

## Información Financiera Trimestral

[105000]	Comentarios y Análisis de la Administración .....	2
[110000]	Información general sobre estados financieros .....	14
[210000]	Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	16
[310000]	Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	18
[410000]	Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	19
[520000]	Estado de flujos de efectivo, método indirecto .....	21
[610000]	Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	23
[610000]	Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior .....	26
[700000]	Datos informativos del Estado de situación financiera .....	29
[700002]	Datos informativos del estado de resultados .....	30
[700003]	Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	31
[800001]	Anexo - Desglose de créditos .....	32
[800003]	Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera .....	34
[800005]	Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	35
[800007]	Anexo - Instrumentos financieros derivados .....	36
[800100]	Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	40
[800200]	Notas - Análisis de ingresos y gastos .....	44
[800500]	Notas - Lista de notas.....	45
[800600]	Notas - Lista de políticas contables.....	46
[813000]	Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 .....	47

## [105000] Comentarios y Análisis de la Administración

### Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

---

Ciudad de México, a 24 de julio de 2025 – Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. (“ARA” – BMV: ARA\*) reporta sus resultados correspondientes al 2T25.

#### I. Comentario del Director General de la División Vivienda

**Miguel Lozano Pardinás** comentó: Nos complace presentarles los resultados operativos y financieros del segundo trimestre de 2025, los cuales mantienen la inercia positiva que hemos visto en el último año. Los ingresos totales ascendieron a \$2,074.9 millones, alcanzando su máximo nivel desde el cuarto trimestre de 2019, acompañado por la generación positiva de Flujo libre de efectivo para la Firma de \$218.1 millones, y de \$129.8 millones después del pago de intereses.

En el segundo trimestre de 2025, los ingresos habitacionales fueron de \$1,993.3 millones con un crecimiento de 10.6% al compararlos con el mismo periodo del año previo. Dichos ingresos representan 1,613 viviendas escrituradas, obteniendo así un precio promedio a razón de \$1,235.8 (miles de pesos) por unidad, siendo superior en 3.3% al precio promedio registrado en el segundo trimestre de 2024.

El crecimiento de los ingresos estuvo principalmente impulsado por los segmentos de Interés Social y Tipo Medio, con incrementos de 13.6% y 13.3%, respectivamente. Por su parte, los ingresos del segmento de Residencial fueron 1.1% superiores con relación al mismo periodo del año anterior.

Con relación a los ingresos a través del esquema “Construye con Crédito Infonavit”, o bien, Línea III, en el periodo de abril a junio se registraron \$368.4 millones, correspondientes a viviendas entregadas.

Manteniendo la tendencia favorable, los ingresos de nuestra División de Centros Comerciales en el segundo trimestre de 2025 se ubicaron en \$131.4\* millones, lo que representó un crecimiento de 11.1% al compararlos con el mismo trimestre de 2024, en conjunto con una sólida ocupación del 94.3%.

La utilidad de operación en el segundo trimestre de 2025 sumó \$197.2 millones con un margen de 9.5%, la utilidad neta ascendió a \$172.0 millones y el 8.3% de margen, en tanto que el EBITDA fue de \$288.2 millones con un margen de 13.9%.

Consortio ARA se ha caracterizado por su capacidad para generar Flujo de efectivo, misma que le ha permitido mantener una política de pago de dividendos, lo que resulta meritorio considerando que nuestra industria es intensiva en inversión. Al respecto, el pasado 3 de julio se efectuó el pago correspondiente al dividendo que fue decretado en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada en el mes de abril, por \$200 millones, equivalentes al 29.1% de la utilidad neta de 2024. El dividendo por acción fue de \$0.1642304144, lo que representó un yield de 5.13% de acuerdo con el precio al cierre de 2024 que fue \$3.20.

Nuestras principales razones de apalancamiento al 30 de junio de 2025, se conservaron estables con relación al cierre del año previo. La Deuda con costo a Ebitda fue de 2.39 veces, y la Deuda neta a Ebitda permaneció en 0.32 veces.

Nos enorgullece compartirles que el pasado 30 de abril, Standard and Poor’s ratificó la calificación de riesgo crediticio de ARA de “mxAA-” con perspectiva estable, siendo la más alta del sector vivienda público en México. En su reporte, la Agencia señala que prevén que ARA seguirá comprometido en ejecutar su estrategia de crecimiento de mediano plazo

y compensación a sus accionistas, junto con una política financiera prudente con respecto al uso de deuda y el mantener una posición de liquidez fuerte.

Nuestro compromiso con la sustentabilidad es firme y considera todos sus aspectos. Como muestra de ello, recientemente hemos registrado un total de 3,687 viviendas para obtener la certificación EDGE (Excelencia en Diseño para Mayores Eficiencias, por sus siglas en inglés), ubicadas en el Estado de México, Guanajuato, Guerrero, Nayarit, Nuevo León, Puebla y Quintana Roo. Cabe recordar, que para obtener la certificación EDGE, debe demostrarse que el diseño de las viviendas permite un ahorro mínimo de 20% de energía, 20% en agua y 20% en energía incorporada en los materiales, con respecto a una línea base local. Estas viviendas se sumarán a las 5,864 viviendas que hemos certificado, las cuales han demostrado ahorros muy superiores a los mínimos requeridos.

Hacia la segunda mitad del año, continuamos cautelosos ante la volatilidad que se ha presentado en los mercados, y a los efectos macroeconómicos que pudieran afectar a la demanda en nuestra industria; pero a la vez, muy concentrados en nuestras fortalezas y en nuestro propósito fundamental: contribuir a que más familias cuenten con un hogar. Mantenemos la meta que nos fijamos a principios de año, consistente en alcanzar crecimientos similares a los del año anterior.

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

---

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

---

### Naturaleza del negocio

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

La Entidad lleva a cabo la construcción de sus desarrollos habitacionales mediante la contratación de servicios de construcción por medio de contratos de obra. Dichos contratos obligan al subcontratista a ejecutar por sí mismo o por medio de terceros la obra convenida de acuerdo con las especificaciones técnicas requeridas por la Entidad.

La Entidad tiene una duración de 99 años a partir de 1977 y el domicilio principal de sus negocios en Park Plaza Torre II Piso1-101, Javier Barros 540, Col. Santa Fe, Alcaldía Alvaro Obregón C.P. 01210, Ciudad de México.

Desde el inicio de su participación en la Bolsa Mexicana de Valores en 1996, se ha caracterizado por una oferta diversificada de productos y una visión de largo plazo, con una sólida estructura financiera, liquidez y un nivel de deuda moderado. Cuenta con más de 48 años de experiencia en la construcción y comercialización de vivienda de Interés Social, Tipo Medio y Residencial dentro de territorio nacional en los que ha vendido alrededor de 399,000 viviendas habitadas por 1,597,000 mexicanos. Actualmente tiene presencia en 15 estados con 41 desarrollos en operación.

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

---

### Estrategia general del negocio.

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

#### Misión

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

#### Visión

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

#### Valores

Honestidad, Compromiso, Responsabilidad y Calidad.

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

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

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

### Amenazas

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

### Oportunidades

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

---

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

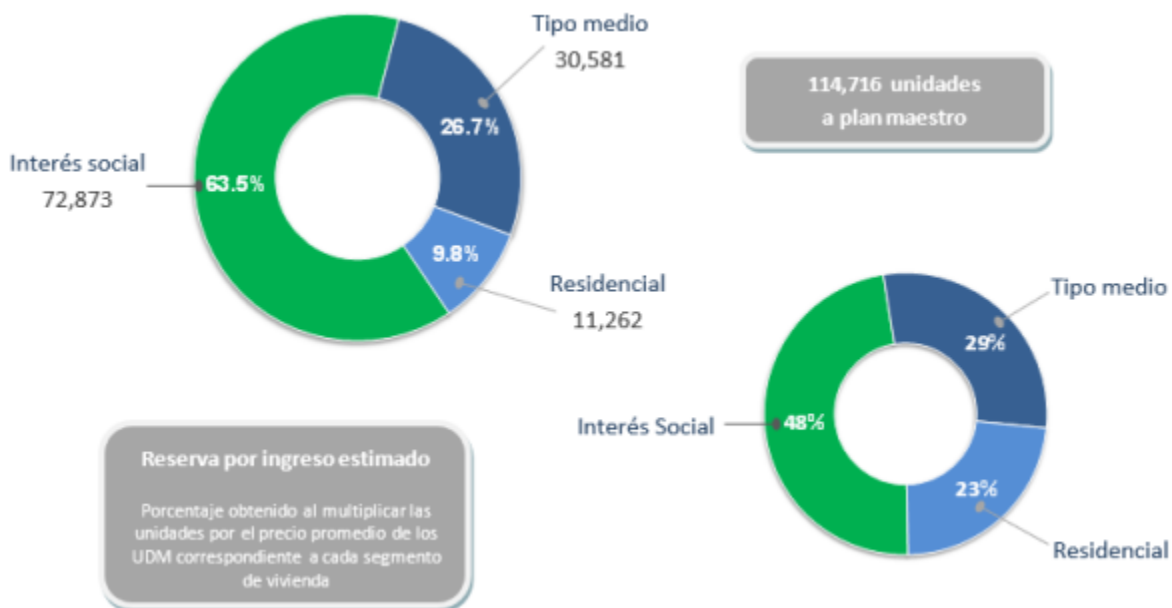
### Reserva territorial

El valor de la reserva territorial al 30 de junio de 2025 fue de \$4,632.4 millones, y está constituida por 30.1 millones de m<sup>2</sup>, suficientes para edificar 114,716 viviendas a plan maestro. Dicha reserva incluye 2 millones de m<sup>2</sup> que serán destinados a proyectos inmobiliarios distintos a vivienda, tales como desarrollos comerciales, centros turísticos y zonas industriales.

Geográficamente la reserva territorial se encuentra distribuida como sigue:

Estado	Unidades	%
Edo. de México	31,729	27.7
Quintana Roo	30,756	26.8
Guerrero	10,111	8.8
Guanajuato	6,823	5.9
Jalisco	6,225	5.4
Veraacruz	4,921	4.3
Puebla	4,692	4.1
Nayarit	3,813	3.3
Baja California	3,795	3.3
Hidalgo	2,408	2.1
Nuevo León	1,743	1.5
Baja California Sur	1,600	1.4
Morelos	814	0.7
Sonora	735	0.6
<b>Subtotal</b>	<b>110,165</b>	<b>96.0</b>
Varios (4 estados)	4,551	4.0
<b>Total</b>	<b>114,716</b>	<b>100</b>

### Reserva territorial por tipo de vivienda al 30 de junio de 2025



## Centros comerciales

ARA cuenta con una División de negocios dedicada al desarrollo, operación y comercialización de centros comerciales ubicados estratégicamente en localidades con alto potencial de crecimiento demográfico, típicamente cerca o dentro de desarrollos de vivienda de ARA lo cual implica un valor agregado significativo. Su ubicación y el área arrendable se muestran a continuación:

Centro comercial	Ubicación	GLA* (m <sup>2</sup> )	%
Centro Las Américas	Estado de México	83,340	41.9
Paseo Ventura	Estado de México	26,100	13.1
Centro San Miguel	Estado de México	38,891	19.5
Plaza Centella	Estado de México	18,349	9.1
Centro San Buenaventura	Estado de México	11,474	5.8
Plaza Carey	Veracruz	20,917	10.5
<b>Total</b>		<b>199,071</b>	<b>100</b>

\* Gross Leasable Area = Area Bruta Arrendable

Adicionalmente, ARA tiene 12,932m<sup>2</sup> bajo el formato de unicentros y minicentros comerciales, dando un total de área arrendable de 212,003m<sup>2</sup>. Al 30 de junio de 2025, la tasa de ocupación fue de 94.3%, un nivel muy competitivo.

