social durante el sexenio.

Es importante destacar que muchos de los clientes de la Compañía dependen de programas de financiamiento hipotecario ofrecidos por entidades como el Infonavit y el Fovissste. La Compañía no puede garantizar que los cambios en las políticas del Gobierno Federal, en la normatividad emitida por el Poder Legislativo o en los programas de financiamiento hipotecario ofrecidos por las entidades mencionadas no afectarán de manera adversa sus actividades, situación financiera y resultados operativos.

El desempeño de la economía del país

?En 2024, el Producto Interno Bruto (PIB) de México registró un crecimiento anual del 1.2%, según datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). Para 2025, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) ha ajustado su estimación de crecimiento económico a un rango de entre 1.5% y 2.3%, reflejando la incertidumbre derivada de posibles aranceles por parte de Estados Unidos y otros factores externos.

En 2024, el Indicador de Confianza Empresarial del sector de la construcción mostró fluctuaciones significativas. En cuanto al sector de la construcción, durante el período de enero a julio de 2024 registró un incremento de 6.4% en términos reales en comparación con el mismo período de 2023. Este crecimiento fue impulsado principalmente por las obras de ingeniería civil. Por su parte, el subsector de edificación, que incluye vivienda y naves industriales, experimentó un crecimiento del 3.5% en el mismo período.

Durante 2024, el peso mexicano experimentó una depreciación significativa frente al dólar estadounidense. Al cierre del año, el tipo de cambio se situó en 20.68 pesos por dólar, lo que representa una depreciación aproximada del 23% en comparación con el cierre de 2023.

Las fluctuaciones significativas en el valor del Peso frente al Dólar y en los precios de materias primas, como el acero, que se comercializan a nivel internacional, pueden tener un impacto directo en los costos de producción y en los márgenes de utilidad de la Compañía. En particular, si la Emisora incurriera en deudas o pasivos denominados en Dólares, una devaluación del Peso podría afectar negativamente su posición financiera, los resultados operativos y la generación de flujos de efectivo.

La situación financiera, los resultados y las operaciones de la Compañía están parcialmente determinadas por el nivel de actividad económica en México. Factores como los ciclos de crecimiento o desaceleración económica influyen en el empleo, los ingresos disponibles y la capacidad de las familias para acceder a créditos para la compra de vivienda. Estos aspectos pueden afectar la demanda de vivienda y, en consecuencia, disminuir tanto las ventas como las utilidades de la Compañía.

La Entidad continuará implementando sus estrategias clave, que incluyen mantener un portafolio diversificado de productos, colaborar con diversos proveedores de crédito hipotecario, preservar una amplia reserva territorial de alta calidad, gestionar de manera prudente la deuda y centrarse en la generación de flujo de efectivo.

Vulnerabilidad de Consorcio ARA a cambios en las tasas de Interés

En 2024, el Banco de México (Banxico) implementó una serie de ajustes en su tasa de interés de referencia. En marzo, redujo la tasa en 25 puntos base, situándola en 11%. Posteriormente, en agosto, realizó otro recorte de 25 puntos base, llevándola a 10.75%. En septiembre, efectuó una nueva disminución de 25 puntos base, colocándola en 10.50%. En noviembre, Banxico redujo nuevamente la tasa en 25 puntos base, dejándola en 10.25%. Finalmente, en diciembre, realizó un último recorte de 25 puntos base, finalizando el año con una tasa de interés de referencia del 10%.

Un aumento considerable en las tasas de interés podría generar varios riesgos para la Compañía. En primer lugar, el costo de financiamiento aumentaría, lo que incrementaría los riesgos de incumplimiento en el pago de créditos. Esto, a su vez, podría reducir o hacer más selectivo el otorgamiento de préstamos en general, afectando negativamente la demanda de viviendas.

La disponibilidad de créditos hipotecarios para la compra de viviendas de tipo interés social, medio y residencial está estrechamente vinculada a las fluctuaciones de las tasas de interés. Históricamente, los créditos hipotecarios para este segmento tienden a escasear cuando las tasas son elevadas, ya que los costos asociados a estos financiamientos aumentan, lo que reduce la demanda.

En caso de un aumento en las tasas de interés, se podría ver afectada tanto la disponibilidad como la demanda de créditos hipotecarios otorgados por instituciones bancarias y otras fuentes de financiamiento. Si la economía nacional experimentara una recesión, altos índices de inflación, o si las tasas de interés subieran significativamente, como ha ocurrido en el pasado, la actividad en el sector de la construcción de vivienda e infraestructura podría disminuir, lo que llevaría a una contracción en la demanda de los productos ofrecidos por la Compañía.

Al cierre de 2024, los pasivos con costo contratados (créditos bursátiles y bancarios más arrendamientos) fueron \$2,673.4 millones de pesos, están denominados en pesos mexicanos. La tasa de interés se determina con base en la TIIE, por lo que incrementos en la tasa de interés en México afectarían el pago de intereses por esta deuda y los resultados financieros de la Compañía.

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

Las fluctuaciones en el valor del Peso frente al Dólar continúan representando un riesgo potencial para la situación financiera y los resultados operativos de la Compañía. Dado que prácticamente todos los ingresos de Consorcio ARA están y seguirán estando denominados en Pesos, cualquier endeudamiento en Dólares podría encarecerse en términos reales si el Peso se deprecia frente a esta divisa, afectando negativamente los resultados financieros.

Este cierre representó una depreciación significativa del peso mexicano en comparación con los niveles más bajos alcanzados durante el año, cuando el tipo de cambio se situó por debajo de los 17 pesos por dólar. El 31 de diciembre, el tipo de cambio cerró en 20.869 MXN/USD, representando una depreciación anual del 22.96%, la mayor desde 2008.

Por otro lado, diversas materias primas clave para la economía global —como el petróleo, el cobre y el acero continúan cotizándose en Dólares en los mercados internacionales. Aunque los principales proveedores de insumos para la construcción son empresas nacionales, algunos precios presentan correlación con cotizaciones internacionales, lo que puede generar presiones en los costos de construcción. Estas variaciones pueden incidir en los márgenes operativos y, en consecuencia, en los resultados financieros de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2024, ARA y sus Subsidiarias o negocios conjuntos no mantienen deuda contratada por préstamos o certificados bursátiles en Dólares u otra divisa. El importe en pesos del pasivo monetario en dólares a esa fecha es \$24.6 millones de pesos, principalmente corresponde al pasivo por arrendamiento de las oficinas corporativas.

Los acontecimientos políticos podrían afectar las operaciones de la Compañía

El Gobierno Federal desempeña un papel determinante en múltiples aspectos de la economía nacional, incluyendo el sector vivienda, del cual dependen directamente las operaciones de la Compañía. En este sentido, las políticas públicas relacionadas con la regulación económica, la industria de la construcción y el desarrollo habitacional pueden influir de manera significativa en el entorno operativo de Consorcio ARA. Cualquier cambio en la estrategia gubernamental o en la asignación presupuestaria hacia

programas de vivienda podría impactar la demanda, los precios de mercado y, en consecuencia, los resultados financieros de la Compañía.

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

La capacidad de la Compañía para generar ingresos suficientes para garantizar su viabilidad, depende de la disponibilidad de financiamiento hipotecario

La Compañía depende de la disponibilidad de financiamiento hipotecario otorgado por entidades gubernamentales, como Infonavit y Fovissste, para la venta de vivienda de interés social y medio. En 2024, 2023 y 2022, las ventas de estos segmentos representaron el 74.1%, 66.7% y 64.8% del total de ingresos, respectivamente. Dado que los créditos para vivienda en unidades de interés social son otorgados principalmente por estas instituciones, cualquier modificación en sus políticas de financiamiento o en el monto de los créditos impactaría directamente los resultados operativos y financieros de la Compañía.

La disponibilidad de estos créditos depende de la situación económica del país y de las políticas adoptadas por el Gobierno Federal, lo que puede afectar el volumen de financiamiento y, por lo tanto, las ventas de vivienda. En los últimos años, Infonavit ha implementado reglas que han favorecido el aumento en el monto de los créditos, especialmente para vivienda de tipo medio. Sin embargo, la Compañía no puede garantizar que los niveles actuales de financiamiento se mantendrán, ni que no se modifiquen las políticas o procedimientos de otorgamiento de créditos, lo cual podría afectar la ejecución de proyectos y la situación financiera.

Adicionalmente, aunque los créditos otorgados por entidades del sector privado han aumentado recientemente, las condiciones económicas previas han limitado su disponibilidad. Una eventual disminución en la oferta de financiamiento hipotecario por parte del sector privado podría impactar negativamente las ventas de viviendas de tipo medio y residencial de la Compañía.

Como parte del proceso de elaboración del Plan Maestro de cada uno de sus desarrollos habitacionales, la Compañía calcula el número de viviendas que podría construir en un Desarrollo. Dichos cálculos se basan en diversas presunciones, incluyendo los posibles niveles de densidad, la obtención de las licencias de construcción y demás autorizaciones requeridas, la demanda prevista y la disponibilidad de financiamiento hipotecario. El éxito de la Compañía en la implementación de sus Planes Maestros de desarrollo depende de varios factores inciertos, incluyendo estas presunciones, y la Compañía podría modificar dichos planes en cualquier momento. Por tanto, no existe garantía de que la Compañía efectivamente construirá el número de viviendas reflejado en sus Planes Maestros de desarrollo.

La industria nacional de la Vivienda de Interés Social se caracteriza por una estacionalidad a lo largo del año, principalmente como resultado de los ciclos operativos y de financiamiento del Infonavit y el Fovissste. Los programas, presupuestos y cambios en las políticas de estos proveedores de financiamiento se aprueban a finales del año anterior al que se trate.

Los resultados de operación de la Compañía durante un determinado trimestre no son necesariamente indicativos de los resultados que obtendrá durante el año completo. El desempeño del ciclo de la construcción de viviendas puede ser mejor observado en el mediano y largo plazo.

La Compañía prevé que en el futuro sus resultados de operación trimestrales y sus niveles de deuda conforme a sus líneas de crédito revolventes continuarán variando de un trimestre a otro en la medida en que los ciclos operativos y de financiamiento de los proveedores de crédito sigan teniendo un carácter estacional.

La industria nacional de la vivienda y los proyectos inmobiliarios son sumamente competitivos. La industria se encuentra muy fragmentada y no cuenta con barreras de acceso que impidan la incursión de nuevos competidores nacionales o extranjeros. Existen muchas empresas constructoras de desarrollos habitacionales y centros comerciales que ofrecen servicios inmobiliarios, que compiten con la Compañía en la búsqueda de terrenos en venta, financiamiento para su desarrollo y posibles compradores e inquilinos. Además, en los próximos años otras empresas, incluyendo empresas que cuenten con recursos financieros y de otro tipo,

superiores a los de la Compañía, podrían incursionar en la industria nacional de la vivienda y el desarrollo inmobiliario, lo cual incrementaría aún más la competencia.

El aumento en la competencia, o la incapacidad de la Compañía para adaptarse a las actuales o nuevas tendencias en la industria nacional de la vivienda y el desarrollo inmobiliario, podrían afectar en forma negativa su posición en el mercado y sus actividades. Ver la sección "Actividades de la Compañía — Competencia".

El bono demográfico del país y una variada oferta de crédito hipotecario, hace prever que la demanda se mantendrá y crecerá para la industria de la vivienda en el mediano y largo plazos.

Eventualmente, cambios significativos en la economía, el nivel de empleo, el tipo de cambio, la inflación, las tasas de interés, entre otros, podrían incidir en los costos y precios de la vivienda, así como en disponibilidad de créditos hipotecarios lo que podría inhibir temporalmente la demanda de vivienda y generar exceso de oferta de algún tipo de vivienda, que afectaría las ventas, ingresos, resultados y situación financiera de la Emisora.

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

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

Las actividades de la Compañía están sujetas a una regulación extensa y compleja que involucra diversas autoridades federales, estatales y municipales. La industria nacional de la vivienda y los proyectos inmobiliarios enfrenta regulaciones rigurosas en áreas clave como la construcción, el uso de suelo y la protección ambiental. Estos marcos regulatorios influyen directamente en la adquisición de terrenos y en las operaciones de desarrollo y construcción de la Compañía.

El crecimiento de la Compañía depende en gran medida de su capacidad para obtener de manera oportuna los permisos y autorizaciones necesarios para la construcción de nuevos desarrollos habitacionales y proyectos inmobiliarios. Además, los desarrollos están sujetos a un marco legal ambiental cada vez más estricto, lo que puede incrementar los costos operativos y afectar los tiempos de ejecución.

La Compañía no puede garantizar que los cambios en las leyes y regulaciones aplicables, así como su aplicación o la promulgación de nuevas normativas, no afectarán adversamente sus operaciones, resultados financieros o proyectos en curso. Cualquier ajuste regulatorio podría aumentar los costos operativos, dificultar la obtención de permisos o retrasar los desarrollos, lo que tendría un impacto significativo en el desempeño de la Compañía.

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

Las operaciones de adquisición de terrenos, uso de suelo, urbanización y construcción de la Compañía están sujetas al cumplimiento de estrictas normativas ambientales tanto federales como locales. La Compañía cumple de manera rigurosa con estas regulaciones, lo que le permite operar de manera responsable y sostenible. Además, sus desarrollos se distinguen por la calidad, ubicación y diseño, integrando elementos que maximizan su valor, como instalaciones deportivas, áreas verdes, escuelas y comercios, además de incorporar ecotecnias que fomentan el ahorro de agua y energía, beneficiando tanto al medio ambiente como a los hogares.

La Compañía también ha registrado su Reserva Territorial ante el RENARET (Registro Nacional de Reservas Territoriales), alineándose con las directrices de la CONAVI, lo que le permite generar un impacto positivo en términos de sustentabilidad ambiental, económica y social, garantizando la plusvalía de sus proyectos y el bienestar de sus clientes.

A pesar de su compromiso con el cumplimiento normativo, la Compañía no puede garantizar que no se presentarán incumplimientos involuntarios de las normas ambientales vigentes ni que podrá adaptarse oportunamente a cambios regulatorios. La evolución constante de la legislación ambiental, tanto a nivel nacional como internacional, podría implicar nuevos requisitos que afecten las operaciones de la Compañía o generen sanciones que impacten negativamente en sus resultados y situación financiera.

México, en su política internacional, ha suscrito varios acuerdos ambientales que podrían resultar en una legislación más estricta. Cualquier modificación en las normas ambientales, derivada de estos acuerdos o tratados, podría afectar los costos operativos, la viabilidad de ciertos proyectos y los resultados financieros de la Compañía.

A partir del 1 de enero de 2025, las empresas que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) deberán cumplir con las Normas Internacionales de Información de Sostenibilidad (IFRS S1 y S2), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB). Esta obligación fue establecida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) mediante la modificación de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 2025.

Las IFRS S1 y S2 requieren que las emisoras divulguen información sobre sus riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad, incluyendo aspectos de gobernanza, estrategia, gestión de riesgos, métricas y objetivos. Esta información deberá presentarse en un informe anual de sostenibilidad separado de los estados financieros, correspondiente al ejercicio fiscal 2025, y deberá ser entregado en 2026.

La Emisora sabe que los factores y estrategias de sostenibilidad tendrán un papel fundamental para la toma de decisiones en cuanto a inversión, por lo que está trabajando en el entendimiento y adaptación de sus procesos para incluir estrategias sostenibles dentro de los mismos.

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

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

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

Cambios significativos en las necesidades de capital de la Compañía

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

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

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

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

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

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

La Compañía opera en 15 estados con 38 desarrollos. En 2024 el 96.0% de los ingresos de la Compañía fueron generados por desarrollos habitacionales ubicados en 10 estados y el 4.0% se distribuye entre cinco estados. Cabe señalar que el 28.8% de dichas ventas fueron generadas por desarrollos habitacionales ubicados en el Estado de México e Hidalgo. En el supuesto de que ocurran acontecimientos adversos que afecten a las regiones donde se encuentra ubicada una parte substancial de los desarrollos habitacionales de la Compañía (incluyendo acontecimientos tales como desastres naturales, desaceleraciones en la economía regional, cambios en los gobiernos locales o cambios en los procedimientos o las políticas de otorgamiento de permisos de dichos gobiernos), la capacidad de la Compañía para seguir adelante con sus operaciones o para concluir en forma oportuna la construcción de sus desarrollos habitacionales en dichas regiones podría reducirse. En el supuesto de que la Compañía no logre contrarrestar dichas contingencias mediante el incremento de sus ventas en otros mercados, sus ventas netas podrían disminuir y su situación financiera podría verse afectada en forma negativa.

Huracanes y otros desastres naturales

Los huracanes, inundaciones y otros desastres naturales, como terremotos e incendios forestales, pueden interrumpir las operaciones y dañar la infraestructura esencial para las actividades de la Compañía. Estos eventos podrían generar pérdidas que superen los montos cubiertos por las pólizas de seguro, lo que resultaría en una disminución de los ingresos, flujos de efectivo y utilidades. Además, tales eventos adversos podrían afectar negativamente la estabilidad de los mercados financieros y la economía del país, incrementando su volatilidad.

El 25 de octubre 2023 el huracán Otis de categoría 5 devastó la ciudad de Acapulco, ocasionando una gran tragedia humana, lo que provocó que en el cuarto trimestre de ese año la Emisora enfrentará retos importantes. A pesar de la magnitud del impacto, los daños en los desarrollos de Acapulco no fueron significativos, y las operaciones de comercialización y construcción continuaron en el último bimestre del año, observándose una recuperación gradual. En 2024, los resultados fueron alentadores, ya que superaron las estimaciones iniciales que habíamos hecho al inicio del año, tomando en cuenta la magnitud de los daños.

El pasado 23 de septiembre de 2024, el huracán John impactó la ciudad de Acapulco, causando severas inundaciones. Afortunadamente, los tres desarrollos en operación no sufrieron daños en las viviendas. Además, hemos continuado con normalidad nuestras actividades de comercialización y construcción.

Reclamaciones amparadas por las garantías de construcción de la Compañía

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

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

Riesgos de la Estrategia Actual

En el sector inmobiliario, los planes de los reguladores gubernamentales pueden influir en el desempeño de la industria, impactando directamente la construcción habitacional. Para abordar esto, una parte clave de la visión a largo plazo de Consorcio ARA es la selectividad en la adquisición de terrenos, con el objetivo de desarrollar proyectos más compactos y con una densificación más eficiente. La estrategia incluye la compra de terrenos en ubicaciones donde se requiere dar continuidad a las operaciones, tanto por la demanda actual como por el potencial que se observa, así como en lugares favorecidos por la política de vivienda.

Las grandes empresas promotoras y constructoras de desarrollos en México han enfrentado importantes desafíos financieros debido a cambios estructurales en la industria, modificaciones en los criterios de registro contable, sobreinversión en reservas territoriales, nuevas políticas gubernamentales de apoyo a la Vivienda de Interés Social, y restricciones crediticias al sector. En este contexto, la estrategia de prudencia, solidez financiera y diversificación de negocios ha permitido a Consorcio ARA mantener sus operaciones regulares sin interrupciones.

A pesar de los resultados positivos de esta estrategia, la Compañía no puede garantizar que la misma le permitirá enfrentar con éxito los desafíos que presenta una industria altamente competitiva y compleja, con altos requerimientos de capital.

Ausencia de operaciones rentables en períodos recientes

Consorcio ARA mantiene una historia constante de generación de utilidades y flujos de efectivo positivos, sustentada en su estrategia y visión de largo plazo.

La Compañía no puede garantizar que siempre llevará a cabo operaciones rentables, ya que la complejidad de la industria de la vivienda, su dependencia de disponibilidad de créditos hipotecarios y de las políticas gubernamentales de apoyo a la Vivienda de Interés Social, pueden afectar sus resultados financieros.

Posición Financiera de la Emisora

La Compañía procura mantener su política de conservar una sana posición financiera y generación de flujos libres de efectivo. La Emisora no puede asegurar que condiciones cambiantes hagan conveniente o necesario incrementar sus posiciones de crédito, lo cual, eventualmente, aumentaría su riesgo financiero.

Dependencia o Expiración de Patentes, Marcas Registradas o Contratos

Al 31 de diciembre de 2024 la Compañía es titular de los derechos de 182 registros de marcas, diseños y avisos comerciales. Consorcio ARA, sus Subsidiarias y negocios conjuntos inscriben y renuevan sus derechos de marca, de avisos comerciales y propiedad intelectual de manera oportuna.

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

Vencimiento de Contratos de Abastecimiento

La Compañía aprovecha las ventajas de las economías de escala para fortalecer su posición de mercado. En línea con su estrategia de integración vertical, durante 2024 estuvieron activas 13 plantas de concreto.

La Compañía tiene negociaciones con proveedores clave de cemento así como otros materiales estratégicos de construcción, y le proporcionan acceso a niveles adecuados de abasto de dichos insumos a precios competitivos. Conforme a la posición de liderazgo de la Emisora, los acuerdos firmados con algunos de sus proveedores ofrecen ventajas para éstos y para la Emisora. Aun cuando Consorcio ARA estima que no existe dependencia de algún proveedor con los que mantiene procesos de abasto, no puede asegurar que la eventual falta de renovación anual de estas alianzas o negociaciones no afecte sus costos de operación y sus resultados.

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo de la deuda con costo (créditos bursátiles, bancarios más arrendamientos) fue de \$2,673.4 millones.

El 29 de noviembre de 2023, ARA llevó a cabo la emisión de certificados bursátiles quirografarios sustentables con la clave de pizarra “ARA 23X”, por un monto de \$1,200 millones a un plazo de tres años y con una tasa de interés bruto anual de la THIE de hasta 28 días más 1.70%. El propósito de esta emisión es el financiamiento de proyectos futuros o existentes que deben enfocarse y procurar el desarrollo social y/o ambiental en las comunidades que desarrolla ARA.

El mismo 29 de noviembre se realizó la amortización voluntaria anticipada total de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra “ARA 21X”, por un monto de \$1,000 millones. Por otra parte, se mantiene la emisión “ARA 21-2X” a un plazo de siete años, por \$500 millones 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, la parte de esta garantía que le correspondía a cetur “ARA 21X” esta en proceso de cancelación.

El saldo de los créditos bursátiles al 31 de diciembre de 2024 fue \$1,700 millones (\$1,685.5 millones netos de gastos de colocación por devengar) y representaron el 63.0% del total de la deuda con costo.

Al 31 de diciembre de 2024, 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 \$362.7 millones y representaron el 13.5% de la deuda con costo. Para estos préstamos se tienen contratados instrumentos financieros con fines de cobertura, seis CAPs con tasas de interés máximas, tres de ellos del 7%, dos del 8% y una del 9%, todos con vencimiento en 2027. En enero de 2024 se contrató un Collar de tasa de interés con un precio del ejercicio Cap del 12.4% y un precio del ejercicio Floor del 7.9%, con vencimiento en diciembre de 2026. Así mismo, en diciembre de 2024 se contrató un CAP a un precio del ejercicio del 9% con vencimiento el 16 de noviembre de 2027, en sustitución al swap que venció en julio de 2024.

Las condiciones del crédito bursátil y los demás incluyen obligaciones de hacer y no hacer, algunas de ellas de carácter financiero, las cuales se describen en la Sección Créditos Relevantes del Capítulo Información Financiera del presente Reporte.

La Emisora ha cumplido en tiempo y forma en conservar las proporciones de su estructura financiera y otras razones financieras. Sin embargo, condiciones externas adversas podrían afectar sus resultados y situación financiera e incrementar el riesgo de incumplimiento de las obligaciones mencionadas.

Operaciones Registradas Fuera de Balance

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

Dependencia de un Sólo Segmento de Negocio

La estrategia de Consorcio ARA da especial importancia a la diversificación de sus negocios, tanto geográficamente como por productos y servicios.

Geográficamente, comercializa 38 desarrollos habitacionales ubicados en 15 estados. El 100% de las operaciones es en México y se concentra principalmente en vivienda.

Producto: Mantiene un portafolio diversificado en los segmentos de vivienda tipo Interés Social, Tipo Medio y Residencial, con mayor participación del segmento Interés Social en 2024 con 51.05% de las unidades vendidas. Ofrece productos diferenciados para cada segmento.

Centros Comerciales. Al 31 de diciembre de 2024 esta División tenía 6 centros comerciales en operación, dos de ellos con una participación del 50% y los cuatro restantes con una participación del 100%. Al cierre de 2024 sus plazas comerciales, unicentros y minicentros comerciales contaban con un área arrendable de 205,961 m².

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

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

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

Los accionistas principales de la Emisora tienen y continuarán teniendo el control de la Compañía

Los accionistas principales conjuntamente son tenedores del 54.10% del capital social de la Emisora al 31 de diciembre de 2024. Tienen una posición de control en la misma, ya que dirigen la administración, estrategia y las principales políticas de la Emisora.

Eventuales ventas de acciones por los accionistas de control

Los accionistas que tienen el control de la Compañía son titulares del 54.1% de las Acciones representativas del capital social de la misma. Cualquier acto realizado por dichos Accionistas con el objeto de vender las Acciones de las que son propietarios, o cualquier percepción en el sentido de que dichos Accionistas tienen la intención de vender sus Acciones, podría ocasionar una disminución en el precio de cotización de las Acciones de la Compañía.

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

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

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

El mercado para las acciones de la Compañía puede ser limitado

El mercado para las Acciones de la Compañía ha sido limitado. La Compañía no puede otorgar garantía alguna en cuanto a la liquidez de los mercados que lleguen a desarrollarse para sus Acciones o en cuanto al precio de mercado de las mismas. El precio de cotización de las Acciones de la Compañía depende de diversos factores, incluyendo los resultados de operación de la misma y el precio de mercado de otros valores similares.

Posible Volatilidad en el Precio de las Acciones

Durante el ejercicio 2024, las cotizaciones de las Acciones se dieron en un rango mínimo y máximo de precios de \$2.84 a \$3.86 pesos por Acción. Condiciones de incertidumbre respecto de la economía, política, la industria de la vivienda y de las propias operaciones de la Compañía, suelen influir de manera inmediata en las expectativas de los inversionistas y en sus decisiones de sus portafolios, lo que puede incrementar la volatilidad de las Acciones, lo que puede ser considerado como un incremento en el riesgo de la inversión.

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

ARA ha cumplido de manera consistente con los requisitos legales necesarios para mantener la inscripción de las acciones representativas de su capital social en el Registro, así como con los requisitos para mantener listados los valores que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV). La Emisora ha contratado los servicios de un Formador de Mercado y lleva a cabo operaciones de adquisición y colocación de sus propias acciones con el objetivo de incrementar la operatividad, liquidez y bursatilidad de las acciones, lo que contribuye a cumplir con los requisitos para el mantenimiento del listado en bolsa y la inscripción en el Registro.

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

Derechos que se estén Afectando o Limitando a Determinados Accionistas

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

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

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

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

Otros Valores:

Además de las 1,222,625,553 acciones ordinarias y nominativas emitidas, sin expresión nominal, serie única y de suscripción libre, al 31 de diciembre de 2024 se cuenta con los siguientes valores inscritos en el RNV.

Certificados Bursátiles 2023

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

Certificados Bursátiles 2021

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

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

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

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

Destino de los fondos, en su caso:

La Emisora obtuvo en la Emisión de los Certificados Bursátiles la cantidad de \$1,200,000,000.00 (mil doscientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), monto del cual deducirá los gastos relacionados con la Emisión, lo que resulta en recursos netos conjuntos por aproximadamente \$1,184,243,419.57 (mil ciento ochenta y cuatro millones doscientos cuarenta y tres mil cuatrocientos diecinueve Pesos 57/100 Moneda Nacional).

El 100% (cien por ciento) de los recursos netos de la Emisión fueron destinados para futuras inversiones o financiamientos de futuros proyectos de construcción de vivienda que sean aprobados por el Comité de Planeación y que adicionalmente se alineen a los Principios de los Bonos Sostenibles.

El objetivo último de los proyectos elegibles para el uso de recursos deberá de centrarse en que éstos procuren en el desarrollo social y/o ambiental en las comunidades que desarrolla la Compañía, al tiempo que se alinean a los Principios de Bonos Verdes y Principios de Bonos Sociales.

Los recursos provenientes de la Emisión de Bonos Sostenibles de ARA se asignarán a los proyectos que tiendan las particularidades de cumplir con, al menos, cinco de los criterios ambientales y/o sociales.

- a) Criterios Ambientales: Ecotecnias; focos ahorradores de energía; calentadores de paso; sistemas técnico-eficientes; regaderas ahorradoras; baños y lavaderos ecológicos; fregaderos eficientes; descargas sustentable de agua; alineación con programas ambientales (NAMA y SISEVIVE).
- b) Criterios Sociales: áreas verdes; proximidad a escuelas públicas; cercanía a centros médicos, hospitales, clínicas, etc.; vías de acceso; zonas destinadas al comercio; acceso a transporte público; alumbrado público; casetas o pórticos de acceso que brindan seguridad; infraestructura para personas discapacitadas.

ARA usa dos mecanismos para asegurar; (a) la correcta gestión de los recursos del Programa de Bono Sustentable y; (b) la adecuada alineación al Marco de Referencia. El Marco de Referencia sigue los cuatro pilares clave de los Principios de Bonos Verdes (GBP) y los Principios de Bonos Sociales (SBP) de ICMA:

- Uso de los recursos
- Proceso de Evaluación y Selección de Proyectos
- Gestión de Recursos
- Publicación de Informes

Los criterios mínimos generales requeridos para autorizar la asignación de los recursos de este Programa deberán de contribuir con el ODS 11, cuyo principal propósito es lograr ciudades más seguras, resilientes y sustentables. Los proyectos de ARA deberán cumplir con al menos uno de los siguientes puntos:

- (i) que sean proyectos que brinden la posibilidad de tener una mejor calidad de vida para personas con un nivel de ingreso de entre 2 y hasta 10 salarios mínimos mensuales; y/o
- (ii) que sean proyectos de vivienda asequible y con infraestructura básica (con servicios de agua potable, transporte, alcantarillado y energía) para el grupo antes referido; y/o
- (iii) que incorporen tecnologías o procesos que fomenten el cuidado del medio ambiente; y/o
- (iv) que sean proyectos que se alineen a estándares nacionales o internacionales de edificación verde; y/o
- (v) que promuevan la inclusión, el comercio, la educación y/o el acceso a zonas verdes.

Los recursos provenientes del Programa de Bonos Sustentables de ARA se asignarán a los proyectos que:

- a) cumplan con al menos uno de los criterios de elegibilidad generales antes descritos;
- b) atiendan las particularidades de cumplir con, al menos, cinco de los criterios ambientales y/o, al menos, cinco de los criterios sociales; y
- c) contribuyan con al menos, una de las metas del ODS 11.

El monto total emitido en la emisión de certificados bursátiles sostenibles de Consorcio ARA fue de \$1,200 millones de pesos, que al descontarle los gastos relacionados con la oferta, los recursos netos recibidos ascendieron a \$1,184.2 millones de pesos. Dichos recursos se recibieron en una cuenta bancaria que se abrió exclusivamente para su identificación,

administración, control y reporte. Los recursos fueron aplicados en su totalidad en el periodo de enero a junio 2024, en los siguientes desarrollos habitacionales:

	Desarrollo	Segmento	Inversión (miles de pesos)
1	Citara	Interés Social y Tipo Medio	114,243
2	Fuentes de Tizayuca II	Interés Social y Tipo Medio	101,187
3	La Florida II	Interés Social y Tipo Medio	123,485
4	Jardines de Santa Inés IV	Interés Social y Tipo Medio	57,775
5	Cumbres la Montaña	Interés Social y Tipo Medio	47,615
6	Imperio Real	Tipo Medio y Residencial	57,157
7	Valle del Sol	Interés Social	118,007
8	Paseos de Zazil	Interés Social	52,628
9	Paseos de Sisal	Interés Social y Tipo Medio	172,993
10	Valle Esmeralda	Interés Social y Tipo Medio	129,168
11	Zafiro Residencial	Tipo Medio	177,106
12	Lomas del Pedregal	Tipo Medio	32,881
	Total		1,184,243

Documentos de carácter público:

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

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

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

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

[417000-N] La emisora

Historia y desarrollo de la emisora:

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

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

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

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

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

Evolución de Consorcio ARA

Desarrollo histórico

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

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

1990's. La Emisora amplió su operación en Querétaro, Quintana Roo, Tabasco, Veracruz, Guanajuato y Sinaloa. Compró la primera mezcladora para elaborar su propio concreto. En 1996 inicia la cotización de las Acciones en la Bolsa Mexicana de Valores. El capital humano de Consorcio ARA suma 350 personas. La producción de concreto llega a 450 mil m³; le es otorgado el reconocimiento internacional de concreto, Registró 99. La acción ARA es incluida para formar parte del Índice de Precios y Cotizaciones de la BMV

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

En 2006, por primera vez obtiene el reconocimiento de Empresa Socialmente Responsable. En 2007, por su trayectoria, durante 30 años, al frente de Consorcio ARA, el Ing. Germán Ahumada Russek recibe el reconocimiento El Hombre de la Casa, porque su visión, experiencia y aportación ha contribuido decididamente al desarrollo del sector vivienda en México.

En 2008, se apertura CITARA: *La Ciudad como Debe Ser* un macrodesarrollo en el municipio de Huehuetoca, desplegado sobre una superficie de 433 hectáreas, proyecto integral, autosuficiente y ecológicamente sustentable. El total de viviendas dentro del conjunto habitacional es de cerca de 25,500 unidades, el cual sigue en operación a la fecha de este reporte. ARA fue la quinta productora más grande, a nivel nacional, de concreto, todo producido para autoconsumo por sus plantas de concreto. En 2009, la División Centros Comerciales alcanza 150,000 m² de área neta arrendable en 5 centros comerciales ubicados en el Estado de México, Baja California y Veracruz, mediante asociaciones que se reconocen como negocios conjuntos con una participación del 50% en 4 centros comerciales, y del 100% en uno de éstos. En 2010, con la apertura del Centro Comercial Plaza Cañada Huehuetoca, con el que se firmó un acuerdo de coinversión con otro de los principales desarrolladores de centros comerciales en el país, *Mexico Retail Properties*, sumaban ya más de 170,000 m² de área neta arrendable en 6 centros comerciales. Plaza Cañada Huehuetoca se ubica en el Estado de México y tiene un área arrendable de 20,814 m².

En 2011, se inaugura la primera laguna en el desarrollo Foresta ARA en Metepec, Estado de México. Es una importante aportación de la Compañía a la industria de la vivienda en México. La Laguna está construida bajo el concepto de sustentabilidad y prevé la captación, tratamiento y reutilización del agua y permite desarrollar actividades al aire libre. La Compañía recibe el Premio Nacional de Vivienda 2011 en la categoría de Desarrollo Urbano Sustentable con su proyecto INTEGRARA IZTACALCO. Dicho premio es por ser un desarrollo habitacional que aplica conceptos y criterios relevantes de integración urbana, diseño, construcción y uso de la vivienda para el aprovechamiento eficiente de los recursos naturales y preservación del medio ambiente, así como la accesibilidad para personas con discapacidad. Se inaugura el séptimo centro comercial de la Emisora, denominado “Plaza Centella” ubicado en Cuautitlán, Estado de México, agregando 13,200 m² al portafolio, el cual asciende a 184,000 m² de área neta arrendable.

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

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

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

En 2016, la Compañía invirtió \$272.5 millones en la compra del 50% de la participación de dos centros comerciales en los que ya tenía el 50% restante. Continúa en la construcción de Paseo Ventura, Centro Comercial ubicado en Ecatepec, Estado de México que tendrá una superficie de 26,000 m², tuvo un avance de obra superior al 90% y en la comercialización de alrededor del 93% de área arrendable. En 2017, se emiten certificados bursátiles quirografarios de largo plazo en el mercado mexicano, por un monto de \$1,350.1 millones con el propósito de sustituir pasivos para mejorar el perfil de vencimientos, así como la liberación de garantías hipotecarias. La Compañía tuvo su primer certificación en Great Place to Work. El 31 de marzo de 2017, el negocio conjunto entre OULC y Artha Controladora III, S. A. P. I., inició las operaciones del centro comercial Paseo Ventura. La inversión total estimada

es de \$552 millones, en la cual Consorcio ARA tiene una participación del 50%. En 2018, Consorcio ARA re-cibió el Premio Nacional de Vivienda 2016, en la categoría de Interés Social, por su desarrollo habitacional “Misión de las Flores III”. Ubicado en Playa del Carmen, Quintana Roo, este desarrollo cuenta con una superficie de poco más de 150,000 m², en donde Consorcio ARA edificó 1,200 viviendas de tipo vertical en cuatro niveles.

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

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

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

2023

El 25 de octubre el huracán Otis de categoría 5 devastó la ciudad de Acapulco. A pesar de eso, los daños en los desarrollos de Acapulco no fueron significativos, principalmente fue en los almacenes, en ciertas áreas comunes cercanas al mar, y en algunas viviendas daños en la cancelería y vidrios rotos. Durante los últimos dos meses la Emisora siguió con su operación de comercialización y construcción observando una recuperación gradual.

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

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

2024

El crecimiento en la rentabilidad durante 2024, provocó que se generará un Flujo Libre de Efectivo para la Firma por \$290.9 millones.

El 10 de diciembre del año pasado, asumió el cargo como Director General de la División Vivienda el Ing. Miguel Lozano Pardinas, en sustitución del Ing. Germán Ahumada Russek, quien por casi 48 años estuvo al frente de la misma.

Estrategia general del negocio.

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

MISIÓN

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

VISIÓN

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

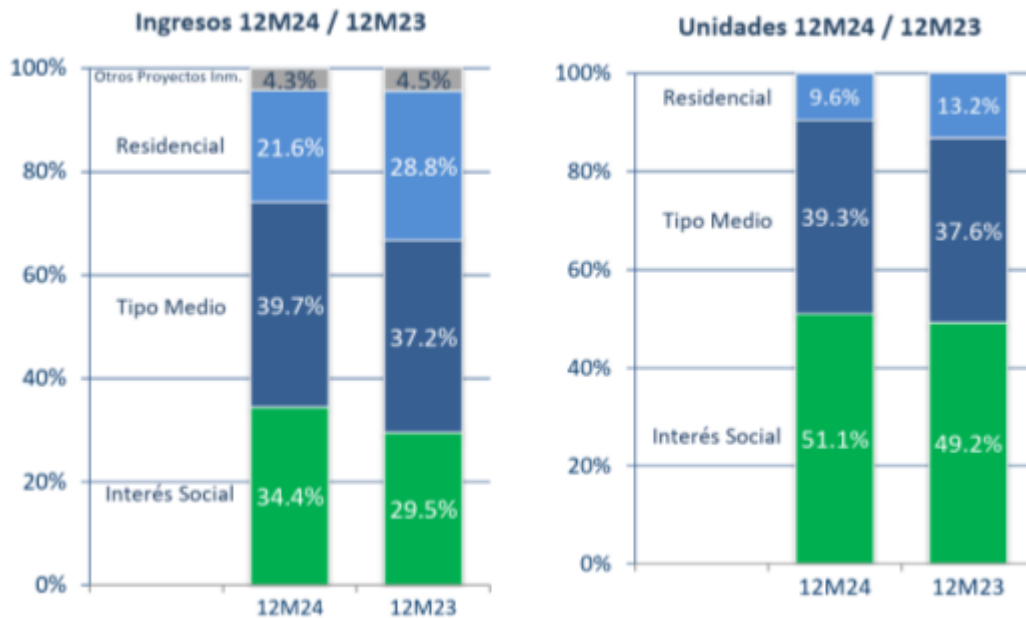
VALORES

Honestidad, Compromiso, Responsabilidad, Calidad.

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

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

Históricamente la Compañía ha participado en los segmentos de la Vivienda de Interés Social, de Tipo Medio y Residencial del mercado, con la intención de tener una variada gama de productos para los 3 segmentos de mercado en las principales ciudades donde participa. Los resultados en 2024 por segmento en unidades e ingresos, se muestran a continuación:



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

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

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

Cambios en la forma de administrar el negocio

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

Cambios en los productos y servicios ofrecidos

La Compañía cuenta con un equipo calificado que crea nuevos e innovadores diseños de vivienda. Tiene amplia experiencia en las etapas tanto horizontal como vertical de toda construcción, lo cual le permite adaptar mejor sus productos a las preferencias de sus clientes y a las características físicas de un determinado sitio utilizando un plan urbano y un diseño arquitectónico innovador e integrado. La Compañía desarrolla mejoras a sus productos y procesos para ofrecer una mayor calidad y diseño innovador de la vivienda y los desarrollos, así como mejorar los niveles de servicio para elevar la satisfacción del cliente.

Cambios en la denominación social

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

Concurso Mercantil o Quiebra

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

Procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales que hayan tenido algún efecto significativo sobre la situación financiera de la emisora

La Compañía manifiesta que al 31 de diciembre de 2024 de publicación del presente Reporte no existe, y no tiene conocimiento de que pueda existir en lo futuro algún juicio, proceso judicial, administrativo o arbitral distinto de aquellos que forman parte del curso normal del negocio, en los cuales se encuentre o pueda encontrarse involucrada la Emisora, personas relacionadas a ésta, que sea relevante, ni que dichos juicios o procesos hayan tenido o puedan tener un impacto significativo sobre los resultados de la operación y la posición financiera de la Compañía.

Efecto de leyes y disposiciones gubernamentales en el desarrollo del negocio

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

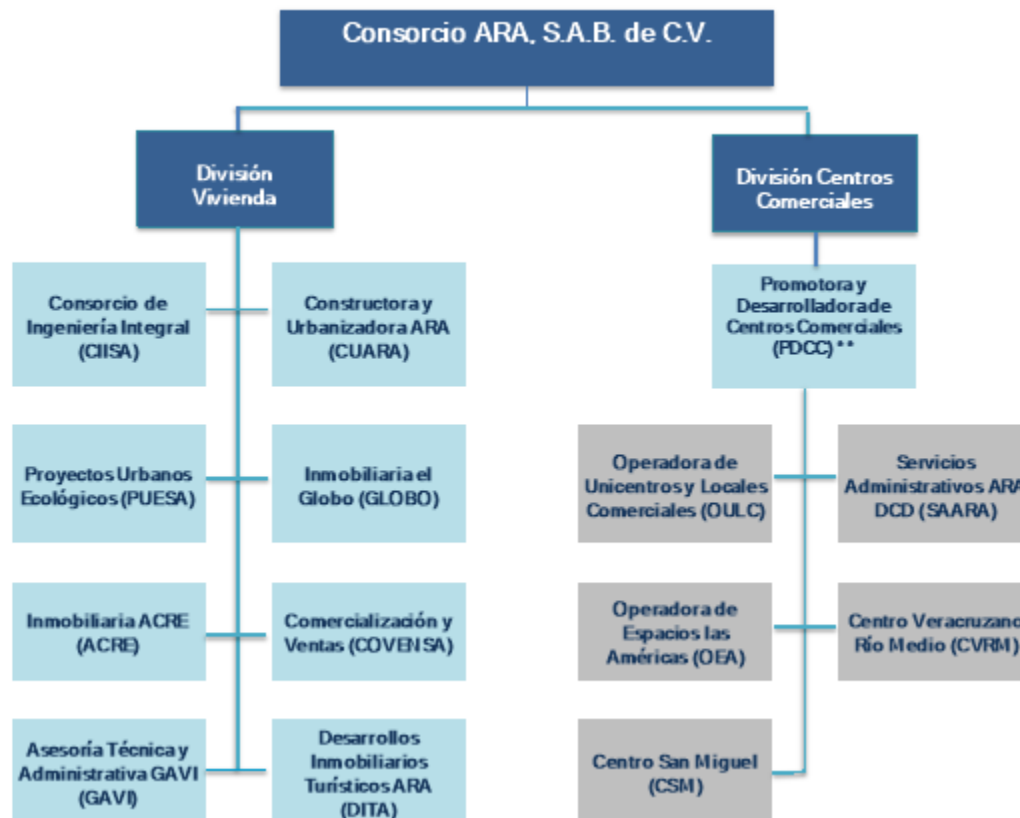
Ofertas Públicas

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

Descripción del negocio:

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

Actividad Principal:



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

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

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

Desde el inicio de sus operaciones en 1977, la Compañía ha construido y vendido alrededor de 396 mil viviendas en las que aproximadamente viven 1,585,000 mexicanos. Al 31 de diciembre de 2024, cuenta con un inventario de terreno estratégico propio con una superficie para construir aproximadamente 115,424 viviendas a Plan Maestro. Dicha reserva territorial está ubicada en 18 estados del país, en zonas con alto crecimiento económico y poblacional.