En el segundo trimestre de 2025 los ingresos de los Centros Comerciales fueron de \$131.4 millones con un incremento de 11.1% en comparación con el mismo periodo del año anterior; en tanto que el NOI ascendió a \$91.9 millones, 7.3% superior. Los ingresos en el 1S25 fueron \$257.3 millones, con un incremento de 9.0% con relación al 1S24, en tanto que el NOI ascendió a \$179.0 millones, 5.4% superior.

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

## RIESGOS

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

## RELACIONES SIGNIFICATIVAS

La Compañía depende de la disponibilidad de financiamiento hipotecario otorgado por entidades gubernamentales o patrocinadas por el gobierno para la venta de vivienda de interés social. Prácticamente todos los créditos hipotecarios para la compra de vivienda de interés social son otorgados por el Infonavit y Fovissste.

Actualmente los créditos hipotecarios otorgados por las entidades del sector privado, las instituciones de banca múltiple están reservados en gran medida al sector de la vivienda de tipo medio y residencial.

La Compañía financia sus operaciones de desarrollo y construcción de viviendas y centros comerciales principalmente con el flujo de efectivo generado por sus operaciones, actualmente también ha obtenido financiamiento a través de Certificados Bursátiles y otra parte mediante instituciones financieras importantes de México, tales como Scotiabank, Banorte, BanBajío y BBVA. Los contratos de los préstamos de instituciones financieras y los certificados bursátiles contienen cláusulas restrictivas, las cuales obligan a la Entidad, entre otras cosas, a mantener ciertas razones financieras y a cumplir con otras obligaciones de hacer y no hacer, durante la vigencia de los mismos.

Los principales proveedores de la Compañía incluyen, entre otros, a:

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

---

## Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

---

### Resumen ejecutivo

#### 2T25 vs. 2T24

- Ingresos por \$2,074.9 millones con un crecimiento de 10.0%.
- Las unidades vendidas fueron 1,613, por lo que el precio promedio fue de \$1,235.8 (miles de pesos) con un incremento de 3.3%.
- Utilidad de operación de \$197.2 millones, 5.7% inferior, y un margen de operación de 9.5%.
- EBITDA por \$288.2 millones, prácticamente estable, y un margen de EBITDA de 13.9%.
- Utilidad neta de \$172.0 millones, con una disminución de 7.7%, y un margen neto de 8.3%.

Flujo Libre de Efectivo para la Firma positivo por \$218.1 millones.

## 1S25 vs. 1S24

- Ingresos por \$3,922.1 millones, con un crecimiento de 12.7%.
- Las unidades vendidas fueron 3,055, por lo que el precio promedio fue de \$1,235.7 (miles de pesos), con un incremento de 6.0%.
- Utilidad de operación de \$379.0 millones, 2.0% superior, y un margen de operación de 9.7%.
- EBITDA por \$542.1 millones, con un aumento de 3.4%, y un margen de EBITDA de 13.8%.
- Utilidad neta de \$351.5 millones, 6.6% superior, y un margen neto de 9.0%.
- Flujo Libre de Efectivo para la Firma positivo por \$159.0 millones.

## Resultados

(Millones de pesos)

	2T25	2T24	Var. %	Ene-Jun'25	Ene-Jun'24	Var. %
<b>Ingresos totales</b>	2,074.9	1,886.5	10.0	3,922.1	3,480.1	12.7
Ventas (Unidades)	1,613	1,506	7.1	3,055	2,858	6.9
Precio Prom .(Miles de Pesos)	1,235.8	1,196.2	3.3	1,235.7	1,166.1	6.0
Utilidad bruta	543.7	502.7	8.2	1,046.3	922.7	13.4
<b>Utilidad de operación</b>	197.2	209.2	-5.7	379.0	371.7	2.0
Utilidad neta	172.0	186.2	-7.7	351.5	329.9	6.6
<b>EBITDA <sup>(1)</sup></b>	288.2	288.9	-0.3	542.1	524.2	3.4
Margen bruto	26.2%	26.6%		26.7%	26.5%	
<b>Margen de operación</b>	9.5%	11.1%		9.7%	10.7%	
Margen neto	8.3%	9.9%		9.0%	9.5%	
<b>Margen EBITDA</b>	13.9%	15.3%		13.8%	15.1%	
Flujo Libre de Efectivo para la Firma	218.1	375.3		159.0	238.0	

<sup>(1)</sup> EBITDA: Utilidad de Operación más Depreciación e Intereses pagados transferidos al costo, menos Otros Ingresos más Otros Gastos - neto.

En el 2T25 los ingresos totales fueron de \$2,074.8 millones, y tuvieron un crecimiento del 10.0% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Los ingresos habitacionales ascendieron a \$1,993.3 millones, 10.6% superiores en comparación con el 2T24.

Los ingresos del 2T25 por segmento estuvieron distribuidos así:

	2T25			2T24			Var. 2T 25/24	
	Unid.	Mill. \$	Vtas%	Unid.	Mill. \$	Vtas%	Mill. \$	%
Interés Social	764	700.2	33.8	740	616.4	32.7	83.8	13.6
Tipo Medio	692	882.2	42.5	621	778.9	41.3	103.3	13.3
Residencial	157	410.8	19.8	145	406.2	21.5	4.6	1.1
<b>Total habitacional</b>	<b>1,613</b>	<b>1,993.3</b>	<b>96.1</b>	<b>1,506</b>	<b>1,801.5</b>	<b>95.5</b>	<b>191.8</b>	<b>10.6</b>
Otros proyectos inmobiliarios		81.6	3.9		85.0	4.5	-3.5	-4.1
<b>Total</b>	<b>1,613</b>	<b>2,074.8</b>	<b>100</b>	<b>1,506</b>	<b>1,886.5</b>	<b>100</b>	<b>188.3</b>	<b>10.0</b>

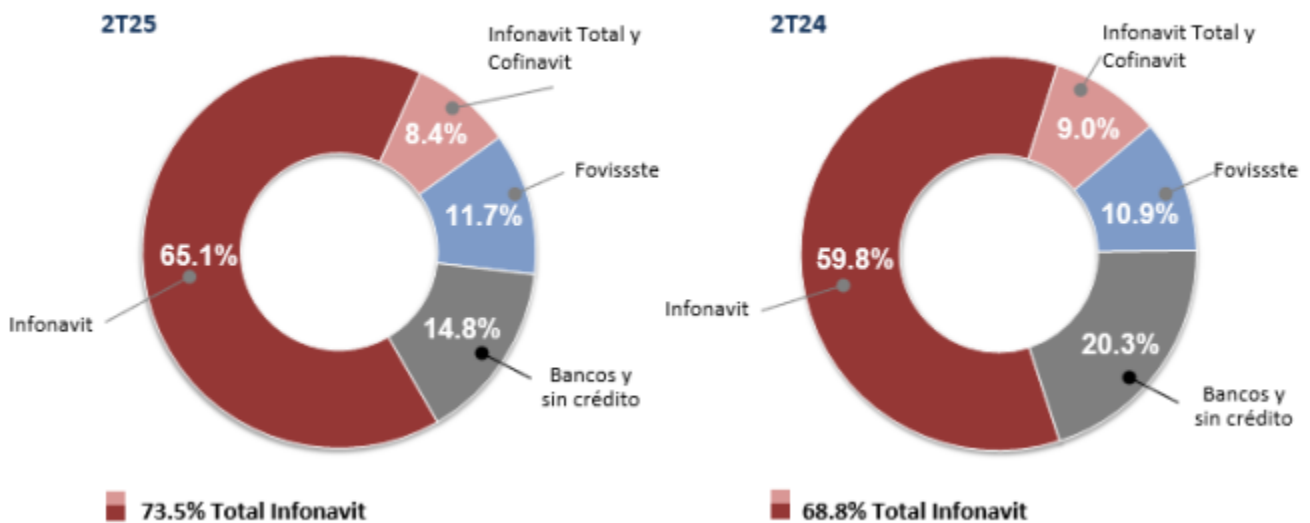
El crecimiento en los ingresos habitacionales estuvo impulsado primordialmente por los segmentos de Interés Social y Tipo Medio, con incrementos del 13.6% y 13.3%, respectivamente. Por su parte, los ingresos del segmento de Residencial fueron 1.1% superiores al 2T24.

Las viviendas vendidas en el 2T25 fueron 1,613 y tuvieron un incremento de 7.1% con relación al mismo periodo del año previo. Por segmento, las unidades de Interés Social, Tipo Medio y Residencial tuvieron un crecimiento del 3.2%, 11.4% y 8.3%, respectivamente.

Por otra parte, las viviendas verticales representaron el 58.9% del total de unidades vendidas en el 2T25, y el 65.5% en el 2T24.

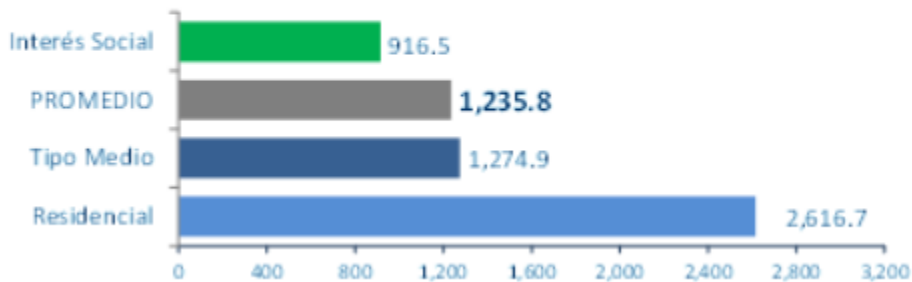
En cuanto a los ingresos de “Otros proyectos inmobiliarios”, que principalmente corresponden a la venta de terrenos comerciales e ingresos por arrendamiento de centros comerciales, en el 2T25 y 2T24 representaron el 3.9% y 4.5%, respectivamente, del total de ingresos. En el 2T25 este rubro tuvo una disminución de 4.1% con relación al mismo periodo del año previo, debido principalmente a menores ingresos por venta de terrenos comerciales.

Porcentaje de viviendas escrituradas por tipo de financiamiento 2T25 / 2T24



Precios promedio de venta por tipo de vivienda 2T25

(Miles de pesos)



El precio promedio de las viviendas vendidas en el 2T25 fue de \$1,235.8 (miles de pesos), 3.3% superior con relación al 2T24. El precio promedio de los segmentos de Interés Social y Tipo Medio, tuvieron un incremento del 10.0% y 1.6%, respectivamente; en tanto que el precio promedio de Residencial tuvo una disminución del 6.6%.

### Utilidad bruta

La utilidad bruta del 2T25 fue de \$543.7 millones con un crecimiento del 8.2% en comparación con el mismo periodo del año anterior. El margen bruto del 2T25 fue 26.2%, 40pb inferior al 2T24.

### Gastos generales

Los gastos generales del 2T25, que incluyen sueldos y compensaciones del personal administrativo y de ventas, así como los gastos de venta, sumaron \$340.9 millones, 21.0% superiores al compararlos con el 2T24, atribuible principalmente a mayores gastos por publicidad y promociones de venta, y en el rubro de sueldos. Como proporción de los ingresos, los gastos generales representaron el 16.4%, 150pb superiores al 2T24.

### Utilidad de operación

La utilidad de operación en el 2T25 ascendió a \$197.2 millones, 5.7% inferior al compararla con el 2T24. El margen de operación en el 2T25 fue 9.5%, 160pb inferior al 2T24, debido al incremento en los gastos.