Estado	No. Unidades de Vivienda	%
Edo. de México	32,367	28.0%
Quintana Roo	31,196	27.0%
Guanajuato	6,886	6.0%
Guerrero	10,366	9.0%
Jalisco	6,293	5.5%
Nayarit	2,064	1.8%
Veracruz	5,010	4.3%
Puebla	4,767	4.1%
Hidalgo	2,653	2.3%
Baja California	4,155	3.6%
Nuevo León	1,865	1.6%
Baja California Sur	1,600	1.4%
Morelos	829	0.7%
Sonora	767	0.7%
Varios (4 estados)	4,606	4.0%
Total	115,424	100.0%



La Emisora también se dedica a Otros Proyectos Inmobiliarios tales como la venta de terrenos.

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

A través de su División de Centros Comerciales se encarga de la construcción, administración, y arrendamiento de centros comerciales. Al 31 de diciembre de 2024 su ubicación y el área arrendable se muestran a continuación:

Centro Comercial	Ubicación	GLA en m ²	%
Centro Las Américas	Estado de México	82,542	41.6%
Paseo Ventura	Estado de México	26,100	13.2%
Centro San Miguel	Estado de México	38,891	19.6%
Plaza Centella	Estado de México	18,349	9.3%
Centro San Buenaventura	Estado de México	11,474	5.8%
Plaza Carey	Veracruz	20,917	10.5%
GLA centros comerciales		198,273	100.0%
Unicentros (OULC)	Varios	7,688	
Total GLA		205,961	

*Gross Leasable Area (GLA) = Area Bruta Arrendable

Descripción de Operaciones y Procesos

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

División Vivienda

La principal actividad de la División Vivienda, es la promoción de desarrollos habitacionales. Las operaciones de la Compañía incluyen: el análisis del entorno y mercado, la planeación y adquisición de terrenos, el diseño de viviendas y proyecto ejecutivo, gestión de trámites, abastecimiento de COMACI, así como la construcción, venta, escrituración y cobranza de las viviendas, y el servicio de posventa. Una de las principales ventajas competitivas es la integración vertical de su proceso de construcción. Parte de dicha integración es COMACI la cual proporciona maquinaria y equipo para la construcción, fabricación y mantenimiento de cimbra, así como el suministro de su propio concreto premezclado mediante 13 plantas en producción ubicadas en los alrededores o dentro de los desarrollos habitacionales que lleva a cabo. Utiliza un sistema en el que el muro y la losa se ensamblan como un solo elemento estructural, lo que permite el colado de concreto en una sola pieza (colado monolítico).



La Compañía participa de manera integral en el diseño, planeación, construcción y venta de diversos desarrollos habitacionales y proyectos inmobiliarios, abarcando distintos segmentos del mercado. La adquisición de terrenos para estos desarrollos se realiza generalmente mediante recursos propios, financiamiento bancario, esquemas otorgados por los vendedores de los terrenos o una combinación de estos mecanismos. (Véanse las secciones “Reservas de Terrenos para Desarrollos Habitacionales” y “Adquisición de Terrenos”).

El punto de partida para el diseño y planeación de los proyectos es el análisis de estudios de mercado elaborados por la propia Compañía. Estos estudios permiten identificar la demanda potencial, definir la ubicación óptima de cada desarrollo, evaluar alternativas de diseño, así como establecer los requerimientos arquitectónicos y de infraestructura necesarios. (Véanse las secciones “Diseños” y “Mercadotecnia y Ventas”).

Una vez definido el proyecto, la Compañía gestiona la obtención de las autorizaciones, aprobaciones, permisos y licencias correspondientes ante autoridades federales, estatales y municipales, así como de terceros cuando sea necesario (por ejemplo, para servidumbres de paso).

Posteriormente, se elabora un plan de trabajo y un calendario para la ejecución del proyecto, que incluye la instalación de infraestructura básica y la conexión del desarrollo a las redes de servicios públicos y vías urbanas de la zona. Con ello, se da inicio al proceso de construcción.

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

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

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2024, la Compañía reportó ingresos por un total de \$ 7,118.4 millones, de los cuales el 95.7% proviene de sus actividades como desarrollador de vivienda y el 4.3% de sus actividades relacionadas con Otros Proyectos Inmobiliarios.

Ejidos

Proceso de adquisición de terrenos ejidales

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

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

El proceso consta de dos etapas principales:

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

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

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

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

Diseño

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

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

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

Urbanización

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

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

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

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

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

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

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

Construcción

La etapa de la construcción o producción de vivienda se realizan bajo un estricto protocolo de supervisión y administración del proceso constructivo (modelo ARA), en cada uno de los desarrollos habitacionales, estableciendo una coordinación exhaustiva del programa de obra, definiendo las actividades de cada subcontratistas (por especialidad) y proveedores (a quienes consideramos

socios comerciales), los controles se fundamentan en el cumplimiento de tres indicadores imprescindibles: la calidad, el tiempo y el costo.

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

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

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

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

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

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

busca garantizar un trato Igualitario y certeza jurídica en las relaciones entre consumidores y proveedores.

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

Plataforma de las Tecnologías de la Información

Continuamos expandiendo módulos alrededor del CRM (Customer Relationship Management) y de Zoho (herramienta de marketing automation), con el objetivo de optimizar procesos y mejorar la experiencia de nuestros clientes. Ampliamos la gama de tableros en nuestra herramienta de Business Intelligence, fortaleciendo no solo al área comercial, sino también extendiéndola a más áreas dentro de la empresa.

En el sitio web, se trabajó en el backend para optimizar el recorrido de cada cliente que llega a nuestro portal desde plataformas de redes sociales, con el fin de incrementar las conversiones digitales. Además, seguimos generando contenido educativo, informativo y de valor para nuestros clientes, el cual se publica semanalmente.

En cuanto a los proyectos de innovación, fortalecimos el sistema de CLM (Contract Lifecycle Management), extendiendo su desarrollo a otros documentos digitales, todo ello conforme a la legislación correspondiente (Norma Oficial Mexicana NOM-151).

Aunque desde 2021 ya utilizábamos inteligencia artificial a través de IBM Watson con un bot para la mesa de servicios, este año iniciamos un piloto de IA con desarrollo interno, enfocado ahora en la comercialización digital.

Otros Proyectos Inmobiliarios

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

División Centros comerciales

Al 31 de diciembre de 2024, el área arrendable (GLA) suma 205,961 m² los cuales incluyen 7,688 m² bajo el formato de unicentros y minicentros comerciales lo que convierte a la Compañía en uno de los participantes más importantes del desarrollo de centros comerciales en México, como se muestra en la siguiente tabla:

	Centro San Miguel	Centro las Américas *	Centro San Buenaventura	Plaza Carey	Plaza Centella	Paseo Ventura	Operadora de Unicentros
Ciudad o Municipio	Cuautitlán Izcalli	Ecatepec	Ixtapaluca	Veraacruz	Cuautitlán	Ecatepec	Cuautitlán, Acoíman y Coacalco
Estado	Edo. de México	Edo. de México	Edo. de México	Veraacruz	Edo. de México	Edo. De México	Edo. De México
Tipo	Centro Comunitario	Centro Regional Fashion Mall Power Center	Centro Comunitario	Centro Comunitario	Centro Comunitario	Entertainment Center	Strip Center
Andas	Soriana y Cinepolis	Liverpool, Sears	Walmart, SAM'S	Bodega Aurrera	Soriana	Soriana	Coppel, Bodega Aurrera Express, Salud Digna
Sub-andas	C&A, Coppel, Suburbia, Smart Fit, Promoda	Sanborn's, Innova sport, Cuidado con el Perro, Suburbia, C&A	Office Max, Martí, Deco Store, Planet Fitness Sport City	Coppel	Coppel, Elektra, Promoda	Martí, Elektra, McDonald's, Smart Fit	Cinemex, Tec Milenio, Municipio de Ecatepec, Casa de Toño, Medimac First Cash, KFC
Cines (No. pantallas)	Cinépolis (10)	Cinépolis (14) Cinépolis VIP (4)	N/A	N/A	Henry Cinemas (6)	Cinépolis (10)	Cinemex (12) N/A
GLA Propiedad ARA/Socio (m²)	38,891	82,542	11,474	20,917	18,349	26,100	7,688
Año de construcción	2001	2005	2006	2008	2011	2015	2000-2010
% ARA	100%	50% *	100%	100%	100%	50% **	100%

*MPO Retail Investments participa con el 50% restante

**Antha Capital participa con el 50% restante

Consortio ARA cuenta con una División de negocios dedicada al desarrollo, operación y comercialización de centros comerciales, ubicados estratégicamente en localidades con alto potencial de crecimiento demográfico, típicamente cerca o dentro de desarrollos de vivienda de ARA, lo cual implica un valor agregado significativo. Las operaciones relacionadas con el desarrollo de inmuebles comerciales de la Compañía incluyen la venta de terrenos para usos comerciales, el diseño, desarrollo y venta de centros comerciales, tiendas y locales ubicados dentro de los mismos, además el arrendamiento y la administración de dichos inmuebles. La Compañía financia estas operaciones con recursos propios y con créditos otorgados por instituciones de banca múltiple nacionales, los cuales están garantizados por prácticamente todos los activos que integran el centro comercial correspondiente. En 2022 se llevó a cabo la apertura de la expansión de Plaza Centella, la inversión de esta ampliación fue de aproximadamente \$172 millones de pesos y representó un crecimiento de 3,000 m² de área neta rentable.

Nuevos productos

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

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

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

Principales Proveedores

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

La Compañía cuenta con capacidad para producir directamente concreto premezclado en el supuesto de que no pueda obtenerlo a un precio más bajo en el mercado. En 2024 se produjo 230,000 m3 de concreto en sus propias plantas ubicadas estratégicamente y que utiliza exclusivamente en sus operaciones.

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

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

- Cementos Moctezuma, S .A. de C. V.,
- Cemex, S. A. de C. V.
- Holcim de Mexico S. A de C.V.
- Rotoplas, S. A. de C. V.
- Mexicana de Laminación, S. A. de C. V.
- Acerlum, 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.
- Vitromex. Grupo Lamosa,
- Daltile, Interceramic
- Grupo Helvex, S.A. de C.V.
- Saint Gobain S.A. de C.V

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

La Compañía, a través de subcontratistas, utiliza mano de obra local en cada región y para cada desarrollo habitacional específico y además utiliza su propio personal para las funciones de supervisión o los cargos que requieren de conocimientos especializados. A

fin de controlar este importante componente de sus costos. En los últimos 12 meses la Compañía ha podido garantizar el abasto de todos los materiales que se requieren en la construcción de viviendas, mediante la alianza comercial con todos sus proveedores estratégicos. Durante 2024, 2023 y 2022 el capital de trabajo de la Compañía es \$17,945.3, \$16,814.4 y \$15,425.6, respectivamente.

Tipos de productos

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

Tipo de vivienda (segmento)	Rango de precios	Superficie construida	Terreno total	Características típicas	Financiamiento disponible
Interés social	\$650,000 - \$930,000	46 - 65 m ²	70 - 96 m ²	1 o 2 pisos y 2 recámaras, con capacidad de adaptación	INFONAVIT ⁽¹⁾ y FOVISSSTE ⁽²⁾
Medio	\$930,001 - \$1,850,000	66 - 120 m ²	96 - 140 m ²	1 o 2 pisos y 2 o 3 recámaras, con capacidad de adaptación	INFONAVIT ⁽¹⁾ , FOVISSSTE ⁽²⁾ , y BANCOS
Residencial	\$1'850,001 o más	100 - 340 m ²	120 - 500 m ²	1 o 2 pisos, 3 recámaras, sala de televisión, seguridad y privacidad	INFONAVIT ⁽¹⁾ , FOVISSSTE ⁽²⁾ , y BANCOS, Crédito ARA ⁽³⁾

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

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

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

Efectos del cambio climático en las operaciones de la Compañía

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

En línea con los programas del Infonavit, las viviendas nuevas destinadas a ser financiadas por este organismo deben cumplir con una Línea Base de eficiencia energética y ambiental, que busca mejorar la calidad de vida de los acreditados mediante el ahorro en consumo de agua, energía eléctrica y gas, al tiempo que se promueve el uso racional de los recursos naturales y se contribuye a la reducción de emisiones de CO₂. Las viviendas inscritas por Consortio ARA en este programa cuentan con diversas ecotecnologías, entre ellas:

- Inodoro ecológico de descarga de 4.8 Lpm
- Regadera con descarga de 3.8 Lpm a baja presión
- Llaves ahorradoras en cocina y baño con descarga de 5 Lpm
- Válvulas de seccionamiento
- Iluminación LED
- Aislante térmico en techo
- Calentador de gas de rápida recuperación con eficiencia térmica de 82%-85%
- Sistema constructivo de vigueta y bovedilla que reduce el calor por conducción
- Recubrimientos reflectivos en techos y muros
- Ventanas con acristalamiento de control solar (Sol-lite)

Adicionalmente, el Sistema de Evaluación de la Vivienda Verde (Sisevive) del Infonavit evalúa el desempeño ambiental de las viviendas con base en su diseño, tecnología y construcción. Este sistema otorga una calificación de eficiencia energética y sustentabilidad, en una escala de la A a la G, siendo A la más eficiente. Las viviendas de ARA se encuentran dentro de los rangos C a F, lo cual las clasifica como viviendas eficientes, con niveles comprobados de mitigación de CO₂.

Consortio ARA también participa activamente en programas de Vivienda Sustentable a nivel internacional. Actualmente, cuenta con certificaciones EDGE en ciertas viviendas dentro de sus desarrollos. Esta certificación, avalada por la Corporación Financiera Internacional (IFC), reconoce proyectos que demuestran ahorros significativos en consumo de energía, agua y en la energía incorporada en materiales de construcción. Estas acciones reflejan el compromiso de la Compañía con el medio ambiente, la eficiencia operativa y la responsabilidad social, alineándose con las mejores prácticas internacionales en sostenibilidad.

Dada la naturaleza de sus actividades, las operaciones de Consortio ARA están sujetas a la opinión favorable de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), así como de otras autoridades ambientales competentes, tanto a nivel federal como local. El cumplimiento de esta normativa es indispensable para la continuidad de sus desarrollos habitacionales y proyectos inmobiliarios. Cualquier retraso o condicionante en dichas autorizaciones puede impactar los calendarios y presupuestos de obra.

Canales de distribución:

La estrategia de Consortio ARA continúa enfocada en el fortalecimiento de sus canales digitales y de atención remota, con el objetivo de incrementar la eficiencia operativa y mejorar la calidad de las interacciones con prospectos y clientes. Este enfoque ha sido impulsado por un equipo especializado en transformación digital, que ha liderado la integración y optimización de tecnologías avanzadas, habilitando una gestión más ágil y efectiva de los canales digitales y comerciales.

La incorporación de herramientas de inteligencia artificial y procesos automatizados ha permitido una segmentación más precisa y un perfilado más detallado de los clientes, facilitando un abordaje personalizado y alineado con las necesidades específicas de cada segmento.

En cuanto al canal de call center, la Compañía ha realizado inversiones para robustecer sus procesos mediante la implementación de soluciones tecnológicas de última generación. Estas mejoras han incrementado la capacidad de atención, reducido los tiempos de respuesta y permitido un seguimiento puntual y sistematizado de las interacciones comerciales.

Paralelamente, la Compañía ha desarrollado una estrategia de contenidos personalizados, orientada a la creación de audiencias específicas mediante el diseño de mensajes relevantes y diferenciados por perfil de cliente. Esta táctica ha fortalecido el posicionamiento de marca y la conexión emocional con los usuarios, aumentando la efectividad de los esfuerzos comerciales.

El crecimiento sostenido de los canales digitales y redes sociales ha sido clave para fortalecer la presencia comercial de la Compañía. Durante los últimos dos años, se ha observado un aumento significativo en la participación de estos canales dentro de la mezcla de ventas, evidenciando su potencial estratégico. Asimismo, el incremento en la participación del cambaceo respecto al año anterior ha consolidado su relevancia como complemento fundamental en la estrategia de ventas, contribuyendo de manera destacada al crecimiento de los ingresos.

ORIGEN DE LAS OPERACIONES	2024 %	2023 %	2022 %
Digital	74%	70%	57%
Cambaceo	10%	8%	10%
Puntos de venta	4%	5%	5%
Otros	12%	17%	28%
	100%	100%	100%

Otro canal son las negociaciones B2B (Business to Business) con grandes empleadores de empresas e industrias cercanas a los desarrollos de la Compañía, contamos con más de 55 convenios de colaboración con las principales empresas a nivel nacional que

permiten hacer promoción dentro y fuera de sus instalaciones ofreciendo beneficios con sus colaboradores si adquieren una vivienda de CASAS ARA.

La Compañía sigue participando activamente con Infonavit, Fovissste y la banca comercial en programas especiales para dar la asesoría a los derechohabientes en sus fuentes de trabajo, esto ha permitido el posicionamiento en varios estados.

Promoción y Publicidad

Estrategia Comercial y Marketing. Consorcio ARA se distingue por su diversidad geográfica y de productos, lo que le permite ofrecer una propuesta de valor integral para sus clientes en diferentes segmentos del mercado: Interés Social, Tipo Medio y Residencial. Esta diversidad no solo incrementa el alcance y la cobertura de la Compañía, sino que también fortalece su posicionamiento competitivo. Además, la Compañía cuenta con un área especializada en Inteligencia Comercial, que proporciona información detallada sobre la oferta y demanda de viviendas, segmentación de mercado, análisis de competencia y factibilidad a nivel Estado, Municipio y Desarrollo. Esta herramienta es crucial para la toma de decisiones informadas y oportunas.

Promoción y Publicidad. La promoción y publicidad de los desarrollos de la Compañía se diseñan de acuerdo con las características y necesidades específicas de cada proyecto. Entre las herramientas publicitarias más utilizadas se incluyen anuncios en revistas especializadas, perifoneo, radio, periódicos, publicidad exterior mediante anuncios espectaculares en carreteras o avenidas principales, y carteleras en puntos estratégicos. Además, se implementan promociones específicas para cada desarrollo, que pueden incluir equipamientos especiales de vivienda, eventos promocionales durante los fines de semana y descuentos especiales, todo adaptado a las necesidades individuales de cada proyecto.

En términos de distribución y atención al cliente, la Compañía ha consolidado los ARA-CENTROS, oficinas de venta ubicadas en puntos estratégicos de las principales ciudades. Estos centros están diseñados para captar un alto volumen de contactos y facilitar la compra de viviendas, ofreciendo a los clientes acceso a la totalidad de la oferta de desarrollos de ARA a nivel nacional. Los ARA-CENTROS cuentan con asesores altamente calificados que proporcionan información actualizada y personalizada, lo que permite a los clientes conocer todas las opciones disponibles y elegir la que mejor se adapte a sus necesidades. Actualmente, existen 7 ARA-CENTROS en ubicaciones clave como Tlalnepantla, Coacalco, Buenavista, Américas, Plaza Oriente, Tepic y Toluca.

Enfoque en Sectores No Afiliados. Considerando que más del 50% de la población económicamente activa en México es no afiliada o ex afiliada, Consorcio ARA ha implementado campañas especiales para atender este segmento, con un enfoque particular en aquellos con ingresos fijos y comprobables. A través de alianzas estratégicas con Bancos, la Compañía facilita procesos de financiamiento accesibles para estas economías mixtas, lo que representa un gran potencial de crecimiento en el mercado.

Este enfoque resalta la estrategia integral de marketing y ventas, destacando las ventajas competitivas de la Compañía y su capacidad de adaptación a las necesidades del mercado.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

Al 31 de diciembre de 2024 la Compañía es titular de los derechos de registro 167 marcas y avisos en su División de Vivienda y 15 en su División de Centros Comerciales. Consorcio ARA, sus Subsidiarias y negocios conjuntos inscriben y renuevan sus derechos de marca, avisos comerciales y propiedad intelectual de manera oportuna. Al 31 de diciembre de 2024 Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. es titular de los derechos de registro marcarios de las siguientes marcas con duración de 10 años cada una:

División Centros Comerciales

No.	Marca o Eslogan	Producto	Clase	Tipo	Registro	Termino de Vigencia
1	Centro San Miguel	Centros Comerciales	36	Nominativa	1012347	12/03/2031
2	Centro San Miguel	Centros Comerciales	42	Nominativa	700854	12/03/2031
3	Centro San Miguel	Centros Comerciales	42	Innominada	710093	12/03/2031
4	Plaza Centella	Espacios Publicitarios	35	Nominativa	1242807	18/05/2031
5	Plaza Centella	Centros Comerciales	36	Nominativa	1242808	18/05/2031
6	Plaza Centella	Espacios Publicitarios	35	Nominativa	1242809	18/05/2031
7	Plaza Centella	Construcción, Supervisión de Obras	37	Nominativa	1242810	18/05/2031
8	Plaza Centella	Centros Comerciales	36	Nominativa	1246369	18/05/2031
9	Plaza Centella	Construcción, Supervisión de Obras	37	Nominativa	1246370	18/05/2031
10	Plaza Centella	Construcción, Supervisión de Obras	37	Nominativa	1246371	18/05/2031
11	Plaza Centella	Centros Comerciales	36	Nominativa	1242811	18/05/2031
12	Plaza Centella	Espacios Publicitarios	35	Nominativa	1242812	18/05/2031
13	Unicentro	Centros Comerciales	36	Nominativa	677886	25/09/3030
14	Unicentro	Centros Comerciales	42	Nominativa	2490410	03/01/2033
15	Paseo Ventura	Centros Comerciales	35	Mixta	1667371	28/08/2025

División Vivienda

No.	MARCA O AMSO	TIPO	CLASE	REGISTRO	TERMINO DE VIGENCIA
1	ARA	MARCA	19	719083	10/08/2031
2	ARA	MARCA	36	719084	10/08/2031
3	ARA	MARCA	37	719085	10/08/2031
4	ARA	MARCA	38	719086	10/08/2031
5	ARA	MARCA	35	1531241	20/01/2025
6	ARA	MARCA	39	1531242	20/01/2025
7	ARA	MARCA	40	1531243	20/01/2025
8	ARA	MARCA	42	1531244	20/01/2025
9	ARA	MARCA	43	1531245	20/01/2025
10	ARA	MARCA	45	1531246	20/01/2025
11	ARA	MARCA	19	1160110	07/04/2030
12	ARA	MARCA	37	1165562	07/04/2030
13	ARA	MARCA	36	1163906	07/04/2030
14	ARA	MARCA	35	1162797	07/04/2030
15	ARA ARACENTRO	MARCA	35	2279101	27/07/2031
16	ARA ARACENTRO	MARCA	36	2279104	27/07/2031
17	ARA ARACENTRO	MARCA	37	2279105	27/07/2031
18	ARA DREAM LAGOON	MARCA	37	1574041	24/04/2025
19	ARA DREAM LAGOON	MARCA	36	1562858	24/04/2025
20	ARA DREAM LAGOON	MARCA	35	1562859	24/04/2025
21	ARA DREAM LAGOON	MARCA	35	1562860	24/04/2025
22	ARA DREAM LAGOON	MARCA	36	1562861	24/04/2025
23	ARA DREAM LAGOON	MARCA	37	1574042	24/04/2025
24	ARA DREAM LAGOON	MARCA	37	1617795	24/04/2025
25	ARA DREAM LAGOON	MARCA	36	1543205	24/04/2025

No.	MARCA O AVISO	TIPO	CLASE	REGISTRO	TERMINO DE VIGENCIA
26	ARA DREAM LAGOON	MARCA	35	1543206	24/04/2025
27	ARA DREAM LAGOON	MARCA	42	2490410	03/01/2033
28	ARA RESIDENCIAL	MARCA	35	2131874	13/07/2030
29	ARA RESIDENCIAL	MARCA	36	2131875	13/07/2030
30	ARA RESIDENCIAL	MARCA	37	2131876	13/07/2030
31	ARA RESIDENCIAL	MARCA	35	2137710	13/07/2030
32	ARA RESIDENCIAL	MARCA	36	2137711	13/07/2030
33	ARA RESIDENCIAL	MARCA	37	2137712	13/07/2030
34	ARACENTRO	MARCA	35	2280924	03/08/2031
35	ARACENTRO	MARCA	36	2280925	03/08/2031
36	ARACENTRO	MARCA	37	2280926	03/08/2031
37	ARACITARA	MARCA	36	1195023	20/09/2030
38	ARACITARA	MARCA	37	1184803	20/09/2030
39	ARACONTIGO	MARCA	35	2131877	13/07/2030
40	ARACONTIGO	MARCA	36	2131878	13/07/2030
41	ARACONTIGO	MARCA	37	2131880	13/07/2030
42	ARARIALTA	MARCA	36	1184801	20/09/2030
43	ARARIALTA	MARCA	37	1184802	20/09/2030
44	CASAS ARA	MARCA	37	1821750	17/08/2027
45	CASAS ARA	MARCA	36	1821751	17/08/2027
46	CASAS ARA	MARCA	35	1821752	17/08/2027
47	CASAS ARA	MARCA	37	1821753	17/08/2027
48	CASAS ARA	MARCA	36	1821754	17/08/2027
49	CASAS ARA	MARCA	35	1821755	17/08/2027
50	CASAS ARA AHORA SI PUEDES	MARCA	37	1821743	17/08/2027
51	CASAS ARA AHORA SI PUEDES	MARCA	36	1821744	17/08/2027
52	CASAS ARA AHORA SI PUEDES	MARCA	35	1821745	17/08/2027
53	CASAS ARA AHORA SI PUEDES	MARCA	37	1821747	17/08/2027
54	CASAS ARA AHORA SI PUEDES	MARCA	36	1821748	17/08/2027
55	CASAS ARA AHORA SI PUEDES	MARCA	35	1821749	17/08/2027
56	CASAS ARA HARA TU CASA REALIDAD	MARCA	19	670884	06/04/2030
57	CLUB RIVIERA RESORTS	MARCA	36	765138	24/05/2032
58	CONSORCIO ARA	MARCA	36	722485	10/08/2031
59	CONSORCIO ARA	MARCA	38	724869	10/08/2031
60	CONSORCIO ARA	MARCA	36	1101613	31/03/2029
61	CONSORCIO ARA	MARCA	37	1100853	31/03/2029
62	CONSORCIO ARA	MARCA	37	1100854	31/03/2029
63	CONSORCIO ARA	MARCA	36	1103236	31/03/2029
64	CONSORCIO ARA	MARCA	36	1103237	31/03/2029
65	CONSORCIO ARA	MARCA	36	1103238	31/03/2029
66	CONSORCIO ARA	MARCA	37	1107982	31/03/2029
67	CONSORCIO ARA	MARCA	37	1103239	31/03/2029
68	CONSORCIO ARA	MARCA	37	654551	01/03/2030
69	CUENTA CON ARA	AVISOS	37	1954296	17/07/2028
70	CUENTA CON ARA	AVISOS	37	1954297	17/07/2028
71	CUENTA CON ARA	AVISOS	36	1932277	17/07/2028
72	CUENTA CON ARA	AVISOS	36	1932278	17/07/2028
73	CUENTA CON ARA	AVISOS	35	1949108	17/07/2028
74	CUENTA CON ARA	AVISOS	35	1989749	17/07/2028
75	CUENTA CON ARA SIN COMPROBAR INGRESOS	AVISOS	35	1543190	30/03/2025
76	CUENTA CON ARA SIN COMPROBAR INGRESOS	AVISOS	36	1543191	30/03/2025
77	CUENTA CON ARA SIN COMPROBAR INGRESOS	AVISOS	37	1548964	30/03/2025
78	CUENTA CON ARA SIN COMPROBAR INGRESOS	AVISOS	35	1543192	30/03/2025
79	CUENTA CON ARA SIN COMPROBAR INGRESOS	AVISOS	36	1543193	30/03/2025
80	CUENTA CON ARA SIN COMPROBAR INGRESOS	AVISOS	37	1548965	30/03/2025

No.	MARCA O AVISO	TIPO	CLASE	REGISTRO	TERMINO DE VIGENCIA
81	DENTRO NADA TE HACE FALTA, AFUERA TODO TE QUEDA CERCA	AVISOS	19	58000	09/04/2030
82	DENTRO NADA TE HACE FALTA, AFUERA TODO TE QUEDA CERCA	AVISOS	35	58001	09/04/2030
83	DENTRO NADA TE HACE FALTA, AFUERA TODO TE QUEDA CERCA	AVISOS	36	57967	09/04/2030
84	DENTRO NADA TE HACE FALTA, AFUERA TODO TE QUEDA CERCA	AVISOS	37	57968	09/04/2030
85	EL GLOBO AMARILLO	MARCA	35	2330370	25/11/2031
86	EL GLOBO AMARILLO	MARCA	36	2330371	25/11/2031
87	EL GLOBO AMARILLO	MARCA	37	2330374	25/11/2031
88	EL REFLEJO DE SUS MEJORES MOMENTOS	AVISOS	36	66673	27/07/2031
89	EL REFLEJO DE SUS MEJORES MOMENTOS	AVISOS	37	66677	27/07/2031
90	EL REFLEJO DE UN NUEVO ESTILO DE VIDA	AVISOS	36	66818	27/07/2031
91	EL REFLEJO DE UN NUEVO ESTILO DE VIDA	AVISOS	37	66819	27/07/2031
92	EXPANSIÓN COMERCIAL ARA	AVISOS	37	1902936	26/04/2028
93	EXPANSIÓN COMERCIAL ARA	AVISOS	36	1898515	26/04/2028
94	EXPANSIÓN COMERCIAL ARA	AVISOS	35	1898516	26/04/2028
95	EXPANSIÓN COMERCIAL ARA	AVISOS	35	1898517	26/04/2028
96	EXPANSIÓN COMERCIAL ARA	AVISOS	36	1898518	26/04/2028
97	EXPANSIÓN COMERCIAL ARA	AVISOS	37	1898519	26/04/2028
98	FUNDACIÓN ARA	MARCA	36	2022923	26/04/2029
99	FUNDACIÓN ARA	MARCA	40	2022924	26/04/2029
100	FUNDACIÓN ARA	MARCA	41	2024539	26/04/2029
101	FUNDACIÓN ARA	MARCA	45	2022925	26/04/2029
102	FUNDACIÓN ARA	MARCA	36	2022926	26/04/2029
103	FUNDACIÓN ARA	MARCA	40	2022927	26/04/2029
104	FUNDACIÓN ARA	MARCA	41	2024540	26/04/2029
105	FUNDACIÓN ARA	MARCA	45	2022928	26/04/2029
106	FUNDACIÓN ARA	MARCA	36	2022930	26/04/2029
107	FUNDACIÓN ARA	MARCA	40	2022935	26/04/2029
108	FUNDACIÓN ARA	MARCA	41	2024541	26/04/2029
109	FUNDACIÓN ARA	MARCA	45	2022938	26/04/2029
110	FUNDACIÓN ARA	MARCA	45	2346311	19/01/2032
111	FUNDACIÓN ARA	MARCA	39	2346312	19/01/2032
112	FUNDACIÓN ARA	MARCA	37	2347418	20/01/2032
113	HARA TU CASA UNA REALIDAD	AVISOS	2	22669	14/08/2031
114	HARA TU CASA UNA REALIDAD	AVISOS	6	22670	14/08/2031
115	HARA TU CASA UNA REALIDAD	AVISOS	19	22671	14/08/2031
116	HARA TU CASA UNA REALIDAD	AVISOS	36	22672	14/08/2031
117	HARA TU CASA UNA REALIDAD	AVISOS	37	22673	14/08/2031
118	HARA TU CASA UNA REALIDAD	AVISOS	38	22674	14/08/2031
119	HARA TU CASA UNA REALIDAD	AVISOS	42	22675	14/08/2031
120	INTEGRARA	AVISOS	19	1172915	03/06/2030
121	INTEGRARA	AVISOS	35	1182645	03/06/2030
122	INTEGRARA	AVISOS	36	1176221	03/06/2030
123	INTEGRARA	AVISOS	37	1170246	03/06/2030
124	LA FLORIDA II	MARCA	36	2453507	22/09/2032
125	LA FLORIDA II	MARCA	37	2453508	22/09/2032
126	LOS 10 DÍAS ARA OFERTAS ÚNICAS DEL 05 AL 15 DE NOVIEMBRE	AVISOS	35	2198723	04/11/2030
127	LOS 10 DÍAS ARA OFERTAS ÚNICAS DEL 05 AL 15 DE NOVIEMBRE	AVISOS	36	2198725	04/11/2030
128	LOS 10 DÍAS ARA OFERTAS ÚNICAS DEL 05 AL 15 DE NOVIEMBRE	AVISOS	37	2198731	04/11/2030
129	LOS 10 DÍAS ARA OFERTAS ÚNICAS DEL 05 AL 15 DE NOVIEMBRE	AVISOS	35	2198734	04/11/2030
130	LOS 10 DÍAS ARA OFERTAS ÚNICAS DEL 05 AL 15 DE NOVIEMBRE	AVISOS	36	2198737	04/11/2030
131	LOS 10 DÍAS ARA OFERTAS ÚNICAS DEL 05 AL 15 DE NOVIEMBRE	AVISOS	37	2198739	04/11/2030
132	LOS DÍAS CON LAS MEJORES OFERTAS ARA	AVISOS	35	2198741	04/11/2030
133	LOS DÍAS CON LAS MEJORES OFERTAS ARA	AVISOS	36	2198742	04/11/2030
134	LOS DÍAS CON LAS MEJORES OFERTAS ARA	AVISOS	37	2198745	04/11/2030
135	NAVIDAD ARA NOS ADELANTAMOS A SANTA	AVISOS	35	2381193	11/04/2032

No.	MARCA O AVISO	TIPO	CLASE	REGISTRO	TERMINO DE VIGENCIA
136	NAVIDAD ARA NOS ADELANTAMOS A SANTA	AVISOS	36	2379836	07/04/2032
137	NAVIDAD ARA NOS ADELANTAMOS A SANTA	AVISOS	37	2379837	07/04/2032
138	PARAISO COUNTRY CLUB	MARCA	43	878977	10/02/2025
139	PARAISO COUNTRY CLUB	MARCA	41	876039	10/02/2025
140	PARAISO COUNTRY CLUB	MARCA	36	876040	10/02/2025
141	PARAISO COUNTRY CLUB	MARCA	36	1148660	26/07/2027
142	PARAISO COUNTRY CLUB	MARCA	41	1146887	26/07/2027
143	PARAISO COUNTRY CLUB	MARCA	43	1148863	26/07/2027
144	RECOMPENSAS ARA	MARCA	36	2463956	14/10/2032
145	RECOMPENSAS ARA	MARCA	37	2456541	04/10/2032
146	RIALTA	MARCA	43	965200	16/11/2026
147	RIALTA	MARCA	41	966215	16/11/2026
148	RIALTA	MARCA	41	1158206	26/07/2027
149	RIALTA	MARCA	43	1158207	26/07/2027
150	RIVIERA COUNTRY CLUB	MARCA	43	878978	10/02/2025
151	RIVIERA COUNTRY CLUB	MARCA	41	876041	10/02/2025
152	RIVIERA COUNTRY CLUB	MARCA	36	876042	10/02/2025
153	RODÉATE DE VIDA	AVISOS	36	66675	27/07/2031
154	RODÉATE DE VIDA	AVISOS	37	66676	27/07/2031
155	TELECOMUNICACIONES PARA REDES	MARCA	38	25577	06/09/2032
156	TU FAMILIA CRECE? TU CASA TAMBIEN	AVISOS	6	27397	27/05/2023
157	TU FAMILIA CRECE? TU CASA TAMBIEN	AVISOS	19	27398	27/05/2023
158	TU FAMILIA CRECE? TU CASA TAMBIEN...	AVISOS	2	27396	27/05/2023
159	TU FAMILIA CRECE? TU CASA TAMBIEN...	AVISOS	36	27399	27/05/2023
160	TU FAMILIA CRECE? TU CASA TAMBIEN...	AVISOS	37	27400	27/05/2023
161	TU FAMILIA CRECE? TU CASA TAMBIEN...	AVISOS	38	27401	27/05/2023
162	UN ESTILO DE VIDA JAMÁS VISTO	AVISOS	36	62858	10/11/2030
163	UN ESTILO DE VIDA JAMÁS VISTO	AVISOS	37	62859	10/11/2030
164	VALOR DE HOGAR	AVISOS	36	50791	24/11/2028
165	VALOR DE HOGAR	AVISOS	37	50792	24/11/2028
166	VISTA AZUL	MARCA	37	1256200	27/07/2031
167	VISTA AZUL	MARCA	36	1256201	27/07/2031

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

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

Otros contratos

- i. Con fecha 19 de octubre de 2022 se firmó contrato de garantía de pago oportuno con Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, con el fin de otorgar una garantía irrevocable e incondicional de pago oportuno a la Emisora, en favor de los Tenedores de Certificados Bursátiles de la Emisión “ARA21-X” y “ARA21-2X”, a cambio Consorcio de Ingeniería Integral, S. A. de C. V. (CIISA) y Constructora ARA, S.A. de C.V. (CUARA) otorgan una contraprestación y ponen en garantía una reserva territorial a largo plazo de aproximadamente dos millones de superficie en metros cuadrados. Derivado de la amortización voluntaria anticipada del Certificado Bursátil de la Emisión “ARA21-X” está en proceso de cancelación la parte correspondiente de dicha garantía.
- ii. Consorcio de Ingeniería Integral, S. A. de C. V. (CIISA) celebró un contrato de fideicomiso traslativo de dominio y de administración el 18 de agosto de 2004 con una tienda departamental y Banco J.P. Morgan, S.A, Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciario, mediante el cual se transmite una parte del terreno las Américas a la tienda departamental, en el que se desarrolló el Centro Comercial las Américas.

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

- iii. PDCC celebró un contrato denominado Framework Agreement en el que se establecen los lineamientos a seguir para llevar a cabo una coinversión en futuros proyectos de construcción y operación de centros comerciales.
- iv. Mediante celebración de contrato de fideicomiso con el objeto de construir un desarrollo comercial en inmueble “Las Américas”, propiedad de OULC (fideicomitente "B"), la cual se obligó a transmitir a CI Banco, S. A. (fiduciario) dicho inmueble con todo lo que de hecho y derecho le corresponda. Por otro lado, Artha controladora III S. A. P. I. (fideicomitente "A") se obliga a aportar adicionalmente al patrimonio del fideicomiso la cantidad equivalente al valor del inmueble con llamadas de capital que sean requeridas para el proyecto.

El fideicomiso continuará en vigencia hasta el cumplimiento de todos los fines y tendrá una duración máxima de 50 años pudiéndose extender. Al 31 de diciembre de 2024 la participación de OULC y Artha Controladora es del 50% y 50%, respectivamente.

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

Principales clientes:

La mayoría de los clientes de Consorcio ARA son personas físicas que buscan adquirir Vivienda de Interés Social, Vivienda de Tipo Medio o Vivienda Residencial. Estos clientes cumplen con el perfil necesario para la compra de una vivienda, ya sea en efectivo o mediante la obtención de un financiamiento hipotecario, ya sea a través de la Banca Comercial o de organismos especializados como Infonavit y Fovissste. En el ejercicio 2024, Consorcio ARA logró vender 5,749 viviendas, y, típicamente, cada vivienda fue adquirida por un cliente distinto. Como resultado, el concepto de "principales clientes" no es aplicable a la Compañía, ya que ninguno de sus clientes representa más del 10% de las ventas consolidadas. Este modelo de negocio permite a la Compañía mantener una base de clientes diversificada y una estructura de ingresos más equilibrada, sin depender de un número reducido de compradores.

Legislación aplicable y situación tributaria:

General

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

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

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

Todos nuestros proyectos están sujetos a los planes y Programas de Desarrollo Urbano (PDU), los cuales rigen en los niveles Municipales y de Centros de Población y, en su caso, a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano que establecen requisitos en materia de zonificación y usos de suelo a nivel local; a los Programas de Ordenamiento Ecológico locales y de manera particular, a lo dispuesto por la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, con los ordenamientos para la aprobación federal del cambio en el uso del suelo.

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

Situación Tributaria

La Compañía es una sociedad mercantil constituida de conformidad con las leyes de México y como tal está obligada al pago de las contribuciones federales y estatales, de acuerdo con las diversas disposiciones fiscales aplicables como son: la Ley del ISR con una tasa del 30%, la ley del IVA la cual presenta las tasas del 16% en forma generalizada y la exención para los actos o actividades de conformidad con el Artículo 9 fracción I y II de la propia Ley y 29 del Reglamento de IVA; entre otros.

La Compañía y sus subsidiarias se encuentran al corriente en cumplimiento de las obligaciones fiscales correspondientes y de acuerdo con la reforma fiscal del 12 de noviembre de 2021, con la modificación del artículo 32-A del Código Fiscal de la Federación, la compañía se encuentra obligada a presentar dictamen para efectos fiscales, ya que en el ejercicio fiscal anterior se tuvieron acciones colocadas entre el gran público inversionista en bolsa de valores. De igual forma, las compañías que forman parte del grupo cumplen sus obligaciones fiscales de acuerdo con la reforma fiscal mencionada, ya sea si se encuentra obligada al dictamen o se optó por la presentación del dictamen. En materia de precios de transferencia y operaciones con partes relacionadas, se cumple con lo establecido en el artículo 76-A, 179 y 180 de la ley del ISR.

Recursos humanos:

La relación de personal al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 se muestra en la tabla siguiente:

	2024	2023	2022
Número de funcionarios	16	14	15
Número de empleados	2,586	2,688	2,496
Total	2,602	2,702	2,511
Numero de obreros	3,543	3,598	3,284

Los colaboradores de la Emisora no son miembros sindicalizados, si bien la Compañía reconoce este derecho en todos ellos, ninguno está adscrito a contrato colectivo de trabajo.

Por octavo año consecutivo Consorcio ARA recibió la certificación Great Place to Work Institute Mexico como un Gran Lugar para Trabajar, en la categoría de empresas de 500 a 5,000 colaboradores y multinacionales.

De la misma manera, participamos en tres de los principales rankings dentro de la misma categoría. Como parte del sector construcción ocupamos la tercera posición en 2023.

Así mismo nuestro Director General, el Ing. Germán Ahumada Russek fue reconocido como uno de los 100 mejores CEO's para el Instituto de Great Place to Work en 2023.

Desempeño ambiental:

Cumplimiento Ambiental y Eficiencia Energética

La Compañía cumple plenamente con la normativa ambiental aplicable en todos sus desarrollos y centros comerciales. Cada proyecto inicia con la presentación de una Manifestación de Impacto Ambiental y un Estudio de Impacto Ambiental, elaborados por asesores independientes.

Adicionalmente, las viviendas que se financian a través del Infonavit deben cumplir con una Línea Base de eficiencia energética y ambiental. Este esquema promueve el ahorro de agua, energía eléctrica y gas, lo que reduce el gasto familiar y mejora la calidad de vida de los derechohabientes, al tiempo que contribuye a la mitigación de emisiones de CO₂.

Las viviendas de la Compañía inscritas en este programa incluyen ecotecnologías como: inodoros y regaderas de bajo consumo, llaves ahorradoras, iluminación LED, aislamiento térmico, calentadores de alta eficiencia y sistemas constructivos que favorecen la eficiencia térmica. También incorporan ventanas con control solar y recubrimientos reflectivos en techos y muros, reforzando así su compromiso con el desarrollo sustentable.

Compromiso con la Vivienda Sustentable

Con el objetivo de mejorar continuamente la calidad de vida de sus acreditados, el Infonavit ha desarrollado el Sistema de Evaluación de la Vivienda Verde (Sisevive), el cual analiza integralmente el diseño, las características constructivas y las tecnologías implementadas en cualquier vivienda dentro del país. Este sistema se enfoca en promover el confort térmico, el uso eficiente del agua y la reducción de emisiones de CO₂, otorgando una calificación que va de la A (más eficiente) a la G.

Las viviendas evaluadas bajo este sistema en las que participa la Compañía han obtenido calificaciones que van de la C a la F, y todas cuentan con porcentajes de mitigación de CO₂, lo que las clasifica como viviendas eficientes.

Consorcio ARA participa activamente en programas de vivienda ecológica y sustentable, y ya cuenta con certificaciones EDGE en algunos desarrollos. EDGE, una certificación internacional desarrollada por la IFC (Corporación Financiera Internacional, parte del Grupo Banco Mundial), valida la eficiencia en el uso de energía, agua y materiales en proyectos de construcción sustentable.

La Compañía sigue participando en programas de vivienda sostenible como son:

Línea Base (Infonavit)

La Compañía continúa participando activamente en programas de vivienda sustentable, como la Línea Base del Infonavit, cuyo objetivo es mejorar la calidad de vida de los acreditados mediante la reducción del consumo de agua, energía eléctrica y gas. Este programa busca no solo optimizar el uso de recursos, sino también contribuir a la mitigación de emisiones de CO₂ y al cuidado del medio ambiente.

En línea con este compromiso, la Compañía ha desarrollado viviendas sustentables tanto en la zona metropolitana como en diversas regiones del país, incorporando ecotecnologías en sus proyectos. Estas viviendas han sido adquiridas por clientes con créditos tradicionales de Infonavit, reforzando así el compromiso social y ambiental de la empresa. Las viviendas construidas por Consorcio ARA cuenta con:

Ecotecnología Base

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

Ecotecnologías Adicionales

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

SISEVIVE (Sistema de Evaluación de la Vivienda Verde)

El sistema Sisevive evalúa integralmente el desempeño energético y ambiental de las viviendas en México, considerando elementos de diseño, características constructivas y tecnologías aplicadas. La evaluación se realiza comparando la vivienda propuesta contra una "línea base", que representa un modelo convencional sin criterios de eficiencia.

Para esta evaluación se utilizan dos herramientas principales:

- DEEVi: Hoja de cálculo para el diseño energéticamente eficiente de la vivienda.
- SAAVi: Simulador de ahorro de agua en la vivienda.

Ambas herramientas permiten calcular el Índice de Desempeño Global de la vivienda, el cual refleja su impacto energético y medioambiental, ofreciendo un enfoque técnico y medible del grado de sustentabilidad de cada proyecto.

Cumplimiento de las Reglas de Carácter General (Infonavit)

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

1.- Ubicación y entorno adecuado

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

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

2.- Condiciones de movilidad adecuada

Y que su movilidad a estos equipamientos y servicios sea:

- ✍ Caminata: 30 minutos
- ✍ Bicicleta 20 minutos
- ✍ Transporte público 45 minutos

NOM-020 ENER

La NOM-020-ENER es una norma oficial mexicana que establece los requisitos de eficiencia energética en edificios para uso habitacional. Esta norma es de gran importancia en el país, ya que busca fomentar el ahorro de energía eléctrica y reducir las emisiones de gases de efecto invernadero en el sector de la construcción. Con beneficios en ahorro en los costos de energía; mejora en el confort de los ocupantes y contribución a la protección del medio ambiente.

Certificación EDGE

EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies) es un sistema internacional de certificación de edificaciones sostenibles, desarrollado por IFC, miembro del Grupo del Banco Mundial. Esta certificación promueve prácticas de construcción sustentables en el mercado inmobiliario mexicano, al medir y validar ahorros en tres áreas clave: energía, agua y energía incorporada en materiales. En México, los servicios de certificación EDGE son provistos por Green Business Certification Inc. (GBCI) y Sintali-SGS.

En 2023, Consorcio ARA obtuvo la Certificación Preliminar de Diseño para el desarrollo Paseos de Zazil, que contempla 776 viviendas en Quintana Roo. Este proyecto superó ampliamente el ahorro mínimo requerido del 20% en los tres criterios de evaluación.

Reconocimiento EDGE Champion en México

En 2023, Consorcio ARA fue reconocido como EDGE Champion por la Corporación Financiera Internacional (IFC), brazo privado del Grupo del Banco Mundial. Este distintivo se otorga a empresas que impulsan activamente la construcción sostenible en mercados emergentes y que promueven de forma significativa el sistema de certificación EDGE en sus desarrollos.

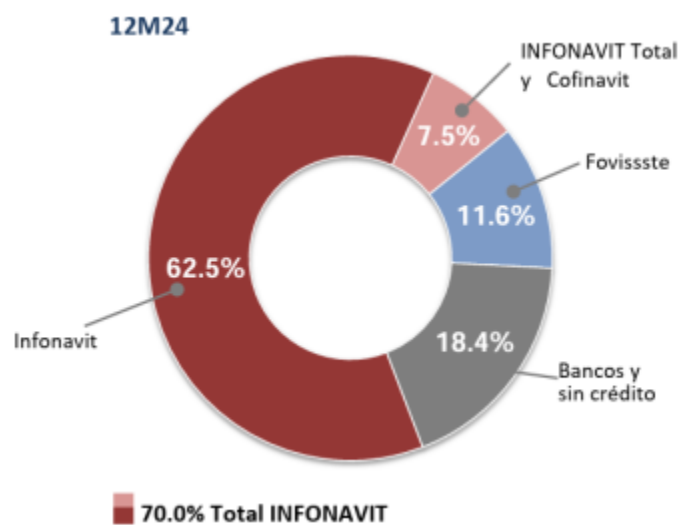
El reconocimiento se otorgó como resultado del compromiso de ARA con el diseño y construcción de proyectos eficientes en el uso de recursos naturales, así como por haber certificado más de 200,000 m² bajo el estándar EDGE, reafirmando su liderazgo en sostenibilidad dentro del sector inmobiliario en México.

Información de mercado:

Como se detalla en la sección de “Principales Clientes”, la Compañía comercializa sus viviendas principalmente a personas físicas que acceden a financiamiento a través de Infonavit, Fovissste o banca comercial. Durante 2024, Infonavit se mantuvo como el principal canal de salida, representando el 70.0% de las ventas (incluyendo Cofinavit), seguido por la Banca comercial y sin crédito con 18.4% y Fovissste con 11.6%.

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

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



Infonavit

Para la adquisición de vivienda nueva el Infonavit otorgó un total de 165,519 créditos durante 2024, con un crecimiento de 9.2% en comparación con el mismo periodo del año anterior. La inversión en dichos créditos fue de \$115.8 millones, 18.3% superior. El

monto promedio de los créditos para vivienda fue de \$699.3 miles, y tuvo un incremento de 7.5% al compararlo con el mismo periodo del año anterior.

Fovissste

En 2024 colocó 15,704 créditos para adquisición de vivienda nueva, y tuvieron una disminución de 7.4% en comparación con el año previo. La inversión en dichos créditos fue de \$14,352, 6.1% inferior. El monto promedio de los créditos para vivienda nueva en 2024 fue de \$710.1 miles y tuvo un incremento de 12.4% al compararlo con 2023.

Banca Comercial

En 2024 otorgó 62,380 créditos para adquisición de vivienda nueva, con una disminución del 15.1% en comparación con el año anterior. La inversión de dichos créditos para vivienda nueva fue de \$140,988 millones, 10.2% inferior. El monto promedio de los créditos en 2024 fue de \$2,345.5 millones, y tuvo un incremento del 6% al compararlo con 2023.

COMPETENCIA

Los diferentes estudios de mercado e investigaciones se hacen con la única intención de mejorar continuamente nuestros productos, procesos y el servicio que ofrecemos a nuestros clientes. La política de ARA a nivel nacional es de respeto a la competencia y de enfocar esfuerzos a mostrar a los clientes los beneficios.

Independientemente de los resultados en la participación de mercado, la Compañía sigue concentrando sus estrategias y tácticas en:

1. Mejorar continuamente sus procesos internos y mantener la calidad de sus productos.
2. En ser la mejor opción para el cliente y crearle valor a través de productos innovadores construidos con los mejores materiales.
3. En mantener una fuerza de ventas capacitada.
4. En entregar la vivienda en el tiempo prometido y con la mejor calidad de construcción.

La industria de la vivienda es muy competida, con presencia local de desarrolladores pequeños y medianos. Además de desarrolladores de mayor escala como: Ruba, Sadasi, Javer, Cadu y Vinte.

Ventajas Competitivas de la Compañía

La Compañía considera que cuenta con fortalezas clave que respaldan su posición en el mercado:

- Modelo de negocio flexible y eficiente, adaptado a las condiciones del entorno económico y de mercado.
- Integración vertical que permite eficiencias en costos al mantener control sobre las principales etapas del negocio, desde la adquisición de tierra hasta la comercialización de viviendas.
- Alta eficiencia operativa, gracias al desarrollo continuo y al estricto control de procesos constructivos, lo que permite alinear la producción con la demanda real y la disponibilidad de financiamiento.
- Conocimiento profundo del mercado objetivo, a través de una prospección dirigida que permite diseñar, construir, vender y entregar viviendas y otros proyectos inmobiliarios acordes con las preferencias de los distintos grupos demográficos.
- Amplia experiencia en gestión de permisos y autorizaciones gubernamentales, fundamentales para el desarrollo oportuno de proyectos y la adquisición estratégica de terrenos.
- Propuesta de valor diferenciada, que combina diseño atractivo, funcionalidad y precios competitivos, con la posibilidad de personalizar las viviendas de acuerdo con las necesidades del cliente.
- Gestión eficiente del capital de trabajo y mitigación de riesgos operativos, a través de estrategias de adquisición de terrenos en ubicaciones con alto potencial de crecimiento, bajo condiciones favorables de precio y oportunidad.

- Aprovechamiento de economías de escala, lo que permite fortalecer la posición competitiva en el mercado, ofrecer una amplia gama de productos habitacionales con alto valor agregado y mantener un inventario estratégico de reservas territoriales.
- Relaciones estratégicas con proveedores clave, particularmente en insumos como cemento y materiales de construcción, lo que permite asegurar condiciones competitivas en precio y suministro mediante negociaciones periódicas.

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

Las operaciones de la Compañía están diversificadas en cuatro amplios aspectos: (i) ubicación geográfica, (ii) gama de productos, (iii) esquemas de construcción y (iv) relaciones con los proveedores de financiamiento hipotecario.

Actualmente la Compañía tiene reserva territorial en 18 estados del país, los cuales comprenden los estados con mayor potencial de crecimiento económico y demográfico y pone un especial énfasis en aquellos estados que cuentan con el nivel más alto de concentración de derechohabientes del Infonavit y Fovissste que pueden obtener las calificaciones crediticias requeridas y así poder acceder al crédito hipotecario.

Amplia gama de viviendas y otros proyectos inmobiliarios de alta calidad.

La Compañía ofrece una amplia gama de viviendas y Otros Proyectos Inmobiliarios de alta calidad, incluyendo viviendas de Interés social, Tipo Medio y Residencial, ubicadas en desarrollos habitacionales urbanizados que cuentan con diversas características e instalaciones de valor agregado. Es decir, cuenta con productos para satisfacer todos los segmentos del mercado.

Capacidad de construcción horizontal y vertical.

Amplia experiencia en las etapas tanto horizontal como vertical de toda construcción, lo cual le permite adaptar mejor sus productos a las preferencias de sus clientes y a las características físicas de un determinado sitio utilizando un plan urbano y un diseño arquitectónico innovador e integrado. En 2024 las viviendas verticales representaron el 60% del total de unidades vendidas.

Relaciones con múltiples proveedores de financiamiento hipotecario.

Tradicionalmente la Compañía ha mantenido relaciones de trabajo sólidas y eficientes con la mayoría de los principales proveedores de financiamiento hipotecario del país, incluyendo el Infonavit, el Fovissste e Instituciones de Banca múltiple.

Uso eficiente del capital.

Una de las principales características de la Compañía es obtener los mayores rendimientos posibles sobre el capital que invierte, así como el mayor rendimiento total para sus accionistas. Para lograr este objetivo, la Compañía administra eficientemente el capital que invierte en sus actividades y mantiene una estructura de capital cuyo objetivo es permitirle la máxima flexibilidad financiera posible. Además, la Compañía ha logrado mantener un nivel de deuda que le ha permitido pagar dividendos sin sacrificar las inversiones necesarias para mantener un crecimiento y realizar adquisiciones de terrenos estratégicos.

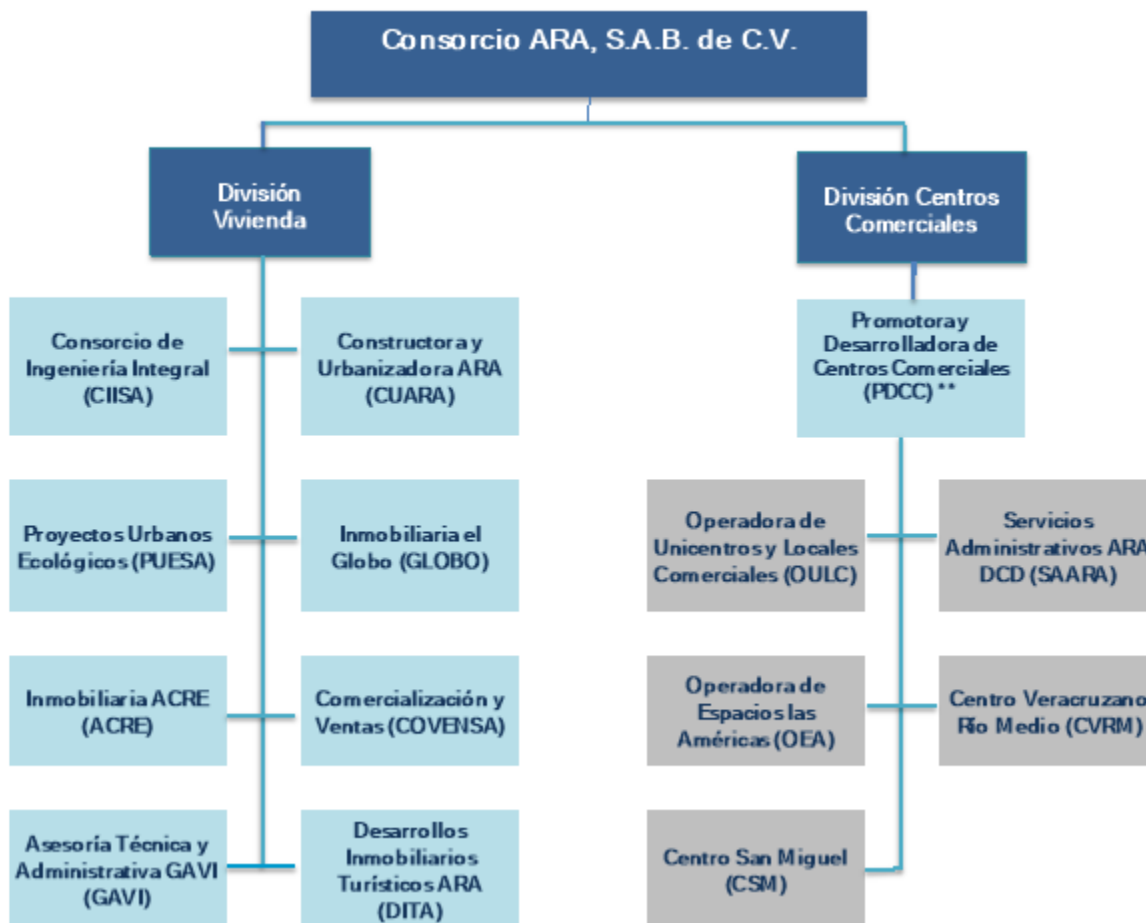
CASAS ARA continúa implementando programas de mercadotecnia, ventas y reconocimiento de marca, enfocados en hacer eficientes sus procesos de venta e incrementar el volumen de operaciones. La estrategia de la Compañía sigue orientada a identificar y atender a grupos demográficos clave, basados en niveles de ingresos y otras características relevantes de los consumidores. En este contexto, la Compañía ha fortalecido sus plataformas tecnológicas y sus programas especializados de prospección y ventas, lo que le permite implementar estructuras de ventas estandarizadas y de alto rendimiento, especialmente al incursionar en nuevos mercados. A través de estos esfuerzos, CASAS ARA ha logrado posicionar sus marcas como referentes de valor, calidad y un compromiso inquebrantable con el servicio al cliente.

Uno de los elementos clave para el éxito de la Compañía ha sido su apuesta por la innovación y la transformación digital. Esta visión estratégica ha permitido a CASAS ARA integrar tecnologías avanzadas, optimizando sus procesos, mejorando la experiencia del cliente y fortaleciendo su capacidad de respuesta a las nuevas demandas del mercado. La digitalización y el uso de herramientas de inteligencia de negocio continúan impulsando nuestras operaciones y asegurando una competitividad sostenida a largo plazo.

La Compañía sigue enfocada en la innovación, la mejora continua y el fortalecimiento de sus capacidades tecnológicas y humanas, lo que le permite mantenerse competitiva en un mercado en constante evolución, asegurando siempre la satisfacción de sus clientes y el crecimiento sostenido de sus operaciones.

Estructura corporativa:

La Compañía es una sociedad controladora que cuenta con nueve subsidiarias operativas. La siguiente gráfica muestra la estructura corporativa de la Compañía al 31 de diciembre de 2024:



La participación accionaria en su capital se muestra a continuación:

Nombre de la subsidiaria	Proporción de participación accionaria y poder de voto	Actividad principal
Consortio de Ingeniería Integral, S.A. de C.V. (CIISA)	99.70%	Venta de bienes inmuebles
Proyectos Urbanos Ecológicos, S.A. de C.V. (PUESA)	99.90%	Ejecución de proyectos de construcción
Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V. (CUARA)	99.90%	Venta de bienes inmuebles
Inmobiliaria ACRE, S.A. de C.V. (ACRE)	99.90%	Actualmente sin operaciones
Asesoría Técnica y Administrativa GAVI, S.A. de C.V. (GAVI)	99.90%	Actualmente sin operaciones
Comercialización y Ventas, S.A. (COVENSA)	98.00%	Actualmente sin operaciones
Promotora y Desarrolladora de Centros Comerciales, S.A. de C.V. (PDCC)	99.90%	Servicios de gestión de centros comerciales
Desarrollos Inmobiliarios Turísticos ARA, S.A. de C.V. (DITA)	100.00%	Actualmente sin operaciones
Inmobiliaria el Globo, S.A. de C.V.	99.90%	Ejecución de proyectos de construcción

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PDCC, que es responsable de los servicios de gestión centros y locales comerciales, así como unicentros y minicentros ubicados en algunos de los desarrollos habitacionales de la Compañía y participa en una coinversión con MPO Retail Investments. Al 31 de diciembre de 2024 la compañía mantiene participación en los siguientes negocios conjuntos, las cuales se valúan por el método de participación:

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

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

Descripción de los principales activos:

Las oficinas de la Compañía en la Ciudad de México están ubicadas en edificio arrendado. Además, la Compañía es propietaria de gran parte de la maquinaria y el equipo que utiliza en sus operaciones, y en otra parte usa arrendamientos financieros para comprar maquinaria y equipo adicional. Al 31 de diciembre de 2024 el valor neto en libros de todos los terrenos, edificios, maquinaria y equipo propiedad de la Compañía (excluyendo sus inventarios) ascendía a aproximadamente \$212.7 millones. Durante 2024 la Compañía realizó una inversión directamente de su flujo por \$55.4 millones principalmente para adquirir maquinaria y equipo para sus procesos de construcción.

Al cierre de 2024, la Compañía reconoció activos por derecho de uso relacionados con oficinas arrendadas, maquinaria, equipo de transporte y equipo de cómputo. El saldo neto de estos activos, después de la depreciación, ascendió a \$296.5 millones, lo que representa un incremento del 43.7% respecto al ejercicio anterior. Este aumento se atribuye principalmente a la inversión de \$120.7 millones realizada durante el año para la adquisición de maquinaria y equipo destinados a fortalecer la operación.

Como parte de su capital de trabajo, Consorcio ARA mantiene un volumen significativo de activos en inventarios inmobiliarios, los cuales constituyen un componente clave de su operación. Al 31 de diciembre de 2024, el saldo de inventarios y terrenos destinados a desarrollo de corto plazo fue de \$12,837.5 millones, mientras que los inventarios de largo plazo alcanzaron \$5,272.3 millones.

En su División de Centros Comerciales, la Compañía mantiene propiedades de inversión por un valor neto en libros de \$1,030.0 millones, considerando depreciación acumulada. El valor razonable de dichas propiedades ascendía a \$3,416.2 millones al cierre de 2024, conforme a avalúo realizado por un tercero independiente.

Al 31 de diciembre de 2024 la reserva territorial a largo plazo que tenía en garantía con un valor en libros de \$220.8 millones por contrato de garantía de pago oportuno con Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo. Está en proceso de cancelación la parte proporcional del certificado bursátil ARA21 X por la amortización voluntaria anticipada que se llevó a cabo en 2023. *(Ver las características de este contrato en “Otros Contratos”, en la sección de Patentes, Marcas y Otros Contratos”).*

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

El saldo del efectivo y equivalentes de efectivo al cierre de 2024 fue de \$2,337.0 millones, y representó el 9.58% de los activos totales.

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

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

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

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

Abastecimiento COMACI (concreto, maquinaria y cimbra)

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

Principales Inversiones en los últimos tres años:

Durante 2024, 2023 y 2022 la Compañía ha realizado las siguientes Inversiones:

Año	Tipo de inversión	Importe Total (millones)	Subtotal	Principales conceptos de inversión
2024	Activo Fijo	\$ 54.8	\$ 50.3	Adquisición de maquinaria y equipo para construcción
			\$ 4.5	Equipo de cómputo y mobiliario de oficina
2023	Activo Fijo	\$ 88.8	\$ 70.5	Adquisición de maquinaria, cimbra y equipo para construcción
			\$ 11.7	Adaptaciones y mejoras
			-	Equipo de transporte para construcción
	Propiedades de Inversión	\$ 7.2	\$ 7.2	Equipo de cómputo y mobiliario de oficina
				Remodelación de Centros comerciales
2022	Activo Fijo	\$ 51.9	\$ 41.1	Adquisición de maquinaria, cimbra y equipo para construcción
			\$ 3.4	Adaptaciones y mejoras
			\$ 2.3	Equipo de transporte para construcción
			\$ 5.1	Equipo de cómputo y mobiliario de oficina
	Propiedades de Inversión	\$172.0	\$ 172.0	Expansión centros comerciales

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

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

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

Acciones representativas del capital social:

El capital social de la Compañía está representado por acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, de serie única, de suscripción libre, íntegramente suscritas y pagadas. Al 31 de diciembre de 2024, el número de acciones en circulación ascendía a 1,222,625,553, de las cuales 3,969,887 se encontraban en tesorería. En comparación, al cierre de 2023 y 2022, el capital social estaba representado por 1,236,101,087 y 1,260,020,063 acciones respectivamente, con 13,474,534 y 23,841,973 acciones en tesorería en cada ejercicio.

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

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

En la Asamblea General Extraordinaria Anual de Accionistas del 21 de abril de 2022, se aprobó la cancelación de 22,050,389 acciones representativas de la parte fijan del capital social que fueron adquiridas con recursos del fondo de recompra de acciones propias, una reducción de \$7.35 millones, es decir, \$0.33 pesos por cada acción. En consecuencia, de lo anterior, también se efectuó la cancelación de la parte de la reserva para adquisición de acciones propias por \$52.2 millones contra las utilidades retenidas.

Dividendos:

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

El decreto, monto y pago de dividendos en el futuro dependerá de múltiples factores, entre ellos: los resultados operativos, la posición financiera, la generación de flujo libre de efectivo, las necesidades de capital, así como las restricciones legales y contractuales vigentes, derivadas de las obligaciones de deuda actuales y futuras. Asimismo, estará condicionado a la capacidad de

la Compañía para obtener recursos a través de sus subsidiarias. Por lo tanto, no se garantiza el pago de dividendos en efectivo ni que su monto aumente con el tiempo.

En la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas del 21 de abril de 2022 se propuso el decreto de un dividendo por \$290 millones, equivalente al 49.6% de la utilidad neta de 2021, pagados el 14 de julio de 2022. En Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas del 20 de abril de 2023 se propuso el decreto de un dividendo por \$200 millones, equivalentes al 31% de la utilidad neta de 2022. El dividendo por acción es de \$0.1634 pesos, lo que representó un yield de 5.11%, de acuerdo con el precio al cierre de 2022 que fue de \$3.20. En 2024 no hubo pago de dividendos.

Año de pago:	2005	2006	2007	2008	2010	2011	2015	2016	2017	2018	2019	2021	2022	2023	TOTAL
Monto de dividendo (1)	156.1	1338.9	207.0	204.5	108.5	115.4	85.1	99.8	111.0	180.0	350.0	200.0	290.0	200.0	3,646.3
Dividendo por acción (2)	0.1189	1.0198	0.1576	0.1558	0.0832	0.0887	0.0648	0.0762	0.0848	0.1379	0.2704	0.1585	0.2301	0.1634	
Yield	1.42%	9.06%	0.86%	1.30%	0.91%	1.16%	1.57%	1.27%	1.31%	1.80%	5.31%	4.15%	5.36%	5.11%	

(1) Millones de pesos.

(2) Pesos.

[424000-N] Información financiera

Concepto	Periodo Anual Actual	Periodo Anual Anterior	Periodo Anual Previo Anterior
	MXN 2024-01-01 - 2024-12-31	MXN 2023-01-01 - 2023-12-31	MXN 2022-01-01 - 2022-12-31
Ingresos	7,118,493,000.0	6,749,317,000.0	6,955,587,000.0
Utilidad (pérdida) bruta	1,881,233,000.0	1,787,920,000.0	1,808,130,000.0
Utilidad (pérdida) de operación	742,730,000.0	729,368,000.0	696,590,000.0
Utilidad (pérdida) neta	687,268,000.0	663,517,000.0	645,989,000.0
Utilidad (pérdida) por acción básica	0.56	0.54	0.52
Adquisición de propiedades y equipo	55,371,000.0	88,756,000.0	51,891,000.0
Depreciación y amortización operativa	90,821,000.0	81,672,000.0	73,229,000.0
Total de activos	24,384,859,000.0	22,856,537,000.0	22,170,208,000.0
Total de pasivos de largo plazo	6,300,383,000.0	5,915,394,000.0	5,569,767,000.0
Rotación de cuentas por cobrar	0.94	1.28	1.14
Rotación de cuentas por pagar	1.65	1.6	1.84
Rotación de inventarios	29.41	28.04	24.81
Total de Capital contable	15,555,857,000.0	14,874,976,000.0	14,475,678,000.0
Dividendos en efectivo decretados por acción	0	200,000,000.0	290,000,000.0

Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada:

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

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

Los cuadros y tablas que a continuación presentan muestran un resumen de cierta información financiera consolidada se han tomado de los estados financieros consolidados y dictaminados de la Compañía al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, y por los años terminados en esas fechas, los cuales han sido preparados de conformidad con las IFRS o NIIF y sus adecuaciones e interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

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

Datos de los Estados Consolidado de Resultados y otros resultados integrales			
<i>Millones de pesos</i>	2024	2023	2022
Ingresos	\$ 7,118.5	6,749.3	\$ 6,955.6
Unidades Vendidas	5,749	5,573	6,293
Precio Promedio por unidad vendida (miles \$)	1,185.0	1,156.3	1,052.7
Ingresos por Otros Proyectos Inmobiliarios	306.0	305.2	331.2
Costos	5,237.3	4,961.4	5,147.5
Utilidad bruta	1,881.2	1,787.9	1,808.1
Gastos generales y de administración	1,105.8	1,050.3	1,110.5
Otros gastos, neto	32.7	8.2	1.0
Utilidad de operación	742.7	729.3	696.6
Ingresos financieros, neto	136.8	178.0	151.1
Participación en los resultados de negocios conjuntos	93.7	68.6	108.1
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	973.3	975.9	955.8
Impuestos a la utilidad	286.0	312.4	309.8
Utilidad neta consolidada	\$ 687.3	\$ 663.5	\$ 646.0
Otros resultados integrales- Beneficios a empleados	3.9	(10.0)	15.0
Utilidad integral del año consolidada	\$ 691.2	\$ 653.5	\$ 661.0
Utilidad neta minoritaria	1.5	1.6	1.6
Utilidad neta mayoritaria	685.7	661.9	644.5
Utilidad básica por acción	0.56	0.54	0.52
Promedio ponderado de acciones en circulación (unidades)	1,221,557,181	1,228,369,968	1,236,178,090

Datos de los Estados Consolidado de Posición Financiera			
<i>Millones de pesos</i>	2024	2023	2022
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,287.0	2,226.2	\$ 3,074.0
Clientes, neto	556.7	721.7	659.6
Cuentas por cobrar a negocios conjuntos	45.2	43.8	27.3
Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo	12,837.5	11,593.7	10,643.3
Otros activos	841.9	736.0	657.5
Total del activo circulante	16,568.4	15,321.4	15,061.7
Acciones de club de golf disponibles para la venta	173.5	173.5	173.8
Propiedades de inversión	1,030.0	1,052.3	1,065.6
Efectivo restringido	50.0	72.4	72.4
Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo a largo plazo	5,272.3	5,162.5	4,913.9
Inversión en negocios conjuntos	383.8	340.0	294.5
Inmuebles, maquinaria y equipo, neto	212.7	202.6	151.4
Activos por derecho de uso	296.5	206.4	110.7
Impuestos a la utilidad diferidos	329.9	257.6	253.3
Instrumentos financieros derivados	0.5	0.5	5.0
Otros activos	67.1	67.5	67.9
Total del activo	\$ 24,384.9	\$ 22,856.5	\$ 22,170.2
Total del pasivo circulante	\$ 2,528.6	2,066.2	\$ 2,124.7
Deuda a largo plazo	453.8	425.8	566.1
Pasivos por arrendamiento a largo plazo	135.5	107.9	61.9
Certificados bursátiles	1,685.5	1,678.6	1,482.2
Instrumentos financieros derivados	-	0.0	-
Impuesto sobre la renta diferido	3,987.8	3,668.6	3,440.2
Total del pasivo	8,829.0	7,981.6	7,694.5
Capital social	615.2	616.3	621.2
Prima en suscripción de acciones	351.5	351.5	351.5
Reserva para la adquisición de acciones propias	56.5	17.1	(12.4)
Utilidades retenidas	14,497.0	13,855.7	13,481.9
Participación controladora	15,520.3	14,840.7	14,442.2
Participación no controladora	35.6	34.3	33.5
Total del capital contable	15,555.9	14,875.0	14,475.7
Total del pasivo y capital	\$ 24,384.9	\$ 22,856.5	\$ 22,170.2

Razones financieras al 31 de diciembre de 2024:

Otros datos	2024	2023	2022
	Millones		
EBITDA ⁽¹⁾ (millones de pesos)	\$ 1,104.5	\$ 985.5	\$ 945.5
Depreciación (millones de pesos)	90.8	81.7	73.2
Margen bruto (%) ⁽²⁾	26.4	26.5	26.0
Margen de EBITDA (%) ⁽³⁾	15.5	14.6	13.6
Margen de operación (%) ⁽⁴⁾	10.4	10.8	10.0
Margen neto (%) ⁽⁵⁾	9.7	9.8	9.3
Deuda Neta / EBITDA ⁽⁶⁾	0.3	0.2	(0.9)
Rotación de cuentas por cobrar ⁽⁷⁾ (meses)	0.94	1.28	1.14
Rotación de Inventarios ⁽⁸⁾ (meses)	29.41	28.04	24.81
Rotación de cuentas por pagar ⁽⁹⁾ (meses)	1.65	1.60	1.84

(1) La EBITDA representa la utilidad de operación más depreciación e intereses pagados transferidos al costo menos otros ingresos más otros gastos- neto en millones.

(2) Representa la utilidad bruta dividida entre los ingresos, expresada en términos porcentuales.

(3) Representa la EBITDA dividida entre los ingresos, expresada en términos porcentuales.

(4) Representa la utilidad de operación dividida entre los ingresos, expresada en términos porcentuales

(5) Representa la utilidad neta dividida entre los ingresos, expresada en términos porcentuales

(6) Representa el saldo total de la deuda bancaria y certificados bursátiles, menos el efectivo y equivalentes de efectivo dividido entre la EBITDA

(7) Representa la rotación de cuentas por cobrar en meses, con base en el saldo promedio.

(8) Representa la rotación del total de inventarios (obra en proceso y terrenos en proceso) en meses, con base en saldo promedio.

(9) Representa la rotación de proveedores de terrenos y materiales en meses, con base en saldo promedio.

Conciliación de la utilidad neta a la EBITDA	2024	2023	2022
	Millones		
Utilidad neta	\$ 687.3	\$ 663.5	\$ 646.0
Depreciación	90.8	81.7	73.2
Otros gastos (ingresos) y participación en los resultados de compañías asociadas, neto	(61.0)	(60.4)	(107.1)
(Ingresos) gastos financieros	(136.8)	(178.0)	(151.1)
Gastos por intereses capitalizados y devengados en el costo	238.224	166.2	174.7
Impuestos a la utilidad	286.0	312.4	309.8
EBITDA	\$ 1,104.5	\$ 985.5	\$ 945.5

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

Información financiera por la línea de negocio y zona geográfica

Los ingresos de la Compañía por los años de 2024, 2023 y 2022 fueron realizados en su totalidad en México.

Ingresos por Tipo de vivienda:

Producto	2024			2023			2022		
	Unidades	Ingresos (millones)	%	Unidades	Ingresos (millones)	%	Unidades	Ingresos (millones)	%
Vivienda de Interés Social	2,935	2,451.7	34.4%	2,739	1,987.2	29.5%	3,413	2,214.1	31.8%
Vivienda de Tipo Medio	2,262	2,823.3	39.7%	2,097	2,512.4	37.2%	2,080	2,295.5	33.0%
Vivienda de Tipo Residencial	552	1,537.4	21.6%	737	1,944.5	28.8%	800	2,114.8	30.4%
Suma Habitacional	5,749	6,812.4	95.7%	5,573	6,444.1	95.5%	6,293	6,624.4	95.2%
Otros Proyectos Inmobiliarios		306.0	4.3%		305.2	4.5%		331.2	4.8%
Total	5,749	7,118.4	100.0%	5,573	6,749.3	100.0%	6,293	6,955.6	100.0%

Información por Zona Geográfica

Región	2024		2023		2022	
	Ingresos	% del total	Ingresos	% del total	Ingresos	% del total
Estado de México e Hidalgo	\$ 1,969.8	28.9%	\$ 1,911.2	29.7%	\$ 1,796.9	27.1%
Sur	1,373.7	20.2%	1,088.6	16.9%	884.9	13.4%
Occidente	1,095.1	16.1%	877.4	13.6%	923.0	13.9%
Centro	820.8	12.0%	1,094.2	17.0%	1,357.8	20.5%
Noroeste	749.6	11.0%	462.6	7.2%	646.1	9.8%
Oriente	493.0	7.2%	680.9	10.6%	734.8	11.1%
Noreste	211.1	3.1%	236.0	3.7%	225.7	3.4%
Guanajuato	99.4	1.5%	93.2	1.4%	55.2	0.8%
Total	\$ 6,812.4	100.0%	\$ 6,444.1	100.0%	\$ 6,624.4	100.0%

Informe de créditos relevantes:

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

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

- Divulgar al público inversionista y entregar al representante común, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas, los formatos, el contenido y las formalidades que señala la Circular Única, un ejemplar completo de los estados financieros consolidados.
- Cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligado el Emisor en términos de la LMV, de la Circular Única y de cualesquiera otras disposiciones aplicables.

- Informar al Representante Común mediante una notificación por escrito firmada por el Director de Finanzas del Emisor y dentro de los 25 (veinticinco) Días Hábiles siguientes al cierre de cada trimestre, y dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábiles siguientes al cierre de cada año; el resultado del cálculo correspondiente de cada una de las siguientes Obligaciones de No Hacer y Obligaciones de Hacer: (i) la Razón de Apalancamiento y (ii) Razón de Cobertura de Intereses. Al 31 de diciembre de 2024 son:

- Razón de Cobertura de Intereses Consolidada = 3.20 (mayor a 2.00 a 1.00).
- Razón de Deuda con Costo Financiero Consolidada Neta a UAFIDA Consolidada = 0.32 (menor a 3.00 a 1.00).

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, la Entidad ha cumplido con las restricciones y obligaciones que le eran aplicables. La deuda a largo plazo de la Entidad se registra a su costo amortizado y, consiste en deuda que genera intereses a tasas variables que están relacionadas a indicadores de mercado, el valor razonable no difiere de su valor en libros debido a que los valores observados en el mercado son muy similares a los registrados. Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 el valor razonable es de \$2,476.1, \$2,336.8 y \$2,274.2, millones respectivamente. El saldo en préstamos se integra como sigue:

INSTITUCIÓN	FECHA		TASA	(MILLONES)			
	INICIO	VENCIMIENTO		SPREAD	31/12/2024	2024	2023
Certificados Bursátiles 23 X	29/11/2023	25/11/2026	1.70	11.94%	1,200.0	1,200.0	-
Certificados Bursátiles 21 ZK	21/10/2021	12/10/2028	2.30	9.63%	500.0	500.0	500.0
Certificados Bursátiles 21 X	21/10/2021	17/10/2024	1.40	-	-	-	1,000.0
TOTAL CRÉDITO BURSÁTIL					1,700.0	1,700.0	1,500.0
Banco del Bajío, S. A. (1)	15/12/2022	19/12/2025	2.00	12.24%	100.0	200.0	300.0
Banco del Bajío, S. A. (1)	20/08/2024	20/09/2027	1.50	11.74%	91.7	-	-
BBVA, S. A. (1)	26/09/2024	26/09/2027	1.50	11.74%	183.3	-	-
PRÉSTAMO SIN GARANTÍA					375.0	200.0	300.0
Banco Mercantil del Norte, S. A. (2)	25/06/2018	14/06/2035	2.75	12.59%	112.5	118.8	124.6
Banco Mercantil del Norte, S. A. (2)	14/08/2015	14/08/2029	2.50	12.59%	96.8	107.0	114.5
Banco Mercantil del Norte, S. A. (2)	14/05/2016	14/05/2031	2.50	12.59%	55.3	62.0	68.2
Banco Scotiabank Inverlat, S. A. (2)	16/03/2012	16/12/2026	2.50	12.74%	18.9	28.4	37.9
Banco Scotiabank Inverlat, S. A. (3)	29/12/2022	15/01/2027	2.50	12.77%*	79.1	85.6	90.0
PRÉSTAMOS SIMPLES CON GARANTÍA DE DERECHOS DE COBRO					362.7	401.8	435.2
					2,437.7	2,301.8	2,235.2
					(15.9)	(22.5)	(19.6)
					2,421.8	2,279.3	2,215.6

* Tasa promedio (aplica varias tasas por cada disposición)

(1) Crédito simple sin garantía hipotecaria

(2) Crédito simple con garantía de derechos al cobro

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

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

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

Resultados de la operación:

Resultados de operación consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024, comparados con el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 y este último comparado con el año que terminó al 31 de diciembre de 2022.

INGRESOS

2024

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

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

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

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

2023

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

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

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

Por su parte, los ingresos provenientes de Otros Proyectos Inmobiliarios representaron el 4.5% del total en 2023, frente al 4.8% del año previo. Este rubro alcanzó un monto de \$305.2 millones, lo que representó una disminución del 0.1% respecto a 2022, derivado principalmente de menores ingresos por venta de terrenos, aunque parcialmente compensado por mayores ingresos por arrendamientos de centros comerciales.

2022

Los ingresos tuvieron un buen desempeño durante todo el año y principalmente en el último trimestre del ejercicio alcanzando cifras que no se veían desde 2019. Los ingresos al 31 de diciembre de 2022 fueron \$6,955.6 millones que comparado con el cierre del

ejercicio 2021 por \$6,376.8 tuvieron un crecimiento del 9.1% impulsado principalmente por un aumento en la venta de vivienda de Tipo Medio, las cuales representaron el 33.0% del total de los ingresos en 2022. Del total de ingresos en 2022, la venta de vivienda de Interés Social, Tipo Medio y Residencial fue \$2,214.1, \$2,295.5 y \$2,114.8 millones, respectivamente. Las unidades vendidas fueron 6,293 en 2022 y 6,464 en 2021.

El precio promedio de venta de las viviendas en el ejercicio 2022 fue de \$1,052.7 (miles de pesos) que con relación al mismo periodo del año anterior tuvo un incremento de 11.2%. El precio promedio de Interés Social, Tipo Medio y Residencial tuvo un crecimiento de 11.0%, 15.4% y 1.1%, respectivamente.

Los ingresos de Otros proyectos inmobiliarios en el ejercicio 2022 y 2021 representaron el 4.8% y 4.1%, respectivamente, del total de ingresos. Este rubro tuvo un total de \$331.2 millones incrementando 27.3% comparado con 2021, debido a mayores ingresos tanto en la venta de terrenos como de arrendamiento de centros comerciales.

COSTOS

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

2024

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

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

2023

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

2022

Al 31 de diciembre de 2022 el costo de venta fue \$5,147.5 millones incrementando 9.2% casi en la misma relación con el incremento en ingresos. Los costos representan el 74.0% en 2022 y 73.9% en 2021 en referencia con los ingresos totales.

UTILIDAD BRUTA

2024

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

2023

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

2022

La utilidad bruta fue de \$1,808.1 millones incrementando 8.6% comparado con 2021. El margen de utilidad bruta quedo en 25.99% en 2022 disminuyendo solo 0.12% respecto del obtenido en 2021, esto como consecuencia del incremento en costos.

GASTOS GENERALES Y DE ADMINISTRACIÓN

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

2024

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

2023

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

2022

Los gastos generales tuvieron un incremento derivado a gastos no recurrentes principalmente por la cancelación de un IVA que en su momento se acreditó y en este ejercicio se tuvo que llevar a gastos. Los gastos generales representan el 16.0% en 2022 y 14.9% en 2021 respecto de los ingresos totales.

UTILIDAD DE OPERACIÓN

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

2024

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

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

2023

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

2022

Durante 2022 hubo un buen desempeño de los ingresos que se vio reflejado principalmente en el último trimestre que contrarrestó el aumento en gastos generales, se obtuvo una utilidad de operación al cierre del ejercicio de \$696.6 millones mayor en un 0.9% con relación a 2021. El margen de operación fue de 10.0% en 2022 que comparado con 2021 el cual fue de 10.8% tuvo disminución de 80 puntos porcentuales.

INGRESOS FINANCIEROS, NETO

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

2024

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

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

2023

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

2022

Como consecuencia de una alta inflación, las tasas de interés comenzaron a subir, llegando a 10.5% al cierre del ejercicio 2022. Durante 2022 la Compañía liquidó dos préstamos con BBVA y Scotiabank porque llegaron a su vencimiento. Por otra parte, en diciembre de 2022 contrató un nuevo con Banco del Bajío por \$300 millones. El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses fue favorable derivado de los ingresos obtenidos por el rendimiento en sus inversiones. Los ingresos financieros netos incrementaron un 64%, pasando de \$92.1 millones en 2021 a \$151.1 millones en 2022.