### Ingresos financieros - neto

	2T25	2T24	Variación	
	Mill \$	Mill \$	Mill \$	%
Intereses pagados netos	24.7	22.4	2.3	10.1
Intereses ganados	-42.3	-45.7	3.5	-7.6
Pérdida (utilidad) cambiaria	5.1	-6.0	11.0	-184.7
Pérdida por derivados	0.04	0.7	-0.6	-94.0
<b>Ingresos financieros - neto</b>	<b>-12.5</b>	<b>-28.6</b>	<b>16.2</b>	<b>-56.5</b>

	2T25	2T24	Variación	
	Mill \$	Mill \$	Mill \$	%
Intereses pagados	76.5	79.9	-3.5	-4.3
Intereses pagados capitalizados	-51.8	-57.5	5.7	-10.0
<b>Intereses pagados netos</b>	<b>24.7</b>	<b>22.4</b>	<b>2.3</b>	<b>10.1</b>

Los ingresos financieros – neto en el 2T25 ascendieron a \$12.5 millones, atribuibles principalmente a los intereses ganados.

En el 2T25 se tuvo una pérdida cambiaria de \$5.1 millones, originada en buena medida por la valuación de inversiones en dólares (equivalentes de efectivo); así como una ligera pérdida por derivados de \$0.04 millones que corresponde a instrumentos contratados con fines de cobertura para ciertos préstamos (ver sección de Deuda).

La capitalización de los intereses pagados se calcula con base en el promedio ponderado de las adquisiciones de inventarios (obras en proceso y terrenos). Dichos intereses son capitalizados en los inventarios y se transfieren al costo conforme se van registrando los ingresos de los desarrollos correspondientes.

En el 2T25 y 2T24 se capitalizaron intereses pagados por \$51.8 millones y \$57.5 millones, respectivamente, en el saldo de inventarios. Por otra parte, del saldo de intereses pagados capitalizados en inventarios se transfirieron al costo en el 2T25 y 2T24, un monto de \$55.7 y \$47.9 millones, respectivamente.

### Impuestos a la utilidad

El total de impuestos en el 2T25 fue de \$66.3 millones, que corresponden a la tasa de Impuesto sobre la Renta (ISR) del 30% sobre la base de la utilidad fiscal neta y para diferidos.

### Utilidad neta

La utilidad neta del 2T25 fue de \$172.0 millones, 7.7% inferior a la del mismo periodo del año anterior, debido principalmente al incremento en los gastos. El margen neto fue de 8.3% en el 2T25, 160pb inferior al 2T24.

## EBITDA

### Conciliación de la utilidad neta a EBITDA

	2T25	2T24	Variación	
	Mill \$	Mill \$	Mill \$	%
<b>Utilidad neta</b>	<b>172.0</b>	<b>186.2</b>	<b>-14.2</b>	<b>-7.7</b>
Depreciación	29.7	20.1	9.6	47.7
Intereses pagados capitalizados transf. al costo	55.7	47.9	7.8	16.3
Impuestos a la utilidad	66.3	75.5	-9.2	-12.2
Participación en negocios conjuntos	-28.6	-23.9	-4.7	19.7
Otros gastos - neto	5.5	11.7	-6.2	-53.2
Ingresos financieros - neto	-12.5	-28.6	16.2	-56.5
<b>EBITDA</b>	<b>288.2</b>	<b>288.9</b>	<b>-0.8</b>	<b>-0.3</b>

Durante el 2T25 ARA generó un EBITDA de \$288.2 millones, manteniéndose estable con relación al 2T24, con un margen de 13.9%.

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

### Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 30 de junio de 2025, el saldo del efectivo y equivalentes de efectivo ascendió a \$2,190.5 millones, 6.3% inferior al cierre del año previo, originado principalmente por el pago de la deuda.

### Cuentas por cobrar

El saldo de cuentas por cobrar al cierre del 2T25 fue de \$605.0 millones, con un incremento de 8.7% con relación al 31 de diciembre de 2024. La rotación de cuentas por cobrar se ubicó en 29 días.

### Inventarios

Al 30 de junio de 2025, el saldo de inventarios totales ascendió a \$18,795.2 millones, los cuales se integran como sigue: i) terrenos en proceso y para desarrollo a largo plazo por \$4,632.4 millones, y ii) obras en proceso (edificación, urbanización, infraestructura, equipamiento, licencias e intereses pagados capitalizados) y almacén de materiales de construcción, por \$14,162.8 millones.

## Deuda y Deuda neta

Al 30 de junio de 2025 el saldo de la deuda con costo (créditos bursátiles y bancarios más arrendamientos) fue de \$2,534.3 millones, y tuvo una disminución de 5.2% con relación al cierre de 2024, atribuible principalmente al pago de créditos simples sin garantía.

El vencimiento de la deuda con costo al cierre del segundo trimestre de 2025 fue de 13.8% a corto plazo (en los siguientes 15 meses) y 86.2% a largo plazo.

El 66.8% de la deuda con costo correspondió a los certificados bursátiles sustentables por un monto total de \$1,700 millones (\$1,688.6 millones netos de gastos de colocación por devengar). A finales de 2023, ARA llevó a cabo la emisión de certificados bursátiles quirografarios sustentables con la clave de pizarra "ARA 23X", por un monto de \$1,200 millones (\$1,192.8 millones netos de gastos de colocación por devengar) a un plazo de tres años y con una tasa de interés bruto anual de la TIIE de hasta 28 días más 1.70%. Dichos certificados bursátiles obtuvieron una calificación crediticia de "HR AA+" por parte de HR Ratings, y "mxAA-" por parte de S&P Global Ratings; así mismo, en el aspecto sustentable cuentan una opinión favorable por HR Ratings. El propósito de esta emisión es el financiamiento de proyectos futuros o existentes que deben enfocarse y procurar el desarrollo social y/o ambiental en las comunidades que desarrolla ARA.

Por su parte, la emisión "ARA 21-2X" es a un plazo de siete años, por \$500 millones (\$495.9 millones netos de gastos de colocación por devengar) con una tasa de interés bruto anual de 9.63%, tomando como referencia la Tasa M Bono 7.33% en la fecha de cierre de libro más una sobretasa de 2.30%. Cabe señalar que esta emisión cuenta con una garantía, de carácter irrevocable e incondicional, para el pago oportuno a los Tenedores otorgada por la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo. Actualmente, esta emisión cuenta con una calificación de "AA-" por parte de Fitch y de "HR AAA" por parte de HR Ratings.

Al cierre del 2T25, el saldo del crédito simple bancario sin garantía hipotecaria que fue contratado en el 4T22, fue de \$50.0 millones (\$49.7 millones netos de comisiones por devengar). La tasa de interés es de TIIE más 200pb, el plazo es de tres años con amortizaciones trimestrales de capital y pago mensual de intereses.

Al 30 de junio de 2025, el saldo de los dos créditos simples bancarios sin garantía hipotecaria que fueron contratados en el 3T24, fue de \$225 millones (\$224.3 millones netos de comisiones por devengar), a una tasa de interés de TIIE más 150pb, el plazo es de tres años con amortizaciones trimestrales de capital y pago mensual de intereses.

El total de los créditos simples bancarios sin garantía hipotecaria al 30 de junio de 2025 fue de \$275 millones (\$274.1 millones netos de comisiones por devengar) y representaron el 10.8% de la deuda con costo.

Al 30 de junio de 2025, el saldo de los préstamos simples con garantía hipotecaria, prenda sobre derecho de cobro y partes sociales y acciones, de los centros comerciales que son 100% propiedad de ARA, fue de \$339.8 millones y representaron el 13.3% 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.

Por lo que corresponde al pasivo por arrendamiento, principalmente por adquisición de maquinaria y equipo, así como de oficinas corporativas, su saldo al 30 de junio de 2025 ascendió a \$231.9 millones, y representó el 9.1% de la deuda con costo.

La deuda neta al 2T25 fue positiva por \$343.9 millones.

Por diecinueve años consecutivos ARA cuenta con la calificación crediticia más alta del sector vivienda mexicano otorgada por S&P Global Ratings, actualmente de "mxAA-" (Escala Nacional -CaVal-). A partir de 2017 también obtuvo

una calificación crediticia por parte de HR Ratings, que actualmente es de “HR AA+”, también la más alta de entre las desarrolladoras de vivienda públicas en México que otorga la Agencia. Así mismo, en 2021, Fitch Ratings asignó a ARA la calificación en escala nacional de largo plazo de ‘A+(mex)’.

**Pasivo por ISR diferido**

El pasivo por ISR diferido se origina principalmente por la deducibilidad de adquisiciones de terrenos. Al 30 de junio de 2025 se tenía un saldo de \$4,056.7 millones, 1.7% superior con relación al saldo del cierre de 2024.

**Capital contable**

El saldo del capital contable al 30 de junio de 2025 fue de \$15,702.7 millones. Cabe destacar que el 93.2% del saldo del capital contable corresponde a las utilidades acumuladas, las cuales ascendieron a \$14,635.1 millones.

**Utilidad por acción (UPA)**

En los últimos doce meses a junio de 2025 la UPA fue de \$0.580, que comparado contra \$0.532 de los últimos doce meses a junio de 2024, tuvo un incremento de 9.0%.

---

**Control interno [bloque de texto]**

---

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) por sus siglas en inglés, además de las disposiciones legales aplicables.

---

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

---



---

## [110000] Información general sobre estados financieros

<b>Clave de cotización:</b>	ARA
<b>Periodo cubierto por los estados financieros:</b>	01-01-2024 AL 30-06-2025
<b>Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :</b>	2025-06-30
<b>Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:</b>	CONSORCIO ARA, S.A.B. DE C.V.
<b>Descripción de la moneda de presentación :</b>	MXN
<b>Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:</b>	MILES DE PESOS
<b>Consolidado:</b>	Si
<b>Número De Trimestre:</b>	2
<b>Tipo de emisora:</b>	ICS
<b>Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:</b>	
<b>Descripción de la naturaleza de los estados financieros:</b>	TRIMESTRE

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

### Seguimiento de análisis [bloque de texto]

En cumplimiento a lo establecido por el reglamento interior de la bolsa mexicana de valores en el artículo 4.033.01 fracción VIII, en materia de requisitos de mantenimiento, Consorcio Ara da a conocer el nombre de la casa de bolsa o institución de crédito que da cobertura de análisis a su acción:

- 1 BTG PACTUAL
- 2 BBVA
- 3 GBM

4 SIGNUM RESEARCH

5 VECTOR

6 ACTINVER

---

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
<b>Activos [sinopsis]</b>		
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,190,461,000	2,337,006,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	989,304,000	1,043,274,000
Impuestos por recuperar	275,028,000	272,698,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	13,346,602,000	12,837,549,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	120,351,000	127,849,000
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	16,921,746,000	16,618,376,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	16,921,746,000	16,618,376,000
<b>Activos no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	5,448,600,000	5,272,347,000
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	24,033,000	67,592,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	370,272,000	383,831,000
Propiedades, planta y equipo	252,049,000	212,742,000
Propiedades de inversión	1,015,159,000	1,030,033,000
Activos por derechos de uso	295,614,000	296,511,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	285,922,000	329,949,000
Otros activos no financieros no circulantes	173,478,000	173,478,000
Total de activos no circulantes	7,865,127,000	7,766,483,000
Total de activos	24,786,873,000	24,384,859,000
<b>Capital Contable y Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos Circulantes [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	970,405,000	721,238,000
Impuestos por pagar a corto plazo	152,807,000	146,796,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	234,561,000	282,570,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	114,443,000	116,153,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	1,302,568,000	1,226,391,000
<b>Provisiones circulantes [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	16,822,000	20,354,000
Otras provisiones a corto plazo	7,846,000	15,117,000
Total provisiones circulantes	24,668,000	35,471,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	2,799,452,000	2,528,619,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	2,799,452,000	2,528,619,000
<b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	2,067,887,000	2,139,223,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	117,447,000	135,477,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
<b>Provisiones a largo plazo [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	41,597,000	37,905,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	41,597,000	37,905,000
Pasivo por impuestos diferidos	4,056,670,000	3,987,778,000
Total de pasivos a Largo plazo	6,283,601,000	6,300,383,000
Total pasivos	9,083,053,000	8,829,002,000
<b>Capital Contable [sinopsis]</b>		
Capital social	614,704,000	615,182,000
Prima en emisión de acciones	351,545,000	351,545,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	14,619,092,000	14,481,069,000
Otros resultados integrales acumulados	82,201,000	72,458,000
Total de la participación controladora	15,667,542,000	15,520,254,000
Participación no controladora	36,278,000	35,603,000
Total de capital contable	15,703,820,000	15,555,857,000
Total de capital contable y pasivos	24,786,873,000	24,384,859,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-06-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-06-30	Trimestre Año Actual 2025-04-01 - 2025-06-30	Trimestre Año Anterior 2024-04-01 - 2024-06-30
<b>Resultado de periodo [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>				
Ingresos	3,922,051,000	3,480,059,000	2,074,836,000	1,886,516,000
Costo de ventas	2,875,748,000	2,557,326,000	1,531,210,000	1,383,851,000
Utilidad bruta	1,046,303,000	922,733,000	543,626,000	502,665,000
Gastos de venta	409,444,000	345,787,000	218,759,000	191,353,000
Gastos de administración	256,589,000	184,566,000	122,158,000	90,375,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	1,241,000	20,633,000	5,496,000	11,737,000
Utilidad (pérdida) de operación	379,029,000	371,747,000	197,213,000	209,200,000
Ingresos financieros	102,481,000	100,019,000	42,265,000	51,727,000
Gastos financieros	53,237,000	45,309,000	29,795,000	23,092,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	59,952,000	45,282,000	28,557,000	23,851,000
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	488,225,000	471,739,000	238,240,000	261,686,000
Impuestos a la utilidad	136,740,000	141,871,000	66,279,000	75,450,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	351,485,000	329,868,000	171,961,000	186,236,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	351,485,000	329,868,000	171,961,000	186,236,000
<b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	350,810,000	329,077,000	171,637,000	185,811,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	675,000	791,000	324,000	425,000
Utilidad por acción [bloque de texto]	LA UPA ES DE \$ 0.58	LA UPA ES DE \$ 0.53	LA UPA ES DE \$ 0.14	LA UPA ES DE \$ 0.15
<b>Utilidad por acción [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad por acción [partidas]</b>				
<b>Utilidad por acción básica [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.58	0.53	0.14	0.15
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.58	0.53	0.14	0.15
<b>Utilidad por acción diluida [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.58	0.53	0.14	0.15
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.58	0.53	0.14	0.15

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-06-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-06-30	Trimestre Año Actual 2025-04-01 - 2025-06-30	Trimestre Año Anterior 2024-04-01 - 2024-06-30
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) neta	351,485,000	329,868,000	171,961,000	186,236,000
<b>Otro resultado integral [sinopsis]</b>				
<b>Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	1,054,000	857,000	1,054,000	857,000
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	1,054,000	857,000	1,054,000	857,000
<b>Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
<b>Efecto por conversión [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-06-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-06-30	Trimestre Año Actual 2025-04-01 - 2025-06-30	Trimestre Año Anterior 2024-04-01 - 2024-06-30
<b>Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	1,054,000	857,000	1,054,000	857,000
Resultado integral total	352,539,000	330,725,000	173,015,000	187,093,000
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	351,864,000	329,934,000	172,691,000	186,668,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	675,000	791,000	324,000	425,000

## [520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-06-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-06-30
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	351,485,000	329,868,000
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	136,740,000	141,871,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
+ Gastos de depreciación y amortización	63,341,000	39,500,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	(59,952,000)	(45,282,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(575,070,000)	(647,263,000)
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(48,296,000)	(63,701,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	175,089,000	29,054,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	249,167,000	105,055,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(174,080,000)	312,085,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	545,000	1,346,000
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	3,603,000	3,549,000
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(228,913,000)	(123,786,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	122,572,000	206,082,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	(45,953,000)	(43,963,000)
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	3,720,000	19,733,000
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	164,805,000	230,312,000
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]</b>		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	58,466,000	13,231,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	(2,687,000)	4,057,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-06-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-06-30
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	50,000,000	25,000,000
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	0	0
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(5,779,000)	7,712,000
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]</b>		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	4,636,000	753,000
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	0	0
- Reembolsos de préstamos	122,948,000	69,372,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	38,620,000	21,253,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	139,367,000	150,379,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(305,571,000)	(241,757,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(146,545,000)	(3,733,000)
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]</b>		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(146,545,000)	(3,733,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	2,337,006,000	2,298,622,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	2,190,461,000	2,294,889,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	615,182,000	351,545,000	0	14,481,069,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	350,810,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	350,810,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	200,000,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	(12,787,000)	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(478,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(478,000)	0	0	138,023,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	614,704,000	351,545,000	0	14,619,092,000	0	0	0	0	0

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

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>								
Capital contable al comienzo del periodo	0	56,488,000	0	15,970,000	72,458,000	15,520,254,000	35,603,000	15,555,857,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>								
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	350,810,000	675,000	351,485,000
Otro resultado integral	0	0	0	1,054,000	1,054,000	1,054,000	0	1,054,000
Resultado integral total	0	0	0	1,054,000	1,054,000	351,864,000	675,000	352,539,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	200,000,000	0	200,000,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	12,787,000	0	0	12,787,000	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	(4,098,000)	0	0	(4,098,000)	(4,576,000)	0	(4,576,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	8,689,000	0	1,054,000	9,743,000	147,288,000	675,000	147,963,000
Capital contable al final del periodo	0	65,177,000	0	17,024,000	82,201,000	15,667,542,000	36,278,000	15,703,820,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	616,311,000	351,545,000	0	13,843,655,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	329,077,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	329,077,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	(48,321,000)	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(78,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(78,000)	0	0	280,756,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	616,233,000	351,545,000	0	14,124,411,000	0	0	0	0	0

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

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>								
Capital contable al comienzo del periodo	0	17,121,000	0	12,056,000	29,177,000	14,840,688,000	34,288,000	14,874,976,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>								
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	329,077,000	791,000	329,868,000
Otro resultado integral	0	0	0	857,000	857,000	857,000	0	857,000
Resultado integral total	0	0	0	857,000	857,000	329,934,000	791,000	330,725,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	48,321,000	0	0	48,321,000	0	(228,000)	(228,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	(675,000)	0	0	(675,000)	(753,000)	0	(753,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	47,646,000	0	857,000	48,503,000	329,181,000	563,000	329,744,000
Capital contable al final del periodo	0	64,767,000	0	12,913,000	77,680,000	15,169,869,000	34,851,000	15,204,720,000

## [700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
<b>Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
Capital social nominal	405,590,000	406,068,000
Capital social por actualización	209,115,000	209,115,000
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	18	16
Numero de empleados	2,493	2,586
Numero de obreros	4,611	3,543
Numero de acciones en circulación	1,217,801,226	1,222,290,751
Numero de acciones recompradas	93,000	334,802
Efectivo restringido	50,000,000	50,000,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

## [700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-06-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-06-30	Trimestre Año Actual 2025-04-01 - 2025-06-30	Trimestre Año Anterior 2024-04-01 - 2024-06-30
<b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b>				
Depreciación y amortización operativa	63,341,000	39,500,000	29,748,000	20,141,000

## [700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2024-07-01 - 2025-06-30	Año Anterior 2023-07-01 - 2024-06-30
<b>Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]</b>		
Ingresos	7,560,512,000	6,738,777,000
Utilidad (pérdida) de operación	750,010,000	716,712,000
Utilidad (pérdida) neta	708,884,000	652,544,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	707,468,000	650,999,000
Depreciación y amortización operativa	114,663,000	84,278,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]										
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
<b>Bancarios [sinopsis]</b>															
<b>Comercio exterior (bancarios)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Con garantía (bancarios)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Banca comercial</b>															
SCOTIABANK PLAZA CENTELLA (OEA)	NO	2012-03-16	2026-12-16	TIIE+2.50=10.78		7,811,000	1,562,000	0							
SCOTIABANK PLAZA CENTELLA (OEA) Amp Línea	NO	2020-01-01	2026-12-16	TIIE+2.50=10.78		4,024,000	805,000	0							
BANORTE CENTRO SAN MIGUEL PDCC	NO	2015-08-14	2029-08-14	TIIE +2.35=10.63		21,768,000	15,791,000	23,383,000	23,835,000	3,901,000					
BANORTE CENTRO SAN MIGUEL PDCC RENTAS	NO	2016-05-14	2031-05-14	TIIE +2.35=10.63		9,281,000	5,960,000	8,437,000	9,032,000	19,132,000					
BANORTE CENTRO SAN MIGUEL PORCIÓN B	NO	2018-06-25	2035-06-14	TIIE +2.35=10.63		9,148,000	5,877,000	8,541,000	9,310,000	76,350,000					
SCOTIABANK (Convenio 2021 1A Disposicion)	NO	2021-12-29	2027-01-15	TIIE+4.30=11.30		1,773,000	14,652,000								
SCOTIABANK (2da Disposicion)	NO	2021-12-29	2027-01-15	TIIE+4.86=11.86		790,000	6,529,000								
SCOTIABANK (3a. Disposicion)	NO	2021-12-29	2027-01-15	TIIE+5.02=12.02		842,000	6,961,000								
SCOTIABANK (4a. Disposicion)	NO	2021-12-29	2027-01-15	TIIE+4.67=12.67		2,169,000	17,928,000								
SCOTIABANK (5a. Disposicion)	NO	2021-12-29	2027-01-15	TIIE+4.77=12.77		338,000	2,795,000								
SCOTIABANK (6a. Disposicion)	NO	2021-12-29	2027-01-15	TIIE+3.68=11.96		2,271,000	18,770,000								
BANCO DEL BAJIO, S.A.	NO	2022-12-15	2025-12-19	TIIE+2.00=10.28		49,709,000									
BANCO DEL BAJIO, Disposición 2024	NO	2024-08-20	2027-09-20	TIIE+1.50=9.78		41,546,000	24,928,000	8,309,000							
BBVA	NO	2024-09-26	2027-09-26	TIIE+1.50=9.78		83,091,000	49,855,000	16,618,000							
TOTAL					0	234,561,000	172,413,000	65,288,000	42,177,000	99,383,000	0	0	0	0	0
<b>Otros bancarios</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total bancarios</b>															
TOTAL					0	234,561,000	172,413,000	65,288,000	42,177,000	99,383,000	0	0	0	0	0
<b>Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]</b>															
<b>Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)</b>															
Certificado Bursátil (ARA 21-2X)	NO	2021-10-21	2028-12-10	9.63			122,481,000	123,737,000	249,641,000	0					
Certificado Bursátil (ARA 23-X)	NO	2023-11-29	2026-11-25	TIIE+1.70=9.98			1,192,767,000								
TOTAL					0	0	1,315,248,000	123,737,000	249,641,000	0	0	0	0	0	0
<b>Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (quirografarios)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (con garantía)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas</b>															
TOTAL					0	0	1,315,248,000	123,737,000	249,641,000	0	0	0	0	0	0
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]</b>															
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con</b>															

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]				
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
costo															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]															
Proveedores															
PROVEEDORES DE MATERIALES	NO	2024-01-01	2025-12-31			970,405,000									
TOTAL					0	970,405,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores															
TOTAL					0	970,405,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]															
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos															
TOTAL					0	1,204,966,000	1,487,661,000	189,025,000	291,818,000	99,383,000	0	0	0	0	0

**[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera**

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
<b>Posición en moneda extranjera [sinopsis]</b>					
<b>Activo monetario [sinopsis]</b>					
Activo monetario circulante	4,478,300	84,341,000	0	0	84,341,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	4,478,300	84,341,000	0	0	84,341,000
<b>Pasivo monetario [sinopsis]</b>					
Pasivo monetario circulante	630,000	11,855,000	0	0	11,855,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	630,000	11,855,000	0	0	11,855,000
Monetario activo (pasivo) neto	3,848,300	72,486,000	0	0	72,486,000

**[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto**

	Tipo de ingresos [eje]			Ingresos totales [miembro]
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	
<b>VIVIENDA</b>				
Interes Social	1,251,721,000			1,251,721,000
Medio	1,745,711,000			1,745,711,000
Residencial	777,728,000			777,728,000
Terrenos Comerciales	23,290,000			23,290,000
Otros Proyectos Inmobiliarios	15,540,000			15,540,000
Arrendamiento	108,061,000			108,061,000
<b>TOTAL</b>	<b>3,922,051,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3,922,051,000</b>

## [800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

#### 1. Políticas de contratación de instrumentos financieros derivados

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

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

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

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

#### 3. Instrumentos utilizados y estrategias de cobertura

Con el objetivo de mitigar el riesgo derivado de la volatilidad en las tasas de interés, la Entidad ha contratado instrumentos financieros derivados clasificados como coberturas económicas. Estos instrumentos se encuentran asociados principalmente a financiamientos destinados a la construcción de centros comerciales. Al 30 de junio de 2025, los instrumentos financieros vigentes son: Collar de tasa de interés, contratado en enero de 2024, con un precio de ejercicio Cap de 12.4% y un Floor de 7.9%, con vencimiento en diciembre de 2026; CAP de tasa de interés, contratado en diciembre de 2024, con un precio de ejercicio del 9% y vencimiento el 16 de noviembre de 2027; seis CAPs adicionales con vencimiento en 2027, tres CAPs con tasa máxima del 7%, dos CAPs con tasa máxima del 8%, y un CAP con tasa máxima del 9%.

#### 4. Mercados de negociación permitidos y contrapartes elegibles

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

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

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

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

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

Las actividades de la Entidad la exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en tasas de interés y de tipo de cambio.

Administración de riesgo de la tasa de interés - La Entidad se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés, debido a que tiene contratada deuda a tasa variable (TIIE). Con el fin de mitigar este probable riesgo, la Entidad tiene la política que le permite contratar diversos instrumentos para proteger los movimientos de la tasa de referencia TIIE.

Administración de riesgo cambiario - La Entidad mantiene inversiones en moneda extranjera principalmente a corto plazo como parte de la estrategia de diversificación, así como servir de soporte a las necesidades de la operación. Aun cuando la Entidad está expuesta a fluctuaciones en el tipo de cambio, estas son marginales debido a la proporción que guardan los activos y pasivos en moneda extranjera.

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

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

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

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

9. Autorización del uso de derivados

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

---

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

---

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

El método que se utiliza para la valuación es con base en el modelo de valor presente neto, a curvas de mercado y la valuación es mensual.

El análisis de sensibilidad que se determina se prepara con base en la exposición a las tasas de interés de la deuda no cubierta, sostenida en tasas variables. Para ello, se prepara un análisis asumiendo que el importe del pasivo pendiente al final del período sobre el que se informa ha sido el pasivo pendiente para todo el año.

11. Efectividad de la cobertura

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

---

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

---

12. Fuente de liquidez

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

---

### **Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o**

**esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]**

13. Exposición a los riesgos y contingencias

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

14. Eventualidades

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

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

Al 30 de junio de 2025 y 2024 el efecto neto en resultados de los instrumentos financieros derivados es una pérdida de \$956 y \$1,346, respectivamente.

16. Vencimiento, llamadas de margen e incumplimientos del IFD

El 15 de julio de 2024 llegó a su vencimiento el Swap contratado con Banorte el 2 de agosto de 2019 sobre un nocional por \$86,469 pactando una tasa fija de 7.430%, sin sobretasa.

Durante 2025 no ha habido vencimientos, llamadas de margen o incumplimientos del IFD.

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

**Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]**

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

Compañía	Tipo de Derivado	Fines de cobertura y otros fines tales	Monto Ncional / Valor nominal (miles de pesos)	Valor activo subyacente			Valor razonable (miles de pesos)		Monto por vencimiento		Colateral / Líneas de crédito
				Base	A fin de trimestre actual	A fin de trimestre anterior	Trimestre actual	Trimestre anterior	Fecha	Monto	
PDCC	CAP Banorte (1)	Cobertura	\$ 55,910	TIIE 28	8.3043	9.2804	\$ 88	\$ 245	N/A	NA	N/A
CSM	Collar Banorte (1)	Cobertura	\$ 225,820	TIIE 28	8.3043	9.2804	-\$ 758	-\$ 702	N/A	NA	N/A
			<b>\$ 281,730</b>				<b>-\$ 673</b>	<b>-\$ 456</b>			

CAP (1) El 11 de diciembre de 2024 la Entidad contrató un CAP sobre un nocional inicial por \$55,910 con vencimiento el 16 de noviembre de 2027 pactando un precio del ejercicio del 9.0%.

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

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

Compañía	Tipo de Derivado	Fines de cobertura y otros fines tales	Monto Nocial / Valor nominal (miles de pesos)	Valor activo subyacente			Prima pagada			Tasa máxima (Techo)
				Base	Trimestre actual	Trimestre anterior	Trimestre actual	Trimestre anterior	Porcentaje Prima	
OEA	Scotiabank	Cobertura	\$ 19,497	TIIIE 28	8.3043	9.2804	\$ 75	\$ 78	1.8000	7.0000
OEA	Scotiabank	Cobertura	\$ 8,688	TIIIE 28	8.3043	9.2804	\$ 44	\$ 46	2.3600	7.0000
OEA	Scotiabank	Cobertura	\$ 9,263	TIIIE 28	8.3043	9.2804	\$ 50	\$ 52	2.5200	7.0000
OEA	Scotiabank	Cobertura	\$ 23,855	TIIIE 28	8.3043	9.2804	\$ 111	\$ 115	2.1700	8.0000
OEA	Scotiabank	Cobertura	\$ 3,720	TIIIE 28	8.3043	9.2804	\$ 18	\$ 19	2.2700	8.0000
OEA	Scotiabank	Cobertura	\$ 24,976	TIIIE 28	8.3043	9.2804	\$ 63	\$ 66	1.1800	9.0000
			<b>\$ 90,000</b>				<b>\$ 360</b>	<b>\$ 376</b>		

CAP (1) El 27 de enero de 2022 se contrató un CAP con Scotiabank por un nocional de \$19,497, a una tasa máxima del 7% más 1.80% de CAP y 2.50% de spread, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.

CAP (2) El 16 de marzo de 2022 se contrató un CAP con Scotiabank por un nocional de \$8,688, a una tasa máxima del 7% más 2.36% de CAP y 2.50% de spread, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.

CAP (3) El 18 de abril de 2022 se contrató un CAP con Scotiabank por un nocional de \$9,263, a una tasa máxima del 7% más 2.52% de CAP y 2.50% de spread, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.

CAP (4) El 8 de junio de 2022 se contrató un CAP con Scotiabank por un nocional de \$23,855, a una tasa máxima del 8% más 2.17% de CAP y 2.50% de spread, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.

CAP (5) El 21 de julio de 2022 se contrató un CAP con Scotiabank por un nocional de \$3,720, a una tasa máxima del 8% más 2.27% de CAP y 2.50% de spread, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.

CAP (6) El 19 de octubre de 2022 se contrató un CAP con Scotiabank por un nocional de \$24,976, a una tasa máxima del 9% más 1.18% de CAP y 2.50% de spread, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.

#### Análisis de sensibilidad

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

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
<b>Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo [sinopsis]</b>		
Efectivo en caja	6,048,000	10,086,000
Saldos en bancos	74,863,000	33,915,000
Total efectivo	80,911,000	44,001,000
<b>Equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	2,059,550,000	2,243,005,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	2,059,550,000	2,243,005,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	50,000,000	50,000,000
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	2,190,461,000	2,337,006,000
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>		
Clientes	604,958,000	556,662,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	59,148,000	45,243,000
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>		
Anticipos circulantes a proveedores	167,370,000	285,881,000
Gastos anticipados circulantes	63,812,000	92,057,000
Total anticipos circulantes	231,182,000	377,938,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	94,016,000	63,431,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	989,304,000	1,043,274,000
<b>Clases de inventarios circulantes [sinopsis]</b>		
<b>Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]</b>		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	339,838,000	272,503,000
Total de las materias primas y suministros de producción	339,838,000	272,503,000
Mercancía circulante	11,802,045,000	11,437,728,000
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	1,204,719,000	1,127,318,000
Total inventarios circulantes	13,346,602,000	12,837,549,000
<b>Activos mantenidos para la venta [sinopsis]</b>		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
<b>Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]</b>		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	370,272,000	383,831,000
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	370,272,000	383,831,000
<b>Propiedades, planta y equipo [sinopsis]</b>		
<b>Terrenos y construcciones [sinopsis]</b>		
Terrenos	23,256,000	23,256,000
Edificios	31,662,000	26,198,000
Total terrenos y edificios	54,918,000	49,454,000
Maquinaria	162,920,000	130,957,000
<b>Vehículos [sinopsis]</b>		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	1,428,000	306,000
Total vehículos	1,428,000	306,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	12,243,000	11,485,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	20,540,000	20,540,000
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	252,049,000	212,742,000
<b>Propiedades de inversión [sinopsis]</b>		
Propiedades de inversión	1,015,159,000	1,030,033,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	1,015,159,000	1,030,033,000
<b>Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]</b>		
<b>Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]</b>		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>		
Proveedores circulantes	970,405,000	721,238,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]</b>		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	970,405,000	721,238,000
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a corto plazo	234,561,000	282,570,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	234,561,000	282,570,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]</b>		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a largo plazo	379,261,000	453,767,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	1,688,626,000	1,685,456,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	2,067,887,000	2,139,223,000
<b>Otras provisiones [sinopsis]</b>		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	7,846,000	15,117,000
Total de otras provisiones	7,846,000	15,117,000
<b>Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]</b>		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	82,201,000	72,458,000
Total otros resultados integrales acumulados	82,201,000	72,458,000
<b>Activos (pasivos) netos [sinopsis]</b>		
Activos	24,786,873,000	24,384,859,000
Pasivos	9,083,053,000	8,829,002,000
Activos (pasivos) netos	15,703,820,000	15,555,857,000
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>		
Activos circulantes	16,921,746,000	16,618,376,000
Pasivos circulantes	2,799,452,000	2,528,619,000
Activos (pasivos) circulantes netos	14,122,294,000	14,089,757,000

## [800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-06-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-06-30	Trimestre Año Actual 2025-04-01 - 2025-06-30	Trimestre Año Anterior 2024-04-01 - 2024-06-30
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>				
<b>Ingresos [sinopsis]</b>				
Servicios	12,808,000	11,408,000	6,823,000	5,975,000
Venta de bienes	3,798,450,000	3,365,206,000	2,011,742,000	1,828,540,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	108,061,000	98,565,000	54,700,000	49,739,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	2,732,000	4,880,000	1,571,000	2,262,000
Total de ingresos	3,922,051,000	3,480,059,000	2,074,836,000	1,886,516,000
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses ganados	102,481,000	95,501,000	42,265,000	45,748,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	4,518,000	0	5,979,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	102,481,000	100,019,000	42,265,000	51,727,000
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses devengados a cargo	45,953,000	43,963,000	24,689,000	22,418,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	6,328,000	0	5,066,000	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	956,000	1,346,000	40,000	674,000
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	53,237,000	45,309,000	29,795,000	23,092,000
<b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>				
Impuesto causado	21,669,000	92,699,000	7,528,000	68,973,000
Impuesto diferido	115,071,000	49,172,000	58,751,000	6,477,000
Total de Impuestos a la utilidad	136,740,000	141,871,000	66,279,000	75,450,000

## [800500] Notas - Lista de notas

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

---

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

Los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de junio de 2025, no han sido auditados. La Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros, fueron incluidos.