PARTICIPACIÓN EN LAS UTILIDADES DE NEGOCIOS CONJUNTOS

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

2024

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

2023

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

2022

La división de centros comerciales tuvo una buena recuperación en comparación con los dos ejercicios anteriores donde se vio afectada por la pandemia. En 2022 la afluencia de personas estaba retomando su normalidad en los centros comerciales. La utilidad en negocios conjuntos fue de \$108.1 millones mayor por \$19.1 millones comparado con 2021 que tenía \$89.1 millones. La participación de negocios conjuntos representa el 1.56% de los ingresos totales.

IMPUESTOS A LA UTILIDAD

2024

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

2023

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

2022

Los impuestos a la utilidad que están conformados por el ISR corriente y el impuesto diferido se vieron afectados en relación con el aumento en las operaciones de la compañía, principalmente en la venta de viviendas, al cierre del ejercicio de 2022 ascendieron a \$309.8 millones mayor en un 7.8% comparado con 2021 que ascendió a \$287.4 millones.

UTILIDAD CONSOLIDADA

2024

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

2023

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

2022

Derivado de las variaciones antes mencionadas en los rubros de ingresos, costos y gastos la utilidad neta consolidada fue de \$646.0 millones mayor en 10.6% comparado con 2021. La Utilidad neta consolidada representa el 9.29% en referencia a sus ingresos totales.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital:

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

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

Endeudamiento

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo de la deuda con costo (créditos bursátiles y bancarios más arrendamientos) fue \$2,673.4 millones, 8.5% superior al cierre de 2023. El 29 de noviembre de 2023, ARA llevó a cabo la emisión de certificados bursátiles quirografarios sustentables con la clave de pizarra “ARA 23X”, por un monto de \$1,200 millones a un plazo de tres años y con una tasa de interés bruto anual de la TIIE de hasta 28 días más 1.70%. El propósito de esta emisión es el financiamiento de proyectos futuros o existentes que deben enfocarse y procurar el desarrollo social y/o ambiental en las comunidades que desarrolla ARA. Con la finalidad de mantener razones de apalancamiento saludables, el mismo 29 de noviembre se realizó la amortización voluntaria anticipada total de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra “ARA 21X”, por un monto de \$1,000 millones.

Por otra parte, se mantiene la emisión “ARA 21-2X” a un plazo de siete años, por \$500 millones 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, la parte proporcional de esta garantía de la emisión “ARA 21X” se encuentra en proceso de cancelación a la fecha de este reporte.

El saldo de los créditos bursátiles al 31 de diciembre de 2024 fue \$1,700 millones (\$1,685.5 millones netos de gastos de colocación por devengar) y representaron el 63.2% del total de la deuda con costo.

El 15 de diciembre de 2022 se obtuvo un crédito simple sin garantía por \$300.0 millones contratado a una tasa de interés de THIE más 200pb, el plazo es de tres años con amortizaciones trimestrales de capital y pago mensual de interés, el saldo al 31 de diciembre de 2024 fue de \$100.0 millones (\$99.4 millones netos de comisiones por devengar).

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo de los dos créditos simples bancarios sin garantía hipotecaria que fueron contratados en el 3T24, fue de \$275 millones (\$274.2 millones netos de comisiones por devengar), a una tasa de interés de THIE más 150pb, el plazo es de tres años con amortizaciones trimestrales de capital y pago mensual de intereses.

Al 31 de diciembre de 2024, 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 \$362.7 millones y representaron el 13.5% de la deuda con costo. Para estos préstamos se tienen contratados instrumentos financieros con fines de cobertura, seis CAPs con tasas de interés máximas, tres de ellos del 7%, dos del 8% y una del 9%, todos con vencimiento en 2027. En enero de 2024 se contrató un Collar de tasa de interés con un precio del ejercicio Cap del 12.4% y un precio del ejercicio Floor del 7.9%, con vencimiento en diciembre de 2026. Así mismo, en diciembre de 2024 se contrató un CAP a un precio del ejercicio del 9% con vencimiento el 16 de noviembre de 2027, en sustitución al swap que venció en julio de 2024.

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

Razones de endeudamiento	2024	2023	2022
	Millones		
Deuda con costo (préstamos bancarios, certificados bursátiles y contratos por arrendamientos)	\$ 2,673.4	\$ 2,463.7	\$ 2,320.3
Deuda Neta	336.3	165.0	(826.2)
Deuda Neta a EBITDA	0.30	0.17	(0.87)
Deuda con costo a EBITDA	2.42	2.50	2.45
Pasivo Total/Capital Contable (veces)	0.57	0.54	0.53
Pasivo con Costo/Capital Contable (veces)	0.17	0.17	0.16

Posición Monetaria

La Compañía mantiene inversiones en moneda extranjera, principalmente de corto plazo, como parte de su estrategia de diversificación y para respaldar las necesidades operativas. Si bien existe una exposición a fluctuaciones en el tipo de cambio, el impacto es marginal debido al equilibrio entre los activos y pasivos denominados en moneda extranjera. La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 es:

Posición monetaria	2024	2023	2022
	Millones		
Millones de dólares estadounidenses:			
Activos monetarios	\$ 5.32	\$ 6.4	\$ 7.2
Pasivos monetarios	(1.2)	(1.6)	(2.2)
Posición activa, neta	4.1	4.8	5.0
Equivalente en millones de pesos	\$ 85.7	\$ 80.9	\$ 99.0

Inversiones en activos contrarrestados

La Compañía es propietaria de la mayoría de la maquinaria y equipo de construcción que utiliza. Además, registra activos por derecho de uso derivados de contratos de arrendamiento conforme a la IFRS 16. Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía no tiene inversiones relevantes en capital comprometidas.

Políticas de Tesorería

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

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

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

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

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

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

Principales cuentas de Balance General (cambios relevantes)

Efectivo

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo ascendió a \$2,337.0 millones, lo que representa un incremento del 1.7% respecto al cierre de 2023, cuando se registraron \$2,298.6 millones. En comparación con 2022, cuando se contaba con \$3,146.4 millones, se observa una disminución acumulada, atribuible al uso de recursos para inversión en activos productivos y al fortalecimiento de los desarrollos en proceso.

Los saldos incluyen efectivo restringido por \$50.0 millones en 2024 y \$72.4 millones tanto en 2023 como en 2022, relacionado principalmente con fondos reservados para proyectos específicos y garantías contractuales.

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

Flujo de Efectivo	2024	2023	2022
	Millones		
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	\$ 321.3	-\$ 198.3	\$ 237.9
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(30.4)	(94.9)	(105.2)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(252.6)	(554.7)	(377.5)
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	38.4	(847.8)	(244.8)

La disminución del flujo se debe principalmente a mayor inversión en inventario, maquinaria y equipo que se compró con recursos propios y la que se adquirió con contratos de arrendamiento así como el pago de dividendos. Ver sección “*Descripción de los principales activos*”.

Cuentas por cobrar

Al cierre del ejercicio 2024, el saldo de cuentas por cobrar fue de \$556.7 millones, lo que representó una disminución del 22.9% respecto al cierre de 2023. Como resultado, la rotación de cuentas por cobrar mejoró y se ubicó en 29 días, reflejando una gestión eficiente del ciclo de cobro.

En comparación, al 31 de diciembre de 2023, el saldo ascendía a \$721.7 millones, lo que implicó un incremento del 9.4% frente al ejercicio 2022. Este aumento también fue originado por un mayor volumen de escrituración en las semanas finales del año. A pesar de ello, la rotación de cuentas por cobrar se mantuvo en niveles saludables, con un promedio de 1.28 meses.

Inventarios

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

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

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

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

La Entidad tiene una garantía sobre la reserva territorial a largo plazo con un valor en libros de \$220.8 millones por contrato de garantía de pago oportuno con Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo. Está en proceso de cancelación la parte correspondiente al Certificado bursátil ARA 21 X que se amortizó voluntaria y anticipadamente en 2023, detallada en la sección "Otros Contratos".

Otros datos	2024	2023	2022
	Meses		
Rotación de cuentas por cobrar (meses)	0.94	1.28	1.14
Rotación de Inventarios (meses)	29.41	28.04	24.81
Rotación de cuentas por pagar (meses)	1.65	1.60	1.84

Control Interno:

La Compañía tiene implementado un sistema de control interno que busca cumplir y dar seguimiento a los procesos establecidos por la Entidad mediante la aplicación de medidas preventivas dictadas en el modelo internacional COSO II ERM (Enterprise Risk Management) para la administración de riesgos y diseñado para identificar eventos relevantes. Dicho sistema incluye la definición y comunicación de políticas y procedimientos diseñados para la adecuada salvaguarda de sus bienes, la eficiencia de sus operaciones, y la emisión de información financiera de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS), además de las disposiciones legales aplicables.

Como órgano interno de control, la Compañía cuenta con un área de Auditoría Interna, enfocada a evaluar y validar procesos y controles, así como un área de Contraloría y Administración de Riesgos dirigida a normar y prevenir eventualidades en los procesos

críticos. Ambas áreas ayudan a la organización a cumplir sus objetivos aportando un enfoque sistemático y disciplinado para evaluar y mejorar la eficacia de los procesos de gestión de riesgos, control y gobierno corporativo.

El Sistema de Control Interno es probado año con año, con el propósito de validar o adecuar la operación de sus procesos de negocio.

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:

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

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

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

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

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

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

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

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

Mediciones de valor razonable y procesos de valuación - Algunos de los activos y pasivos de la Entidad se miden a su valor razonable en los estados financieros consolidados. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, la Entidad contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación.

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

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

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

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

[427000-N] Administración

Audidores externos de la administración:

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

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

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

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

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

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

En 2024 los honorarios por otros servicios sumaron \$2.3 millones, representan el 23% del honorario correspondiente al servicio de auditoría de estados financieros básicos. Los otros pagos por conceptos distintos al de auditoría fueron principalmente servicios de estudios de precios de transferencia y acompañamiento en la alineación con estándares emitidos por ISSB.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

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

	2024	2023	2022
Con negocios conjuntos:			
Administración de desarrollos comerciales	21.8	19.9	21.8
Servicios administrativos	16.4	12.3	11.4
Comisiones	8.6	11.8	5.2
Intereses por préstamos	3.2	0.7	-

	2024	2023	2022
Con otras partes relacionadas:			
<i>Ingresos:</i>			
Directores, subdirectores y personal gerencial clave:			
Venta de vivienda	2.5	9.5	19.5
<i>Costos:</i>			
Directores, subdirectores y personal gerencial clave:			
Beneficios directos	107.2	102.5	99.7
Miembros del consejo de administración y otras partes relacionadas:			
Honorarios por funciones propias de su actividad	0.7	0.6	1.0
Emolumentos	4.2	3.7	4.2
Arrendamiento de inmuebles	3.6	3.3	2.3
Asesoría	5.3	5.3	5.4

Información adicional administradores y accionistas:

Designación del Consejo de Administración

De conformidad con los estatutos sociales de la Compañía, el Consejo de Administración se integra por consejeros propietarios y sus respectivos suplentes, quienes son designados por la Asamblea General de Accionistas. Durante las Asambleas Generales de Accionistas convocadas para dicho fin, cualquier accionista o grupo de accionistas que represente, al menos, el 10% del capital

social de la Compañía tiene el derecho de designar a un consejero propietario y a su respectivo suplente. Una vez efectuadas estas designaciones por parte de los accionistas minoritarios, los demás miembros del Consejo de Administración son nombrados por mayoría simple de votos, excluyendo para tal efecto los votos de los accionistas que hayan ejercido su derecho de designación directa.

Al 31 de diciembre de 2024 el consejo de administración de la Compañía quedó integrado por doce consejeros propietarios (incluyendo al Presidente y dos Vicepresidentes) y cinco suplentes. De conformidad con la LMV, cuando menos el 25% de los consejeros deben ser independientes. Además, la LMV establece que la CNBV podrá objetar la calificación de independencia de los consejeros nombrados por la asamblea general de Accionistas de la Compañía. Los miembros del consejo de administración durarán en su cargo un año y podrán ser reelectos. De conformidad con la legislación aplicable, los miembros del consejo continuarán en el ejercicio de sus funciones hasta que los consejeros designados para suplirlos entren en funciones, o hasta un plazo de 30 días naturales, a falta de la designación del sustituto o cuando este no tome posesión de su cargo.

Facultades del Consejo de Administración

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

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

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

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

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

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

El deber de lealtad implica que los consejeros de la Compañía deben guardar confidencialidad respecto de la información que adquieran con motivo de sus cargos y deben abstenerse de participar en la deliberación y votación de cualquier asunto en el que tengan algún conflicto de interés. Los consejeros incurrirán en deslealtad frente a la Compañía cuando obtengan beneficios económicos para sí, cuando a sabiendas favorezcan a un determinado accionista o grupo de Accionistas, o cuando aprovechen

oportunidades de negocios sin contar con una dispensa del consejo de administración. El deber de lealtad también implica que los consejeros deben (i) informar al comité de auditoría y a los auditores externos todas aquellas irregularidades de las que adquieran conocimiento durante el ejercicio de sus cargos, y (ii) abstenerse de difundir información falsa y de ordenar u ocasionar que se omita el registro de operaciones efectuadas por la Compañía, afectando cualquier concepto de sus estados financieros. Los consejeros que falten a su deber de lealtad serán susceptibles de responsabilidad por los daños y perjuicios ocasionados a la Compañía o sus subsidiarias como resultado de los actos u omisiones antes descritos.

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

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

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

La siguiente tabla contiene información con respecto a los miembros del consejo de administración al cierre del ejercicio 2024:

Nombre	Cargo	Antigüedad en años	Suplente
Germán Ahumada Russek **\$	Presidente	36	Alicia Enriquez Pimentel **
Luis Felipe Ahumada Russek **\$	Vicepresidente	36	Guillermo Alberto Riveroll López **
Germán Ahumada Alduncín **\$	Vicepresidente	21	Alicia Enriquez Pimentel **
Miquel Guillermo Lozano Pardinás**	Consejero	8	Alicia Enriquez Pimentel **
Pedro Alonso Anquilo *	Consejero	21	María Cristina Hernández Trejo *
Roberto Danel Díaz *	Consejero	21	Sin suplente
Patricio Bustamante Martínez*	Consejero	4	Sin suplente
Sylvia Meljem Enriquez de Rivera *	Consejero	6	Sin suplente
Raúl Fernando Robledo Tovi *	Consejero	11	Jose Roberto Flores Athie*
Ricardo Paullada Nevárez *	Consejero	11	René Alberto Meza Aragón **
Pedro Manuel Zorrilla Velasco*	Consejero	5	Sin suplente
Salvi Rafael Folch Viadero*	Consejero	8	Sin suplente

Consejeros Propietarios:

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

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

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

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

Pedro Alonso Angulo es Consejero Independiente de negocios. Es socio de la firma Consultoría Bursátil, S.C., empresa que ofrece asesoría en temas relacionados con la economía y los mercados financieros. Es economista egresado de la UNAM y Diplomado en Análisis Político del CIDE. Desde el año 2000 ha participado activamente en foros internacionales como el Fondo Monetario Internacional, el Banco Mundial, la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico y la Organización de Países Exportadores de Petróleo. Participa en los medios de comunicación siendo colaborador de “Es Negocio”, en el canal ADN 40 (TV Azteca) y en diversos espacios del canal del Financiero – Bloomberg. Escribe a diario su columna CONSEJERÍA, en su blog consejeriabursatil.com. Forma parte del grupo de analistas que el Banco de México encuesta mensualmente sobre expectativas económicas del Sector Privado y es miembro del Comité Nacional de Estudios Económicos del Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas (IMEF). Es Consejero Independiente de Consorcio ARA, S.A. de C.V. y de CI Banco, S.A., Ci Casa de Bolsa, S.A., CI Fondos, S.A. y Finanmadrid México, S.A de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, E. R. Para estas últimas cuatro empresas, preside el Comité de Administración Integral de Riesgos.

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

Roberto Danel Díaz es socio director de Control de Gestión de Negocios, S.C. firma de consultoría en gobierno corporativo y consejero independiente, como experto financiero, en empresas públicas y privadas. Anteriormente ocupó diversos cargos en las áreas de finanzas de Industrias Peñoles, S.A.B. de C.V. Desc, S. A. B. de C.V. y Vitro, S.A.B de C.V.; presidente del Comité de Mejores Prácticas Corporativas del Consejo Coordinador Empresarial 1999-2020; miembro del Instituto Latinoamericano de Gobierno Corporativo, de la *National Association of Corporate Directors* (EUA) y de la *International Corporate Governance Network* (Reino Unido) y su comité de riesgos. Es Contador Público por la Universidad Iberoamericana y

tiene estudios de Postgrado en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), en el IPADE, y de Gobierno Corporativo en la Escuela de Administración de la Universidad de Yale, en la Escuela de Graduados en Negocios de la Universidad de Stanford y en la Escuela de Negocios de la Universidad de Harvard.

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

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

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

Ricardo Paullada Nevárez es Contador Público por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y cuenta con un Diplomado en Impuesto Internacionales en el programa ITAM-Harvard, además está certificado por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos en el área de Especialidad Fiscal; ha impartido varias materias en la Licenciatura de Contaduría Pública, en el

área fiscal del ITAM. Su actividad profesional la inició en 1990 en el despacho Chévez, Ruiz, Zamarripa y Cía., siendo aceptado como socio en 2001 y como socio Director de las áreas Fiscales de Consultoría, Patrimonial y Precios de Transferencia de 2021 a enero de 2025, siendo esta última fecha cuando se le nombró Director General en dicha firma. Actualmente participa como consejero y comisario de diversas empresas en México de grupos privados e internacionales y ha sido Presidente de la Junta de Honor del Colegio de Contadores Públicos, A.C.

Raúl Fernando Robledo Tovi es socio de SFA. Ha acumulado una extensa experiencia en finanzas corporativas y fusiones y adquisiciones, trabajando por más de 30 años en bancos de inversión líderes como Elek Moreno Valle y Asociados, LehmanBrothers, Banque Indosuez, ISEFI y Valores Finamex, con una participación acumulada de más de US \$10 billones en el caso de fusiones y adquisiciones y de más de US \$5 billones en el caso de reestructuras financieras. Previamente trabajó en Grupo Alfa y tres años en la División de Finanzas de Procter & Gamble en Alemania. Es Ingeniero Químico graduado en la Universidad La Salle, con un MBA en Stanford Unlverslty. Raúl habla fluidamente inglés, alemán, español y tiene conocimientos avanzados de francés. Actualmente es Socio Director de Nomisma Consultores, SC firma especializada en finanzas corporativas.

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

Licenciado en Administración de Empresas y en Contaduría Pública y Estrategia Financiera por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). Maestro en Derecho Fiscal por la Universidad Panamericana.

Consejeros Suplente:

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

María Cristina Hernández Trejo. Es Socia Directora de Operaciones de Consejería Bursátil, S. C. firma de asesoría que proporciona servicios en materia de análisis económico, gestión empresarial y mercados financieros, y consejera independiente y consultora de empresas. Es experta en mercado de capitales y hace divulgación sobre este tema en medios de comunicación masiva y en foros académicos y empresariales. Anteriormente ocupó diversos cargos en la Casa de Bolsa del Grupo Financiero BBVA Bancomer. Es Licenciada en Contaduría por la Universidad Nacional Autónoma de México y tiene estudios de Postgrado en el IPADE y en la Universidad Iberoamericana.

Eugenio Riveroll Picazo es Contador Público por la Universidad Iberoamericana, cuenta con diversos cursos de planeación, finanzas y tecnología en México y en el extranjero. Es Director General y fundador de QAD México, actualmente tiene a su cargo toda la operación de Latinoamérica. Fue miembro de la Comisión Informática del CCPM, Vicepresidente de la Comisión de Consultoría del CCPM, miembro del Consejo Editorial de El Asesor y Velocidad Internet, así como miembro del Consejo Editorial de la Revista Manufactura. Ejerce la docencia en la Universidad Iberoamericana en el departamento de Contaduría Pública y ha participado como conferencista en eventos del CCPM e IMEF.

José Roberto Flores Athie cuenta con una Licenciatura en Ingeniería Biomédica por la Universidad Iberoamericana, con mención honorífica, así como con una Maestría en Administración y Finanzas por la escuela de Graduados del ITESM. Actualmente se desempeña como Director General de Financiamiento Progreseemos, S.A. de C.V., SOFOM, ENR. Tiene una amplia experiencia internacional en empresas multinacionales cotizando en mercados públicos de valores en Europa y Estados Unidos. Su desarrollo profesional ha sido en las áreas financieras y administrativas, planeación estratégica, adquisición y venta de negocios en marcha y dirección general. Fungió como Vicepresidente y Director General para América Latina de la división Fosfatos Especializados de Rhodia, Director Global de STPP para la división de Fosfatos, Director de Finanzas y Administración - Troy Industrias, entre otros. Miembro del Comité Ejecutivo de la Asociación Nacional de la Industria Química en el período 2003-2005.

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

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

Secretario

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

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

Ejecutivos

La siguiente tabla contiene información con respecto a los ejecutivos de la Compañía al 31 de diciembre de 2024:

Nombre	Puesto	Antigüedad en ARA	Edad
División Centros Comerciales:			
Luis Felipe Ahumada Russek	Director General	48	78
División Vivienda:			
Miguel Guillermo Lozano Pardini	Director General	18	73
Alicia Enriquez Pimentel	Directora de Administración y Finanzas	23	49
Silvia Rosa Chew Bolaños	Directora de Administración	39	71
Rodolfo Trujillo Mondragón	Director Jurídico	20	65
Raúl Parra Sánchez	Director de Auditoría Interna	4	54
Gerardo Fernández García Velarde	Director de Transformación Digital y Estrategia Comercial	1	45

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

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

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

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

Raúl Parra Sánchez. Contador Público por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey en 1992, se incorpora a Consorcio ARA en 2021 como Director de Auditoría Interna, ha trabajado en empresas del ramo inmobiliario y constructor, fue subdirector de Auditoría Interna en Grupo GICSA S.A.B. de C.V. durante 15 años y en CEMEX S.A.B. de C.V. como Líder del Expertise Group de Control Interno del Proyecto Cemex Way. Ha cursado estudios de Maestría en Administración de Negocios en el Instituto Politécnico Nacional y obtenido dos certificaciones internacionales relacionadas con Auditoría Interna (CIA - Certified Internal Auditor) y en prevención e investigación de fraudes (CFE - Certified Fraud Examiner) en The Institute of Internal Auditors (THEIIA) y Association of Certified Fraud Examiners (ACFE) respectivamente.

Gerardo Fernández García Velarde es Licenciado en Comunicación por la Universidad Anáhuac. Cuenta con una Maestría en Globalización, Comercio Exterior y Mercados Emergentes, así como un Diplomado en Economía Internacional, ambos por la Universidad de Barcelona. Se incorporó a la Compañía en 2024 como Director de Transformación Digital y Estrategia Comercial. Posee una sólida trayectoria en los sectores inmobiliario, hotelero, de servicios financieros y telecomunicaciones, en los cuales ha ocupado cargos directivos, impulsando el crecimiento y desarrollo estratégico de diversas organizaciones.

De conformidad con la LMV, el Director General y los ejecutivos de primer nivel de la Compañía también están obligados a actuar para beneficio de la misma y no de un determinado accionista o grupo de accionistas. Dichos ejecutivos están obligados

principalmente a presentar al consejo de administración, para su aprobación, la estrategia de negocios de la Compañía, a presentar al comité de auditoría propuestas en cuanto a los sistemas de control interno, la divulgación de información al público, y el mantenimiento de sistemas y procedimientos contables adecuados. El director general y los ejecutivos de la Compañía también están sujetos a las acciones de responsabilidad aplicables a los consejeros.

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

Principales Accionistas

La siguiente tabla contiene información sobre la estructura accionaria de la Compañía al 31 de diciembre de 2024, 2023, 2022:

Accionistas	2024		2023		2022	
	No. de Acciones	%	No. de Acciones	%	No. de Acciones	%
Germán Ahumada Russek	361,323,606	29.55%	359,323,606	29.1%	359,323,606	28.5%
Luis Felipe Ahumada Russek	300,114,456	24.55%	294,272,415	23.8%	294,272,415	23.4%
Free Float	557,217,604	45.6%	569,029,532	46.0%	582,582,069	46.2%
Subtotal	1,218,655,666	99.7%	1,222,625,553	98.9%	1,236,178,090	98.1%
Acciones en tesorería	3,969,887	0.3%	13,475,534	1.1%	23,841,973	1.9%
Total	1,222,625,553	100.0%	1,236,101,087	100.0%	1,260,020,063	100.0%

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

Actualmente los accionistas principales conjuntamente son tenedores del 54.10% del capital social de la Emisora. Tienen una posición de control en la misma, ya que dirigen la administración, estrategia y las principales políticas de la Emisora. No existe ningún accionista que ejerza influencia significativa.

Variaciones del Capital en los últimos tres ejercicios

El capital social de la Compañía está representado por acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, de serie única, de suscripción libre, íntegramente suscritas y pagadas. Al 31 de diciembre de 2024, el número de acciones en circulación ascendía a 1,222,625,553, de las cuales 3,969,887 se encontraban en tesorería. En comparación, al cierre de 2023 y 2022, el capital social estaba representado por 1,236,101,087 y 1,260,020,063 acciones respectivamente, con 13,474,534 y 23,841,973 acciones en tesorería en cada ejercicio. El capital social suscrito y pagado de la Compañía ascendía a la cantidad de \$407.5, \$407.2 y \$412.0 millones al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, sin expresión de valor nominal, todas correspondían a la parte fija de dicho capital.

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

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

En la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del 21 de abril de 2022, se aprobó la cancelación de 22,050,389 (veintidós millones cincuenta mil trescientas ochenta y nueve) representativas de la parte fija del capital social de la Sociedad, que fueron adquiridas con recursos del fondo de recompra de acciones, una reducción de \$7.3 millones, es decir, \$0.33 pesos por cada acción. En consecuencia, también se efectuó la cancelación de la parte de la reserva para adquisición de acciones propias por \$52.2 millones contra utilidades retenidas.

Comités del Consejo de Administración

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

Comité de Auditoría

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

En Asamblea General Extraordinaria celebrada el 21 de abril de 2022 se designó a Patricio Bustamante Martínez como nuevo Presidente del Comité de Auditoría sustituyendo a Félix Gavito Marco. Como vocales del comité continúan participando el Sr. Roberto Danel Díaz y el Sr. Ricardo Paullada Nevárez, quienes cuentan con amplia experiencia y especialización en las áreas de Impuestos y Finanzas, respectivamente.

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

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

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

Comité de Prácticas Societarias

De conformidad con la LMV, en 2024 dicho comité se encuentra integrado en su totalidad por consejeros independientes. Los miembros del comité de prácticas societarias de la Compañía son Roberto Danel Díaz (Presidente) y como vocales, Ricardo Paullada Nevárez, Pedro Alonso Angulo y Raúl Robledo Tovi. El comité de prácticas societarias, sus facultades y obligaciones se encuentran en la Ley del Mercado de Valores.

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

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

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

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

Compensaciones

En la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 23 de abril de 2024 se aprobó pagar a los Consejeros y Secretario de la Sociedad, como remuneración neta del impuesto sobre la renta, una moneda denominada Centenario, o la cantidad equivalente al valor de adquisición de un Centenario por cada sesión del Consejo de Administración a la que asistan.

Los honorarios otorgados a consejeros por consultorías, emolumentos y otros servicios al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 fueron de \$4.9, \$4.3 y \$5.4 millones, respectivamente.

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

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

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Directivos relevantes [Miembro]

Ahumada Russek Germán			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
1988-04-26		Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinido	Director General División Vivienda hasta 2024	48	29.55
Información adicional			

Ahumada Russek Luis Felipe			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
1988-04-26		Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria Anual	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinido	Director General División Centros Comerciales	48	24.55
Información adicional			

Enríquez Pimentel Alicia			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2017-04-26		Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria Anual	

Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinido	Directora de Administración y Finanzas	23	N/A
Información adicional			

Lozano Pardinás Miguel Guillermo			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación	Tipo de asamblea		
2017-04-26	Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria Anual		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinido	Director General de la División Vivienda	18	N/A
Información adicional			

Relacionados [Miembro]

Ahumada Alduncín Germán			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2004-04-22			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinido	N/A	N/A	0
Información adicional			

Riveroll López Guillermo Alberto			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Suplente		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2004-04-22			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinido	N/A	N/A	N/A
Información adicional			

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

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

Independientes [Miembro]

Alonso Angulo Pedro			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	SI	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2004-04-22			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinido	N/A	N/A	N/A
Información adicional			

Hernández Trejo María Cristina			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2003-04-22			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinido	N/A	N/A	N/A
Información adicional			

Flores Athie José Roberto			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2013-04-23			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinido	N/A	N/A	N/A
Información adicional			

Meza Aragón René Alberto			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	

Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2024-04-23			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinido	N/A	N/A	N/A
Información adicional			

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

Bustamante Martínez Patricio			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
SI		NO	NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2013-04-23			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinido	N/A	N/A	N/A
Información adicional			

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

Robledo Tovi Raúl Fernando			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		SI	NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2014-04-24			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinido	N/A	N/A	N/A

Información adicional

Paullada Nevárez Ricardo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
SI		SI	NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2013-04-23			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)
Indefinido		N/A	N/A
Participación accionaria (en %)			
N/A			
Información adicional			

Zorilla Velasco Pedro Manuel			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-04-24			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)
Indefinido		N/A	N/A
Participación accionaria (en %)			
N/A			
Información adicional			

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

Riveroll López Guillermo Alberto			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2017-04-26			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)
Indefinido		N/A	N/A
Participación accionaria (en %)			
N/A			
Información adicional			

Patrimoniales [Miembro]

Ahumada Russek Germán

Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
1988-04-26			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinido	Director General División Vivienda hasta 2024	48	29.55
Información adicional			

Ahumada Russek Luis Felipe			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
1988-04-26			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinido	Director General División Centros Comerciales	48	24.55
Información adicional			

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes: 66.7

Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes: 33.3

Porcentaje total de hombres como consejeros: 81.2

Porcentaje total de mujeres como consejeros: 18.8

Cuenta con programa o política de inclusión laboral: No

Accionistas de la empresa [Sinopsis]

Accionistas que ejerzan control o poder de mando[Miembro]

Ahumada Russek Germán	
Participación accionaria (en %)	29.55
Información adicional	
La Emisora no es controlada, directa o indirectamente por otra empresa, por un gobierno extranjero, o por cualquier otra person física o moral, diferente a los señalados en este apartado	

Ahumada Russek Luis Felipe	
Participación accionaria (en %)	24.55
Información adicional	
La Emisora no es controlada, directa o indirectamente por otra empresa, por un gobierno extranjero, o por cualquier otra person física o moral, diferente a los señalados en este apartado	

Accionistas que ejerzan influencia significativa [Miembro]

Ahumada Russek Germán	
Participación accionaria (en %)	29.55
Información adicional	
Información a la fecha de presentación de este reporte	

Ahumada Russek Luis Felipe	
Participación accionaria (en %)	24.55
Información adicional	
Información a la fecha de presentación de este reporte	

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

N/A N/A Ninguno	
Participación accionaria (en %)	N/A
Información adicional	
La Emisora no tiene conocimiento de que ningún otro accionista distinto a los señalados en el cuadro anterior mantenga más del 10% de las acciones.	

Estatutos sociales y otros convenios:

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

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

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

General

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

Capital Social

El capital social de la Compañía está representado por Acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, serie única y de libre suscripción. El capital social estará representado por una sola serie de Acciones, las cuales conferirán iguales derechos y obligaciones a sus tenedores y darán derecho a un voto en la asamblea de accionistas. Los estatutos de la Compañía prevén que previa autorización de la CNBV, la Compañía podrá emitir Acciones de voto limitado, restringido o sin derecho a voto. Las

Acciones sin derecho a voto no contarán para efectos de determinar el quorum de las asambleas generales de accionistas, en tanto que las Acciones de voto limitado, restringido únicamente se computarán para sesionar legalmente en las asambleas de accionistas a las que deban ser convocados sus tenedores para ejercitar sus derecho de voto. Al momento de emisión de Acciones de voto limitado o restringido o sin derecho a voto, la asamblea de accionistas que acuerde su emisión determinará los derechos, limitaciones y demás características que les correspondan. En su caso, las Acciones que se emitan con voto limitado, restringido o sin derecho a voto serán de una serie distinta a las demás Acciones que representen el capital social de la Compañía. El capital social de la Compañía tiene una porción fija y también puede tener una porción variable.

El capital social a valor nominal suscrito y pagado de la Compañía ascendía a \$407.5 millones y está representado por 1,222,625,553 Acciones íntegramente suscritas y pagadas, todas las cuales corresponden al capital fijo hasta el 31 de diciembre de 2024. La Compañía no ha emitido Acciones representativas del capital variable. Las Acciones pueden ser suscritas o adquiridas por inversionistas tanto mexicanos como extranjeros. La Compañía podrá adquirir acciones representativas de su capital social a través de la BMV, sin que sea aplicable la prohibición a que se refiere el primer párrafo del artículo 134 (ciento treinta y cuatro) de la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM). La adquisición de acciones propias se realizará en los términos y conforme a lo previsto en el artículo 56 (cincuenta y seis) de la LMV y demás disposiciones que se encuentren vigentes al momento de la operación, incluyendo aquéllas emitidas por la CNBV. *Ver Sección - "Adquisiciones de Acciones Propias".*

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

El importe del capital fijo de la Compañía está previsto en sus estatutos sociales y puede aumentarse o disminuirse por resolución de la asamblea general extraordinaria de accionistas. Si bien al 31 de diciembre de 2024 la Compañía no ha emitido Acciones representativas del capital variable, los estatutos sociales prevén que el importe del capital variable sea ilimitado, y pueda aumentarse y disminuirse por resolución de la asamblea general de accionistas que acuerde su emisión. Los aumentos y disminuciones a la parte variable del capital social de la Compañía deben inscribirse en el libro de registro de variaciones de capital de la misma.

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

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

Capital Variable

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

Adquisición de Acciones Propias

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024, el número de acciones en circulación ascendía a 1,222,625,553, de las cuales 3,969,887 se encontraban en tesorería. El valor de mercado de las acciones de la Entidad al 31 de diciembre de 2024 fue de \$3.20 por acción.

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tenía 1,236,101,087 (mil doscientas treinta y seis millones ciento un mil ochenta y siete) acciones emitidas de las cuales 13,475,534 están en tesorería y 1,222,625,553 en circulación. El valor de mercado de las acciones de la Entidad al 31 de diciembre de 2023 fue de \$3.67 por acción.

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tenía 1,260,020,063 (mil doscientas sesenta millones veinte mil sesenta y tres) acciones en emitidas de las cuales 23,841,973 están en tesorería y 1,236,178,090 en circulación. Al 31 de diciembre de 2022 el precio de la acción fue de \$3.20 pesos.

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

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

En Asamblea General Extraordinaria del 21 de abril de 2022, se aprobó la cancelación de 22,050,389 acciones (veintidós millones cincuenta mil trescientas ochenta y nueve) acciones ordinarias, nominativas, de la serie única, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte fija del capital social, que fueron adquiridas con recursos del fondo de recompra de acciones propias, disminuyendo la parte fija del capital social por la cantidad de \$7.4 millones, es decir, una reducción de capital a razón de \$0.33 pesos por cada acción cancelada.

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

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

Inscripción y Transmisión de Acciones

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

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

Asambleas de Accionistas y Derechos de Voto

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

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

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

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

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

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

Las actas de las asambleas de accionistas serán firmadas por el presidente y el secretario de la asamblea y se transcribirán en el libro de actas de asambleas de accionistas de la Compañía o, si esto no es posible, se protocolizarán ante notario público. Todas las actas de las asambleas ordinarias que aprueben cualquier aumento o disminución en la porción variable del capital, deberán protocolizarse. Las actas de todas las asambleas extraordinarias también deberán protocolizarse ante notario público y la escritura correspondiente deberá inscribirse en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México.

Dividendos y Distribuciones en caso de Liquidación

Dentro de los cuatro primeros meses de cada año, el consejo de administración someterá a la aprobación de la asamblea general ordinaria anual de accionistas los estados financieros de la Compañía por el ejercicio anterior. Antes de pagar dividendos la

Compañía deberá separar el 5% de sus utilidades netas para constituir una reserva legal, hasta que el importe de dicha reserva sea equivalente al 20% de su capital social. Además, la asamblea de accionistas podrá separar otras cantidades para la constitución de las reservas que estime convenientes. El saldo de las utilidades si lo hubiere, podrá distribuirse en forma de dividendos. Los dividendos en efectivo correspondientes a las Acciones que se encuentren depositadas en el Indeval se distribuirán por conducto de este último. Los dividendos en efectivo correspondientes a las Acciones que estén amparadas por títulos físicos se pagarán contra la entrega del cupón o la presentación del título correspondiente.

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

Obligación de Realizar Oferta Pública de Adquisición de Acciones

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

Adquisición de Acciones por las Subsidiarias

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

Disposiciones Tendientes a Impedir Cambios de Control

General

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

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

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

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

Autorizaciones del Consejo de Administración y la Asamblea de Accionistas

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

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

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

Oferta pública de Compra Obligatoria en Ciertas Adquisiciones

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

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

Excepciones

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

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

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

Derechos de los Accionistas Minoritarios

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

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

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

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

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

- Los accionistas que representen cuando menos el 20% del capital social de la Compañía tendrán derecho de exigir que se suspenda temporalmente la ejecución de cualquier resolución adoptada por la asamblea general, presentando una demanda ante el juez competente dentro de los 15 días siguientes a la conclusión de la asamblea en la que se haya adoptado dicha resolución, siempre y cuando (i) la resolución impugnada contravenga lo dispuesto en la ley o los estatutos sociales de la Compañía, (iI) los accionistas demandantes no hayan asistido a la asamblea respectiva o, en caso de haber asistido, hayan votado en contra de dicha resolución, y (iII) dichos accionistas otorguen fianza para garantizar los daños que ocasionen a la Compañía como resultado de la suspensión si la demanda se declara infundada.

- Los accionistas que representen cuando menos el 5% del capital social de la Compañía podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra de los consejeros en caso de Incumplimiento de los deberes de diligencia y lealtad de los mismos, y obtener para beneficio de la Compañía el pago de una Indemnización equivalente al monto de los daños y perjuicios ocasionados de la misma. Dichas acciones de responsabilidad prescriben al término de cinco años y no podrán ejercerse cuando los consejeros estén cubiertos por las excepciones previstas en la LMV.

[429000-N] Mercado de capitales

Estructura accionaria:

El capital social de ARA al 31 de diciembre de 2024, está representado por 1,222,625,553 acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, serie única, de suscripción libre, íntegramente suscritas y pagadas.

Comportamiento de la acción en el mercado de valores:

Al 31 de diciembre de 2024, la acción ARA* se ubicó en el lugar 68 del Índice de Bursatilidad. En 2024, la acción de ARA estuvo dentro del grupo de bursatilidad media, de conformidad con dicho Índice. En la siguiente tabla se muestra el precio de cierre, mínimo y máximo de cotización de las acciones ARA* en la BMV durante los períodos indicados, así como el volumen operado:

Períodos	Máximo	Mínimo	Cierre	Volumen negociado
<i>Anual</i>				
2020	4.42	2.17	3.82	422,129,766
2021	5.61	3.26	4.29	207,212,657
2022	4.49	2.95	3.2	216,265,183
2023	4.30	3.15	3.67	83,676,975
2024	3.86	2.84	3.20	161,032,627
<i>Trimestral</i>				
Primer trimestre 2023	4.24	3.20	3.82	23,711,854
Segundo trimestre 2023	4.00	3.64	3.90	19,173,394
Tercer trimestre 2023	4.30	3.53	3.61	14,382,987
Cuarto trimestre 2023	3.71	3.15	3.67	26,408,740
Primer trimestre 2024	3.86	3.12	3.19	23,711,854
Segundo trimestre 2024	3.53	3.00	3.08	19,173,394
Tercer trimestre 2024	3.25	2.93	3.06	14,382,987
Cuarto trimestre 2024	3.52	2.84	3.20	26,408,740
<i>Mensual</i>				
Octubre 2024	3.20	2.84	3.17	11,662,757
Noviembre 2024	3.52	3.15	3.30	3,553,548
Diciembre 2024	3.38	3.00	3.20	5,115,719
Enero 2025	3.35	2.95	3.11	8,024,477
Febrero 2025	3.83	3.14	3.60	5,910,679
Marzo 2025	3.59	3.29	3.33	1,430,158

La Compañía no puede predecir el nivel de liquidez que tendrá el mercado para sus Acciones. En el supuesto de que el volumen de cotización de las Acciones de la Compañía en la BMV disminuya por debajo de los niveles establecidos, su inscripción podría cancelarse. Al 31 de diciembre de 2024, la negociación de las Acciones de la Compañía no ha sido objeto de suspensión alguna.

Consortio ARA cuenta con los servicios de un Formador de Mercado, y su impacto en los valores ARA se describen en el siguiente inciso.

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

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

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

Los valores emitidos por ARA listados en la BMV que son objeto de dicho contrato son los siguientes:

Tipo de valor: Accionario

Clave de cotización (Emisora y Serie): ARA*

Código ISIN: MXP001161019 CUSIP: 21030R100 Bursatilidad: Media

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

El 24 de junio de 2024 la compañía anunció la prórroga del contrato de prestación de servicios de formación de mercado, celebrado el 10 de junio de 2019 con BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V., con el objeto de seguir fomentando la liquidez de las acciones de ARA en el mercado. La prórroga de dicho contrato surtió efecto a partir del 1 de julio de 2024 y estará vigente por los siguientes doce meses contados a partir de esta fecha.

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

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

Obligaciones del Formador de Mercado:

El Formador de Mercado se compromete a:

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

En 2024 la compañía se mantuvo en una bursatilidad media.

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

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

Operación de la acción de ARA*:

Precio de la acción

El precio al cierre de 2024 fue de \$3.20 que comparado contra el precio del cierre del año anterior tuvo un rendimiento del -12.8%. El precio al cierre de 2023 fue de \$3.67 por lo que el rendimiento fue de 19.3%. El precio al cierre de 2022 fue de \$3.08 que comparado contra el precio del cierre del año anterior tuvo un rendimiento del -20.1%.

Spread

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

Mes	No. Spreads	% Spread
ene-22	7,159	0.89
feb-22	6,543	0.89
mar-22	4,272	0.83
abr-22	5,547	0.95
may-22	6,546	0.91
jun-22	5,301	0.96
jul-22	4,770	0.88
ago-22	4,894	0.94
sep-22	1,864	0.94
oct-22	2,538	1.13
nov-22	3,972	0.96
dic-22	2,331	0.84
ene-23	1,906	0.89
feb-23	1,739	0.85
mar-23	2,620	0.86
abr-23	3,559	1.18
may-23	1,320	0.64
jun-23	1,773	0.90
jul-23	1,825	0.81
ago-23	2,021	0.85
sep-23	3,516	0.89
oct-23	6,181	1.03
nov-23	2,460	0.94
dic-23	1,810	0.89

Mes	No. Spreads	% Spread
ene-24	5,044	0.87
feb-24	2,515	1.11
mar-24	2,270	1.16
abr-24	5,867	0.75
may-24	1,214	0.86
jun-24	1,511	0.91
jul-24	5,387	0.99
ago-24	1,999	1.02
sep-24	3,613	0.78
oct-24	2,608	1.04
nov-24	1,529	1.08
dic-24	3,123	1.67
ene-25	2,522	1.08
feb-25	19,168	1.95
mar-25	8,004	1.15

[432000-N] Anexos

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



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

No aplica

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

No aplica

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

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

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a Consortio ARA, S.A.B. de C. V. y subsidiarias contenida en el presente Reporte Anual por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, con fecha la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas".



ING. MIGUEL GUILLERMO LOZANO PARDINAS
DIRECTOR GENERAL DIVISIÓN VIVIENDA



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



LIC. RODOLFO TRUJILLO MONDRAGÓN
DIRECTOR JURÍDICO DIVISIÓN VIVIENDA

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual por los ejercicios **2024, 2023 y 2022** fueron dictaminados con fecha **15 de abril de 2025**, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

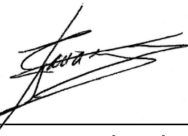
No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros consolidados dictaminados.

Atentamente,

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



C.P.C. Erik Padilla Curiel
Representante Legal
Ciudad de México, México
28 de abril de 2025



C.P.C. Rafael García Gómez
Auditor externo
Ciudad de México, México
28 de abril de 2025

* * * * *



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

**Consortio ARA, S. A. B. de C. V.
y Subsidiarias**

Estados financieros consolidados
por los años que terminaron el 31
de diciembre de 2024, 2023 y
2022 e Informe de los auditores
independientes del 15 de abril de
2025



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

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2024, 2023 y 2022

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



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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Consorcio ARA, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la "Entidad" o el "Grupo"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Fundamento de la opinión

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

Cuestiones clave de auditoría

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



Valuación de inventarios inmobiliarios

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

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

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

1. Realizamos entrevistas con la administración para comprender los controles clave del ciclo de inventario y costo de ventas y los procedimientos de actualización y revisión de la información proforma por desarrollo, validamos lo adecuado del margen de utilidad actual y presupuestada de los desarrollos inmobiliarios seleccionados.
2. Realizamos visitas de manera selectiva a los desarrollos inmobiliarios seleccionados con el objeto de verificar que los presupuestos por desarrollo se encuentren actualizados y no existan costos por aditivas no considerados en el presupuesto o trabajos o cambios en el mismo no considerados en los presupuestos por desarrollo.
3. Determinamos una muestra de ciertos costos incurridos en la construcción en proceso, revisando que las compras o adiciones de los mismos estuvieran consideradas en el presupuesto original y fueran alojadas en el proyecto respectivo y a la etapa del mismo o fase del inventario inmobiliario, así como verificar que se hubieran seguido los procedimientos de validación y autorización de las compras respectivas y el cumplimiento con la definición de costos capitalizables al inventario inmobiliario, adicionalmente revisamos la proporción de los gastos y costos reconocidos como costo de ventas del año con respecto a las viviendas vendidas.
4. Revisamos una muestra de los presupuestos de los proyectos o desarrollos en proceso y retomamos los principales juicios utilizados por la administración de la Entidad con respecto a los costos futuros. Realizamos pruebas de deterioro sobre los desarrollos en construcción y reserva territorial, así como sobre aquellos desarrollos que se encontraban concluidos por los que únicamente este pendiente la venta de ciertas unidades o departamentos.
5. Evaluamos los datos clave utilizados en el modelo usado por la administración de la Entidad, con respecto a los precios de venta y costos estimados por completar, que soportan el valor en libros de los inventarios inmobiliarios. Hemos comparado dicha información contra presupuestos de precios de venta costos e información histórica de ventas para comprobar su razonabilidad.



Reconocimiento de ingresos por ventas inmobiliarias en el período correcto

Identificamos que existe un riesgo de reconocimiento de ingresos en el período correcto por ventas inmobiliarias. Los ingresos por ventas inmobiliarias deben reconocerse en el período que la Entidad transfiere el control al cliente, es decir, a) en el caso de contratos con clientes por venta de viviendas sin reserva de dominio; cuando cumple con los siguientes criterios: i) el inmueble es habitable, ii) el inmueble está escriturado a favor del cliente y iii) el cliente ha aceptado el activo, según los términos del contrato; y b) Contratos con clientes por venta de vivienda con reserva de dominio en donde la administración considera que la 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.

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

1. Probamos el diseño, implementación y eficacia operativa de los controles de la Entidad en relación con el reconocimiento de los ingresos por ventas inmobiliarias.
2. Seleccionamos una muestra de ventas inmobiliarias durante el ejercicio y realizamos lo siguiente: i) inspeccionamos la documentación que soporta los ingresos por contratos con clientes por venta de viviendas reconocidos durante el ejercicio, verificando la validez de los ingresos reconocidos de conformidad con la aceptación y escritura, ii) durante las visitas a los proyectos seleccionados verificamos mediante una muestra aleatoria que las viviendas escrituradas se encontraran construidas y entregadas al cliente, iii) también verificamos las transacciones de venta efectuadas antes del cierre del ejercicio para asegurarnos de que los ingresos fueran reconocidos en el período adecuado, iv) revisamos los movimientos de la reserva de ingresos por venta de viviendas con reserva de dominio mediante la inspección documental de las transacciones excluidas e incluidas que la conforman al cierre del ejercicio.
3. Evaluamos también que la administración contara con actividades y procedimientos de control que mitigaran el riesgo de reconocimiento de ingresos que se menciona en el párrafo anterior. Finalmente, también se evaluó que las revelaciones en relación con las ventas que se muestran en la Nota 23 fueran adecuadas.

Cumplimiento con Leyes y Regulaciones

La Entidad está sujeta a diversas Leyes y Regulaciones, estas incluyen y no están limitadas a la Ley de lavado de dinero, las políticas públicas de vivienda tanto de gobiernos estatales y federal, así como la regulación que debe cumplir por listar sus valores ante la Bolsa Mexicana de Valores. Si ARA incumpliese con estas Leyes y Regulaciones pudiese tener un impacto material que se reflejaría en los estados financieros consolidados. La administración de la Entidad revisa el cumplimiento con estas Leyes y Regulaciones y no ha registrado ni revelado algún efecto por incumplimiento con éstas.

Nuestros procedimientos de auditoría consistieron en tener un entendimiento relevante de estas Leyes y Regulaciones, revisamos el diseño e implementación de los controles clave que tiene la Entidad para su monitoreo y cumplimiento e inspeccionamos la documentación y minutas del Consejo de Administración de la Entidad con respecto a estos temas.

Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de los auditores

La Administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones). El Reporte Anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.



Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay error material en la otra información, tendríamos que reportar ese hecho. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del mismo, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2 de las Disposiciones. No tenemos nada que reportar sobre este asunto.

Responsabilidad de la administración y de los responsables del gobierno corporativo de la Entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el IASB, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene la intención de liquidar la Entidad o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno corporativo de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Entidad.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose de los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.

Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.



Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.

Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Planeamos y realizamos la auditoría de grupo para obtener evidencia de auditoría suficiente en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro de la Entidad como base para formarse una opinión sobre los estados financieros de la Entidad. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría de la Entidad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo de la Entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Entidad una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

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



C. P. C. Rafael García Gómez
Ciudad de México, México

15 de abril de 2025



Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022

(En miles de pesos)

Activos	Notas	2024	2023	2022
<i>Activo circulante</i>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 2,287,006	\$ 2,226,202	\$ 3,074,012
Clientes – Neto	7	556,662	721,652	659,663
Cuentas por cobrar a negocios conjuntos		45,243	43,800	27,281
Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo	8	12,837,549	11,593,728	10,643,286
Otros activos	10	<u>841,916</u>	<u>736,019</u>	<u>657,501</u>
Total de activo circulante		<u>16,568,376</u>	<u>15,321,401</u>	<u>15,061,743</u>
<i>Activo a largo plazo</i>				
Acciones de club de golf		173,478	173,478	173,775
Propiedades de inversión	9	1,030,033	1,052,300	1,065,563
Efectivo restringido	6	50,000	72,420	72,407
Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo a largo plazo	8	5,272,347	5,162,465	4,913,879
Inversión en negocios conjuntos	11	383,831	339,972	294,558
Inmuebles, maquinaria y equipo – Neto	12	212,742	202,576	151,417
Activos por derecho de uso	13	296,511	206,352	110,729
Impuestos a la utilidad diferidos	18	329,949	257,560	253,269
Instrumentos financieros derivados		508	531	4,997
Otros activos		<u>67,084</u>	<u>67,482</u>	<u>67,871</u>
Total de activo a largo plazo		<u>7,816,483</u>	<u>7,535,136</u>	<u>7,108,465</u>
Total de activo		<u>\$ 24,384,859</u>	<u>\$ 22,856,537</u>	<u>\$ 22,170,208</u>

Pasivos y capital contable	Notas	2024	2023	2022
<i>Pasivo circulante</i>				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	15	\$ 282,570	\$ 174,868	\$ 167,289
Porción circulante del pasivo por arrendamiento	14	116,153	76,435	42,803
Proveedores		721,238	663,420	791,196
Impuestos y otros pasivos	17	839,775	773,052	717,173
Anticipos de clientes		<u>568,883</u>	<u>378,392</u>	<u>406,302</u>
Total de pasivo circulante		<u>2,528,619</u>	<u>2,066,167</u>	<u>2,124,763</u>
<i>Pasivo a largo plazo</i>				
Deuda a largo plazo	15	453,767	425,815	566,156
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	14	135,477	107,940	61,859
Certificados bursátiles	16	1,685,456	1,678,636	1,482,156
Beneficios a empleados	19	37,905	34,405	19,385
Impuestos a la utilidad diferidos	18	<u>3,987,778</u>	<u>3,668,598</u>	<u>3,440,211</u>
Total de pasivo a largo plazo		<u>6,300,383</u>	<u>5,915,394</u>	<u>5,569,767</u>
Total de pasivo		<u>8,829,002</u>	<u>7,981,561</u>	<u>7,694,530</u>
<i>Capital contable</i>				
Capital social	21	615,182	616,311	621,178
Prima en suscripción de acciones		351,545	351,545	351,545
Reserva para la adquisición de acciones propias		56,488	17,121	(12,400)
Utilidades retenidas	21	<u>14,497,039</u>	<u>13,855,711</u>	<u>13,481,840</u>
Participación controladora		15,520,254	14,840,688	14,442,163
Participación no controladora		<u>35,603</u>	<u>34,288</u>	<u>33,515</u>
Total de capital contable		<u>15,555,857</u>	<u>14,874,976</u>	<u>14,475,678</u>
Total pasivo y capital contable		<u>\$ 24,384,859</u>	<u>\$ 22,856,537</u>	<u>\$ 22,170,208</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados



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

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022

(En miles de pesos, excepto datos por acción que se expresan en pesos)

	Notas	2024	2023	2022
Ingresos	23	\$ 7,118,493	\$ 6,749,317	\$ 6,955,587
Costo de ventas		<u>5,237,260</u>	<u>4,961,397</u>	<u>5,147,457</u>
Utilidad bruta		1,881,233	1,787,920	1,808,130
Gastos generales:	24			
Gastos de venta		706,214	678,678	687,393
Gastos de administración		364,118	333,769	384,678
Gastos de operación		35,439	37,858	38,457
Otros gastos – neto		<u>32,732</u>	<u>8,247</u>	<u>1,012</u>
		<u>1,138,503</u>	<u>1,058,552</u>	<u>1,111,540</u>
Utilidad de operación		742,730	729,368	696,590
Ingresos (gastos) financieros:				
Gastos por intereses		(87,290)	(101,613)	(71,783)
Ingresos por intereses		213,690	293,457	216,546
(Pérdida) utilidad por instrumentos financieros derivados		(1,771)	(4,466)	8,730
Utilidad (pérdida) cambiaria – neta		<u>12,210</u>	<u>(9,421)</u>	<u>(2,449)</u>
		136,839	177,957	151,044
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	11	<u>93,741</u>	<u>68,630</u>	<u>108,134</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		973,310	975,955	955,768
Impuestos a la utilidad	18	<u>286,042</u>	<u>312,438</u>	<u>309,779</u>
Utilidad consolidada del año		687,268	663,517	645,989
Otros resultados integrales:				
Partidas que se reclasificarán a resultados en el futuro - Beneficio a los empleados		<u>3,922</u>	<u>(9,993)</u>	<u>15,003</u>
Resultado integral del año		<u>\$ 691,190</u>	<u>\$ 653,524</u>	<u>\$ 660,992</u>
Utilidad neta consolidada de año atribuible a:				
Participación controladora		\$ 685,735	\$ 661,948	\$ 644,465
Participación no controladora		<u>1,533</u>	<u>1,569</u>	<u>1,524</u>
		<u>\$ 687,268</u>	<u>\$ 663,517</u>	<u>\$ 645,989</u>
Resultado integral consolidado atribuible a:				
Participación controladora		\$ 689,649	\$ 651,984	\$ 659,426
Participación no controladora		<u>1,541</u>	<u>1,540</u>	<u>1,566</u>
		<u>\$ 691,190</u>	<u>\$ 653,524</u>	<u>\$ 660,992</u>
Utilidad básica por acción		<u>\$ 0.56</u>	<u>\$ 0.54</u>	<u>\$ 0.52</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación		<u>1,221,557,181</u>	<u>1,228,369,968</u>	<u>1,236,178,090</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022

(En miles de pesos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Reserva para la adquisición de acciones propias	Utilidades acumuladas	Total participación controladora	Participación no controladora	Capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ 629,501	\$ 351,545	\$ 17,255	\$ 13,164,631	\$ 14,162,932	\$ 33,473	\$ 14,196,405
Recompra de acciones propias - Neto (Nota 21)	(973)	-	(81,872)	-	(82,845)	-	(82,845)
Dividendos decretados	-	-	-	(290,000)	(290,000)	-	(290,000)
Cancelación de acciones	(7,350)	-	52,217	(52,217)	(7,350)	-	(7,350)
Disminución de la participación no controladora	-	-	-	-	-	(1,524)	(1,524)
Resultado integral del año	-	-	-	659,426	659,426	1,566	660,992
Saldos al 31 de diciembre de 2022	621,178	351,545	(12,400)	13,481,840	14,442,163	33,515	14,475,678
Recompra de acciones propias - Neto (Nota 21)	(4,867)	-	(40,619)	-	(45,486)	-	(45,486)
Dividendos decretados	-	-	-	(200,000)	(200,000)	-	(200,000)
Cancelación de acciones	-	-	70,140	(78,113)	(7,973)	-	(7,973)
Disminución de la participación no controladora	-	-	-	-	-	(767)	(767)
Resultado integral del año	-	-	-	651,984	651,984	1,540	653,524
Saldos al 31 de diciembre de 2023	616,311	351,545	17,121	13,855,711	14,840,688	34,288	14,874,976
Recompra de acciones propias - Neto (Nota 21)	(1,129)	-	(8,954)	-	(10,083)	-	(10,083)
Cancelación de acciones	-	-	48,321	(48,321)	-	-	-
Disminución de la participación no controladora	-	-	-	-	-	(226)	(226)
Resultado integral del año	-	-	-	689,649	689,649	1,541	691,190
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$ 615,182	\$ 351,545	\$ 56,488	\$ 14,497,039	\$ 15,520,254	\$ 35,603	\$ 15,555,857

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022

(En miles de pesos)

	2024	2023	2022
Actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 973,310	\$ 975,955	\$ 955,768
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	90,821	81,672	73,229
Instrumentos financieros derivados	23	4,466	(8,730)
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	(93,741)	(68,630)	(108,134)
Amortización de gastos por colocación de deuda	8,148	12,814	8,359
Intereses a cargo	87,290	101,613	71,783
	<u>1,065,851</u>	<u>1,107,890</u>	<u>992,275</u>
Cambios en capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Clientes – Neto	164,989	(61,989)	(7,351)
Cuentas por cobrar a negocios conjuntos	(1,443)	(16,519)	(2,845)
Inventarios y terrenos para desarrollo a largo plazo	(1,099,037)	(976,529)	(549,694)
Otros activos	(78,223)	(55,914)	(119,073)
Acciones de club de golf disponibles para venta	-	297	297
(Disminución) aumento en:			
Proveedores	57,818	(127,777)	157,083
Impuestos y otros pasivos	43,086	65,809	32,709
Anticipos de clientes	190,491	(27,910)	47,233
Impuestos a la utilidad pagados	(29,638)	(110,655)	(324,651)
Beneficios a los empleados	7,422	5,028	11,910
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	<u>321,316</u>	<u>(198,269)</u>	<u>237,893</u>
Actividades de inversión:			
Propiedades de inversión	-	(7,241)	(60,282)
Inversión en maquinaria y equipo	(55,371)	(88,614)	(54,960)
Dividendos cobrados de negocios conjuntos	25,000	1,000	10,000
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	<u>(30,371)</u>	<u>(94,855)</u>	<u>(105,242)</u>
Actividades de financiamiento:			
Pago de certificados bursátiles	-	(1,000,000)	-
Pago de préstamos	(164,080)	(133,339)	(160,849)
Emisión de certificados bursátiles	-	1,200,000	-
Préstamos bancarios obtenidos	300,000	-	390,000
Gastos de emisión de deuda	(1,594)	(15,757)	(1,740)
Intereses pagados	(311,489)	(300,817)	(199,188)
Intereses pagados por arrendamiento	(17,666)	(12,363)	(2,834)
Pagos de contratos por arrendamiento	(47,425)	(38,173)	(21,156)
Dividendos pagados	-	(200,000)	(290,000)
Disminución de la participación no controladora	(226)	(767)	(1,524)
Recompra de acciones propias	(10,081)	(53,457)	(90,197)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(252,561)</u>	<u>(554,673)</u>	<u>(377,488)</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>38,384</u>	<u>(847,797)</u>	<u>(244,837)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	<u>2,298,622</u>	<u>3,146,419</u>	<u>3,391,256</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 2,337,006</u>	<u>\$ 2,298,622</u>	<u>\$ 3,146,419</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022

(En miles de pesos, excepto la utilidad por acción)

1. Actividades

Consortio ARA, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Entidad), se dedica a la compra y venta de terrenos, el diseño de desarrollos habitacionales de interés social, medio, residencial, industriales y turísticos, a la construcción, promoción y venta de los mismos, así como al arrendamiento de centros comerciales, unicentros y minicentros comerciales en México.

La Entidad tiene una duración de 99 años a partir de 1977 y el domicilio principal de sus negocios es Park Plaza Torre II Piso 1, oficina 101 Javier Barros 540, Col. Santa Fe, Alcaldía Álvaro Obregón C.P. 01210, Ciudad de México.

2. Adopción Normas NIIF® de Contabilidad nuevas y modificadas

- a. *Normas NIIF® de Contabilidad ("IFRS" o "IAS") nuevas y modificadas que son obligatorias para el año en curso*

Modificaciones a la IAS 7 Estado de Flujos de Efectivo y a la IFRS 7 Instrumentos Financieros: Información a revelar sobre Acuerdos de Financiamiento de Proveedores.

La entidad ha adoptado las enmiendas a la IAS 7 y a la IFRS 7 tituladas Acuerdos de Financiamiento de Proveedores por primera vez en el año en curso.

Las modificaciones añaden un objetivo de revelación a la IAS 7 que establece que una entidad está obligada a revelar información sobre sus acuerdos financieros con proveedores que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos sobre los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. Además, se modifica la IFRS 7 para añadir los acuerdos de financiamiento de proveedores como ejemplo dentro de los requisitos para revelar información sobre la exposición de una entidad a la concentración del riesgo de liquidez.

Las modificaciones contienen disposiciones transitorias específicas para el primer período anual de presentación de informes en el que la entidad aplica las modificaciones. De acuerdo con las disposiciones transitorias, una entidad no está obligada a revelar:

- Información comparativa de los periodos sobre los que se informa presentados antes del comienzo del ejercicio anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez dichas modificaciones.
- La información requerida por la NIC 7:44H (b)(ii)–(iii) al comienzo del ejercicio anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez dichas modificaciones.

La Entidad no tiene este tipo de transacciones por los que deba proporcionar las divulgaciones requeridas relacionadas con estas enmiendas.



En el año, la entidad ha aplicado enmiendas a las IFRS 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 2024. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

*Modificaciones a la IAS 1
Clasificación de los
Pasivos como Corrientes
o No Corrientes*

La Entidad ha adoptado las enmiendas a la IAS 1, publicadas en enero de 2020, por primera vez en el año en curso.

Las modificaciones afectan únicamente la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no el importe o momento de reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o a la información revelada sobre esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes está basada en los derechos que existen al final del periodo sobre el que se informa, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo, explican que los derechos existen si se cumplen los convenios financieros (covenants) al final del periodo sobre el que se informa, e introducen una definición de "liquidación" para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

*Modificaciones a la IAS 1
– (Pasivos no corrientes
con convenios
financieros)*

La Entidad ha adoptado las modificaciones a la IAS 1, publicadas en noviembre de 2022, por primera vez en el año en curso.

Las enmiendas especifican que sólo los convenios financieros que una entidad está obligada a cumplir en o antes del final del periodo sobre el que se informa, afectan al derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa (y por lo tanto deben tenerse en cuenta al evaluar la clasificación del pasivo como corriente o no corriente). Dichos convenios financieros afectan si los derechos existen al final del periodo sobre el que se informa, incluso si el cumplimiento del convenio financiero se evalúa sólo después de la fecha sobre la que se informa (por ejemplo, un convenio financiero basado en la situación financiera de la entidad en la fecha de reporte en el que se evalúa el cumplimiento con fecha posterior a la fecha de reporte).

El IASB también especifica que el derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa no se ve afectado si una entidad sólo tiene que cumplir con un convenio financiero después del período sobre el que se informa. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo está sujeto a que la entidad cumpla con los convenios financieros dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa, la entidad revelará información que permita a los usuarios de los estados financieros comprender el riesgo de que los pasivos sean reembolsables dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa. Esto incluiría información sobre los convenios financieros (incluyendo la naturaleza de los convenios financieros y cuándo se requiere que la entidad los cumpla), el importe en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si los hubiere, que indiquen que la entidad puede tener dificultades para cumplir con los convenios financieros.



Enmiendas a la IFRS 16 Arrendamientos – Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior

La Entidad ha adoptado las enmiendas a la IFRS 16 por primera vez en el año en curso.

Las enmiendas a la IFRS 16 añaden requisitos de valuación posteriores para las transacciones de venta y arrendamiento posterior que satisfacen los requisitos de la IFRS 15 Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes que se contabilizarán como una venta. Las modificaciones exigen que el vendedor-arrendatario determine "pagos de arrendamiento" o "pagos de arrendamiento revisados" de manera que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario, después de la fecha de inicio.

Las enmiendas no afectan a la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario en relación con la terminación parcial o total de un contrato de arrendamiento. Sin estos nuevos requisitos, un vendedor-arrendatario puede haber reconocido una ganancia sobre el derecho de uso que retiene únicamente debido a una nueva medición del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación del arrendamiento o un cambio en el plazo del arrendamiento) aplicando los requisitos generales de la IFRS 16. Este podría haber sido particularmente el caso en un arrendamiento posterior que incluye pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o tasa.

Como parte de las enmiendas, el IASB modificó un Ejemplo Ilustrativo en la IFRS 16 y agregó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición posterior de un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento posterior con pagos variables de arrendamiento que no dependen de un índice o tasa. Los ejemplos ilustrativos también aclaran que el pasivo que surge de una transacción de venta y arrendamiento posterior que califica como una venta aplicando la IFRS 15 es un pasivo por arrendamiento.

Un vendedor-arrendatario aplicará las modificaciones retroactivamente de acuerdo con la IAS 8 a las transacciones de venta y arrendamiento posteriores celebradas después de la fecha de aplicación inicial, que se define como el comienzo del período anual sobre el que se informa en el que la entidad aplicó por primera vez la IFRS 16.

Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, La Entidad no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas.

<i>Enmiendas a la IAS 21</i>	<i>Falta de intercambiabilidad</i>
<i>IFRS 18</i>	<i>Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros</i>
<i>IFRS 19</i>	<i>Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Divulgaciones</i>

La administración 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 la NIC 21 Los Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio referente a Falta de Intercambiabilidad

Las enmiendas especifican cómo evaluar si una moneda es intercambiable y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.

Las enmiendas establecen que una moneda es intercambiable con otra moneda cuando una entidad es capaz de obtener la otra moneda dentro de un marco de tiempo que permite una demora administrativa normal y a través de un mecanismo de mercado o cambio en el que una transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles.

Una entidad evalúa si una moneda es intercambiable con otra moneda en una fecha de medición y para un propósito específico. Si una entidad no es capaz de obtener más que una cantidad insignificante de la otra moneda en la fecha de medición para el propósito especificado, la moneda no es intercambiable a la otra moneda.

La evaluación de si una moneda es intercambiable por otra depende de la capacidad de la entidad para obtener la otra moneda y no de su intención o decisión de hacerlo.

Cuando una moneda no es intercambiable con otra moneda en una fecha de medición, se requiere que la entidad estime el tipo de cambio de esa fecha. El objetivo de una entidad al estimar el tipo de cambio es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción ordenada en la fecha de medición entre participantes del mercado en las condiciones económicas prevalecientes.

Las modificaciones no especifican cómo una entidad estima el tipo de cambio al contado para cumplir este objetivo. Una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación. Ejemplos de un tipo de cambio observable incluyen:

- Un tipo de cambio al contado para un propósito distinto de aquel para el cual una entidad evalúa la intercambiabilidad.
- El primer tipo de cambio al que una entidad puede obtener la otra moneda para el propósito especificado después de que se restablezca la intercambiabilidad de la moneda (primer tipo de cambio subsiguiente).

Una entidad que utilice otra técnica de estimación podrá utilizar cualquier tipo de cambio observable incluidos los tipos de cambio de transacciones en mercados o mecanismos de cambio que no creen derechos y obligaciones exigibles y ajustar ese tipo de cambio, según sea necesario, para cumplir con el objetivo establecido anteriormente.

Cuando una entidad estima un tipo de cambio al contado debido a que una moneda no es intercambiable con otra moneda, se requiere que la entidad revele información que permita a los usuarios de sus estados financieros comprender cómo el hecho de que la moneda no sea intercambiable a otra moneda afecta, o se espera que afecte, el rendimiento financiero, la posición financiera y los flujos de efectivo de la entidad.

Las enmiendas añaden un nuevo apéndice como parte integrante de la IAS 21. El apéndice incluye orientación para la aplicación de los requisitos introducidos por las enmiendas. Las enmiendas también añaden nuevos Ejemplos Ilustrativos que acompañan a la IAS 21, que ilustran cómo una entidad podría aplicar algunos de los requisitos en situaciones hipotéticas basadas en los hechos limitados presentados.

Además, el IASB realizó modificaciones consecuentes a la IFRS 1 para alinearse con la IAS 21 revisada y hacer referencia a ella para evaluar la intercambiabilidad.

Las modificaciones son efectivas para los períodos de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025, y se permite su aplicación anticipada. No se permite a una entidad aplicar las modificaciones de forma retroactiva. En su lugar, se requiere que una entidad aplique las disposiciones transitorias específicas incluidas en las enmiendas.

Los administradores de la compañía prevén que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la entidad en periodos futuros.



IFRS 18 Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros

La IFRS 18 sustituye a la IAS 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la IAS 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la IAS 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la IFRS 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la IAS 7 y a la IAS 33 Ganancias por Acción.

La IFRS 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 IFRS 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 IAS 7 y a la IAS 33, así como las enmiendas a la IAS 8 revisada y a la IFRS 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la IFRS 18. La IFRS 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 de la entidad en periodos futuros.

IFRS 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar

La IFRS 19 permite a una subsidiaria elegible, proporcionar información reducida al aplicar las IFRS en sus estados financieros.

Una subsidiaria es elegible para la reducción de información a revelar si no tiene responsabilidad pública y su matriz final o cualquier matriz intermedia produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las IFRS.

La IFRS 19 es opcional para las subsidiarias que son elegibles y establece los requisitos de divulgación para las subsidiarias que eligen aplicarla.

Una entidad solo puede aplicar la IFRS 19 si, al final del periodo sobre el que se informa:

- Es una subsidiaria (esto incluye una matriz intermedia)
- No tiene responsabilidad pública, y
- Su matriz final o cualquier matriz intermedia produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las IFRS.

Una subsidiaria tiene responsabilidad pública si:

- Sus instrumentos de deuda o capital se negocian en un mercado público o está en proceso de emitir dichos instrumentos para su negociación en un mercado público (una bolsa de valores nacional o extranjera o un mercado extrabursátil, incluidos los mercados locales y regionales), o
- Mantiene activos en calidad de fiduciario para un amplio grupo de personas ajenas a la empresa como uno de sus principales negocios (por ejemplo, bancos, cooperativas de crédito, entidades de seguros, corredores/agentes de valores, fondos mutuos y bancos de inversión a menudo cumplen con este segundo criterio).

Las entidades elegibles pueden aplicar la IFRS 19 en sus estados financieros consolidados, separados o individuales. Una matriz intermedia elegible que no aplique la IFRS 19 en su estado financiero consolidado puede hacerlo en sus estados financieros separados.



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. Si una entidad opta por aplicar la IFRS 19 para un periodo sobre el que se informa anterior al periodo sobre el que se informa en el que aplica por primera vez la IFRS 18, se le exige que aplique un conjunto modificado de requisitos de información a revelar establecidos en un apéndice de la IFRS 19. Si una entidad opta por aplicar la IFRS 19 para un periodo anual sobre el que se informa antes de aplicar las modificaciones a la IAS 21, no está obligada a aplicar los requisitos de información a revelar de la IFRS 19 con respecto a la Falta de Intercambiabilidad.

La administración de la Entidad no prevé que la IFRS 19 se aplique a efectos de los estados financieros consolidados de la entidad.

3. Políticas contables materiales

a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB.

b. *Bases de preparación*

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por la revaluación de ciertos instrumentos financieros que fueron reconocidos a su valor razonable al cierre del periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. *Costo histórico*

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. *Valor razonable*

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

c. *Negocio en Marcha*

La administración tiene una expectativa razonable al momento de aprobar los estados financieros de que el Grupo tiene recursos adecuados para continuar en operación por el futuro previsible. Por lo que continuará considerando una base contable de negocio en marcha al preparar sus estados financieros.

d. *Presentación del estado de resultados y otros resultados integrales*

La Entidad presenta sus costos y gastos ordinarios con base en su función, lo cual permite conocer su margen de utilidad bruta. Adicionalmente, se presenta el rubro de utilidad de operación, que es el resultado de disminuir a los ingresos, el costo de ventas y los gastos, por considerar que este rubro contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero de la Entidad.



e. **Bases de consolidación de estados financieros**

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la Entidad y los de las entidades controladas por la Entidad y sus subsidiarias. El control se obtiene cuando la Entidad:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La participación accionaria en su capital al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 se muestra a continuación:

Nombre de la subsidiaria	Participación accionaria y poder de voto	Actividad principal
Consortio de Ingeniería Integral, S. A. de C. V. (CIISA)	99.7%	Venta de bienes inmuebles
Proyectos Urbanos Ecológicos, S. A. de C. V. (PUESA)	99.9%	Ejecución de proyectos de construcción
Constructora y Urbanizadora ARA, S. A. de C. V. (CUARA)	99.9%	Venta de bienes inmuebles
Inmobiliaria ACRE, S. A. de C. V. (ACRE)	99.9%	Actualmente sin operaciones
Asesoría Técnica y Administrativa GAVI, S. A. de C. V. (GAVI)	99.9%	Actualmente sin operaciones
Comercialización y Ventas, S.A. (COVENSA)	98.0%	Actualmente sin operaciones
Promotora y Desarrolladora de Centros Comerciales, S. A. de C. V. (PDCC)	99.9%	Servicios de gestión de centros comerciales
Desarrollos Inmobiliarios Turísticos ARA, S. A. de C. V. (DITA)	100.0%	Actualmente sin operaciones
Inmobiliaria el Globo, S. A. de C. V.	99.9%	Ejecución de proyectos de construcción

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

La Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad, si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;



- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los activos, pasivos, capital, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados a transacciones entre entidades controladas y la Entidad se han eliminado por completo en la consolidación.

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la IAS 39 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

f. ***Instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.



g. *Activos financieros*

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección/designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Entidad puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios; y
- La Entidad podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

(i) *Costo Amortizado y método de interés efectivo*

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.



Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito (ver debajo). Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, la Entidad reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos por resultados (ganancias / pérdidas) y es incluido en el concepto “Ingresos financieros - Ingresos por intereses”.

Ganancias y pérdidas cambiarias

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa.

Deterioro de activos financieros

La Entidad reconoce una provisión para pérdidas por pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o en valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la provisión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Entidad reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.



(i). *Incremento significativo en el riesgo de crédito*

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio. Al realizar esta evaluación, la Entidad considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores de la Entidad, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales de la Entidad.

En particular, la siguiente información se toma en cuenta al evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Entidad supone que el riesgo de crédito en un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 30 días, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, la Entidad asume que el riesgo de crédito en un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo en la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo de crédito bajo si:

1. El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo,
2. El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo, y



3. Cambios adversos en condiciones económicas y de negocios en el largo plazo pueden reducir la habilidad de que el deudor pueda cumplir con sus obligaciones contractuales de efectivo, pero no sucederá necesariamente.

La Entidad considera que un activo financiero tiene bajo riesgo de crédito cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de “grado de inversión” de acuerdo a la definición globalmente aceptada, o en caso de que no haya una calificación externa disponible, que el activo tenga una calificación interna “realizable”. Realizable significa que la contraparte tiene una fuerte posición financiera y no hay montos pasados pendientes.

La Entidad monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los revisa según corresponda para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes de que el monto se haya vencido.

(ii). *Definición de incumplimiento*

La Entidad considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;
- la información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida la Entidad, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga la Entidad).

Independientemente del análisis anterior, la Entidad considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

(iii). *Activos financieros con deterioro crediticio*

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- (b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);
- (c) Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- (d) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- (e) La extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.



(iv). *Política de bajas*

La Entidad da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de la Entidad, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

(v). *Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas*

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Entidad de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Entidad de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Entidad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la IAS 17 Arrendamientos.

Para un contrato de garantía financiera, donde la Entidad está obligada a realizar pagos solo en caso de incumplimiento por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la previsión de pérdida esperada es el pago esperado para reembolsar al titular por una pérdida de crédito en la que incurre menos cualquier monto que la Entidad espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si la Entidad ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada de por vida en el período del informe anterior, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para la pérdida crediticia esperada de por vida, la Entidad mide el margen de pérdida en una cantidad igual a pérdida crediticia esperada a 12 meses en la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado.

La Entidad reconoce una pérdida o pérdida por deterioro en el resultado de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para pérdidas, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden en valor razonable a través de otros resultados integrales, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.



Baja de activos financieros

La Entidad da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Entidad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados. Además, al darse de baja de una inversión en un instrumento de deuda clasificado como valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a utilidad o pérdida. En contraste, en la baja de una inversión en un instrumento de capital que la Entidad eligió en el reconocimiento inicial para medir en valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones no se reclasifica a utilidad o pérdida, sino que se transfiere a utilidades (déficit) acumulado.

h. *Pasivos financieros*

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o en valor razonable a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Ganancias y pérdidas cambiarias

Para los pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y se miden al costo amortizado al final de cada período de reporte, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en resultados (Nota 20).

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros sí, y solo sí, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada. Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.



i. ***Instrumentos financieros derivados***

La Entidad participa en una variedad de instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a riesgos de tasa de interés, tales como caps y swaps de tasas de interés. Los detalles adicionales de los instrumentos financieros derivados se revelan en la Nota 20.

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se celebra un contrato de derivados y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable en cada fecha de informe. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en utilidad o pérdida inmediatamente a menos que el derivado se designe y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento en utilidad o pérdida depende de la naturaleza de la relación de cobertura.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros a menos que la Entidad tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar.

j. ***Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo***

Los inventarios se valúan al menor entre el costo de adquisición y el valor neto de realización.

- i. Los materiales para construcción se registran a su costo de adquisición incluyendo todos los gastos incurridos inherentes. Las obras en proceso se valúan de igual forma al costo de adquisición más el costo financiero. El saldo de obras y terrenos en proceso de desarrollo representa el costo real incurrido, y corresponde a las viviendas por las cuales la Entidad no ha transferido a sus clientes el control.
- ii. Los terrenos en proceso de desarrollo y los terrenos para desarrollo a largo plazo se valúan a su costo de adquisición más el costo financiero.

El valor neto de realización representa el precio de venta estimado menos todos los costos estimados de finalización.

Las operaciones de la Entidad presentan un ciclo estacional porque normalmente los mayores volúmenes de venta se llevan a cabo en la segunda mitad del año. El tiempo de construcción de una etapa de un desarrollo de vivienda de interés social (VIS), lleva un promedio de tres a cuatro meses, en tanto que un desarrollo de edificios de vivienda toma un promedio de diez a doce meses. Para las etapas de desarrollos de vivienda media y residencial (VMR), estas se construyen en periodos de doce a veinte meses, especialmente en el caso de edificios de vivienda.

k. ***Acciones de club de golf disponibles para su venta***

Las acciones de club de golf disponibles para su venta a largo plazo son valuadas al menor entre el valor en libros y el valor razonable menos gastos de venta relacionados.

Las acciones de club de golf disponibles para su venta a largo plazo se clasifican así ya que la administración espera recuperar su valor en libros a través de su venta.

l. ***Inmuebles, maquinaria y equipo***

Los terrenos y edificios mantenidos para su uso en la operación de la Entidad se presentan en el estado de posición financiera al costo de adquisición.

Los saldos que provienen de adquisiciones realizadas hasta el 31 de diciembre de 2007 se actualizaron aplicando factores derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) hasta esa fecha, conforme a las opciones permitidas en la transición a IFRS. La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta, con base en lo siguiente:



	% Anual
Edificios	2%
Equipo de oficina	10%
Mejoras a oficinas arrendadas	25%
Maquinaria y equipo	20%
Equipo de transporte	17%

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisa al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil.

Un elemento de inmuebles, maquinaria y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de inmuebles, maquinaria y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

m. ***Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles***

Al final de cada periodo, la Entidad revisa los valores en libros de los activos de larga duración en uso a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un monto revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación. Durante los ejercicios 2024, 2023 y 2022 no existieron indicios de deterioro.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el activo correspondiente se reconozca a un monto revaluado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro se trata como un incremento en la revaluación. Durante 2023 y ejercicios anteriores la Entidad no ha realizado reversiones.



n. ***Propiedades de inversión***

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan bajo el modelo del costo, se requiere que la propiedad de inversión sea medida después de la medición inicial al costo depreciado (menos cualquier pérdida por deterioro acumulada).

La depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil promedio de los componentes que van de 30 a 65 años de las propiedades de inversión.

Los terrenos no se deprecian.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad es dada de baja.

o. ***Inversión en negocios conjuntos***

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

Los resultados y los activos y pasivos de negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación, excepto si la inversión, o una porción de la misma, se clasifica como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5 *Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas*. Conforme al método de participación, los negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad o pérdida y los resultados integrales del negocio conjunto. Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de un negocio conjunto de la Entidad supera la participación se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre del negocio conjunto.

Un negocio conjunto se registra utilizando el método de participación desde la fecha en que la participada se convierte negocio conjunto. En la adquisición del negocio conjunto, el exceso en el costo de adquisición sobre la participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en la inversión se reconoce como crédito mercantil, el cual se incluye en el valor en libros de la inversión. Cualquier exceso de participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en el costo de adquisición de la inversión, después de la reevaluación, se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo en el cual la inversión se adquirió.

Los requerimientos de IAS 36 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Entidad en un negocio conjunto.

La Entidad sigue utilizando el método de participación cuando una inversión en una asociada se convierte en una inversión en un negocio conjunto o una inversión en un negocio conjunto se convierte en una inversión en una asociada. No existe una revaluación a valor razonable sobre dichos cambios en la participación.



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

p. **Arrendamientos**

La Entidad como arrendador

La Entidad entra en contratos de arrendamiento como arrendador respecto a las propiedades de inversión.

Los arrendamientos en los que la Entidad funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

Los montos pendientes de arrendamientos financieros son reconocidos como arrendamientos por cobrar por el monto de la inversión neta en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se asignan a los periodos contables de manera que refleje una tasa de retorno periódica constante sobre la inversión neta insoluta respecto de los arrendamientos.

Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la Entidad aplica la IFRS 15 para asignar la contraprestación correspondiente a cada componente bajo el contrato.

La Entidad como arrendatario

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para los arrendamientos de corto plazo y activos de bajo valor, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Entidad utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.



El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

La Entidad revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

La Entidad no determinó ajustes por revaluación de pasivos por arrendamiento los periodos presentados.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulado y pérdidas por deterioro.

Si la Entidad incurre una obligación surgida de costos de desmantelar y remover un activo arrendado, restaurar el ligar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la IAS 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

La Entidad aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de 'Inmuebles, maquinaria y equipo'.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de gastos generales (ver Nota 24).

Como expediente práctico, la IFRS 16 permite no separar los componentes de no arrendamiento y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamientos asociados como un solo acuerdo. La Entidad no ha utilizado este expediente práctico.



q. ***Transacciones en moneda extranjera***

Los estados financieros individuales de cada subsidiaria de la Entidad se preparan en la moneda del ambiente económico primario en el cual opera la Entidad (su moneda funcional). Para fines de estos estados financieros consolidados, los resultados y la posición financiera de cada entidad están expresados en pesos mexicanos, la cual es la moneda funcional de la Entidad, y la moneda de presentación de los estados financieros consolidados.

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros.

r. ***Costos por préstamos***

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

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

s. ***Beneficios a empleados***

Beneficios a empleados por terminación y retiro

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno de plan de activos (excluido los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el período en el que ocurren. Las remediones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el período de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del período de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés netos.
- Remediones

La Entidad presenta los dos primeros componentes de los costos por beneficios definidos como un gasto o un ingreso según la partida. Las ganancias y pérdidas por reducción del servicio se reconocen como costos por servicios pasados.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos de la Entidad. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que la Entidad ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración relacionados.



Beneficios a los empleados a corto plazo y otros beneficios a largo plazo

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por otros beneficios a largo plazo se valúan al valor presente de las salidas de efectivo futuras estimadas que la Entidad espera hacer relacionadas con los servicios proveídos por los empleados a la fecha de reporte.

Participación de los trabajadores en las utilidades (“PTU”)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos generales en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

t. *Impuestos a la utilidad*

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

1. *Impuestos a la utilidad causados*

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (“ISR”) y se registra en los resultados del año en que se causa.

El impuesto causado es pagadero en la base gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad neta como es reportada en la utilidad o pérdida porque excluye componentes de ingresos o gastos que son acumulables o deducibles en otros años y excluye componentes que nunca han sido acumulables o deducibles. Los pasivos de la Entidad por los impuestos causados son calculados usando las tasas de impuestos que se han decretado al final del periodo de reporte.

Una provisión es reconocida para esos motivos en los que la determinación del impuesto es incierta, pero es considerada probable de que exista una futura salida de fondos para una autoridad fiscal. Las provisiones son valuadas a la mejor cantidad que se espera se vuelva pagadera. La evaluación está basada en el juicio de expertos en fiscal apoyada por las experiencias previas de la Entidad en ese tipo de actividades y en algunos casos basados en la consulta de un especialista independiente de impuestos.

2. *Impuestos a la utilidad diferidos*

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.



Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se revertirá en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se revertirán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

3. *Impuestos causados y diferidos*

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, respectivamente. Cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

u. *Provisiones*

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

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

1. *Fondos de garantías*

Es una provisión para crear un fondo que permite cubrir las garantías por la venta de las viviendas, dicho fondo es retenido a los subcontratistas con base a los trabajos ejecutados.