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

---

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

---

El pasado 3 de julio se efectuó el pago del dividendo por \$200 millones, mismo que fue aprobado en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada el 25 de abril de este año. El dividendo por acción fue de \$0.1642304144 pesos, lo que representó un yield de 5.13%, de acuerdo con el precio al cierre de 2024 que fue de \$3.20.

---

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

---

Las políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios son consistentes con las seguidas en la preparación de los estados financieros anuales consolidados de la Entidad para el año finalizado al 31 de diciembre de 2024.

Al 30 de junio de 2025, las principales políticas contables para presentar la información conforme a la NIC 34 se puede ver en la sección “813000 Notas de Información Financiera Intermedia de conformidad con la NIC 34”.

## [800600] Notas - Lista de políticas contables

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

---

Las políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios son consistentes con las seguidas en la preparación de los estados financieros anuales consolidados de la Entidad para el año finalizado al 31 de diciembre de 2024.

Al 30 de junio de 2025, las principales políticas contables para presentar la información conforme a la NIC 34 se puede ver en la sección "813000 Notas de Información Financiera Intermedia de conformidad con la NIC 34".

---

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

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

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 comercialización de los mismos, así como al arrendamiento de centros comerciales, unicentros y minicentros comerciales en México.

La Entidad tiene una duración de 99 años a partir de 1977 y el domicilio principal de sus negocios es Park Plaza Torre II Piso 1, oficina 101 Javier Barros 540, Col. Santa Fe, Alcaldía Álvaro Obregón C.P. 01210, Ciudad de México.

#### Adopción de Normas NIIF® de Contabilidad nuevas y modificadas

#### 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, La Entidad no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas.

*Enmiendas a la IAS 21*

*IFRS 18*

*IFRS 19*

*Falta de intercambiabilidad*

*Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros*

*Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Divulgaciones*

La administración de la Entidad no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

### *Enmiendas a 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.

## 2. Clientes

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Por venta de vivienda	\$ 544,085	\$ 498,546
Por venta de terrenos y locales comerciales	43,712	45,168
Por arrendamiento de locales comerciales	<u>33,082</u>	<u>28,644</u>
	620,879	572,358
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(15,921)</u>	<u>(15,690)</u>
	<u>\$ 604,958</u>	<u>\$ 556,662</u>

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
In fonavit (incluye esquemas de Cofinanciamiento)	\$ 324,761	\$ 246,716
Banca Comercial	131,403	192,216
Fovissste	64,551	35,515
Financiamiento ARA	<u>23,370</u>	<u>24,099</u>
	<u>\$ 544,085</u>	<u>\$ 498,546</u>

**3. Inmobiliarios y terrenos para desarrollo**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Obras en proceso	\$ 11,564,658	\$ 11,216,028
Terrenos en proceso de desarrollo	1,204,719	1,127,318
Almacén de materiales para construcción	339,838	272,503
Costo de préstamos	<u>237,387</u>	<u>221,700</u>
	13,346,602	12,837,549
Inventarios inmobiliarios a largo plazo	2,020,967	2,020,967
Terrenos en desarrollo a largo plazo	<u>3,427,633</u>	<u>3,251,380</u>
	5,448,600	5,272,347
	<u>\$ 18,795,202</u>	<u>\$ 18,109,896</u>

**4. Negocios conjuntos**

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

Negocio conjunto	%	Valor contable de la participación		Participación en los resultados	
		2025	2024	2025	2024
Centro Regional las Américas, S. de R. L. (CRAS)	50	\$ 207,530	\$ 215,638	\$ 53,962	\$ 39,207
Fideicomiso No. CIB/2224 Ventura	50	124,569	128,579	510	(594)
Servicios Inmobiliarios Administrativo Américas, S. de R. L. de C. V. (SIAA)	50	<u>38,173</u>	<u>39,614</u>	<u>5,479</u>	<u>6,669</u>
Participación de la Entidad en negocios conjuntos		<u>\$ 370,272</u>	<u>\$ 383,831</u>	<u>\$ 59,952</u>	<u>\$ 45,282</u>

**5. Inmuebles, maquinaria y equipo**

	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Adiciones	Bajas	Saldo al 30 de junio de 2025
<b>Inversión:</b>				
Edificios	\$ 36,524	\$ -	\$ -	36,524
Adaptaciones a oficinas arrendadas	79,206	5,849	-	85,055
Unicentros y multicentros para arrendamiento	2,686	-	-	2,686
Maquinaria y equipo	1,105,109	46,119	-	1,151,228
Equipo de transporte	80,500	20,149	(150)	100,499
Mobiliario y equipo de oficina	133,878	3,314	(793)	136,399
Terreno	23,256	-	-	23,256
Mejoras y adaptaciones en proceso	20,540	-	-	20,540
<b>Total de inversión</b>	<b>1,481,699</b>	<b>75,431</b>	<b>(943)</b>	<b>1,556,187</b>
<b>Depreciación:</b>				
Edificios	(14,695)	(120)	-	(14,815)
Adaptaciones a oficinas arrendadas	(77,523)	(264)	-	(77,787)
Maquinaria y equipo	(974,172)	(14,138)	-	(988,310)
Equipo de transporte	(80,315)	(18,907)	150	(99,072)
Mobiliario y equipo de oficina	(122,393)	(2,557)	796	(124,154)
<b>Total de depreciación acumulada</b>	<b>(1,269,098)</b>	<b>(35,986)</b>	<b>946</b>	<b>(1,304,138)</b>
<b>Inversión neta</b>	<b>\$ 212,601</b>	<b>\$ 39,445</b>	<b>\$ 3</b>	<b>\$ 252,049</b>

**6. Deuda**

Los préstamos bancarios 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, tienen un saldo como sigue:

A costo amortizado	2025	2024
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 TIE 28 días más 1.50 puntos porcentuales y amortizaciones trimestrales con vencimiento el 26 de septiembre de 2027 (tasa efectiva de interés del 9.78% y 11.74 al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, respectivamente).	\$ 150,000	\$ 183,333
(1) Préstamo simple con garantía de derechos al cobro con Banco Mercantil del Norte, S.A., contratado el 25 de junio de 2018 hasta por la cantidad de \$170,000, el cual devenga intereses mensualmente a la TIE 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 10.63% y 12.59% al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, respectivamente).	109,226	112,524

(1) Préstamo simple con garantía de derechos al cobro con Banco Mercantil del Norte, S. A., refinanciado el 7 de septiembre de 2015 por la cantidad de \$148,180 y el 12 de agosto celebra convenio modificatorio por prorroga el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.60 puntos porcentuales, con vencimiento el 14 de agosto de 2029 (tasa efectiva de interés del 10.63% y 12.59% al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, respectivamente).

88,678

96,825

(1) Préstamo simple con Scotiabank Inverlat, S.A., contratado el 29 de diciembre de 2022 por \$90,000 mediante seis disposiciones realizadas en 2023 por \$19,497, \$8,688, \$9,263, \$23,856, \$3,720 y \$24,976 las cuales devengan intereses mensualmente a la TIIE 28 días máxima del 7%, 7%, 7%, 8%, 8% y 9%, respectivamente más 4.30%, 4.86%, 5.02%, 4.67%, 4.77% y 3.68% puntos porcentuales, respectivamente. El principal y los intereses son pagaderos mensualmente sobre saldos insolutos, todas las disposiciones con vencimientos el 15 de enero de 2027 (tasa efectiva de interés del 11.30%, 11.86%, 12.02%, 12.67%, 12.77% y 11.96%) al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

75,818

79,091

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 9.78% y 11.74 al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, respectivamente).

75,000

91,667

(1) Préstamo simple con garantía de derechos al cobro con Banco Mercantil del Norte, S. A., contratado el 14 de mayo de 2016 por la cantidad de \$100,000 el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.50 puntos porcentuales, con vencimiento el 14 de mayo de 2031 (tasa efectiva de interés del 10.63% y 12.59% al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, respectivamente).

51,842

55,338

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 10.28% y al 12.24% al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, respectivamente).

50,000 100,000

(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 10.78% y 12.74% al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, respectivamente).

14,202 18,936

Menos - Comisiones para la obtención de préstamos

\$ 614,766 \$ 737,714  
(944) (1,377)

\$ 613,822 \$ 736,337

Menos -Porción circulante de la deuda a largo plazo

(234,561) (282,570)

Deuda a largo plazo

\$ 379,261 \$ 453,767

(1) Derivado de los contratos de préstamos con garantía de derechos de copropiedad y cobro con Banco Mercantil del Norte, S. A. y Scotiabank Inverlat, S. A., se debe mantener un saldo en efectivo restringido por un monto equivalente, de hasta seis amortizaciones del principal e intereses. Dicho monto asciende a \$42,864 y \$24,420, al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, respectivamente.

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 30 de junio de 2025 son:

2026	\$	172,413
2027		65,288
2028		42,177
2029 o más		99,383
	\$	<u>379,261</u>

- a. El 29 de noviembre de 2023, ARA llevó a cabo la emisión de certificados bursátiles quirografarios sustentables con la clave de pizarra “ARA 23X”, por un monto de \$1,200 millones a un plazo de tres años y con una tasa de interés bruto anual de la TIIE de hasta 28 días más 1.70%.
- b. El 29 de noviembre de 2023 se realizó la amortización voluntaria anticipada de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra “ARA21X”, por un monto de \$1,000 millones. 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.
- c. Por su parte la emisión “ARA21 2X” por \$500 millones continua vigente a un plazo de 7 años a una tasa de interés bruto anual de 9.63% tomando como referencia la Tasa M Bono 7.33% en la fecha de cierre de libro más una sobretasa de 2.30%. Esta emisión continua con la parte proporcional de la garantía, de carácter irrevocable e incondicional, para el pago oportuno a los Tenedores otorgada por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Certificados bursátiles	\$ 1,700,000	\$ 1,700,000
Gastos de colocación	(11,373)	(14,544)
Deuda a largo plazo	<u>\$ 1,688,627</u>	<u>\$ 1,685,456</u>

Los vencimientos contractuales a largo plazo al 30 de junio de 2025 son:

Hasta tres años	\$ 1,438,986
Hasta cuatro años	<u>249,641</u>
	<u>\$ 1,688,627</u>

### 8.La Entidad como arrendatario

La Entidad arrienda diversos activos, incluyendo oficinas, maquinaria y equipo de transporte. El plazo promedio de arrendamiento es de 4 años.

La Entidad tiene la opción de comprar cierto equipo por un monto nominal al final del periodo del arrendamiento. Las obligaciones de la Entidad están aseguradas por el título del arrendador a los activos arrendados en dichos arrendamientos.

Activos por derecho de uso	Saldo al 1 de enero de 2025	Adiciones	Bajas	Saldos al 30 de junio de 2025
Oficinas	\$ 59,387	\$ -	\$ -	\$ 59,387
Maquinaria y equipo	282,013	21,570	(3,745)	299,838
Vehículos	57,378	9,527	(27,107)	39,798
Equipo de computo	10,253	-	-	10,253
<b>Costo total</b>	<b>409,031</b>	<b>31,097</b>	<b>(30,852)</b>	<b>409,276</b>
<b>Depreciación acumulada</b>				
Oficinas	(39,083)	(5,453)	-	(44,536)
Maquinaria y equipo	(30,169)	(14,855)	1,314	(43,710)
Vehículos	(40,295)	(3,323)	25,547	(18,071)
Equipo de computo	(2,972)	(4,371)	-	(7,343)
<b>Depreciación acumulada</b>	<b>(112,519)</b>	<b>(28,002)</b>	<b>26,861</b>	<b>(113,660)</b>
<b>Total</b>	<b>\$ 296,512</b>	<b>\$ 3,095</b>	<b>\$ (3,991)</b>	<b>\$ 295,614</b>

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

	Al 30 de junio de 2025	Al 30 de junio de 2024
Maquinaria y equipo	\$ 47,507	\$ 43,361
Equipo de computo e impresión	1,920	1,943
<b>Total</b>	<b>\$ 49,427</b>	<b>\$ 45,304</b>

## 9. Pasivos por arrendamiento

a. Movimiento de pasivos por arrendamiento

	Al 1 de enero de 2025	Altas	Bajas	Intereses	Pagos	30 de junio de 2025
<b>Pasivos por Arrendamiento</b>	<b>\$ 251,631</b>	<b>\$ 31,097</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ (12,218)</b>	<b>\$ (38,620)</b>	<b>\$ 231,890</b>

b. Análisis de vencimiento de los pasivos por arrendamiento

Corto plazo	\$	114,443
Hasta dos años		39,515
Hasta tres años		57,166
Mas de tres años		20,766
	\$	<u>231,890</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.

## 10. Administración de riesgo

### a. Políticas contables significativas

Los detalles de las políticas contables y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo financiero e instrumentos de capital.

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

Las principales categorías de los instrumentos financieros son:

		2025	2024
Efectivo y equivalentes de efectivo	(i)	\$ 2,140,461	\$ 2,287,006
Efectivo restringido	(i)	50,000	50,000
Instrumentos financieros por cobrar:			
Cientes – Neto	(i)	604,958	556,662
Cuentas por cobrar a negocios	(i)	59,148	45,243
Conjuntos			
Instrumentos financieros derivados	(iii)	38	-
<b>Pasivos financieros a costo amortizado:</b>			
Proveedores	(ii)	970,405	721,238
Deuda bancaria	(ii) (iii)	613,822	736,337
Pasivos por arrendamiento	(ii) (iii)	231,890	251,630
Certificados Bursátiles	(ii) (iii)	1,688,627	1,685,456

Los activos y pasivos de la Entidad están expuestos a diversos riesgos económicos que incluyen:

- (i) Riesgo de crédito
- (ii) Riesgo de liquidez, y
- (iii) Riesgos financieros de mercado (tasa de interés)

La Entidad busca minimizar los efectos negativos potenciales de los riesgos antes mencionados en su desempeño financiero a través de diferentes estrategias, las cuales se describen a continuación:

**c. Administración del riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida para la Entidad. En el caso de la Entidad, el principal riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y de las cuentas por cobrar a clientes. Respecto al efectivo y equivalentes de efectivo, la Entidad tiene como política únicamente llevar a cabo transacciones con instituciones de reconocida reputación y alta calidad crediticia. Respecto a las cuentas por cobrar, la Entidad tiene políticas de crédito que le permiten manejar adecuadamente el riesgo de crédito.

**d. Administración del riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez se refiere al riesgo de que la Entidad encuentre dificultad para cubrir sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que son cubiertos a través de la entrega de efectivo u otro activo financiero. La Entidad administra el riesgo de liquidez a través del establecimiento de políticas apropiadas para el seguimiento del capital de trabajo, lo que permite que la gerencia pueda administrar los requerimientos de financiamiento. Los excedentes de efectivo son invertidos en papel gubernamental y papel bancario siempre y cuando se cumplan ciertos requerimientos de riesgo y retorno sobre la inversión principalmente. El 100% de dichos excedentes es regularmente invertido a un plazo menor a 30 días.

La Entidad tiene vigilancia continua de flujos de efectivo proyectados y reales, y cuenta con opciones de factoraje financiero y líneas de crédito para capital de trabajo.

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

Las tablas han sido diseñadas con base en los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más reciente en la cual la Entidad deberá hacer pagos. Las tablas incluyen tanto los flujos de efectivo de intereses proyectados como de capital. En la medida en que los intereses sean a tasa variable, el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del periodo sobre el que se informa. El vencimiento contractual se basa en la fecha mínima en la cual la Entidad deberá hacer el pago:

Al 30 de Junio de 2025	Corto plazo	Hasta 3 años	Más de 3	Total
Proveedores	\$ 970,405	\$ -	\$ -	\$ 970,405
Certificados bursátiles	-	1,438,986	249,641	1,688,627
Deuda Bancaria	234,561	237,701	141,560	613,822
Pasivos por Arrendamiento	114,443	96,680	20,767	231,890
Otros pasivos(i)	227,641	189,372	57,567	474,580
	<u>\$ 1,547,050</u>	<u>\$ 1,962,739</u>	<u>\$ 469,534</u>	<u>\$ 3,979,324</u>
Al 31 de Diciembre de 2024	Corto plazo	Hasta 3 años	Más de 3	Total
Proveedores	\$ 721,238	\$ -	\$ -	\$ 721,238
Certificados bursátiles	-	1,373,942	311,514	1,685,456
Deuda Bancaria	282,570	291,513	162,254	736,337
Pasivos por Arrendamiento	116,153	103,203	32,274	251,630
Otros pasivos (i)	249,921	287,186	93,059	630,166
	<u>\$ 1,369,882</u>	<u>\$ 2,055,845</u>	<u>\$ 599,101</u>	<u>\$ 4,024,826</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 la Nota 6 y Nota 7 las tasas de interés tienen como base la THIE más un margen adicional entre 1.50 a 5.02 puntos porcentuales y para arrendamientos THIE más 3.00 y 3.10 puntos porcentuales.

**11. Administración del riesgo de capital**

La Entidad administra su capital para asegurar que las entidades en la Entidad estarán en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. La estrategia general de la Entidad no ha sido modificada en comparación con 2024.

El índice de endeudamiento consiste en la deuda neta (los préstamos como se detalla en la Nota 6 y 7 y contratos por arrendamiento revelados en las Nota 9 después de deducir los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo) y el capital de la Entidad (compuesto por capital social emitido, reservas y utilidades acumuladas).

La Entidad no está sujeta a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital. El Consejo de Administración de la Entidad revisa la estructura de capital de la Entidad sobre una base trimestral. Como parte de esta revisión, el Consejo considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital. La Entidad tiene un índice de endeudamiento determinado como la proporción de la deuda neta y el capital.

**Índice de endeudamiento**

El índice de endeudamiento del periodo sobre el que se informa es el siguiente:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Deuda (i)	\$ 2,534,339	\$ 2,673,423
Efectivo y bancos	<u>2,190,461</u>	<u>2,337,006</u>
Deuda neta	<u>343,879</u>	<u>336,417</u>
Capital contable (ii)	<u>\$ 15,703,820</u>	<u>\$ 15,555,857</u>
Índice de deuda neta a capital contable	<u>2.19%</u>	<u>2.16%</u>

(i)La deuda se define como préstamos bancarios, créditos bursátiles y contratos por arrendamiento.

(ii)El capital contable incluye todas las reservas y el capital social de la Entidad que son administrados como capital.

**12.Riesgo financiero de mercado**

Las actividades de la Entidad la exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en tasas de interés y de tipo de cambio.

**Administración de riesgo de la tasa de interés** - La Entidad se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés, debido a que tiene contratada deuda a tasa variable (TIIE). Con el fin de mitigar este probable riesgo, la Entidad tiene la política de contratar Swaps, Caps u otros instrumentos para proteger los movimientos de la tasa de referencia TIIE.

**Instrumentos Financieros Derivados**

De acuerdo con instrumentos financieros derivados de tasa de interés, la Entidad acuerda intercambiar la diferencia entre los importes de la tasa de interés fija y variable calculados sobre los importes de capital nocional acordado. Dichos contratos le permiten a la Entidad mitigar el riesgo de cambio en tasas de interés sobre el valor razonable de deuda emitida a interés fijo y las exposiciones al flujo de efectivo sobre deuda emitida a tasa de interés variable. El valor razonable de los instrumentos de tasa de interés al final del periodo sobre el que se informa se determina descontando los flujos de efectivo futuros utilizando las curvas al final del periodo sobre el que se informa y el riesgo de crédito inherente en el contrato, lo cual se detalla más adelante. La tasa de interés promedio se basa en los saldos vigentes al final del periodo sobre el que se informa.

Dado que los términos críticos de los contratos de instrumentos de tasas de interés y sus correspondientes partidas cubiertas son los mismos, la Entidad realiza una evaluación cualitativa de la efectividad y se espera que el valor de los contratos de swap de tasas de interés y el valor de las correspondientes partidas cubiertas sistemáticamente cambio en dirección opuesta en respuesta a movimientos en las tasas de interés subyacentes. La principal fuente de ineficacia de la cobertura en estas relaciones de cobertura es el efecto de la contraparte y el riesgo crediticio de la propia Entidad sobre el valor razonable de los contratos de swap de tasas de interés, que no se refleja en el valor razonable de la partida cubierta atribuible al cambio en Tasas de interés. Ninguna otra fuente de ineficacia surgió de estas relaciones de cobertura.

**Administración de riesgo cambiario** - La Entidad mantiene inversiones en moneda extranjera principalmente a corto plazo como parte de la estrategia de diversificación, así como servir de soporte a las necesidades de la operación. Aun cuando la Entidad está expuesta a fluctuaciones en el tipo de cambio, estas son marginales debido a la proporción que guardan los activos y pasivos en moneda extranjera. La posición monetaria en moneda extranjera al 30 de junio del 2025 y 2024 es:

	<b>Junio 2025</b>	<b>Junio 2024</b>
Miles de dólares estadounidenses:		
Activos monetarios	\$ 4,478	\$ 5,946
Pasivos monetarios	<u>(630)</u>	<u>(1,203)</u>
Posición activa, neta	<u>\$ 3,848</u>	<u>\$ 4,743</u>
Equivalente en pesos	<u>\$ 72,486</u>	<u>\$ 86,560</u>

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>(En miles de dólares estado unidenses)</b>	
Renta de inmuebles	<u>\$ 593</u>	<u>\$ 406</u>

	<b>30 junio de 2025</b>	<b>30 junio de 2024</b>
Dólar estadounidense	<u>\$ 18.83</u>	<u>\$ 18.25</u>

### 13. Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros presentados a continuación ha sido determinado por la Entidad usando la información disponible en el mercado u otras técnicas de valuación que requieren de juicio para desarrollar e interpretar las estimaciones de valores razonables, asimismo utiliza supuestos que se basan en las condiciones de mercado existentes a cada una de las fechas de los estados consolidados de posición financiera.

Consecuentemente, los montos estimados que se presentan no necesariamente son indicativos de los montos que la Entidad podría realizar en un intercambio de mercado actual. El uso de diferentes supuestos y/o métodos de estimación podrían tener un efecto material en los montos estimados de valor razonable.

Los instrumentos financieros que se miden luego del reconocimiento inicial al valor razonable son agrupados en los niveles que se muestran a continuación, que abarcan el grado al cual se observa el valor razonable.

Nivel 1, las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para pasivos o activos idénticos;

Nivel 2, las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de indicadores distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, pero que incluyen indicadores que son observables para un activo o pasivo, ya sea directamente a precios cotizados o indirectamente, es decir, derivados de estos precios; y

Nivel 3, las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los indicadores para los activos o pasivos que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

Los importes de efectivo y equivalentes de efectivo de la Entidad, así como las cuentas por cobrar y por pagar de terceros y partes

relacionadas, se aproximan a su valor razonable porque tienen vencimientos a corto plazo. La deuda a largo plazo de la Entidad se registra a su costo amortizado y, consiste en deuda que genera intereses a tasas fijas y variables que están relacionadas a indicadores de mercado.