2. *Pasivos contingentes adquiridos en una combinación de negocios*

Los pasivos contingentes adquiridos en una combinación de negocios se valúan inicialmente a sus valores razonables, en la fecha de adquisición. Al final de los periodos de reporte subsecuentes, dichos pasivos contingentes se valúan al monto mayor entre el que hubiera sido reconocido de conformidad con la IAS 37 y el monto reconocido inicialmente y, en su caso, menos su amortización acumulada.



v. ***Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes***

Contrato con clientes por venta de viviendas sin reserva de dominio

Sobre los ingresos por contratos con clientes celebrados posterior a la finalización de la construcción de viviendas, la Entidad reconoce ingresos cuando transfiere el control al cliente, es decir, cuando cumple con los siguientes criterios: i) el inmueble es habitable, ii) el inmueble está escriturado a favor del cliente y iii) el cliente ha aceptado el activo. Según los términos de los contratos, la Entidad tiene restricciones contractuales para redirigir las propiedades a otro cliente, la Entidad tiene el derecho exigible de pago una vez que la escrituración de la vivienda es firmada y el cliente ha aceptado el inmueble, estos ingresos son reconocidos en un punto en el tiempo. La administración considera que la transferencia de control de la vivienda se realiza una vez que el cliente ha aceptado (momento de la aceptación) y escriturado el bien (momento de la transferencia de riesgos y beneficios), posterior a estos momentos la entrega de la casa es una situación inminente. Por otro parte, en el pasivo circulante se muestra el saldo de anticipos de clientes que representa los recursos recibidos en efectivo de clientes, antes de la escrituración de los bienes inmuebles, por concepto de enganche, gastos y pagos recibidos.

Contrato con clientes por venta de vivienda con reserva de dominio

En los ingresos por contratos con clientes de vivienda tipo medio y residencial, de largo plazo según correspondan los términos de los contratos, la Entidad tiene restricciones contractuales para redirigir las propiedades a otro cliente, cuenta con el derecho a recibir un anticipo de un determinado porcentaje y una vez cubierto dicho anticipo la Entidad procede a escriturar la vivienda; por el remanente pendiente de pago la Entidad otorga al cliente un crédito hasta por el valor de la vivienda con plazo de hasta 36 meses quedando la escritura bajo reserva de dominio. La Entidad entrega la vivienda hasta que el cliente ha liquidado su adeudo más un porcentaje sobre el crédito, estos ingresos son reconocidos en un punto en el tiempo. La administración considera que la transferencia de control de la vivienda se concreta una vez entregada la vivienda, ya que al momento de la escrituración del bien los riesgos y beneficios no han sido transferidos al cliente propiamente por la reserva de dominio estipulada, por lo que el momento más identificable en el cual el cliente puede hacer uso del inmueble de forma inminente es en la entrega. Por otra parte, en el pasivo circulante se muestra el saldo de anticipos de clientes que representa los recursos recibidos en efectivo de clientes, antes de la escrituración de los bienes inmuebles, por concepto de enganche, gastos y pagos recibidos antes del reconocimiento del ingreso.

Intereses de venta de vivienda a plazos derivados de contrato con clientes con reserva de dominio

Los ingresos por intereses provenientes de contratos con clientes de vivienda tipo medio y residencial a largo plazo que incluyen un costo financiero, se reconocen a lo largo del tiempo, conforme se van devengando los intereses en el plazo estipulado en el contrato.

Ingresos por otros proyectos:

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento se clasifican como operativos cuando no transfieren riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo se adicionan al valor en libros del activo arrendado, y se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Ingresos por prestación de servicios

Los contratos de arrendamiento incluyen servicios de mantenimiento, publicidad que la Entidad debe proporcionar a los arrendatarios; por lo cual, el ingreso se reconoce conforme se devenga y los costos conforme se incurren, respectivamente.



Ingresos por proyectos inmobiliarios

Los ingresos por venta de proyectos se reconocen conforme se transfieren los riesgos y beneficios de los proyectos a los clientes, lo cual ocurre normalmente cuando se entregan los mismos.

w. ***Utilidad por acción***

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

4. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la Nota 3, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

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

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

- a. ***Valuación de inventarios inmobiliarios y terrenos*** - La Entidad mantiene sus inventarios y terrenos a costo conforme al valor de adquisición, menos cualquier pérdida por deterioro, sin embargo, la Entidad determina la razonabilidad del valor verificando que no exceda del costo o valor de mercado, mediante la comparación de la estimación de los ingresos por realizar de viviendas, terrenos y locales comerciales contra el saldo en libros de inventarios.
- b. ***Estimaciones de cuentas por cobrar*** - La Entidad determina la provisión de deterioro como las pérdidas esperadas por toda la vida de las cuentas por cobrar a clientes (ver Nota 7).
- c. ***Incremento significativo en el riesgo crediticio*** - Como se explica en la Nota 7, la pérdida crediticia esperada se mide en una asignación equivalente a 12 meses de la pérdida esperada total para los activos de la etapa 1, la vida total de la pérdida esperada total para los activos de la etapa 2 o 3. Un activo se cambia a la etapa 2 cuando el riesgo de crédito ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial. La IFRS 9 no define qué constituye un incremento significativo en el crédito de riesgo. Para contemplar si el crédito de riesgo ha incrementado significativamente la Entidad toma como consideración información prospectiva cuantitativa y cualitativa.
- d. ***Vida útil de activos fijos*** - La Entidad revisa la vida útil estimada de inmuebles, maquinaria y equipo al final de cada periodo anual.
- e. ***Mediciones de valor razonable y procesos de valuación*** - Algunos de los activos y pasivos de la Entidad se miden a su valor razonable en los estados financieros consolidados. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, la Entidad contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación.



- f. **Costo** - La administración determina una estimación de los costos que planea incurrir por cada desarrollo de vivienda. Con base en dicha estimación se asigna una proporción de los costos incurridos a cada unidad de vivienda. La estimación está basada en un análisis técnico.
- g. **Beneficios a los empleados** - La valuación de otros beneficios al retiro a los empleados está basada en cálculos actuariales que utilizan supuestos relativos a tasas de descuentos, incremento de salarios, entre otros. Los supuestos son actualizados en forma anual. Los cambios en estos supuestos pueden tener un efecto significativo en el monto de las obligaciones y en los resultados de la Entidad.
- h. **Impuestos a la utilidad diferidos** - La Entidad tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas, por las cuales ha evaluado su recuperabilidad concluyendo que es apropiado el reconocimiento de un activo por impuesto sobre la renta diferido.
- i. **Contingencias** - La Entidad está sujeta a procedimientos judiciales sobre los cuales evalúa la probabilidad de que se materialicen como una obligación de pago, para lo cual considera la situación legal a la fecha de la estimación y la opinión de los asesores legales, dichas evaluaciones son reconsideradas periódicamente.

5. Notas al estado de flujos de efectivo

Transacciones que no resultaron en flujos de efectivo

Durante el ejercicio, la Entidad celebró las siguientes actividades no monetarias de financiamiento y de inversión que no se reflejan en los estados consolidados de flujos de efectivo.

Altas de activos por derecho de uso que ascienden a \$132,346, \$130,708 y \$59,367 en 2024, 2023 y 2022 respectivamente, que corresponden a contratos de arrendamiento de oficinas y equipo de transporte, ver Nota 13.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos de los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo y bancos e inversiones en instrumentos en el mercado de dinero, netos de sobregiros bancarios. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de posición financiera consolidado como sigue:

	2024	2023	2022
Efectivo y bancos	\$ 44,001	\$ 78,812	\$ 62,234
Inversiones	<u>2,243,005</u>	<u>2,147,390</u>	<u>3,011,778</u>
Total circulante	2,287,006	2,226,202	3,074,012
Efectivo restringido a largo plazo (1)	<u>50,000</u>	<u>72,420</u>	<u>72,407</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 2,337,006</u>	<u>\$ 2,298,622</u>	<u>\$ 3,146,419</u>

- (1) La Entidad, a través de ciertas subsidiarias celebró un Fideicomiso con Nacional Financiera, S. N. C., con el objeto de fomentar el desarrollo de la micro, pequeña y mediana empresa, mediante la operación de un sistema de otorgamiento de apoyos financieros a los proveedores de la Entidad. Para estos fines se constituyó un patrimonio de reserva para pago por \$50,000, el cual sólo podrá ser utilizado en el caso de que exista un adeudo exigible e insoluto a cargo del fondo.



7. Clientes

	2024	2023	2022
Por venta de vivienda	\$ 498,546	\$ 669,740	\$ 611,880
Por arrendamiento de locales comerciales	45,168	40,575	33,980
Por arrendamiento de locales comerciales	<u>28,644</u>	<u>28,177</u>	<u>35,321</u>
	572,358	738,492	681,181
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(15,696)</u>	<u>(16,840)</u>	<u>(21,518)</u>
	<u>\$ 556,662</u>	<u>\$ 721,652</u>	<u>\$ 659,663</u>

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

	2024	2023	2022
Infonavit (incluye esquemas de Cofinanciamiento)	\$ 246,716	\$ 457,797	\$ 230,326
Banca comercial	192,216	131,545	271,208
Fovissste	35,515	58,369	85,678
Financiamiento ARA	<u>24,099</u>	<u>22,029</u>	<u>24,668</u>
	<u>\$ 498,546</u>	<u>\$ 669,740</u>	<u>\$ 611,880</u>

a. *Pérdida crediticia esperada para cuentas por cobrar a clientes*

La Entidad determina la provisión de deterioro como las pérdidas esperadas por toda la vida de las cuentas por cobrar a clientes, analizando información histórica de la cartera y calculando el porcentaje de del saldo de los clientes hasta llegar a un nivel de deterioro, sin considerar los contratos con clientes con reserva de dominio, ya que dicho saldo está garantizado por el total de la vivienda lo que es equivalente a saldo total o valor de la vivienda.

La reserva se determina con base en un Modelo de Probabilidad de Incumplimiento, estableciendo una Evidencia Objetiva de Deterioro (EOD) de +90 días. Bajo el estándar de NIIF 9, se presupone que un activo financiero con más de 90 días de impago debe ser considerado como vencido o en incumplimiento.

El factor de la severidad de la pérdida (SP) ha sido determinado utilizando estimaciones publicadas por la CNBV para el sector de créditos de vivienda a la fecha de revelación. Estas estimaciones son asignadas dependiendo del valor que podría tener el crédito y se toman a consideración mediante diversos plazos expresados en meses. Por lo tanto, la severidad de la pérdida al 31 de diciembre de 2024 fue de 22% a 70% para venta de vivienda y del 45% a 55% para arrendamiento de locales comerciales dependiendo los días de vencimiento.



Movimientos en la estimación para cuentas de cobro dudoso

	2024	2023	2022
Saldos al inicio del año	\$ 16,840	\$ 21,518	\$ 20,514
Movimientos del ejercicio	<u>(1,144)</u>	<u>(4,678)</u>	<u>1,004</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 15,696</u>	<u>\$ 16,840</u>	<u>\$ 21,518</u>

La siguiente tabla muestra el movimiento de la pérdida crediticia esperada a lo largo de su vida y ha sido reconocida en las cuentas por cobrar con financiamiento ARA y arrendamiento de locales comerciales de acuerdo con el enfoque de la IFRS 9.

31/12/2024	Cuentas por cobrar - días vencidos						Total
	No más de:	<30	31 - 60	61 - 90	91 - 180	>180	
Tasa de la pérdida crediticia esperada	0%	12%	16%	18%	35%	58%	23%
Valor en libros bruto estimado en default	\$ 33,823	\$ 9,408	\$ 793	\$ 239	\$ 370	\$ 24,635	\$ 69,268
Vida de la pérdida crediticia esperada	\$ -	\$ 1,115	\$ 128	\$ 44	\$ 130	\$ 14,279	\$ 15,696
31/12/2023	Cuentas por cobrar - días vencidos						Total
	No más de:	<30	31 - 60	61 - 90	91 - 180	>180	
Tasa de la pérdida crediticia esperada	0% *	9%	10%	7%	5%	47%	27%
Valor en libros bruto estimado en default	\$ 15,310	\$ 8,451	\$ 2,689	\$ 1,624	\$ 1,704	\$ 32,826	\$ 62,604
Vida de la pérdida crediticia esperada	\$ -	\$ 800	\$ 258	\$ 117	\$ 86	\$ 15,579	\$ 16,840
31/12/2022	Cuentas por cobrar - días vencidos						Total
	No más de:	<30	31 - 60	61 - 90	91 - 180	>180	
Tasa de la pérdida crediticia esperada	0% *	10%	17%	22%	31%	50%	37%
Valor en libros bruto estimado en default	\$ 3,486	\$ 10,450	\$ 3,537	\$ 2,195	\$ 1,428	\$ 37,552	\$ 58,648
Vida de la pérdida crediticia esperada	\$ -	\$ 1,050	\$ 599	\$ 472	\$ 448	\$ 18,949	\$ 21,518

* Cuenta por cobrar con garantía

8. Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo

	2024	2023	2022
Obras en proceso (1)	\$ 11,216,028	\$ 9,840,292	\$ 8,795,549
Terrenos en proceso de desarrollo	1,127,318	1,203,283	1,373,563
Almacén de materiales para construcción	272,503	391,549	360,964
Costo de préstamos	<u>221,700</u>	<u>158,604</u>	<u>113,210</u>
	<u>12,837,549</u>	<u>11,593,728</u>	<u>10,643,286</u>
Inventario de obra en proceso a largo plazo	2,020,967	2,073,743	1,923,243
Terrenos para desarrollo a largo plazo (2)	<u>3,251,380</u>	<u>3,088,722</u>	<u>2,990,636</u>
	<u>5,272,347</u>	<u>5,162,465</u>	<u>4,913,879</u>
	<u>\$ 18,109,896</u>	<u>\$ 16,756,193</u>	<u>\$ 15,557,165</u>



- (1) Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, la obra en proceso incluye un inventario de 3,766, 3,758 y 3,674 viviendas terminadas, respectivamente.
- (2) La Entidad tiene una garantía sobre la reserva territorial a largo plazo con un valor en libros de \$220,845 por contrato de garantía de pago oportuno con Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo descrito en la Nota 25 (a). Está en proceso de cancelación la parte correspondiente al Certificado bursátil ARA 21 X que se amortizó voluntaria y anticipadamente en 2023.
- a. La Entidad sigue la política de localizar y adquirir terrenos cada año para la apertura de nuevos desarrollos, clasificando dentro del corto plazo los inventarios de los proyectos que actualmente se están desarrollando o que se estima se van a desarrollar en el ciclo de operaciones de la Entidad y a largo plazo aquellos terrenos por los cuales aún no existen planes para su desarrollo.
- b. La tasa de capitalización de los costos de préstamos se calcula con base a los gastos incurridos en las adquisiciones en obras y terrenos en proceso que se tienen como activos calificables y que aún no han finalizado.
- c. Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 se capitalizaron costos de préstamos en el saldo de inventarios por \$238,224, \$211,585 y \$145,058, respectivamente y fueron transferidos al costo \$175,127, \$166,190 y \$174,668, respectivamente.

9. Propiedades de inversión

	2024	2023	2022
Edificio para arrendamiento	\$ 1,050,565	\$ 1,025,846	\$ 1,025,621
Depreciación acumulada	<u>(296,602)</u>	<u>(276,732)</u>	<u>(256,226)</u>
	753,963	749,114	769,395
Terrenos	275,506	275,870	275,870
Construcción en proceso	<u>564</u>	<u>27,316</u>	<u>20,298</u>
	<u>\$ 1,030,033</u>	<u>\$ 1,052,300</u>	<u>\$ 1,065,563</u>

Todas las propiedades de inversión de la Entidad se conservan bajo los intereses de dominio absoluto.

a. Revelación de valor Razonable

	2024	2023	2022
Valor razonable de las propiedades de inversión	<u>\$ 3,416,202</u>	<u>\$ 3,072,819</u>	<u>\$ 2,932,489</u>

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, el valor razonable de las propiedades de inversión se determinó por un valuador independiente, no relacionado con la Entidad y que cuentan con las credenciales necesarias para dichos fines. Las técnicas de medición utilizadas están basadas en datos observables mediante un estudio de mercado realizado de acuerdo a la ubicación de las propiedades de inversión. Los precios de venta utilizados en la valuación se obtuvieron de proyectos comparables, que corresponde a una jerarquía 2 de valor razonable.

La estimación del valor razonable de los inmuebles consideró que el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual.



10. Otros activos

	2024	2023	2022
Anticipos a proveedores	\$ 285,881	\$ 235,902	\$ 208,072
Impuestos por recuperar, principalmente ISR	272,698	283,741	258,855
Depósitos en garantía	100,307	91,954	93,294
Pagos anticipados	92,057	20,677	22,331
Otras cuentas por cobrar	90,973	103,745	74,949
	<u>\$ 841,916</u>	<u>\$ 736,019</u>	<u>\$ 657,501</u>

11. Inversiones en negocios conjuntos

a. La participación en los negocios conjuntos que se reconoció en los estados financieros consolidados, son:

Negocio conjunto	% de participación	Valor contable de la participación			Participación en los resultados		
		2024	2023	2022	2024	2023	2022
Centro Regional las Américas, S. de R. L. (CRAS) (i) (ii) (iii)	50	\$ 215,638	\$ 170,628	\$ 115,154	\$ 81,897	\$ 72,248	\$ 104,349
Servicios Inmobiliarios Administrativo Américas, S. de R. L. de C. V. (SIAA) (i)	50	39,614	36,823	40,735	(728)	(761)	(794)
Fideicomiso No. CIB/2224 Ventura (i) (ii) (iii)	50	128,579	132,521	138,669	12,572	(2,857)	4,579
Participación de la Entidad en negocios conjuntos		<u>\$ 383,831</u>	<u>\$ 339,972</u>	<u>\$ 294,558</u>	<u>\$ 93,741</u>	<u>\$ 68,630</u>	<u>\$ 108,134</u>

- (i) La Entidad tiene acuerdos contractuales mediante los cuales las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del negocio conjunto, el cual existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.
- (ii) El objeto principal de estos negocios es la construcción, comercialización, arrendamiento y administración, de todo tipo de proyectos inmobiliarios incluyendo centros comerciales.
- (iii) Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, se han registrado eliminaciones contra los negocios conjuntos por la venta de terreno, intereses y prestación de servicios administrativos.

La información financiera relacionada con el negocio conjunto más significativo (CRAS) de la Entidad se resume a continuación:

	2024	2023	2022
Activos circulantes	\$ 432,556	\$ 344,686	\$ 312,061
Activos no circulantes	<u>\$ 1,690,176</u>	<u>\$ 1,661,044</u>	<u>\$ 1,654,549</u>
Total activo	<u>\$ 2,122,732</u>	<u>\$ 2,005,730</u>	<u>\$ 1,966,610</u>
Pasivos circulante	\$ 408,814	\$ 329,588	\$ 358,289
Pasivos no circulantes	<u>\$ 1,159,847</u>	<u>\$ 1,207,356</u>	<u>\$ 1,254,756</u>
Capital contable	\$ 554,071	\$ 468,786	\$ 353,565
Total pasivo más capital	<u>\$ 2,122,732</u>	<u>\$ 2,005,730</u>	<u>\$ 1,966,610</u>
Ingresos	<u>\$ 457,462</u>	<u>\$ 423,554</u>	<u>\$ 357,729</u>
Utilidad antes de impuestos	\$ 186,018	\$ 175,836	\$ 246,890
Utilidad del año	<u>\$ 132,875</u>	<u>\$ 117,221</u>	<u>\$ 182,990</u>
Valor en resultados de la participación de la Entidad en el negocio en conjunto más significativo	<u>\$ 81,897</u>	<u>\$ 72,248</u>	<u>\$ 104,349</u>



12. Inmuebles, maquinaria y equipo

La conciliación entre los valores en libros al inicio y al final del ejercicio 2024, 2023 y 2022, es como se muestra a continuación:

	Saldos al 1 de enero de 2021	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2024
Inversión:										
Edificios	\$ 36,524	\$ -	\$ -	\$ 36,524	\$ -	\$ -	\$ 36,524	\$ -	\$ -	\$ 36,524
Adaptaciones a oficinas arrendadas	77,794	1,061	-	78,855	87	-	78,942	264	-	79,206
Unicentros y minicentros para arrendamiento	2,686	-	-	2,686	-	-	2,686	-	-	2,686
Maquinaria y equipo	1,088,800	41,111	(1,449)	1,128,462	70,517	(96,396)	1,102,583	50,293	(47,767)	1,105,109
Equipo de transporte	107,286	2,338	(10,093)	99,531	-	(17,569)	81,962	-	(1,462)	80,500
Mobiliario y equipo de oficina	120,542	5,061	(1,399)	124,204	6,552	(822)	129,934	4,513	(569)	133,878
Terreno	23,256	-	-	23,256	-	-	23,256	-	-	23,256
Mejoras y adaptaciones en proceso	6,620	2,320	-	8,940	11,600	-	20,540	-	-	20,540
Total de inversión	1,463,508	51,891	(12,941)	1,502,458	88,756	(114,787)	1,476,427	55,070	(49,798)	1,481,699
Depreciación:										
Edificios	(13,175)	(650)	-	(13,825)	(596)	-	(14,421)	(274)	-	(14,695)
Adaptaciones a oficinas arrendadas	(67,692)	(3,727)	-	(71,419)	(3,340)	-	(74,759)	(2,764)	-	(77,523)
Maquinaria y equipo	(1,038,001)	(19,902)	1,449	(1,056,454)	(26,876)	96,396	(986,934)	(34,985)	47,767	(974,152)
Equipo de transporte	(102,584)	(3,579)	9,703	(96,460)	(1,621)	17,440	(80,641)	(1,310)	1,757	(80,194)
Mobiliario y equipo de oficina	(108,920)	(5,148)	1,185	(112,883)	(5,022)	809	(117,096)	(5,872)	575	(122,393)
Total de depreciación acumulada	(1,330,372)	(33,006)	12,337	(1,351,041)	(37,455)	114,645	(1,273,851)	(45,205)	50,099	(1,268,957)
Inversión neta	\$ 133,136	\$ 18,885	\$ (604)	\$ 151,417	\$ 51,301	\$ (142)	\$ 202,576	\$ 9,865	\$ 301	\$ 212,742

13. Activo por derecho de uso

La Entidad arrienda diversos activos, incluyendo oficinas, maquinaria y equipo de transporte. El plazo de arrendamiento es de hasta 4 años.

La Entidad tiene la opción de comprar cierto equipo por un monto nominal al final del periodo del arrendamiento. Las obligaciones de la Entidad están aseguradas por el título del arrendador a los activos arrendados en dichos arrendamientos.

Activos por derecho de uso	1 de enero de 2021	Adiciones	Bajas	31 de diciembre de 2022	Adiciones	Bajas	31 de diciembre de 2023	Adiciones	Bajas	31 de diciembre de 2024
Oficinas	\$ 60,083	\$ -	\$ -	\$ 60,083	\$ 3,669	\$ (3,731)	\$ 60,021	\$ 3,035	\$ (3,669)	\$ 59,387
Maquinaria y equipo	3,745	49,352	-	53,097	108,243	-	161,340	120,673	-	282,013
Vehículos	46,123	10,015	(8,908)	47,230	17,189	(3,780)	60,639	2,336	(5,598)	57,377
Equipo de computo	2,344	-	-	2,344	1,607	-	3,951	6,302	-	10,253
Costo total	112,295	59,367	(8,908)	162,754	130,708	(7,511)	285,951	132,346	(9,267)	409,030
Depreciación acumulada										
Oficinas	(7,006)	(12,451)	-	(19,457)	(13,433)	3,731	(29,159)	(13,593)	3,669	(39,082)
Maquinaria y equipo	(715)	(1,298)	-	(2,013)	(9,835)	-	(11,848)	(18,320)	-	(30,168)
Vehículos	(28,078)	(10,018)	8,908	(29,188)	(10,183)	3,321	(36,050)	(9,383)	5,598	(40,295)
Equipo de computo	(586)	(781)	-	(1,367)	(1,175)	-	(2,542)	(891)	-	(2,974)
Depreciación acumulada	(36,385)	(24,548)	8,908	(52,025)	(34,626)	7,052	(79,599)	(42,187)	9,267	(112,519)
Total	\$ 75,910	\$ 34,819	\$ -	\$ 110,729	\$ 96,082	\$ (459)	\$ 206,352	\$ 90,159	\$ -	\$ 296,511



b. *Costos y gastos relacionados a arrendamientos de corto plazo y bajo valor como arrendatario*

	Al 31 de diciembre 2024	Al 31 de diciembre 2023	Al 31 de diciembre 2022
Maquinaria y equipo	\$ 79,541	\$ 70,078	\$ 70,905
Equipo de cómputo e impresión	<u>3,863</u>	<u>6,568</u>	<u>7,163</u>
Total	<u>\$ 83,404</u>	<u>\$ 76,646</u>	<u>\$ 78,068</u>

14. **Pasivos por arrendamiento**

a. *Movimiento de pasivos por arrendamiento*

	1 de enero de 2024	Altas	Bajas	Intereses	Pagos	31 de diciembre de 2024
Pasivos por arrendamiento	\$ 184,375	\$ 132,346	\$ -	\$ (17,666)	\$ (47,425)	\$ 251,630
	1 de enero de 2023	Altas	Bajas	Intereses	Pagos	31 de diciembre de 2023
Pasivos por arrendamiento	\$ 104,662	\$ 130,708	\$ (459)	\$ (12,363)	\$ (38,173)	\$ 184,375
	1 de enero de 2022	Altas	Bajas	Intereses	Pagos	31 de diciembre de 2022
Pasivos por arrendamiento	\$ 69,285	\$ 59,367	\$ -	\$ (2,834)	\$ (21,156)	\$ 104,662

b. *Análisis de vencimiento de los pasivos por arrendamiento*

Pasivos por arrendamiento	
Corto plazo	\$ 116,153
Hasta dos años	39,099
Hasta tres años	64,104
Más de tres años	<u>32,274</u>
	<u>\$ 251,630</u>

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.

15. **Deuda**

	2024	2023	2022
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 11.74% al 31 de diciembre de 2024)	\$ 183,333	-	-



	2024	2023	2022
(1) Préstamo simple con garantía de derechos al cobro con Banco Mercantil del Norte, S. A., contratado el 25 de junio de 2018 hasta por la cantidad de \$170,000, el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.35 ó 2.60 ó 2.85 puntos porcentuales dependiendo el índice de cobertura del servicio de la deuda, con vencimiento el 14 de junio de 2035 (tasa efectiva de interés del 12.59, 14.25% y 13.51% al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, respectivamente).	112,524	118,848	124,650
Préstamo simple con Banco del Bajío, S.A., contratado el 15 de diciembre de 2022 por la cantidad de \$300,000, el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.00 puntos porcentuales y amortizaciones trimestrales con vencimiento el 19 de diciembre de 2025 (tasa efectiva de interés del 12.24%, 13.50% y 12.76% al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, respectivamente)	100,000	200,000	300,000
(1) Préstamo simple con garantía de derechos al cobro con Banco Mercantil del Norte, S. A., refinanciado el 7 de septiembre de 2015 por la cantidad de \$148,180 y el 12 de agosto celebró convenio modificatorio por prórroga, 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 12.59%, 14.00% y 13.26% al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, respectivamente).	96,825	106,972	114,473
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 11.74% al 31 de diciembre de 2024)	91,667	-	-



	2024	2023	2022
(1) Préstamo simple con Scotiabank Inverlat, S.A., contratado el 29 de diciembre de 2022 por \$90,000 mediante seis disposiciones realizadas en 2023 por \$19,497, \$8,688, \$9,263, \$23,856, \$3,720 y \$24,976 las cuales devengan intereses mensualmente a la TIIE 28 días máxima del 7%, 7%, 7%, 8%, 8% y 9%, respectivamente más 4.30%, 4.86%, 5.02%, 4.67%, 4.77% y 3.68% puntos porcentuales, respectivamente. El principal y los intereses son pagaderos mensualmente sobre saldos insolutos, todas las disposiciones con vencimientos el 15 de enero de 2027 (tasa efectiva de interés de 11.30%, 11.86%, 12.02%, 12.67%, 12.77% y 12.68%, al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022)	79,091	85,637	90,000
(1) Préstamo simple con garantía de derechos al cobro con Banco Mercantil del Norte, S. A., contratado el 14 de mayo de 2016 por la cantidad de \$100,000 el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.50 puntos porcentuales, con vencimiento el 14 de mayo de 2031 (tasa efectiva de interés del 12.59%, 14.00% y 13.26%, al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, respectivamente).	55,338	61,983	68,190
(1) Préstamo simple con garantía de derechos de copropiedad y cobro con Scotiabank Inverlat, S. A., contratado el 16 de marzo de 2012, por \$80,750. El 15 de diciembre de 2018 se firmó contrato modificatorio por la cantidad \$57,679 para ampliar la vigencia y modificar el margen de la tasa. El 29 de diciembre de 2022 se firmó contrato modificatorio para ampliar la vigencia al 16 de diciembre de 2026. El contrato devenga intereses mensualmente a una tasa TIIE 28 días más 2.50 puntos porcentuales, (tasa efectiva de interés del 12.74%, 14.00%, y 13.26%, al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, respectivamente).	<u>18,936</u>	<u>28,404</u>	<u>37,872</u>
	<u>\$ 737,714</u>	<u>\$ 601,844</u>	<u>\$ 735,185</u>



	2024	2023	2022
Menos – Comisiones para la obtención de préstamos	<u>(1,377)</u>	<u>(1,161)</u>	<u>(1,740)</u>
	736,337	600,683	733,445
Menos -Porción circulante de la deuda a largo plazo	<u>(282,570)</u>	<u>(174,868)</u>	<u>(167,289)</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$ 453,767</u>	<u>\$ 425,815</u>	<u>\$ 566,156</u>

- (1) Derivado del contrato de los préstamos con garantía de derechos de copropiedad y cobro con Banco Mercantil del Norte, S. A. y Scotiabank Inverlat, S. A., se debe mantener un saldo en efectivo restringido por un monto equivalente, de hasta seis amortizaciones del principal e intereses. Dicho monto asciende a \$24,420, \$22,407 y \$15,242 al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, respectivamente.

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2024 son:

2026	\$ 111,887
2027	179,625
2028	41,920
2029 o más	<u>120,335</u>
	<u>\$ 453,767</u>

a. **Resumen de acuerdos de préstamos**

Los contratos de los préstamos de instituciones financieras contienen cláusulas restrictivas, las cuales obligan a la Entidad, entre otras cosas, a mantener ciertas razones financieras y a cumplir con otras obligaciones de hacer y no hacer, durante la vigencia de estos. Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 la Entidad ha cumplido dichas restricciones y obligaciones.

La deuda a largo plazo de la Entidad se registra a su costo amortizado y, consiste en deuda que genera intereses a tasas variables que están relacionadas a indicadores de mercado, el valor razonable no difiere de su valor en libros debido a que los valores observados en el mercado son muy similares a los registrados. Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 el valor razonable de la deuda total incluyendo certificados bursátiles es de \$2,476,097, \$2,336,888 y \$2,274,232, respectivamente.

b. **Conciliación de las obligaciones derivadas de las actividades de financiamiento**

	1 de enero de 2024	Flujo de efectivo por Financiamiento	Flujo de efectivo pagado por financiamiento	Costo por préstamos (Comisiones)	Costo por préstamos (amortización)	31 de diciembre de 2024
Préstamos bancarios	\$ 600,683	\$ 300,000	\$ (164,081)	\$ (1,594)	\$ 1,328	\$ 736,336
Certificados bursátiles (1)	<u>1,678,636</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,820</u>	<u>1,685,456</u>
	<u>\$ 2,279,319</u>	<u>\$ 300,000</u>	<u>\$ (164,081)</u>	<u>\$ (1,594)</u>	<u>\$ 8,148</u>	<u>\$ 2,421,792</u>



	1 de enero de 2023	Flujo de efectivo por Financiamiento	Flujo de efectivo pagado por financiamiento	Costo por préstamos (Comisiones)	Costo por préstamos (amortización)	31 de diciembre de 2023
Préstamos bancarios	\$ 733,445	\$ -	\$ (133,339)	\$ -	\$ 577	\$ 600,683
Certificados bursátiles (1)	<u>1,482,156</u>	<u>1,200,000</u>	<u>(1,000,000)</u>	<u>(15,757)</u>	<u>12,237</u>	<u>1,678,636</u>
	<u>\$ 2,215,601</u>	<u>\$ 1,200,000</u>	<u>\$ (1,133,339)</u>	<u>\$ (15,757)</u>	<u>\$ 12,814</u>	<u>\$ 2,279,319</u>

	1 de enero de 2022	Flujo de efectivo por Financiamiento	Flujo de efectivo pagado por financiamiento	Costo por préstamos (Comisiones)	Costo por préstamos (amortización)	31 de diciembre de 2022
Préstamos bancarios	\$ 505,319	\$ 390,000	\$ (160,849)	\$ (1,740)	\$ 715	\$ 733,445
Certificados bursátiles (1)	<u>1,474,512</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,644</u>	<u>1,482,156</u>
	<u>\$ 1,979,831</u>	<u>\$ 390,000</u>	<u>\$ (160,849)</u>	<u>\$ (1,740)</u>	<u>\$ 8,359</u>	<u>\$ 2,215,601</u>

(1) Saldo neto de gastos de colocación por \$14,544, \$21,364 y \$17,844 al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, respectivamente. Ver Nota 16.

16. Certificados bursátiles

- El 29 de noviembre de 2023, ARA llevó a cabo la emisión de certificados bursátiles quirografarios sustentables con la clave de pizarra “ARA 23X”, por un monto de \$1,200 millones a un plazo de tres años y con una tasa de interés bruto anual de la TIIE de hasta 28 días más 1.70%.
- El 29 de noviembre de 2023 se realizó la amortización voluntaria anticipada de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra “ARA21X”, por un monto de \$1,000 millones. Derivado de esta amortización 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, la parte correspondiente a esta emisión está en proceso de cancelación.
- Por su parte la emisión “ARA21 2X” por \$500 millones continua vigente a un plazo de 7 años a una tasa de interés bruto anual de 9.63% tomando como referencia la Tasa M Bono 7.33% en la fecha de cierre de libro más una sobretasa de 2.30%. Esta emisión continua con la parte proporcional de la garantía, de carácter irrevocable e incondicional, para el pago oportuno a los Tenedores otorgada por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo. Ver Nota 25 (a).

	2024	2023	2022
Certificados Bursátiles	\$ 1,700,000	\$ 1,700,000	\$ 1,500,000
Gastos de colocación	<u>(14,544)</u>	<u>(21,364)</u>	<u>(17,844)</u>
	<u>\$ 1,685,456</u>	<u>\$ 1,678,636</u>	<u>\$ 1,482,156</u>



EL vencimiento contractual de los certificados bursátiles a largo plazo es como sigue:

Hasta 3 años	\$	1,373,942
Más de 5 años		<u>311,514</u>
	\$	<u>1,685,456</u>

17. Impuestos y otros pasivos

	2024	2023	2022
Fondos retenidos en garantía	\$ 458,444	\$ 404,858	\$ 366,407
Pasivos acumulados	200,156	183,262	155,304
Impuestos, principalmente ISR	146,796	145,327	134,921
Beneficios directos a empleados	20,354	27,224	42,888
Intereses por pagar	<u>14,025</u>	<u>12,381</u>	<u>17,653</u>
	<u>\$ 839,775</u>	<u>\$ 773,052</u>	<u>\$ 717,173</u>

18. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2024, 2023 y 2022 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

a. Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	2024	2023	2022
ISR:			
Causado	\$ 39,250	\$ 88,342	\$ 119,720
Diferido	<u>246,792</u>	<u>224,096</u>	<u>190,059</u>
	<u>\$ 286,042</u>	<u>\$ 312,438</u>	<u>\$ 309,779</u>

La tasa efectiva del ISR al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 difiere de la tasa legal, debido principalmente a ciertas diferencias permanentes como gastos no deducibles, efectos de la inflación como se muestra a continuación:

	2024	2023	2022
	%	%	%
Tasa legal	30	30	30
Más (menos) efecto de diferencias permanentes:			
Efecto de la inflación	(2.6)	(2.4)	(2.4)
Gastos no deducibles	2.0	0.4	0.9
3 % acumulación de terrenos	<u>0.0</u>	<u>4.0</u>	<u>3.9</u>
Tasa efectiva	<u>29.4</u>	<u>32.0</u>	<u>32.4</u>



- b. Los principales conceptos que originan el saldo de los impuestos a la utilidad diferidos son:

	2024	2023	2022
Propiedades de inversión	\$ 119,178	\$ 109,157	\$ 101,974
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	158,470	105,068	95,038
Anticipos de clientes	24,574	23,155	27,913
Inmuebles, maquinaria y equipo	7,000	4,849	7,389
Estimación para pérdidas crediticias esperadas	4,453	4,714	5,924
Pasivo por obligaciones laborales	11,371	10,322	5,815
Otros, neto	<u>4,903</u>	<u>295</u>	<u>9,216</u>
Activo por impuesto diferido	<u>\$ 329,949</u>	<u>\$ 257,560</u>	<u>\$ 253,269</u>
Pasivo:			
Inventarios y terrenos para desarrollo a largo plazo	\$ (3,969,163)	\$ (3,664,218)	\$ (3,433,041)
Activos por derechos de uso	(12,290)	(4,380)	(7,170)
Otros, neto	<u>(6,325)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Pasivo por impuesto diferido	<u>\$ (3,987,778)</u>	<u>\$ (3,668,598)</u>	<u>\$ (3,440,211)</u>

- c. Los beneficios de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar por los que ya se ha reconocido parcialmente el activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2024 se muestran a continuación:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2025	\$ 3,507
2027	551
2028	59,432
2029	42,838
2030	32,560
2031	39,688
2032	50,245
2033	101,688
2034	<u>197,725</u>
	<u>\$ 528,234</u>

19. Beneficios a empleados

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

La Entidad administra un plan que cubre también primas de antigüedad, que consisten en un pago único de 12 días por cada año trabajado con base al último sueldo, limitado al doble del salario mínimo establecido por ley. El pasivo relativo y el costo anual de beneficios se calculan por actuario independiente conforme a las bases definidas en los planes, utilizando el método de crédito unitario proyectado.



La Entidad administra planes de beneficios definidos para los empleados que califican. Conforme a estos planes, los empleados tienen derecho a beneficios al retiro del promedio del salario neto de los últimos 12 meses al cumplir la edad de retiro de 65 años y al menos 10 años de servicio en la empresa. No se otorgan otros beneficios posteriores al retiro.

Las valuaciones actuariales más recientes de los activos del plan y del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 por actuarios independientes, Miembros del Instituto de Actuarios de México.

El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo laboral del servicio actual y el costo de servicios pasados fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Los supuestos principales usados para propósitos de las valuaciones actuariales son las siguientes:

	2024	2023	2022
	%	%	%
Tasa de descuento	10.8	10.8	11.1
Tasa rendimiento de activos	10.8	10.8	11.0
Tasa esperada de incremento salarial	5.8	5.0	5.0
Antigüedad promedio	10.8	10.2	9.7

Los importes reconocidos en los resultados de estos planes de beneficios definidos son:

	2024	2023	2022
Costo del servicio:			
Costo laboral del servicio actual	\$ 6,079	\$ 5,200	\$ 6,400
Gasto por interés neto	3,034	1,690	1,780
Costo de servicios pasados y pérdidas por liquidaciones	<u>(1,327)</u>	<u>563</u>	<u>407</u>
Partidas del costo por beneficios definidos en resultados	<u>\$ 7,786</u>	<u>\$ 7,453</u>	<u>\$ 8,587</u>

El costo del servicio actual del año se incluye en el gasto de beneficios a empleados en el estado de resultados.

La remediación del pasivo por beneficios definidos neto se incluye en los otros resultados integrales.

El importe incluido en los estados de posición financiera que surge de la obligación de la Entidad respecto a sus planes de beneficios definidos es el siguiente:

	2024	2023	2022
Valor presente de la obligación por beneficios definidos fondeados	\$ (80,937)	\$ (76,329)	\$ (61,938)
Valor razonable de los activos del plan	<u>43,032</u>	<u>41,924</u>	<u>42,553</u>
Pasivo neto generado por la obligación por beneficios definidos	<u>\$ (37,905)</u>	<u>\$ (34,405)</u>	<u>\$ (19,385)</u>



Análisis de sensibilidad tasa de descuento

Las hipótesis actuariales significativas para la determinación de la obligación definida son la tasa de descuento, el incremento salarial esperado y la mortalidad. Los análisis de sensibilidad que a continuación se presentan se determinaron en base a los cambios razonablemente posibles de los respectivos supuestos ocurridos al final del periodo que se informa, mientras todas las demás hipótesis se mantienen constantes.

Si la tasa de descuento es de 100 puntos base más alta (más baja), la obligación por beneficio definido disminuiría en \$3,624 y aumentaría a \$6,478, respectivamente.

El análisis de sensibilidad que se presentó anteriormente puede no ser representativo de la variación real de la obligación por beneficio definido, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produciría en forma aislada de uno a otra ya que algunos de los supuestos que se puede correlacionar.

Por otra parte, al presentar el análisis de sensibilidad anterior, el valor presente de las obligaciones por beneficios definidas se calcula utilizando el método de crédito unitario proyectado a finales del periodo del que se reporta, el cual es el mismo que el que se aplicó en el cálculo del pasivo por obligaciones definidas reconocidas en el estado consolidado de posición financiera. No hubo cambios en los métodos e hipótesis utilizados en la preparación del análisis de sensibilidad de años anteriores.

20. Administración de riesgo

a. *Políticas contables significativas*

Los detalles de las políticas contables y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo financiero e instrumentos de capital se revelan en la Nota 3.

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

Las principales categorías de los instrumentos financieros son:

		2024	2023	2022
Efectivo y equivalentes de efectivo	(i)	\$ 2,287,006	\$ 2,226,202	\$ 3,074,012
Efectivo restringido	(i)	50,000	72,420	72,407
Instrumentos financieros por cobrar:				
Cientes – Neto	(i)	\$ 556,662	\$ 721,652	\$ 659,663
Cuentas por cobrar a negocios conjuntos	(i)	45,243	43,800	27,281
Instrumentos financieros derivados	(iii)	508	531	4,997
Pasivos financieros a costo amortizado:				
Proveedores	(ii)	\$ 721,238	\$ 663,420	\$ 791,196
Deuda bancaria	(ii) (iii)	736,337	600,683	733,445
Pasivo por arrendamiento	(ii) (iii)	251,630	184,375	104,662
Certificados bursátiles	(ii) (iii)	1,685,456	1,678,636	1,482,156



Los activos y pasivos de la Entidad están expuestos a diversos riesgos económicos que incluyen:

- (i). Riesgo de crédito
- (ii). Riesgo de liquidez, y
- (iii). Riesgos financieros de mercado (tasa de interés)

La Entidad busca minimizar los efectos negativos potenciales de los riesgos antes mencionados en su desempeño financiero a través de diferentes estrategias, las cuales se describen a continuación:

c. Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida para la Entidad. En el caso de la Entidad, el principal riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y de las cuentas por cobrar a clientes. Respecto al efectivo y equivalentes de efectivo, la Entidad tiene como política únicamente llevar a cabo transacciones con instituciones de reconocida reputación y alta calidad crediticia. Respecto a las cuentas por cobrar, la Entidad tiene políticas de crédito que le permiten manejar adecuadamente el riesgo de crédito (ver Nota 7).

d. Administración del riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se refiere al riesgo de que la Entidad encuentre dificultad para cubrir sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que son cubiertos a través de la entrega de efectivo u otro activo financiero. La Entidad administra el riesgo de liquidez a través del establecimiento de políticas apropiadas para el seguimiento del capital de trabajo, lo que permite que la gerencia pueda administrar los requerimientos de financiamiento. Los excedentes de efectivo son invertidos en papel gubernamental y papel bancario siempre y cuando se cumplan ciertos requerimientos de riesgo y retorno sobre la inversión principalmente. El 100% de dichos excedentes es regularmente invertido a un plazo menor a 30 días.

La Entidad tiene vigilancia continua de flujos de efectivo proyectados y reales, y cuenta con opciones de factoraje financiero y líneas de crédito para capital de trabajo.

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

Los vencimientos de la deuda a largo plazo se presentan en la Nota 15 y 16.

Las tablas han sido diseñadas con base en los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más reciente en la cual la Entidad deberá hacer pagos. Las tablas incluyen tanto los flujos de efectivo de intereses como de capital. En la medida en que los intereses sean a tasa variable, el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del periodo sobre el que se informa. El vencimiento contractual se basa en la fecha mínima en la cual la Entidad deberá hacer el pago:

Al 31 de diciembre de 2024	Corto plazo	Hasta 3 años	Más de 3 años	Total
Proveedores	\$ 721,238	\$ -	\$ -	\$ 721,238
Certificados bursátiles	-	1,373,942	311,514	1,685,456
Deuda Bancaria	282,570	291,513	162,254	736,337
Pasivos por arrendamiento	116,153	103,203	32,274	251,630
Otros pasivos (i)	<u>249,921</u>	<u>287,186</u>	<u>93,059</u>	<u>630,166</u>
	<u>\$ 1,369,882</u>	<u>\$ 2,055,844</u>	<u>\$ 599,101</u>	<u>\$ 4,024,827</u>



Al 31 de diciembre de 2023	Corto plazo	Hasta 3 años	Más de 3 años	Total
Proveedores	\$ 663,420	\$ -	\$ -	\$ 663,420
Certificados bursátiles	-	1,243,382	435,254	1,678,636
Deuda Bancaria	174,868	158,720	267,095	600,683
Pasivos por arrendamiento	76,435	88,085	19,855	184,375
Otros pasivos (i)	<u>543,582</u>	<u>244,153</u>	<u>167,978</u>	<u>955,713</u>
	<u>\$ 1,458,305</u>	<u>\$ 1,734,340</u>	<u>\$ 890,182</u>	<u>\$ 4,082,827</u>
Al 31 de diciembre de 2022	Corto plazo	Hasta 3 años	Más de 3 años	Total
Proveedores	\$ 791,196	\$ -	\$ -	\$ 791,196
Certificados bursátiles	-	985,661	496,495	1,482,156
Deuda Bancaria	167,289	249,755	316,401	733,445
Pasivos por arrendamiento	42,803	55,158	6,701	104,662
Otros pasivos (i)	<u>482,514</u>	<u>192,210</u>	<u>153,524</u>	<u>828,248</u>
	<u>\$ 1,483,802</u>	<u>\$ 1,482,784</u>	<u>\$ 973,121</u>	<u>\$ 3,939,707</u>

- (i) Incluyen intereses proyectados no devengados de los certificados bursátiles, deuda bancaria y arrendamientos, calculados de acuerdo con las tasas de interés para cada uno de los créditos, según se indica en las Nota 15 y 16 las tasas de interés tienen como base la TIIE más un margen adicional entre 1.50 a 5.02 puntos porcentuales y para los contratos por arrendamientos TIIE más 3.00 y 3.10 puntos porcentuales.

e. **Administración del riesgo de capital**

La Entidad administra su capital para asegurar que las entidades en la Entidad estarán en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. La estrategia general de la Entidad no ha sido modificada en comparación con 2023 y 2022.

El índice de endeudamiento consiste en la deuda neta (los préstamos como se detalla en las Nota 15 y 16 y contratos por arrendamiento revelados en la Nota 14 después de deducir los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo) y el capital de la Entidad (compuesto por capital social emitido, reservas y utilidades acumuladas como se revela en la Nota 21).

La Entidad no está sujeta a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital. El Consejo de administración de la Entidad revisa la estructura de capital de la Entidad sobre una base trimestral. Como parte de esta revisión, el Consejo considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital. La Entidad tiene un índice de endeudamiento determinado como la proporción de la deuda neta y el capital.

- *Índice de endeudamiento*

El índice de endeudamiento del periodo sobre el que se informa es el siguiente:

	2024	2023	2022
Deuda (i)	\$ 2,673,423	\$ 2,463,694	\$ 2,320,263
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>2,337,006</u>	<u>2,298,622</u>	<u>3,146,419</u>
Deuda neta	<u>\$ 336,417</u>	<u>\$ 165,072</u>	<u>\$ (826,156)</u>
Capital contable (ii)	<u>\$ 15,555,857</u>	<u>\$ 14,874,976</u>	<u>\$ 14,475,678</u>
Índice de deuda neta a capital contable	<u>2.16%</u>	<u>1.11%</u>	<u>(5.71%)</u>

- (i) La deuda se define como préstamos bancarios, créditos bursátiles y contratos por arrendamiento a corto y largo plazo como se describe en las Notas 14, 15 y 16.



- (ii) El capital contable incluye todas las reservas y el capital social de la Entidad que son administrados como capital.

f. **Riesgo financiero de mercado**

Las actividades de la Entidad la exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en tasas de interés y de tipo de cambio.

Administración de riesgo de la tasa de interés - La Entidad se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés, debido a que tiene contratada deuda a tasa variable (TIIE). Con el fin de mitigar este probable riesgo, la Entidad tiene la política de contratar Swaps o Caps los cuales protegen los movimientos de la tasa de referencia TIIE.

Contratos de swap y cap de tasa de interés

De acuerdo con los contratos de swap de tasa de interés, la Entidad acuerda intercambiar la diferencia entre los importes de la tasa de interés fija y variable calculados sobre los importes de capital nocional acordado. Dichos contratos le permiten a la Entidad mitigar el riesgo de cambio en tasas de interés sobre el valor razonable de deuda emitida a interés fijo y las exposiciones al flujo de efectivo sobre deuda emitida a tasa de interés variable.

El valor razonable de swaps de tasa de interés al final del periodo sobre el que se informa se determina descontando los flujos de efectivo futuros utilizando las curvas al final del periodo sobre el que se informa y el riesgo de crédito inherente en el contrato, lo cual se detalla más adelante. La tasa de interés promedio se basa en los saldos vigentes al final del periodo sobre el que se informa.

Dado que los términos críticos de los contratos de swap de tasas de interés y sus correspondientes partidas cubiertas son los mismos, la Entidad realiza una evaluación cualitativa de la efectividad y se espera que el valor de los contratos de swap de tasas de interés y el valor de las correspondientes partidas cubiertas sistemáticamente cambio en dirección opuesta en respuesta a movimientos en las tasas de interés subyacentes. La principal fuente de ineficacia de la cobertura en estas relaciones de cobertura es el efecto de la contraparte y el riesgo crediticio de la propia Entidad sobre el valor razonable de los contratos de swap de tasas de interés, que no se refleja en el valor razonable de la partida cubierta atribuible al cambio en Tasas de interés. Ninguna otra fuente de ineficacia surgió de estas relaciones de cobertura.

Las siguientes tablas detallan los importes del capital nocional y los términos restantes de los contratos swap de tasa de interés vigentes al final del periodo sobre el que se informa.

Instrumentos de cobertura	Tasa de interés	Valor nocional del capital				Valor razonable	
	fija contratada	2024	2023	2022	2024	2023	2022
	2024, 2023 y 2022 %						
CAP- Banorte ^(a)	9.0	\$ 55,910	\$ -	\$ -	\$ 972	\$ -	\$ -
Collar- Banorte ^(b)	12.4 y 7.9	225,820	-	-	(60)	-	-
Swap- Banorte ^(c)	7.43	-	86,469	86,469	-	1,330	2,764
Swap- Banorte ^(d)	8.0350	-	-	175,000	-	-	2,615
		<u>\$ 281,730</u>	<u>\$ 86,469</u>	<u>\$ 261,469</u>	<u>\$ 911</u>	<u>\$ 1,330</u>	<u>\$ 5,379</u>

- a. El 11 de diciembre de 2024 la Entidad contrató un CAP sobre un nocional inicial por \$55,910 con vencimiento el 16 de noviembre de 2027 pactando un precio del ejercicio del 9.0%. El crédito para el cual se contrató tiene un saldo al 31 de diciembre de 2024 por \$55,338 y devenga intereses a una tasa TIIE más 2.35 puntos porcentuales.



- b. El 5 de enero de 2024 la Entidad contrató un Collar sobre un nocional inicial por \$225,820 con vencimiento el 14 de diciembre de 2026 pactando un precio del ejercicio CAP del 12.4% y un precio del ejercicio Floor del 7.9%. Los créditos para los cuales se contrató tienen un saldo al 31 de diciembre de 2024 por \$112,524 y \$96,825 y devengan intereses a una tasa TIIE más 2.35 puntos porcentuales.
- c. El 2 de agosto de 2019 la Entidad contrató un SWAP sobre un nocional inicial por \$86,469 pactando una tasa fija de 7.4300%, sin sobretasa, llegó a su vencimiento el 15 de julio de 2024.
- d. El 20 de julio de 2018, la Entidad contrató un SWAP de tasa de interés sobre un nocional inicial de \$175,000 llegó a su vencimiento el 14 de julio de 2023 a una tasa fija del 8.035% mensual, sin sobre tasa.

Instrumentos de cobertura	Cap	TIIE máxima 2024, 2023 y 2022 %	Spread más porcentaje de prima pactado		Valor nocional del capital				Valor de la prima	
			2024, 2023 y 2022 %	2024	2023	2022	2024	2023	2022	
OEA - Scotiabank ^(d)		7.00	4.30	\$ 19,497	\$ 19,497	\$ 19,497	\$ (326)	\$ (171)	\$ (86)	
OEA - Scotiabank ^(e)		7.00	4.86	8,688	8,688	8,688	(190)	(100)	(50)	
OEA - Scotiabank ^(f)		7.00	5.02	9,263	9,263	9,263	(217)	(114)	(57)	
OEA - Scotiabank ^(g)		8.00	4.67	23,856	23,856	23,856	(481)	(243)	(111)	
OEA - Scotiabank ^(h)		8.00	4.77	3,720	3,720	3,720	(78)	(42)	(21)	
OEA - Scotiabank ⁽ⁱ⁾		9.00	3.68	<u>24,976</u>	<u>24,976</u>	<u>24,976</u>	<u>(127)</u>	<u>(129)</u>	<u>(57)</u>	
				<u>\$ 90,000</u>	<u>\$ 90,000</u>	<u>\$ 90,000</u>	<u>\$ (1,419)</u>	<u>\$ (799)</u>	<u>\$ (382)</u>	

- e. El 27 de enero de 2023 se contrató un CAP con Scotiabank por un nocional de \$19,497, a una tasa máxima del 7%, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.
- f. El 16 de marzo de 2023 se contrató un CAP con Scotiabank por un nocional de \$8,688, a una tasa máxima del 7%, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.
- g. El 18 de abril de 2023 se contrató un CAP con Scotiabank por un nocional de \$9,263, a una tasa máxima del 7%, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.
- h. El 8 de junio de 2023 se contrató un CAP con Scotiabank por un nocional de \$23,856, a una tasa máxima del 8%, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.
- i. El 21 de julio de 2023 se contrató un CAP con Scotiabank por un nocional de \$3,720, a una tasa máxima del 8%, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.
- j. El 19 de octubre de 2023 se contrató un CAP con Scotiabank por un nocional de \$24,976, a una tasa máxima del 9%, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, los efectos en resultados de los instrumentos financieros derivados correspondieron a una (pérdida) utilidad neta de (\$1,771), \$4,466 y \$8,730, respectivamente.



Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 el valor razonable total de dichos instrumentos financieros derivados es un activo de \$655, \$531 y \$4,997, respectivamente.

Dadas las características de contratación de los instrumentos financieros, la Entidad no requiere fuentes de liquidez.

Análisis de sensibilidad para las tasas de interés

Los siguientes análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a las tasas de interés tanto para los instrumentos derivados como para los no derivados al final del periodo sobre el que se informa. Para los pasivos a tasa variable, se prepara un análisis suponiendo que el importe del pasivo vigente al final del periodo sobre el que se informa ha sido el pasivo vigente para todo el año. Al momento de informar internamente al personal clave de la administración sobre el riesgo en las tasas de interés, se utiliza un incremento o decremento de 50 puntos, lo cual representa la evaluación de la administración sobre el posible cambio razonable en las tasas de interés.

Si las tasas de interés hubieran estado 50 puntos por encima/por debajo y todas las otras variables permanecieran constantes:

El resultado del año que terminó el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 disminuiría/aumentaría \$4,354, \$5,081 y \$3,589, respectivamente. Esto es principalmente atribuible a la exposición de la Entidad a las tasas de interés sobre sus préstamos a tasa variable.

La sensibilidad a las tasas de interés de la Entidad ha disminuido durante el año en curso debido principalmente a la reducción en la variable de instrumentos de deuda y el aumento de los swaps de tasas de interés para intercambiar deuda a tasa variable a fija.

Administración de riesgo cambiario - La Entidad mantiene inversiones en moneda extranjera principalmente a corto plazo como parte de la estrategia de diversificación, así como servir de soporte a las necesidades de la operación. Aun cuando la Entidad está expuesta a fluctuaciones en el tipo de cambio, estas son marginales debido a la proporción que guardan los activos y pasivos en moneda extranjera.

La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 es:

	2024	2023	2022
Miles de dólares estadounidenses:			
Activos monetarios	5,320	6,412	7,244
Pasivos monetarios	<u>(1,198)</u>	<u>(1,632)</u>	<u>(2,159)</u>
Posición activa, neta	<u>4,122</u>	<u>4,780</u>	<u>5,085</u>
Equivalente en pesos	<u>\$ 85,672</u>	<u>\$ 80,878</u>	<u>\$ 99,006</u>

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

La Entidad se encuentra principalmente expuesta al dólar americano. Con base en el análisis de sensibilidad, la Entidad evaluó que a un incremento o disminución del 10% en el peso contra el dólar americano al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, el equivalente en pesos incrementaría o disminuiría en \$8,567, \$8,088 y \$9,960, respectivamente. El análisis de sensibilidad incluye únicamente las partidas monetarias pendientes denominadas en moneda extranjera.

Las operaciones en moneda extranjera fueron como sigue:

	2024	2023	2022
	(En miles de dólares estadounidenses)		
Renta de inmuebles	<u>588</u>	<u>794</u>	<u>762</u>



Los tipos de cambio vigentes a la fecha de los estados financieros y a la fecha de su emisión fueron como sigue:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	15 de abril de 2025
Dólar estadounidense	\$ <u>20.51</u>	\$ <u>16.92</u>	\$ <u>19.47</u>	\$ <u>20.10</u>

g. **Valor razonable de los instrumentos financieros**

El valor razonable de los instrumentos financieros presentados a continuación ha sido determinado por la Entidad usando la información disponible en el mercado u otras técnicas de valuación que requieren de juicio para desarrollar e interpretar las estimaciones de valores razonables, asimismo utiliza supuestos que se basan en las condiciones de mercado existentes a cada una de las fechas de los estados consolidados de posición financiera.

Consecuentemente, los montos estimados que se presentan no necesariamente son indicativos de los montos que la Entidad podría realizar en un intercambio de mercado actual. El uso de diferentes supuestos y/o métodos de estimación podrían tener un efecto material en los montos estimados de valor razonable.

Los instrumentos financieros que se miden luego del reconocimiento inicial al valor razonable son agrupados en los niveles que se muestran a continuación, que abarcan el grado al cual se observa el valor razonable.

Nivel 1, las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para pasivos o activos idénticos;

Nivel 2, las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de indicadores distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, pero que incluyen indicadores que son observables para un activo o pasivo, ya sea directamente a precios cotizados o indirectamente, es decir, derivados de estos precios; y

Nivel 3, las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los indicadores para los activos o pasivos que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

Los importes de efectivo y equivalentes de efectivo de la Entidad, así como las cuentas por cobrar y por pagar de terceros y partes relacionadas, se aproximan a su valor razonable porque tienen vencimientos a corto plazo. La deuda a largo plazo de la Entidad se registra a su costo amortizado y, consiste en deuda que genera intereses a tasas fijas y variables que están relacionadas a indicadores de mercado.

El valor razonable de la deuda a largo plazo es obtenido mediante los precios de cotización del mercado para instrumentos similares o mediante técnicas como flujos de efectivo estimados en el caso de instrumentos de deuda privada usando tasas de interés de instrumentos similares que reflejen el riesgo de la contraparte, así como el riesgo de la misma Entidad para el plazo de referencia.

	31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros:						
Certificados bursátiles (nivel 1) (i)	\$ 1,685,456	\$ 1,678,740	\$ 1,678,636	\$ 1,684,295	\$ 1,482,156	\$ 1,480,537
Préstamos bancarios (nivel 2)	<u>736,337</u>	<u>797,357</u>	<u>600,683</u>	<u>652,593</u>	<u>733,445</u>	<u>793,695</u>
Total	\$ <u>2,421,793</u>	\$ <u>2,476,097</u>	\$ <u>2,279,319</u>	\$ <u>2,336,888</u>	\$ <u>2,215,601</u>	\$ <u>2,274,232</u>

(i) Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 el valor en libros de los certificados bursátiles se presenta neto los gastos de colocación por \$14,544, \$21,364 y \$17,844, respectivamente.



21. Capital contable

- a. El capital social al 31 de diciembre de 2024, está representado por 1,222,625,553, al 31 de diciembre de 2023 está representado por 1,236,101,087, y al 31 de diciembre de 2022 por 1,260,020,063, acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, serie única, de suscripción libre, íntegramente suscritas y pagadas.
- b. En la Asamblea General Extraordinaria Anual de Accionistas del 23 de abril de 2024, se aprobó la cancelación de 13,475,534 acciones representativas de la parte fijan del capital social que fueron adquiridas con recursos del fondo de recompra de acciones propias, una reducción de \$4,492 es decir, \$0.33 pesos por cada acción. En consecuencia, de lo anterior, se efectuó la cancelación de la parte de la reserva para adquisición de acciones propias por \$48,321 contra las utilidades retenidas.
- c. En la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas del 20 de abril de 2023 se propuso el decreto de un dividendo por \$200,000 contra la cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), pagados el 9 de agosto de 2024.
- d. En la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas del 21 de abril de 2022 se propuso el decreto de un dividendo por \$290,000 contra la cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), pagados el 14 de julio de 2022.
- e. En la Asamblea General Extraordinaria Anual de Accionistas del 21 de abril de 2022, se aprobó la cancelación de 22,050,389 acciones representativas de la parte fija del capital social que fueron adquiridas con recursos del fondo de recompra de acciones propias, que equivalen a \$7,350 es decir, \$0.33 pesos por cada acción. En consecuencia, de lo anterior, también se efectuó la cancelación de la parte de la reserva para adquisición de acciones propias por \$52,217 contra las utilidades retenidas.
- f. En la Asamblea General Extraordinaria Anual de Accionistas del 20 de abril de 2023, se aprobó la cancelación de 23,918,976 acciones representativas de la parte fijan del capital social que fueron adquiridas con recursos del fondo de recompra de acciones propias, que equivalen a \$7,973 es decir, \$0.33 pesos por cada acción. En consecuencia, de lo anterior, también se efectuó la cancelación de la parte de la reserva para adquisición de acciones propias por \$78,113 contra las utilidades retenidas.
- g. En la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas del 21 de abril de 2023 se propuso el decreto de un dividendo por \$290,000 contra la cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), pagados el 14 de julio de 2023.
- h. Al 31 de diciembre de 2024, la Entidad tenía 812,840 acciones recompradas, las cuales estaban pendientes de colocarse a esa fecha. El valor de mercado de las acciones de la Entidad al 31 de diciembre de 2024 fue de \$3.20 por acción.
- i. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, su importe asciende a \$212,937.
- j. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causara el ISR sobre dividendos a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio. El capital de aportación y la utilidad fiscal consolidada son como sigue:

	2024	2023	2022
Cuenta de capital de aportación	\$ 2,847,439	\$ 2,756,385	\$ 2,685,611
Cuenta de utilidad fiscal neta	<u>10,110,607</u>	<u>9,953,246</u>	<u>9,430,117</u>
	<u>\$ 12,958,046</u>	<u>\$ 12,709,631</u>	<u>\$ 12,115,728</u>



22. Transacciones con partes relacionadas

- a. La Entidad efectuó transacciones con sus negocios conjuntos durante el curso normal de sus operaciones, como sigue:

	2024	2023	2022
Administración de desarrollos comerciales	\$ 21,794	\$ 19,949	\$ 21,848
Servicios administrativos	16,372	12,320	11,412
Comisiones por comercialización de locales	8,618	11,764	5,175
Intereses por préstamos	3,197	653	-

- b. La Entidad efectuó transacciones con otras partes relacionadas durante el curso normal de sus operaciones, como sigue:

	2024	2023	2022
Ingresos:			
Directores, subdirectores y personal gerencial clave:			
Venta de viviendas	\$ 2,540	\$ 9,535	\$ 19,523
Costos:			
Directores, subdirectores y personal gerencial clave:			
Beneficios directos	\$ 107,216	\$ 102,451	\$ 99,688
Miembros del consejo de administración y otras partes relacionadas:			
Honorarios por funciones propias de su actividad	\$ 715	\$ 639	\$ 1,020
Emolumentos	4,164	3,667	4,221
Arrendamiento de inmuebles	3,635	3,265	2,253
Asesoría	5,337	5,337	5,410

23. 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:

	2024	2023	2022
Provenientes de contratos con clientes (1)	\$ 6,910,246	\$ 6,563,993	\$ 6,782,183
Arrendamientos	<u>208,247</u>	<u>185,324</u>	<u>173,404</u>
	<u>\$ 7,118,493</u>	<u>\$ 6,749,317</u>	<u>\$ 6,955,587</u>

- (1) Incluye principalmente ingresos provenientes de venta de vivienda por \$6,812,446, \$6,444,116 y \$6,624,355, en 2024, 2023 y 2022, respectivamente; además de venta de terrenos, servicios y otros por \$98,160, \$119,877 y \$157,828, al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, respectivamente.



a. **Ingresos de los principales productos y servicios**

Los ingresos de las operaciones continuas de la Entidad provenientes de los principales productos y servicios son:

Segmentos	Al 31 de diciembre de 2024				
	Interés social	Tipo medio	Residencial	Otros	Total
Tipos de bienes o servicios:					
Venta de viviendas	\$ 2,451,693	\$ 2,823,339	\$ 1,536,490	\$ -	\$ 6,811,522
Otros proyectos inmobiliarios (1)	-	-	-	306,047	306,047
Intereses por venta de viviendas a plazos	-	-	924	-	924
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	<u>\$ 2,451,693</u>	<u>\$ 2,823,339</u>	<u>\$ 1,537,414</u>	<u>\$ 306,047</u>	<u>\$ 7,118,493</u>
Momento de reconocimiento del ingreso:					
Bienes transferidos en un punto en el tiempo	\$ 2,451,693	\$ 2,823,339	\$ 1,536,490	\$ 60,014	\$ 6,871,536
Servicios transferidos a lo largo del tiempo	-	-	924	246,033	246,957
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	<u>\$ 2,451,693</u>	<u>\$ 2,823,339</u>	<u>\$ 1,537,414</u>	<u>\$ 306,047</u>	<u>\$ 7,118,493</u>
Segmentos	Al 31 de diciembre de 2023				
	Interés social	Tipo medio	Residencial	Otros	Total
Tipos de bienes o servicios:					
Venta de viviendas	\$ 1,987,250	\$ 2,512,356	\$ 1,940,423	\$ -	\$ 6,440,029
Otros proyectos inmobiliarios (1)	-	-	-	305,201	305,201
Intereses por venta de viviendas a plazos	-	-	4,087	-	4,087
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	<u>\$ 1,987,250</u>	<u>\$ 2,512,356</u>	<u>\$ 1,944,510</u>	<u>\$ 305,201</u>	<u>\$ 6,749,317</u>
Momento de reconocimiento del ingreso:					
Bienes transferidos en un punto en el tiempo	\$ 1,987,250	\$ 2,512,356	\$ 1,940,423	\$ 96,752	\$ 6,536,781
Servicios transferidos a lo largo del tiempo	-	-	4,087	208,449	212,536
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	<u>\$ 1,987,250</u>	<u>\$ 2,512,356</u>	<u>\$ 1,944,510</u>	<u>\$ 305,201</u>	<u>\$ 6,749,317</u>
Segmentos	Al 31 de diciembre de 2022				
	Interés social	Tipo medio	Residencial	Otros	Total
Tipos de bienes o servicios:					
Venta de viviendas	\$ 2,214,060	\$ 2,295,512	\$ 2,102,556	\$ -	\$ 6,612,128
Otros proyectos inmobiliarios (1)	-	-	-	331,232	331,232
Intereses por venta de viviendas a plazos	-	-	12,227	-	12,227
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	<u>\$ 2,214,060</u>	<u>\$ 2,295,512</u>	<u>\$ 2,114,783</u>	<u>\$ 331,232</u>	<u>\$ 6,955,587</u>
Momento de reconocimiento del ingreso:					
Bienes transferidos en un punto en el tiempo	\$ 2,214,060	\$ 2,295,512	\$ 2,102,556	\$ 129,471	\$ 6,741,599
Servicios transferidos a lo largo del tiempo	-	-	12,227	201,761	213,988
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	<u>\$ 2,214,060</u>	<u>\$ 2,295,512</u>	<u>\$ 2,114,783</u>	<u>\$ 331,232</u>	<u>\$ 6,955,587</u>

(1) Incluye ingresos por rentas, venta de terrenos y locales comerciales y otros proyectos inmobiliarios.



b. **Información geográfica**

Los ingresos por contratos con clientes y arrendamientos de centros y locales comerciales de la Entidad son realizados en su totalidad en México. Por ubicación geográfica, son los siguientes:

	2024	2023	2022
Por zona geográfica:			
Estado de México e Hidalgo	\$ 1,969,782	\$ 1,911,223	\$ 1,796,867
Centro	820,766	1,094,163	1,357,772
Sur	1,373,702	1,088,617	884,934
Occidente	1,095,105	877,403	922,971
Oriente	492,985	680,873	734,771
Noroeste	749,583	462,611	646,073
Noreste	211,122	235,978	225,722
Guanajuato	<u>99,401</u>	<u>93,248</u>	<u>55,246</u>
Total ingresos provenientes de contratos con clientes de viviendas	6,812,446	6,444,116	6,624,355
Otros proyectos inmobiliarios	<u>306,047</u>	<u>305,201</u>	<u>331,232</u>
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	<u>\$ 7,118,493</u>	<u>\$ 6,749,317</u>	<u>\$ 6,955,587</u>

24. Gastos generales

A continuación, se muestran las principales partidas que integran los gastos generales (gastos de venta, administración y operación) al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022:

	2024	2023	2022
Sueldos, salarios y beneficios	\$ 354,603	\$ 328,745	\$ 309,975
Comisiones	243,076	265,090	257,787
Publicidad	177,210	170,880	173,817
Servicios	171,451	133,051	153,907
Honorarios y asesorías	77,765	52,719	89,006
Beneficios a empleados	35,484	44,398	66,969
Seguros	30,207	28,689	27,867
Depreciación y amortización	15,764	19,777	24,037
Arrendamientos	6,511	6,568	7,163
Otros gastos - neto	<u>26,432</u>	<u>8,635</u>	<u>1,012</u>
	<u>\$ 1,138,503</u>	<u>\$ 1,058,552</u>	<u>\$ 1,111,540</u>

25. Compromisos

- a. Con fecha 19 de octubre de 2021 se firmó contrato de garantía de pago oportuno con Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, con el fin de otorgar una garantía irrevocable e incondicional de pago oportuno a la Emisora, en favor de los Tenedores de Certificados Bursátiles de la Emisión "ARA21 X" y "ARA21 2X", a cambio Consorcio de Ingeniería Integral, S. A. de C. V. (CIISA) y Constructora ARA, S. A. de C. V. (CUARA) otorgan una contraprestación y ponen en garantía una reserva territorial a largo plazo de aproximadamente dos millones de superficie en metros cuadrados. Ver Notas 8 y 16. Derivado de la amortización voluntaria anticipada del Certificado Bursátil de la Emisión "ARA21 X" está en proceso de cancelación la parte correspondiente de dicha garantía.



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

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

- c. PDCC celebró un contrato denominado Framework Agreement en el que se establecen los lineamientos a seguir para llevar a cabo una coinversión en futuros proyectos de construcción y operación de centros comerciales.
- d. Mediante celebración de contrato de fideicomiso con el objeto de construir un desarrollo comercial en inmueble "Las Américas", propiedad de OULC (fideicomitente "B"), la cual se obligó a transmitir a CI Banco, S. A. (fiduciario) dicho inmueble con todo lo que de hecho y derecho le corresponda. Por otro lado, Artha controladora III S. A. P. I. (fideicomitente "A") se obliga a aportar adicionalmente al patrimonio del fideicomiso la cantidad equivalente al valor del inmueble con llamadas de capital que sean requeridas para el proyecto.

El fideicomiso continuará en vigencia hasta el cumplimiento de todos los fines y tendrá una duración máxima de 50 años pudiéndose extender. Al 31 de diciembre de 2023 la participación de OULC y Artha Controladora es del 50% y 50%, respectivamente.

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

26. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 15 de abril de 2025, por la L.C. Alicia Enríquez Pimentel, Directora de Administración y Finanzas de la División Vivienda de la Entidad y están sujetos a la aprobación de la asamblea ordinaria de accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * *



COMITÉ DE AUDITORIA

INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES 2022

Ciudad de México, 18 de Abril de 2023

CONSEJO DE ADMINISTRACION DE CONSORCIO ARA, S.A.B. DE C.V.
PRESENTE

Estimados Señores Consejeros:

De conformidad a lo estipulado por la Ley del Mercado de Valores, les informamos sobre las principales actividades que fueron llevadas a cabo por el Comité de Auditoría, relativas al ejercicio social concluido el 31 de Diciembre de 2022.

Por razones de orden, este reporte fue estructurado temáticamente como sigue:

I. INFORMACION FINANCIERA.

1. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA.

Los Estados Financieros Consolidados de la Emisora al 31 de Diciembre de 2022 se prepararon conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales fueron aprobadas por este Consejo en ejercicios anteriores.

2. ELABORACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Las políticas contables de mayor importancia adoptadas para la elaboración de los Estados Financieros Consolidados son las que se mencionan tanto en los Informes Trimestrales, así como en el Informe Anual que Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. presenta a la Bolsa Mexicana de Valores.

El Comité de Auditoría revisó en años pasados el procedimiento que utiliza el Grupo de Empresas que conforman Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. para consolidar sus Estados Financieros; en lo referente al ejercicio de 2021, se solicitó y obtuvo de los Auditores Externos una comunicación que menciona lo siguiente:

“Por medio de la presente, les informamos que Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. (la Entidad) cuenta con un Manual de Políticas y Procedimientos relativos a la preparación de la información financiera consolidada, utilizado en la preparación de los Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2021 y 2022 los cuales presentan razonablemente la situación financiera, los resultados y los flujos de efectivo de conformidad con las Normas internacionales de Información Financiera”.

3. FUNCIONES DESEMPEÑADAS POR EL COMITÉ DE AUDITORÍA REFERENTES A LA INFORMACIÓN FINANCIERA.

La Firma de Contadores Públicos que práctica la Auditoría de los Estados Financieros envió una comunicación en la que señala lo siguiente:

3.1. Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (la Entidad) ha utilizado de manera consistente al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y por los periodos terminados en esas fechas, las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y sus adecuaciones e interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 31 de diciembre de 2022, en la formulación y preparación de sus estados financieros.

3.2 Por lo anterior, se puede afirmar que la Entidad cuenta con los mecanismos necesarios para asegurar la calidad de la información financiera, la cual presenta de forma razonable, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2022 y 2021, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efecto o consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las IFRS, emitidas por el IASB.

3.3 Para dar cumplimiento al Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo, el Comité de Auditoría solicitó y obtuvo de la Dirección de Administración, una confirmación en el sentido de que los Estados Financieros correspondientes a periodos intermedios relativos al ejercicio concluido el 31 de Diciembre de 2022, fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

4. OTROS ASPECTOS RELACIONADOS CON LA INFORMACIÓN FINANCIERA.

Revisamos los Estados Financieros dictaminados por el ejercicio del 1º de Enero al 31 de Diciembre de 2022.

A efecto de intercambiar opiniones sobre los conceptos y cifras reflejadas en los Estados Financieros, se mantuvieron reuniones con diversos funcionarios adscritos a la Dirección de Administración y Relación con Inversionistas. Así mismo, se tuvieron pláticas con el Socio encargado de la Auditoría de los Estados Financieros del Grupo, así como con algunos de sus colaboradores.

Derivado de las funciones relativas a la Información Financiera antes señaladas, se recomendó al Consejo de Administración por conducto de su Presidente la aprobación de los Estados Financieros del ejercicio social terminado el 31 de Diciembre de 2022, con lo cual se dio cumplimiento a la Ley del Mercado de Valores y al Código de Principios y Mejores Prácticas Corporativas.

II. SISTEMA DE CONTROL INTERNO

1. Lineamientos Generales del Sistema de Control Interno.

En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 28, fracción III, inciso g) de la Ley del Mercado de Valores, en ejercicios anteriores se aprobaron por este Consejo de Administración los lineamientos en materia de Control Interno, habiendo contado con la opinión previa del Comité de Auditoría.

2. Informe que se presenta a este Consejo de Administración sobre el estado que guarda el Sistema de Control Interno de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. y de las Personas Morales que esta controla

La Dirección de Auditoría Interna informó que en el transcurso del año 2022, las operaciones han sido realizadas atendiendo a las mismas Políticas y Procedimientos que han sido evaluados y aprobados en años anteriores, en los diversos ciclos de operación con los que cuenta la Empresa que son: Planeación, Construcción, Comercial, Técnico y Administración. No se ha realizado variación significativa alguna respecto a los criterios para la elaboración revisión y aprobación de operaciones que involucren recursos de la Compañía y por lo tanto, al igual que el año anterior la Empresa considera que su Sistema de Control Interno está debidamente estructurado para la adecuada salvaguarda de sus activos y la correcta presentación de la información.

III. GOBIERNO CORPORATIVO

Los principios relativos al Gobierno Corporativo están encaminados a establecer las Mejores Prácticas Corporativas que contribuyan a mejorar la integración y el funcionamiento del Consejo de Administración y sus Órganos Intermedios de apoyo, las cuales son aplicables a todo tipo de Sociedades.

Como es del conocimiento de este Consejo de Administración, anualmente se da contestación al “Cuestionario para evaluar el grado de adhesión al Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo” por parte de las Sociedades Emisoras, mismo que se presenta a la Bolsa Mexicana de Valores; el Comité de Auditoría colabora en la elaboración de las respuestas a las preguntas relativas al desempeño de sus funciones”.

IV. REVISIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES LEGALES

El Director Jurídico del Grupo Licenciado Rodolfo Augusto Trujillo Mondragón, a solicitud del Comité de Auditoría, informó sobre diversos temas relacionados con sus actividades, mediante una comunicación enviada a dicho órgano intermedio en la que expresamente establece:

Las Empresas que conforman Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. (Consorcio ARA), cuentan con los mecanismos que permiten comprobar que las sociedades cumplen con las diferentes disposiciones legales a que están sujetas, tanto estructuralmente como en todas sus operaciones jurídicas y comerciales.

“A la fecha de la presente, no existe evento o conflicto jurídico relevante que pueda poner en riesgo la operación de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. o sus Subsidiarias en relación con los asuntos que se atienden de manera interna, así como de los designados a los despachos externos del cual deba informarse al Consejo de Administración. “

Entre otros temas, también mencionó que Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. cumple con todas las obligaciones que le impone la Ley del Mercado de Valores y las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores, por conducto de la Dirección de Administración, Dirección de Finanzas y Relación con Inversionistas, y de la Dirección Jurídica de la Empresa, con el apoyo del Despacho Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C.

V. AREA DE AUDITORIA INTERNA

1. Análisis y revisión del Plan Anual de Trabajo presentado por el Área de Auditoría Interna al Comité de Auditoría.

El programa de trabajo se basó en revisar, rediseñar y crear políticas relacionado con el control de las operaciones de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. Así mismo se realizaron “Pruebas de Cumplimiento”, para probar si las operaciones que realiza el personal de la Empresa de los procesos cumplen con las Normas Internas que estipulas los Manuales de Políticas y Procedimientos, así como la información que emana de dichos procesos y el cumplimiento con Leyes y Regulaciones.

Auditorías técnicas, de operación, financieras y preventivas. Estos tipos de revisiones están enfocadas a la evaluación desde un punto de vista técnico especializado del desempeño en determinada labor que esté relacionada con el “Core Business” de toda la Organización, y se refiere a revisiones y/o pruebas sustantivas de las áreas de Construcción, Técnica y Comercial en cualquiera de sus procesos y subprocesos que las integran.

Entre estas Auditorías, se incluyen prácticas de medición de avances de obra, inspecciones físicas, evaluación de trabajos y pago de los mismos, calidad de obra, análisis de trabajos técnicos, uso de activos, proceso de concursos y selección de contratistas y proveedores, revisión al proceso de la venta, escritura y marketing, cumplimiento de programas de trabajo, etc.

2. Estado que guarda el Sistema de Auditoría Interna de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. y Personas Morales que esta controla

Respecto al estado que guarda la Función de Auditoría Interna, en el año 2022 se realizaron revisiones de tipo Técnico, Operacional, Administrativo y Financiero, con el enfoque de evaluación e identificación de los principales riesgos y asignación de revisiones específicas, alineadas con la metodología COSO II (Enterprise Risk Managment).

En situaciones de contingencia en la operación, también el área de Auditoría Interna participa a solicitud de la Administración de la Compañía para asegurar el adecuado cumplimiento de diversos procesos, así como verificar la correcta salvaguarda de bienes y activos de las Empresas del Grupo.

VI. ELABORACION DE LA OPINION DEL CONSEJO DE ADMINSTRACION EN RELACION AL INFORME DEL DIRECTOR GENERAL

De conformidad con las Disposiciones de la Ley del Mercado de Valores, el Comité de Auditoría elaboró la opinión del Consejo de Administración sobre el contenido del Informe del Director General, la cual fue sometida a la consideración de dicho Órgano Social por conducto de su Presidente para su posterior presentación a la Asamblea de Accionistas, apoyándose entre otros elementos en el dictamen del Auditor Externo.

VII. AUDITORES EXTERNOS

1. Contratación del despacho y del Auditor Externo para la realización de la Auditoría Externa de Estados Financieros y otros servicios adicionales.

El Comité de Auditoría de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. formuló de conformidad con lo establecido por el Manual de Políticas y Procedimientos relativo a la contratación del Despacho y del Contador Público Independiente, un legajo que contiene la compilación de comunicados, evidencias y demás elementos efectuada por dicho Órgano Intermedio durante el año 2022, que sirvió como base para elaborar la propuesta al Consejo de Administración, para la designación del Despacho Galaz Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. / Deloitte y el nombramiento del Auditor Externo Independiente C.P.C. Rafael García Gómez.

También se recabó la manifestación efectuada por el Director General de la firma Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) sobre el cumplimiento de la norma de Control de Calidad aplicable a las firmas de Contadores Públicos que desempeñan Auditorías y revisiones de información financiera, trabajos para atestiguar y otros servicios relacionados.

En línea con lo mencionado y tomando como base el buen desempeño del Despacho en ejercicios anteriores, se solicitó y obtuvo la autorización del Consejo de Administración para efectuar la contratación de algunos Servicios Adicionales a los de Auditoría y para designar al Auditor Externo C.P.C. Rafael García Gómez y el Despacho Deloitte para la presentación de los servicios de Auditoría de Estados Financieros Básicos por el ejercicio que terminó el 31 de Diciembre de 2022.

2. Evaluación del desempeño de la Persona Moral que otorga los servicios de Auditoría Externa, así como del Auditor Externo encargado de esta.

Para la evaluación de este servicio se tomaron en consideración entre otros factores; la emisión de los siguientes comunicados, los cuales fueron suscritos por el C.P.C. Rafael García Gómez socio del área de Auditoría de la firma Galaz Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. / Deloitte; así como a la revisión de la documentación que más adelante se señala:

- a) Plan para el desarrollo de la Auditoría, del cual destaca el análisis de los asuntos clave de la Auditoría que son los siguientes: valuación de inventarios inmobiliarios (vivienda), reconocimiento de ingresos por ventas inmobiliarias en el proceso correcto (vivienda), deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles (centros comerciales), ingresos por arrendamiento (centros comerciales) y cumplimiento con leyes y regulaciones.
- b) Respuesta a la solicitud formulada por el Comité de Auditoría en cuanto a la calidad de la Información Financiera que se presenta a este Consejo de Administración.
- c) Aseveración de que las Normas Internacionales de Información Financiera y sus adecuaciones e interpretaciones, han sido aplicadas consistentemente en la Información Financiera que se presenta.
- d) Confirmación de que el procedimiento que utiliza la Emisora para la consolidación de sus Estados Financieros es razonablemente correcto de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.
- e) El dictamen para efectos financieros y fiscales.
- f) Examen de la documentación soporte que comprueba que tanto los Estados Financieros Básicos como los comunicados expedidos por el Auditor Externo Independiente, están sujetos

a la revisión de Control de Calidad de acuerdo con las Políticas y Procedimientos establecidos por el Despacho.

Tomando como base lo antes expresado, el Comité de Auditoría considera que el resultado de las actividades desarrolladas durante el ejercicio por el Auditor Externo, Socio de la firma Galaz, Yamazki, Ruiz Urquiza, S.C. / Deloitte debe ser calificado como satisfactorio.

3. Servicios adicionales a los de Auditoría proporcionados por la Persona Moral encargada de realizar la Auditoría Externa, así como su evaluación.

Los servicios adicionales a los de Auditoría proporcionados por la firma Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. / Deloitte, fueron los siguientes:

- a) Estudios de precios de transferencia, plasmados en los reportes en los que se incluyó la información necesaria para efectos de cumplir con los requerimientos a que se refiere la Fracción XII, del Artículo 76 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR"), incluyendo las conclusiones para cada una de las transferencias con partes relacionadas, así como los razonamientos y detalles del análisis que soporta dichas conclusiones.
- b) Asesoría prestada a los funcionarios de la Entidad para revisar la valuación de los pasivos financieros para dar cumplimiento de los requerimientos contables respectivos.
- c) Revisión e implementación de IFRS 16 (arrendamientos).

En línea con lo mencionado, se solicitó y obtuvo la autorización del Consejo de Administración, para realizar las contrataciones de los servicios profesionales antes citados.

El resultado de los servicios descritos en los incisos anteriores fue satisfactorio.

4. Otros temas relacionados con los Auditores Externos.

4.1 Comunicado a la Administración de la Emisora en el que se indican las observaciones a los procedimientos sustantivos, la evaluación del Control Interno y otros asuntos que se consideraron relevantes.

Fueron objeto de revisión las observaciones derivadas de la ejecución de los procedimientos sustantivos, la evaluación del control interno y otros asuntos.

A la fecha de este informe, la administración de la Emisora está elaborando un plan de acción para atender las observaciones señaladas en el comunicado del Auditor Externo.

4.2 Comunicado enviado por los Auditores Externos al Comité de Auditoría.

Los Auditores Externos presentaron al citado Órgano Intermedio un reporte con la información significativa sobre el desarrollo de la Auditoría Externa.

Dicho comunicado es extenso e inclusive diversos anexos en lo que se detallan las labores desarrolladas, entre las cuales se destacan; la descripción del Control de Calidad que tiene implantado el Despacho; nivel cuantitativo de la materialidad y error tolerable aplicados;

procedimientos para la realización, de la Auditoría; comunicación de los Asuntos Clave en el Reporte de Auditoría, etc.

5. Atención a denuncias realizadas por Accionistas, Consejeros, Directivos empleados y en general de cualquier tercero sobre temas relacionados con la Auditoría Externa.

El Comité de Auditoría no tuvo conocimiento de denuncias presentadas por las personas antes mencionadas.

6. Comprobación de los requisitos de independencia exigidos al Despacho y del Auditor Externo Independiente.

De conformidad con lo preceptuado por el artículo número 6 de la Circular Única de Auditores Externos, el Despacho y el Auditor Externo Independiente, son responsables del cumplimiento de los requisitos de independencia a que se refiere la disposición legal antes citada; motivo por el cual, el Comité de Auditoría solicitó y obtuvo una declaración del C.P.C. Rafaél García Gómez en donde manifiesta ser independiente y que el Despacho Deloitte, también reúne los requisitos que sobre el particular se exigen.

7. Evaluación de la calidad del informe y comunicados presentados por los Auditores Externos

El artículo 34 de la Circular Única de Auditores Externos, indica que el Comité de Auditoría debe informar anualmente al Consejo de Administración los resultados de su evaluación sobre la calidad del informe y otros comunicados elaborados por el Auditor Externo Independiente.

Por su parte, el artículo 9 de la misma Circular Única obliga a los despachos a mantener un Sistema de Control de Calidad referido a la Norma Internacional 1 "Control de Calidad en las firmas de Auditoría que realizan Auditoría y revisiones de Estados Financieros Básicos, así como otros encargos que proporcionen un grado de seguridad y servicios relacionados"

Sobre el particular, el representante legal de la firma Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. / Deloitte presentó en Junio 2022 una manifestación ante la Comisión Administrativa de Calidad del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., en la que se indica:

"Yo C.P.C. Enrique Vázquez Gorostiza de con lo dispuesto en la Norma de Revisión del Sistema de Control de Calidad aplicable a las Firmas de Contadores Públicos declaro bajo protesta de decir verdad que la firma cuenta con un Sistema de Control de Calidad que cubre los Servicios Profesionales de Auditoría y revisiones de Información Financiera, trabajos para atestiguar y otros servicios relacionados, y el cual se considera que cumple con la normatividad aplicable"

VIII. HECHOS O EVENTOS QUE DEBEN REPORTARSE AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CUANDO SE PRESENTEN, DESCRIBIENDO LAS MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTIVAS ADOPTADAS.

El Comité de Auditoría durante 2022 no tuvo conocimiento de incumplimientos a las operaciones, lineamientos y políticas de operación; Sistemas de Control Interno y Auditoría Interna y Registro Contable y por lo tanto no fue necesario aplicar medidas correctivas.

Además, el Comité de Auditoría solicitó y obtuvo de la Dirección de Auditoría Interna, una comunicación que menciona lo siguiente: “Con relación a las medidas preventivas, les informo que la Compañía cuenta con un Sistema de Control Interno que identifica y mejora la respuesta a los riesgos, mediante la aplicación de medidas preventivas basándose en lo estipulado en el modelo COSO II ERM (Enterprise Risk Management).

El Comité de Auditoría no recibió observaciones formuladas por Accionistas, Consejeros, Directivos Relevantes, Empleados, o de Terceros respecto de la contabilidad, Controles Internos, temas relacionados con las Auditoría Interna y Externa o de hechos irregulares relativos a operaciones, lineamientos o políticas de operación.

IX. OPINIONES EMITIDAS POR EL COMITÉ DE AUDITORIA, PARA QUE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION CONTARAN CON LOS ELEMENTOS INDISPENSABLES PARA EMITIR SU VOTO SOBRE ALGUNOS ASUNTOS QUE SON DE SU COMPETENCIA.

En cumplimiento a lo preceptuado por el Artículo 28 de la Ley del Mercado de Valores, el Consejo de Administración contó con la opinión previa del Comité de Auditoría en relación a la aprobación de:

- 1.- Estados Financieros de la Empresa.
- 2.- El informe del Director General.
- 3.- La contratación de la Persona Moral que proporciona los servicios de Auditoría Externa y de los servicios adicionales o complementarios a los antes señalados.

X. SEGUIMIENTO A LOS ACUERDOS TOMADOS EN LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS Y EN LAS SESIONES CELEBRADAS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACION

Para llevar a cabo el seguimiento previsto en los Artículos 28, Ultimo Párrafo y 42 Fracción II, Inciso O) de la Ley del Mercado de Valores, fueron objeto de revisión las Actas de los eventos que enseguida se enlistan, habiéndose observado el cumplimiento y avance de las resoluciones tomadas.

- Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas del 21 de abril 2022
- Acta de Sesión de Consejo de Administración del 21 de abril de 2022
- Sesión del Consejo de Administración del 21 de julio de 2022
- Sesión del Consejo de Administración del 20 de octubre de 2022

Cabe destacar que para el cumplimiento de algunos acuerdos tomados en los eventos anteriores, se requería presentar información ante diversas autoridades; motivo por el cual se solicitó la colaboración del Despacho Mijares, Angoitia, Cortes y Fuentes, S.C.

En relación a lo anotado, la Firma de Abogados antes citada envió una comunicación informando lo siguiente: Hago referencia a su solicitud en el sentido de que este despacho confirme al Comité de Auditoría de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. (“ARA”) sobre el cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea de Accionistas y por el Consejo de Administración de ARA, así como de la presentación de información ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) y la Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V. (“BMV”) en cumplimiento de lo previsto por la Ley del Mercado de Valores y las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes en el Mercado de Valores emitidas por la propia CNBV (“Circular Única”).

Sobre el particular, por este medio confirmamos al Comité de Auditoría de ARA que, hasta donde es de nuestro conocimiento los acuerdos adoptados por la Asamblea de Accionistas y por el Consejo de Administración de ARA celebrados durante 2022 han sido cumplidos y que dicha Emisora ha presentado en forma oportuna toda la información relevante que se encuentra obligada a proporcionar tanto a la CNBV como a la BMV, en términos de la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única.

XI. RIESGOS A LOS QUE ESTA EXPUESTA CONSORCIO ARA S.A.B. DE C.V. Y LAS EMPRESAS QUE CONTROLA.

La Ley del Mercado de Valores preceptúa que el Consejo de Administración deberá ocuparse entre otros asuntos de dar seguimiento a los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad, identificados con base en la información presentada por los Comités, el Director General y la persona moral que proporcione los servicios de Auditoría Externa, lo que podrá llevar a cabo por conducto del Comité que ejerza las funciones en materia de Auditoría.

Para la identificación, análisis, administración, control y adecuada revelación de sus riesgos Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. observa y utiliza normas ordenamientos y modelos internacionales, tales como el COSO II (Enterprise Risk Management).

Dicho modelo busca ser un “Proceso realizado por el Consejo de Administración, la Dirección y demás personal de una Entidad que se aplicará en el establecimiento de las estrategias en toda la empresa, está diseñado para identificar los eventos potenciales que puedan afectar a la Entidad y Administrar los riesgos para que estén dentro del rango aceptado por ella, facilitando una seguridad razonable respecto al logro de sus objetos”.

1.- Actividades desarrolladas para identificar, analizar y controlar los riesgos a los que está sujeta la Empresa.-

La Administración identifica y analiza los riesgos de cada nuevo desarrollo; actividad que inicia desde la concepción, misma de los proyectos de las Empresas, siendo analizados por los diferentes Comités Internos como el Comité Ejecutivo y los Comités de aperturas de desarrollos.

Los riesgos son administrados y controlados a través de juntas periódicas como la de operaciones por cada una de las regiones y el corporativo.

2.- Revelación de riesgos a los que está sujeta la emisora.

Los riesgos a los que está sujeta la Sociedad juegan un papel fundamental en su estabilidad y permanencia, a tal grado que pueden poner en peligro la inversión de los accionistas, las fuentes de empleo y la existencia de terceros interesados, por lo que su identificación, evaluación, administración y control son muy importantes al igual de los mecanismos para revelar sus efectos.

Como es de conocimiento de este Consejo, la Administración de la Empresa está obligada a presentar un informe anual a la Bolsa Mexicana de Valores, el cual incluye un capítulo referente a la revelación

de los principales riesgos que pueden incidir en los resultados de la compañía; dicho informe menciona lo siguiente:

Los inversionistas deberán leer y considerar cuidadosamente a la luz de sus propias circunstancias financieras y objetivos de inversión, toda la información contenida en dicho informe, incluyendo sin limitación, los factores de riesgo que se describen en el citado documento.

El negocio, la situación financiera, la liquidez y los resultados de la Compañía pudieran verse afectados negativamente y en forma significativa por la ocurrencia de cualquiera de los riesgos que se mencionan.

Dichos riesgos no son los únicos que afectan a la Compañía, cabe la posibilidad de que otros riesgos que actualmente no son del conocimiento de la empresa o que esta no considera que sean significativos, afecten el negocio o las operaciones de la misma.

La Administración divide su informe sobre los riesgos a los cuales está sujeta, en los siguientes temas:

- a. El entorno económico, político y social en el que Consorcio ARA desarrolla sus operaciones.
- b. La industria de vivienda en México.
- c. La normatividad que regula las operaciones de Consorcio ARA.
- d. Los negocios que realiza Consorcio ARA.
- e. Los valores emitidos por la Compañía.

AIENIAMENTE

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above the printed name.

Lic. en Economía y C.P. PATRICIO BUSTAMANTE MARTINEZ
Presidente del Comité de Auditoría

COMITÉ DE AUDITORIA

INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES 2023

Ciudad de México, 23 de Abril de 2024

CONSEJO DE ADMINISTRACION DE CONSORCIO ARA, S.A.B. DE C.V.
PRESENTE

Estimados Señores Consejeros:

De conformidad a lo estipulado por la Ley del Mercado de Valores, les informamos sobre las principales actividades que fueron llevadas a cabo por el Comité de Auditoría, relativas al ejercicio social concluido el 31 de Diciembre de 2023.

Por razones de orden, este reporte fue estructurado temáticamente como sigue:

I. INFORMACION FINANCIERA.

1. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA.

Los Estados Financieros Consolidados de la Emisora al 31 de Diciembre de 2023 se prepararon conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales fueron aprobadas por este Consejo en ejercicios anteriores.

2. ELABORACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Las políticas contables de mayor importancia adoptadas para la elaboración de los Estados Financieros Consolidados son las que se mencionan tanto en los Informes Trimestrales, así como en el Informe Anual que Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. presenta a la Bolsa Mexicana de Valores.

El Comité de Auditoría revisó en años pasados el procedimiento que utiliza el Grupo de Empresas que conforman Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. para consolidar sus Estados Financieros; en lo referente al ejercicio de 2022, se solicitó y obtuvo de los Auditores Externos una comunicación que menciona lo siguiente:

“Por medio de la presente, les informamos que Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. (la Entidad) cuenta con un Manual de Políticas y Procedimientos relativos a la preparación de la información financiera consolidada, utilizado en la preparación de los Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2022 y 2023 los cuales presentan razonablemente la situación financiera, los resultados y los flujos de efectivo de conformidad con las Normas internacionales de Información Financiera”.

3. FUNCIONES DESEMPEÑADAS POR EL COMITÉ DE AUDITORÍA REFERENTES A LA INFORMACIÓN FINANCIERA.

La Firma de Contadores Públicos que práctica la Auditoría de los Estados Financieros envió una comunicación en la que señala lo siguiente:

3.1. Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (la Entidad) ha utilizado de manera consistente al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los periodos terminados en esas fechas, las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y sus adecuaciones e interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 31 de diciembre de 2023, en la formulación y preparación de sus estados financieros.

3.2 Por lo anterior, se puede afirmar que la Entidad cuenta con los mecanismos necesarios para asegurar la calidad de la información financiera, la cual presenta de forma razonable, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2023 y 2022, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efecto o consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las IFRS, emitidas por el IASB.

3.3 Para dar cumplimiento al Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo, el Comité de Auditoría solicitó y obtuvo de la Dirección de Administración, una confirmación en el sentido de que los Estados Financieros correspondientes a periodos intermedios relativos al ejercicio concluido el 31 de Diciembre de 2023, fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

4. OTROS ASPECTOS RELACIONADOS CON LA INFORMACIÓN FINANCIERA.

Revisamos los Estados Financieros dictaminados por el ejercicio del 1º de Enero al 31 de Diciembre de 2023.

A efecto de intercambiar opiniones sobre los conceptos y cifras reflejadas en los Estados Financieros, se mantuvieron reuniones con diversos funcionarios adscritos a la Dirección de Administración y Relación con Inversionistas. Así mismo, se tuvieron pláticas con el Socio encargado de la Auditoría de los Estados Financieros del Grupo, así como con algunos de sus colaboradores.

Derivado de las funciones relativas a la Información Financiera antes señaladas, se recomendó al Consejo de Administración por conducto de su Presidente la aprobación de los Estados Financieros del ejercicio social terminado el 31 de Diciembre de 2023, con lo cual se dio cumplimiento a la Ley del Mercado de Valores y al Código de Principios y Mejores Prácticas Corporativas.

II. SISTEMA DE CONTROL INTERNO

1. Lineamientos Generales del Sistema de Control Interno.

En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 28, fracción III, inciso g) de la Ley del Mercado de Valores, en ejercicios anteriores se aprobaron por este Consejo de Administración los lineamientos en materia de Control Interno, habiendo contado con la opinión previa del Comité de Auditoría.

2. Informe que se presenta a este Consejo de Administración sobre el estado que guarda el Sistema de Control Interno de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. y de las Personas Morales que esta controla

La Dirección de Auditoría Interna informó que en el transcurso del año 2023, las operaciones han sido realizadas atendiendo a las mismas Políticas y Procedimientos que han sido evaluados y aprobados en años anteriores, en los diversos ciclos de operación con los que cuenta la Empresa que son: Planeación, Construcción, Comercial, Técnico y Administración. No se ha realizado variación significativa alguna respecto a los criterios para la elaboración revisión y aprobación de operaciones que involucren recursos de la Compañía y por lo tanto, al igual que el año anterior la Empresa considera que su Sistema de Control Interno está debidamente estructurado para la adecuada salvaguarda de sus activos y la correcta presentación de la información.

III. GOBIERNO CORPORATIVO

Los principios relativos al Gobierno Corporativo están encaminados a establecer las Mejores Prácticas Corporativas que contribuyan a mejorar la integración y el funcionamiento del Consejo de Administración y sus Órganos Intermedios de apoyo, las cuales son aplicables a todo tipo de Sociedades.

Como es del conocimiento de este Consejo de Administración, anualmente se da contestación al “Cuestionario para evaluar el grado de adhesión al Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo” por parte de las Sociedades Emisoras, mismo que se presenta a la Bolsa Mexicana de Valores; el Comité de Auditoría colabora en la elaboración de las respuestas a las preguntas relativas al desempeño de sus funciones”.

IV. REVISION DEL CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES LEGALES

El Director Jurídico del Grupo Licenciado Rodolfo Augusto Trujillo Mondragón, a solicitud del Comité de Auditoría, informó sobre diversos temas relacionados con sus actividades, mediante una comunicación enviada a dicho órgano intermedio en la que expresamente establece:

Las Empresas que conforman Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. (Consorcio ARA), cuentan con los mecanismos que permiten comprobar que las sociedades cumplen con las diferentes disposiciones legales a que están sujetas, tanto estructuralmente como en todas sus operaciones jurídicas y comerciales.

“A la fecha de la presente, no existe evento o conflicto jurídico relevante que pueda poner en riesgo la operación de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. o sus Subsidiarias en relación con los asuntos que se atienden de manera interna, así como de los designados a los despachos externos del cual deba informarse al Consejo de Administración. “

Entre otros temas, también mencionó que Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. cumple con todas las obligaciones que le impone la Ley del Mercado de Valores y las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores, por conducto de la Dirección de Administración, Dirección de

Finanzas y Relación con Inversionistas, y de la Dirección Jurídica de la Empresa, con el apoyo del Despacho Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C.

V. AREA DE AUDITORIA INTERNA

1. Análisis y revisión del Plan Anual de Trabajo presentado por el Área de Auditoría Interna al Comité de Auditoría.

El programa de trabajo se basó en revisar, rediseñar y crear políticas relacionado con el control de las operaciones de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. Así mismo se realizaron “Pruebas de Cumplimiento”, para probar si las operaciones que realiza el personal de la Empresa de los procesos cumplen con las Normas Internas que estipulas los Manuales de Políticas y Procedimientos, así como la información que emana de dichos procesos y el cumplimiento con Leyes y Regulaciones.

Auditorías técnicas, de operación, financieras y preventivas. Estos tipos de revisiones están enfocadas a la evaluación desde un punto de vista técnico especializado del desempeño en determinada labor que esté relacionada con el “Core Business” de toda la Organización, y se refiere a revisiones y/o pruebas sustantivas de las áreas de Construcción, Técnica y Comercial en cualquiera de sus procesos y subprocesos que las integran.

Entre estas Auditorías, se incluyen prácticas de medición de avances de obra, inspecciones físicas, evaluación de trabajos y pago de los mismos, calidad de obra, análisis de trabajos técnicos, uso de activos, proceso de concursos y selección de contratistas y proveedores, revisión al proceso de la venta, escritura y marketing, cumplimiento de programas de trabajo, etc.

2. Estado que guarda el Sistema de Auditoría Interna de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. y Personas Morales que esta controla

Respecto al estado que guarda la Función de Auditoría Interna, en el año 2023 se realizaron revisiones de tipo Técnico, Operacional, Administrativo y Financiero, con el enfoque de evaluación e identificación de los principales riesgos y asignación de revisiones específicas, alineadas con la metodología COSO II (Enterprise Risk Management).

En situaciones de contingencia en la operación, también el área de Auditoría Interna participa a solicitud de la Administración de la Compañía para asegurar el adecuado cumplimiento de diversos procesos, así como verificar la correcta salvaguarda de bienes y activos de las Empresas del Grupo.

VI. ELABORACION DE LA OPINION DEL CONSEJO DE ADMINSTRACION EN RELACION AL INFORME DEL DIRECTOR GENERAL

De conformidad con las Disposiciones de la Ley del Mercado de Valores, el Comité de Auditoría elaboró la opinión del Consejo de Administración sobre el contenido del Informe del Director General, la cual fue sometida a la consideración de dicho Órgano Social por conducto de su Presidente para su posterior presentación a la Asamblea de Accionistas, apoyándose entre otros elementos en el dictamen del Auditor Externo.

VII. AUDITORES EXTERNOS

1. Contratación del despacho y del Auditor Externo para la realización de la Auditoría Externa de Estados Financieros y otros servicios adicionales.

El Comité de Auditoría de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. formuló de conformidad con lo establecido por el Manual de Políticas y Procedimientos relativo a la contratación del Despacho y del Contador Público Independiente, un legajo que contiene la compilación de comunicados, evidencias y demás elementos efectuada por dicho Órgano Intermedio durante el año 2023, que sirvió como base para elaborar la propuesta al Consejo de Administración, para la designación del Despacho Galaz Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. / Deloitte y el nombramiento del Auditor Externo Independiente C.P.C. Rafael García Gómez.

También se recabó la manifestación efectuada por el Director General de la firma Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C. (Deloitte) sobre el cumplimiento de la norma de Control de Calidad aplicable a las firmas de Contadores Públicos que desempeñan Auditorías y revisiones de información financiera, trabajos para atestiguar y otros servicios relacionados.

En línea con lo mencionado y tomando como base el buen desempeño del Despacho en ejercicios anteriores, se solicitó y obtuvo la autorización del Consejo de Administración para efectuar la contratación de algunos Servicios Adicionales a los de Auditoría y para designar al Auditor Externo C.P.C. Rafael García Gómez y el Despacho Deloitte para la presentación de los servicios de Auditoría de Estados Financieros Básicos por el ejercicio que terminó el 31 de Diciembre de 2023.

2. Evaluación del desempeño de la Persona Moral que otorga los servicios de Auditoría Externa, así como del Auditor Externo encargado de esta.

Para la evaluación de este servicio se tomaron en consideración entre otros factores; la emisión de los siguientes comunicados, los cuales fueron suscritos por el C.P.C. Rafael García Gómez socio del área de Auditoría de la firma Galaz Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. / Deloitte; así como a la revisión de la documentación que más adelante se señala:

- a) Plan para el desarrollo de la Auditoría, del cual destaca el análisis de los asuntos clave de la Auditoría que son los siguientes: valuación de inventarios inmobiliarios (vivienda), reconocimiento de ingresos por ventas inmobiliarias en el proceso correcto (vivienda), deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles (centros comerciales), ingresos por arrendamiento (centros comerciales) y cumplimiento con leyes y regulaciones.
- b) Respuesta a la solicitud formulada por el Comité de Auditoría en cuanto a la calidad de la Información Financiera que se presenta a este Consejo de Administración.
- c) Aseveración de que las Normas Internacionales de Información Financiera y sus adecuaciones e interpretaciones, han sido aplicadas consistentemente en la Información Financiera que se presenta.
- d) Confirmación de que el procedimiento que utiliza la Emisora para la consolidación de sus Estados Financieros es razonablemente correcto de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

- e) El dictamen para efectos financieros y fiscales.
- f) Examen de la documentación soporte que comprueba que tanto los Estados Financieros Básicos como los comunicados expedidos por el Auditor Externo Independiente, están sujetos a la revisión de Control de Calidad de acuerdo con las Políticas y Procedimientos establecidos por el Despacho.

Tomando como base lo antes expresado, el Comité de Auditoría considera que el resultado de las actividades desarrolladas durante el ejercicio por el Auditor Externo, Socio de la firma Galaz, Yamazki, Ruiz Urquiza, S.C. / Deloitte debe ser calificado como satisfactorio.

- 3. Servicios adicionales a los de Auditoría proporcionados por la Persona Moral encargada de realizar la Auditoría Externa, así como su evaluación.

Los servicios adicionales a los de Auditoría proporcionados por la firma Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. / Deloitte, fueron los siguientes:

- a) Estudios de precios de transferencia de Consorcio ARA y Subsidiarias, así como de PDCC y subsidiarias, plasmados en los reportes en los que se incluyó la información necesaria para efectos de cumplir con los requerimientos a que se refiere la Fracción XII, del Artículo 76 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR"), incluyendo las conclusiones para cada una de las transferencias con partes relacionadas, así como los razonamientos y detalles del análisis que soporta dichas conclusiones.
- b) Revisión de la valuación del valor razonable de las deudas e Instrumentos Financieros Derivados.
- c) Seguimiento a la implementación de IFRS 16 (arrendamientos).

En línea con lo mencionado, se solicitó y obtuvo la autorización del Consejo de Administración, para realizar las contrataciones de los servicios profesionales antes citados.

El resultado de los servicios descritos en los incisos anteriores fue satisfactorio.

- 4. Otros temas relacionados con los Auditores Externos.

4.1 Comunicado a la Administración de la Emisora en el que se indican las observaciones a los procedimientos sustantivos, la evaluación del Control Interno y otros asuntos que se consideraron relevantes.

Fueron objeto de revisión las observaciones derivadas de la ejecución de los procedimientos sustantivos, la evaluación del control interno y otros asuntos.

A la fecha de este informe, la administración de la Emisora está elaborando un plan de acción para atender las observaciones señaladas en el comunicado del Auditor Externo.

4.2 Comunicado enviado por los Auditores Externos al Comité de Auditoría.

Los Auditores Externos presentaron al citado Órgano Intermedio un reporte con la información significativa sobre el desarrollo de la Auditoría Externa.

Dicho comunicado es extenso e inclusive diversos anexos en lo que se detallan las labores desarrolladas, entre las cuales se destacan; la descripción del Control de Calidad que tiene implantado el Despacho; nivel cuantitativo de la materialidad y error tolerable aplicados; procedimientos para la realización, de la Auditoría; comunicación de los Asuntos Clave en el Reporte de Auditoría, etc.

5. Atención a denuncias realizadas por Accionistas, Consejeros, Directivos empleados y en general de cualquier tercero sobre temas relacionados con la Auditoría Externa.

El Comité de Auditoría no tuvo conocimiento de denuncias presentadas por las personas antes mencionadas.

6. Comprobación de los requisitos de independencia exigidos al Despacho y del Auditor Externo Independiente.

De conformidad con lo preceptuado por el artículo número 6 de la Circular Única de Auditores Externos, el Despacho y el Auditor Externo Independiente, son responsables del cumplimiento de los requisitos de independencia a que se refiere la disposición legal antes citada; motivo por el cual, el Comité de Auditoría solicitó y obtuvo una declaración del C.P.C. Rafael García Gómez en donde manifiesta ser independiente y que el Despacho Deloitte, también reúne los requisitos que sobre el particular se exigen.

7. Evaluación de la calidad del informe y comunicados presentados por los Auditores Externos

El artículo 34 de la Circular Única de Auditores Externos, indica que el Comité de Auditoría debe informar anualmente al Consejo de Administración los resultados de su evaluación sobre la calidad del informe y otros comunicados elaborados por el Auditor Externo Independiente.

Por su parte, el artículo 9 de la misma Circular Única obliga a los despachos a mantener un Sistema de Control de Calidad referido a la Norma Internacional 1 "Control de Calidad en las firmas de Auditoría que realizan Auditoría y revisiones de Estados Financieros Básicos, así como otros encargos que proporcionen un grado de seguridad y servicios relacionados"

Sobre el particular, el representante legal de la firma Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. / Deloitte presentó en Octubre 2023 una manifestación ante la Comisión Administrativa de Calidad del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., en la que se indica:

"Yo C.P.C. Enrique Vázquez Gorostiza de con lo dispuesto en la Norma de Revisión del Sistema de Control de Calidad aplicable a las Firmas de Contadores Públicos declaro bajo protesta de decir verdad que la firma cuenta con un Sistema de Control de Calidad que cubre los Servicios Profesionales de Auditoría y revisiones de Información Financiera, trabajos para atestiguar y otros servicios relacionados, y el cual se considera que cumple con la normatividad aplicable"

VIII. HECHOS O EVENTOS QUE DEBEN REPORTARSE AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CUANDO SE PRESENTEN, DESCRIBIENDO LAS MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTIVAS ADOPTADAS.

El Comité de Auditoría durante 2023 no tuvo conocimiento de incumplimientos a las operaciones, lineamientos y políticas de operación; Sistemas de Control Interno y Auditoría Interna y Registro Contable y por lo tanto no fue necesario aplicar medidas correctivas.

Además, el Comité de Auditoría solicitó y obtuvo de la Dirección de Auditoría Interna, una comunicación que menciona lo siguiente: "Con relación a las medidas preventivas, les informo que la Compañía cuenta con un Sistema de Control Interno que identifica y mejora la respuesta a los riesgos, mediante la aplicación de medidas preventivas basándose en lo estipulado en el modelo COSO II ERM (Enterprise Risk Management).

El Comité de Auditoría no recibió observaciones formuladas por Accionistas, Consejeros, Directivos Relevantes, Empleados, o de Terceros respecto de la contabilidad, Controles Internos, temas relacionados con la Auditoría Interna y Externa o de hechos irregulares relativos a operaciones, lineamientos o políticas de operación.

IX. OPINIONES EMITIDAS POR EL COMITÉ DE AUDITORIA, PARA QUE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION CONTARAN CON LOS ELEMENTOS INDISPENSABLES PARA EMITIR SU VOTO SOBRE ALGUNOS ASUNTOS QUE SON DE SU COMPETENCIA.

En cumplimiento a lo preceptuado por el Artículo 28 de la Ley del Mercado de Valores, el Consejo de Administración contó con la opinión previa del Comité de Auditoría en relación a la aprobación de:

- 1.- Estados Financieros de la Empresa.
- 2.- El informe del Director General.
- 3.- La contratación de la Persona Moral que proporciona los servicios de Auditoría Externa y de los servicios adicionales o complementarios a los antes señalados.

X. SEGUIMIENTO A LOS ACUERDOS TOMADOS EN LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS Y EN LAS SESIONES CELEBRADAS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACION

Para llevar a cabo el seguimiento previsto en los Artículos 28, Ultimo Párrafo y 42 Fracción II, Inciso O) de la Ley del Mercado de Valores, fueron objeto de revisión las Actas de los eventos que enseguida se enlistan, habiéndose observado el cumplimiento y avance de las resoluciones tomadas.

1

- Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas del 20 de abril 2023
- Acta de Sesión de Consejo de Administración del 20 de abril 2023
- Sesión del Consejo de Administración del 19 de julio 2023
- Sesión del Consejo de Administración del 19 de octubre 2023

Cabe destacar que para el cumplimiento de algunos acuerdos tomados en los eventos anteriores, se requería presentar información ante diversas autoridades; motivo por el cual se solicitó la colaboración del Despacho Mijares, Angoitia, Cortes y Fuentes, S.C.

En relación a lo anotado, la Firma de Abogados antes citada envió una comunicación informando lo siguiente: Hago referencia a su solicitud en el sentido de que este despacho confirme al Comité de Auditoría de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. ("ARA") sobre el cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea de Accionistas y por el Consejo de Administración de ARA, así como de la presentación de información ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y la Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V. ("BMV") en cumplimiento de lo previsto por la Ley del Mercado de Valores y las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes en el Mercado de Valores emitidas por la propia CNBV ("Circular Única").

Sobre el particular, por este medio confirmamos al Comité de Auditoría de ARA que, hasta donde es de nuestro conocimiento los acuerdos adoptados por la Asamblea de Accionistas y por el Consejo de Administración de ARA celebrados durante 2022 han sido cumplidos y que dicha Emisora ha presentado en forma oportuna toda la información relevante que se encuentra obligada a proporcionar tanto a la CNBV como a la BMV, en términos de la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única.

XI. RIESGOS A LOS QUE ESTA EXPUESTA CONSORCIO ARA S.A.B. DE C.V. Y LAS EMPRESAS QUE CONTROLA.

La Ley del Mercado de Valores preceptúa que el Consejo de Administración deberá ocuparse entre otros asuntos de dar seguimiento a los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad, identificados con base en la información presentada por los Comités, el Director General y la persona moral que proporcione los servicios de Auditoría Externa, lo que podrá llevar a cabo por conducto del Comité que ejerza las funciones en materia de Auditoría.

Para la identificación, análisis, administración, control y adecuada revelación de sus riesgos Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. observa y utiliza normas ordenamientos y modelos internacionales, tales como el COSO II (Enterprise Risk Management).

Dicho modelo busca ser un "Proceso realizado por el Consejo de Administración, la Dirección y demás personal de una Entidad que se aplicará en el establecimiento de las estrategias en toda la empresa, está diseñado para identificar los eventos potenciales que puedan afectar a la Entidad y Administrar los riesgos para que estén dentro del rango aceptado por ella, facilitando una seguridad razonable respecto al logro de sus objetos".

1.- Actividades desarrolladas para identificar, analizar y controlar los riesgos a los que está sujeta la Empresa.-

La Administración identifica y analiza los riesgos de cada nuevo desarrollo; actividad que inicia desde la concepción, misma de los proyectos de las Empresas, siendo analizados por los diferentes Comités Internos como el Comité Ejecutivo y los Comités de aperturas de desarrollos.

Los riesgos son administrados y controlados a través de juntas periódicas como la de operaciones por cada una de las regiones y el corporativo.

2.- Revelación de riesgos a los que está sujeta la emisora.

Los riesgos a los que está sujeta la Sociedad juegan un papel fundamental en su estabilidad y permanencia, a tal grado que pueden poner en peligro la inversión de los accionistas, las fuentes de empleo y la existencia de terceros interesados, por lo que su identificación, evaluación, administración y control son muy importantes al igual de los mecanismos para revelar sus efectos.

Como es de conocimiento de este Consejo, la Administración de la Empresa está obligada a presentar un informe anual a la Bolsa Mexicana de Valores, el cual incluye un capítulo referente a la revelación de los principales riesgos que pueden incidir en los resultados de la compañía; dicho informe menciona lo siguiente:

Los inversionistas deberán leer y considerar cuidadosamente a la luz de sus propias circunstancias financieras y objetivos de inversión, toda la información contenida en dicho informe, incluyendo sin limitación, los factores de riesgo que se describen en el citado documento.

El negocio, la situación financiera, la liquidez y los resultados de la Compañía pudieran verse afectados negativamente y en forma significativa por la ocurrencia de cualquiera de los riesgos que se mencionan.

Dichos riesgos no son los únicos que afectan a la Compañía, cabe la posibilidad de que otros riesgos que actualmente no son del conocimiento de la empresa o que esta no considera que sean significativos, afecten el negocio o las operaciones de la misma.

La Administración divide su informe sobre los riesgos a los cuales está sujeta, en los siguientes temas:

- a. El entorno económico, político y social en el que Consorcio ARA desarrolla sus operaciones.
- b. La industria de vivienda en México.
- c. La normatividad que regula las operaciones de Consorcio ARA.
- d. Los negocios que realiza Consorcio ARA.
- e. Los valores emitidos por la Compañía.

ATENTAMENTE



Lic. en Economía y C.P. PATRICIO BUSTAMANTE MARTINEZ
Presidente del Comité de Auditoría

Ciudad de México, a 18 de Febrero de 2025

**SEÑORES CONSEJEROS DE CONSORCIO ARA, S.A.B. DE C.V.
PRESENTE**

En cumplimiento a lo dispuesto por la Ley del Mercado de Valores; a continuación se informan las funciones desempeñadas por el Comité de Auditoría correspondientes al Cuarto Trimestre del año 2024.

Las actividades desarrolladas en el periodo que nos ocupa fueron tratadas en la junta que celebró el Comité de Auditoría el pasado 14 de Febrero del presente año; siendo los temas más significativos de dicha reunión los siguientes:

I. Presentación de Rafael García socio de la firma de auditoría Deloitte.

Como parte de la petición de los miembros del Comité de Auditoría se invitó a Rafael García socio de la firma de auditoría de Deloitte con el fin de platicar de sus avances en la auditoría de 2024. Los puntos mencionados fueron los siguientes:

Avances de auditoría

- Planeación de auditoría al 100%
 - Actualización del entendimiento de la Entidad y su Entorno
 - Factores internos y externos que afectan a la Entidad y su operación.
 - Entrevistas de control interno
 - Indagaciones acerca de riesgos de fraude en la Entidad
 - Evaluación de riesgos
 - Diseño de respuesta a los riesgos identificados con base en su clasificación.
 - Planeación del involucramiento de los especialistas.

- Auditoría preliminar
 - Conclusión de pruebas de control
 - Ejecución de los procedimientos de auditoría planeados para la revisión preliminar.
 - Involucramiento de los especialistas.
 - Revisión preliminar de pólizas de diario.
 - Revisión preliminar de los controles generales del computador GITC
 - En procedimientos sustantivos y de control, las selecciones de gastos e ingresos presentaron un retraso en la entrega de información extendiéndose hasta los primeros días de enero de 2025.

- Auditoría Final
 - Conclusión de pruebas sustantivas
 - Conclusión de trabajo de los especialistas.
 - Revisiones adicionales de sobre los reportes generados de los sistemas derivado de las deficiencias identificadas.
 - Revisiones adicionales sobre los reportes generados de los sistemas derivado de las deficiencias identificadas.
 - Revisiones adicionales sobre las bajas de empleados en los sistemas utilizados.
 - Revisión final de pólizas de diario
 - Revisión de calidad
 - Revisión de Estados Financieros y Cierre de estos.
 - Emisión de informes.
 - Revisión final de los controles generales del computador GITC.

- En proceso
 - Durante enero llevamos a cabo los procedimientos de revisión de los saldos y transacciones entre partes relacionadas que soportan el informe de atestiguamiento.
 - El informe se emitió el 12 de febrero de 2025, fecha establecida en el contrato.
 - Estamos enfocados en determinar las muestras sobre las que ejecutaremos nuestros procedimientos de conexión de control interno y para pruebas sustantivas de los siguientes saldos:
 - ✓ Ingresos por escrituraciones
 - ✓ Compras y altas a los inventarios inmobiliarios.
 - ✓ Pólizas de diario
 - ✓ Cuentas por Cobrar.

- Temas Relevantes de Auditoría
 - Inventarios (VNR)

Prueba de Valor neto de Realización de los Inventarios Inmobiliarios. Se identificaron 6 proyectos con posible deterioro

 - ✓ CIISA. Colinas de San Jose, Dream Lagoos Cancún, privada de las flores y Colinas de la Piedad.
 - ✓ CUARA. Rincón de palma real
 - ✓ ACRE. Valle de Oro (Procede del año anterior y el saldo no se ha bajado a resultados).
 - ✓ El deterior identificado con base en el VNR asciende a \$48.5 mdp en total

 - Inventarios (Visitas de Proyecto)
 - ✓ Dreams Lagoons Veracruz
 - ✓ Puerta Paraíso Veracruz
 - ✓ Paseos del Roble

- Deficiencias TI
 - ✓ Usuarios Privilegiados. Base de Datos (Aranet). Identificamos un usuario con privilegios amplios que se mantuvo activo dentro del periodo de auditoría, debido que no se realizó un monitoreo de las cuentas que se encuentran dentro de la base de datos.
 - ✓ Segregación de Ambientes para Aranet y Enkontrol. Se identificó la existencia de usuarios con privilegios amplios presentes en los ambientes de desarrollo y producción de la aplicación, así como su base de datos. Esta situación es inadecuada ya que compromete la segregación de funciones requerida en dichos ambientes, incrementando significativamente el riesgo de accesos no autorizados, errores involuntarios o modificaciones malintencionadas que podrían impactar la integridad y disponibilidad del sistema.
 - ✓ Bajas de Usuarios en las aplicaciones Aranet y Enkontrol. Se identificó que, durante el periodo de auditoría, el proceso de bajas de usuarios no se aplicó de manera consistente. Esto se debe a que la administración no cuenta con evidencia suficiente para corroborar que las bajas de usuarios se ejecutaron de manera oportuna, con base a la muestra de bajas seleccionada:
 - Aplicativo Enkontrol: De una muestra de 13 bajas, no se proporcionó evidencia soporte de la baja para al menos 11 casos.
 - Aplicativo Aranet: De una muestra de 13 bajas, no proporcionó ninguna evidencia que demuestre que las bajas se efectuaron en tiempo y forma.
 - ✓ Recertificación de Usuarios Aplicación (ARANET). Con base en el entendimiento otorgado por la administración, confirmamos que el control de recertificación de usuarios no cuenta con un proceso de diseño e implementación adecuado por la entidad por lo cual no se obtuvo información para validar ciertas actividades.
 - ✓ Parámetro de Contraseñas. Parámetros de contraseña no se encuentran correctamente configurados en el Sistema Operativo (Aranet y Enkontrol), de acuerdo con lo establecido en la política “Esquema de Seguridad en la Información e Infraestructura”.
 - ✓ Usuarios que no rotan contraseñas (Bases de Datos). Existen 20 cuentas de servicio que se encuentran exentas de rotar contraseña basándonos en la política “Esquema de Seguridad en la Información e Infraestructura”.
 - ✓ Cuentas que no rotan contraseña (Directorio Activo). Durante nuestra revisión se identificó que para el Directorio Activo existen 6 cuentas con la configuración del parámetro “Password Expires: FALSE” la cual elude la

rotación de contraseña tal como se establece en la política “Esquema de seguridad en la información e infraestructura”. Si bien se confirmó que estas cuentas son de servicio y una perteneciente a un usuario final, al momento de la validación fueron configurados de otra manera por la entidad auditada (Pixelpoint, Spfarm, Spservices, sp_svc, sp_Searc, Dledezma).

II. Planteamiento Comité de Auditoría 2025.

- Auditoría enfocada en los procesos críticos del Grupo.
- Auditorías basadas en riesgos.
- Tener calificaciones de riesgo para cada uno de los procesos a revisar en auditoría interna.
- Uso de mayor analítica (Data Driven).
- Automatización de funciones.
- Tener una plataforma digital donde se lleve todo el ciclo de las auditorías con información centralizada (Workiva). Adicionalmente tener una herramienta para los Comités y Consejo (Diligent Boards).
- Presentaciones por parte de auditoría interna tanto de vivienda como de Centros Comerciales. Áreas de control, riesgos, finanzas, fiscal y auditor externo.
- Tener minutas de los acuerdos presentados.
- Poder mandar las presentaciones con anticipación.
- Llevar a cabo las ideas que propuestas por Germán.

III. Avance Plan 2024.

Se presentaron los siguientes trabajos:

1. Plan Auditoría Financiera y Cumplimiento.
 - Se tienen terminados 26 proyectos a revisión.
2. Seguimiento del Plan de Auditoría Obra, Técnica y COMACI.
 - Se terminó la revisión de 20 proyectos.
3. Mapas de calor auditoría Obra y Técnica 4Q.
 - Un punto relevante es el Control Cimbra en Obra
4. Mapas de calor del Corporativo 4Q
 - Dentro de las relevantes tenemos:
 - Depósitos en Garantía
 - Anticipos a Proveedores
 - Operación PCC

- Cuotas de Mantenimiento (Laguna Cancún)
 - Gastos de Mantenimiento y Plan de Ahorro
5. Resultados 2024 – Auditoría de Calidad de Obra
- Se realizaron 12 visitas
6. Resultados 2024 – Auditoría de Plantas de Concreto
- Se realizaron 6 auditorías de Plantas de Concreto
7. Testeos de efectividad de controles 4Q24
- Relevantes: Costeo de Cimbra, Inventario físico de insumos, Equipos topográficos, Inventario físico de insumos, procesos de cimbra, Nivel de inventario y Encargado de Cimbra.
8. Testeos de efectividad de controles 4Q24
- Los relevantes: Entrega de vivienda, atención de garantía, funciones seguridad corporativa, consignas de seguridad.
9. Seguimiento de observaciones 2024
- De 2,402 observaciones, atendidas fueron 1,866, vigentes 38, riesgo aceptado 401 y recalendarización 97.

IV. Hallazgos principales de las auditorías.

- Revisión a Cuenta Contable de Depósitos en Garantía

Aplicación a gastos de 292 casos por \$101.8mdp con antigüedad mayor a 8 años. Se carecen de facturas para comprobar los depósitos. Debe aplicarse al costo de cada de centro de costos y a No deducibles. Vigentes: 57 casos por \$23.5mdp.

- Revisión de cuentas colectivas “Anticipos a Proveedores”.

Inactivos 238 casos por \$46.2 los cuales deben llevarse a resultados. Tienen una antigüedad mayor a 8 años. En litigio se tienen 2 casos por \$10.2 mdp que están en proceso de demanda por Jurídico.

- Inventarios físicos de Cimbra a las obras.

Cimbra perdida en obra de enero a diciembre 2024 por \$27mdp que fueron aplicados al costo de las obras.

- Incidencia en Nómina

El diseño actual del control de incidencias no es efectivo porque se encontraron pagos sin justificación a personal de Tiempo Extra, Días Festivos, Días de Descanso y sin asistencia a laborar.

El proceso actual es manual desde el registro de la solicitud y autorización de las incidencias de nómina

V. Plan Anual de Auditoría 2025.

Principales riesgos por revisar:

- Rentabilidad Proyectos que incumplan Plan de Negocio
- Estrategia de Crecimiento con Oportunidades (local/regional)
- Proceso constructivo y costeo con posibles deficiencias
- Estrategia Comercialización que impida desplazar el inventario.
- Flujo de Efectivo Insuficiente.
- Servicio a clientes con deficiencia / reputación empresa
- Falta cumplimiento marco legal / reputación empresas
- Factores sociopolíticos / socioeconómicos
- Procesos por actualizar y documentar en negocio
- Falta de Cultura ética y apego de empleados a políticas.

Muchas Gracias a todos los presentes



Atentamente

Patricio Bustamante Martínez
Presidente del Comité de Auditoría