El valor razonable de la deuda a largo plazo es obtenido mediante los precios de cotización del mercado para instrumentos similares o mediante técnicas como flujos de efectivo estimados en el caso de instrumentos de deuda privada usando tasas de interés de instrumentos similares que reflejen el riesgo de la contraparte, así como el riesgo de la misma Entidad para el plazo de referencia.

	<u>Al 30 de junio 2025</u>		<u>31 de diciembre de 2024</u>	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
<b>Pasivos Financieros</b>				
Certificados bursátiles (nivel 1) (i)	\$ 1,688,627	\$ 1,703,573	\$ 1,685,456	\$ 1,678,740
Préstamos bancarios (nivel 2)	<u>613,822</u>	<u>615,360</u>	<u>736,337</u>	<u>797,357</u>
<b>Total</b>	<u>2,421,793</u>	<u>2,476,097</u>	<u>2,279,319</u>	<u>2,336,888</u>

(i) Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 el valor en libros de los certificados bursátiles se presenta neto de los gastos de colocación por \$11,373 y \$14,544, respectivamente.

#### 14. Capital

- El capital social al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 está representado por 1,217,894,226 y 1,222,625,553, acciones ordinarias nominativas, respectivamente, sin expresión de valor nominal, serie única, de suscripción libre, íntegramente suscritas y pagadas.
- En la Asamblea General Extraordinaria Anual de Accionistas de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V., celebrada el 25 de abril de 2025, se aprobó la cancelación de 4,731,327 acciones que se mantenían en el fondo de recompra de acciones propias, una reducción de \$1,561, es decir \$0.33 por cada acción. En consecuencia, se efectuó la cancelación de la parte de la reserva para la adquisición de acciones propias por \$12,787 contra las utilidades retenidas.
- 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.
- Al 30 de junio de 2025, la Entidad tenía 93,000 acciones recompradas, las cuales estaban pendientes de colocarse a esa fecha. El valor de mercado de las acciones de la Entidad al 30 de junio de 2025 fue de \$3.33 por acción.
- Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal hasta que su importe ascienda al 20% del capital social. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, su importe asciende a \$212,937.

#### 15. Información por actividades de negocio

La Entidad obtiene sus ingresos de contratos con clientes para la transferencia de bienes y servicios a lo largo del tiempo y en un momento dado en las siguientes líneas de productos principales al 30 de junio de 2025 y al 30 de junio de 2024:

*a) Información por actividades de negocio*

	2025	2024
<b>Ingresos:</b>		
Provenientes de contratos con clientes(1)	\$ 3,813,990	\$ 3,381,494
Arrendamientos	<u>108,061</u>	<u>98,565</u>
	<u>\$ 3,922,051</u>	<u>\$ 3,480,059</u>

(1) Incluye principalmente ingresos provenientes de venta de vivienda por \$3,775,160 y \$3,332,710 en 2025 y 2024, respectivamente; además de venta de terrenos, servicios y otros por \$38,830 y \$48,748 al 30 de junio de 2025 y 2024, respectivamente.

*a. Ingresos de los principales productos y servicios*

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

Segmentos	Al 30 de junio de 2025				Total
	Interés social	Tipo medio	Residencial	Otros	
Tipos de bienes o servicios:					
Venta de viviendas	\$ 1,251,721	\$ 1,745,711	\$ 777,538	\$ -	\$ 3,774,970
Otros proyectos inmobiliarios (1)	-	-	-	146,891	146,891
Intereses por venta de viviendas a plazos	-	-	190	-	190
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	<u>1,251,721</u>	<u>1,745,711</u>	<u>777,728</u>	<u>146,891</u>	<u>3,922,051</u>
Momento de reconocimiento del ingreso:					
Bienes transferidos en un punto en el tiempo	1,251,721	1,745,711	777,538	26,022	3,800,992
Servicios transferidos a lo largo del tiempo	-	-	190	120,869	121,059
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	<u>\$ 1,251,721</u>	<u>\$ 1,745,711</u>	<u>\$ 777,728</u>	<u>\$ 146,891</u>	<u>\$ 3,922,051</u>

Segmentos	Al 30 de junio de 2024				Total
	Interés social	Tipo medio	Residencial	Otros	
<b>Tipos de bienes o servicios:</b>					
Venta de viviendas	\$ 1,212,528	\$ 1,410,438	\$ 709,210	\$ -	\$ 3,332,176
Otros proyectos inmobiliarios (1)	-	-	-	147,349	147,349
Intereses por venta de viviendas a plazos	-	-	534	-	534
<b>Total ingresos provenientes de contratos con clientes</b>	<b>1,212,528</b>	<b>1,410,438</b>	<b>709,744</b>	<b>147,349</b>	<b>3,480,059</b>
<b>Momento de reconocimiento del ingreso:</b>					
Bienes transferidos en un punto en el tiempo	1,212,528	1,410,438	709,210	37,376	3,369,552
Servicios transferidos a lo largo del tiempo	-	-	534	109,973	110,507
<b>Total ingresos provenientes de contratos con clientes</b>	<b>\$ 1,212,528</b>	<b>\$ 2,512,356</b>	<b>\$ 709,744</b>	<b>\$ 147,349</b>	<b>\$ 3,480,059</b>

(1) Incluye ingresos por rentas, venta de terrenos y locales comerciales y otros proyectos inmobiliarios

**b. Información geográfica**

Los ingresos por contratos con clientes y arrendamientos de centros y locales comerciales de la Entidad son realizados en su totalidad en México. Por ubicación geográfica al 30 de junio de 2025 y al 30 de junio de 2024, son los siguientes:

	2025	2024
Por zona geográfica:		
Estado de México e Hidalgo	\$ 995,783	\$ 923,810
Sur	695,382	744,385
Occidente	666,007	534,224
Centro	472,734	386,423
Noroeste	432,567	421,067
Noreste	182,930	92,385
Oriente	241,094	184,984
Guanajuato	88,663	45,432
<b>Total ingresos provenientes de contratos con clientes de viviendas</b>	<b>3,775,160</b>	<b>3,332,710</b>
<b>Otros proyectos inmobiliarios</b>	<b>146,891</b>	<b>147,349</b>
<b>Total ingresos provenientes de contratos con clientes</b>	<b>\$ 3,922,051</b>	<b>\$ 3,480,059</b>

**Descripción de sucesos y transacciones significativas**

El 25 de abril de 2025, en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de Consorcio ARA, S.A.B. de C. V. se aprobó el pago de dividendos por \$200 millones. Las acciones en circulación a esta fecha son 1,217,894,226, por lo que el dividendo por acción es de \$0.164217873547912 pesos. Al 31 de diciembre de 2024 el precio de la acción fue de \$3.20 pesos, por lo tanto, el yield

es de 5.13%. Los dividendos provienen de utilidades retenidas de ejercicios anteriores al 2014 y de la cuenta de utilidad fiscal neta de la sociedad, por lo que no están sujetos a retención de impuestos.

En la Asamblea General Extraordinaria Anual de Accionistas de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V., celebrada el 25 de abril de 2025, se aprobó la cancelación de 4,731,327 acciones que se mantenían en el fondo de recompra y representaban el 0.39% del total de acciones. Después de dicha cancelación el capital social quedó conformado por 1,217,894,226 acciones.

---

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

---

### Principales políticas contables

#### *Bases de preparación*

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por la revaluación de ciertos instrumentos financieros que fueron reconocidos a su valor razonable al cierre del periodo. Los estados financieros son preparados en pesos, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos y son presentados en miles, excepto cuando así se indique, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

#### i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

#### ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

#### *Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo*

Los inventarios se valúan al menor entre el costo de adquisición y el valor neto de realización.

- i. Los materiales para construcción se registran a su costo de adquisición incluyendo todos los gastos incurridos inherentes. Las obras en proceso se valúan de igual forma al costo de adquisición más el costo financiero. El saldo de obras y terrenos en proceso de desarrollo representa el costo real incurrido, y corresponde a las viviendas por las cuales la Entidad no ha transferido a sus clientes el control.
- ii. Los terrenos en proceso de desarrollo y los terrenos para desarrollo a largo plazo se valúan a su costo de adquisición más el costo financiero.

El valor neto de realización representa el precio de venta estimado menos todos los costos estimados de finalización.

Las operaciones de la Entidad presentan un ciclo estacional porque normalmente los mayores volúmenes de venta se llevan a cabo

en la segunda mitad del año. El tiempo de construcción de una etapa de un desarrollo de vivienda de interés social (VIS), lleva un promedio de tres a cuatro meses, en tanto que un desarrollo de edificios de vivienda toma un promedio de diez a doce meses. Para las etapas de desarrollos de vivienda media y residencial (VMR), estas se construyen en periodos de doce a veinte meses, especialmente en el caso de edificios de vivienda.

### ***Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes***

#### *Contrato con clientes por venta de viviendas sin reserva de dominio*

Sobre los ingresos por contratos con clientes celebrados posterior a la finalización de la construcción de viviendas, la Entidad reconoce ingresos cuando transfiere el control al cliente, es decir, cuando cumple con los siguientes criterios: i) el inmueble es habitable, ii) el inmueble está escriturado a favor del cliente y iii) el cliente ha aceptado el activo. Según los términos de los contratos, la Entidad tiene restricciones contractuales para redirigir las propiedades a otro cliente, la Entidad tiene el derecho exigible de pago una vez que la escrituración de la vivienda es firmada y el cliente ha aceptado el inmueble, estos ingresos son reconocidos en un punto en el tiempo. La administración considera que la transferencia de control de la vivienda se realiza una vez que el cliente ha aceptado (momento de la aceptación) y escriturado el bien (momento de la transferencia de riesgos y beneficios), posterior a estos momentos la entrega de la casa es una situación inminente. Por otro parte, en el pasivo circulante se muestra el saldo de anticipos de clientes que representa los recursos recibidos en efectivo de clientes, antes de la escrituración de los bienes inmuebles, por concepto de enganche, gastos y pagos recibidos.

#### *Contrato con clientes por venta de vivienda con reserva de dominio*

En los ingresos por contratos con clientes de vivienda tipo medio y residencial, de largo plazo según correspondan los términos de los contratos, la Entidad tiene restricciones contractuales para redirigir las propiedades a otro cliente, cuenta con el derecho a recibir un anticipo de un determinado porcentaje y una vez cubierto dicho anticipo la Entidad procede a escriturar la vivienda; por el remanente pendiente de pago la Entidad otorga al cliente un crédito hasta por el valor de la vivienda con plazo de hasta 36 meses quedando la escritura bajo reserva de dominio. La Entidad entrega la vivienda hasta que el cliente ha liquidado su adeudo más un porcentaje sobre el crédito, estos ingresos son reconocidos en un punto en el tiempo. La administración considera que la transferencia de control de la vivienda se concreta una vez entregada la vivienda, ya que al momento de la escrituración del bien los riesgos y beneficios no han sido transferidos al cliente propiamente por la reserva de dominio estipulada, por lo que el momento más identificable en el cual el cliente puede hacer uso del inmueble de forma inminente es en la entrega. Por otra parte, en el pasivo circulante se muestra el saldo de anticipos de clientes que representa los recursos recibidos en efectivo de clientes, antes de la escrituración de los bienes inmuebles, por concepto de enganche, gastos y pagos recibidos antes del reconocimiento del ingreso.

#### *Intereses de venta de vivienda a plazos derivados de contrato con clientes con reserva de dominio*

Los ingresos por intereses provenientes de contratos con clientes de vivienda tipo medio y residencial a largo plazo que incluyen un costo financiero, se reconocen a lo largo del tiempo, conforme se van devengando los intereses en el plazo estipulado en el contrato.

#### *Ingresos por otros proyectos:*

##### *Ingresos por arrendamiento*

Los ingresos por arrendamiento se clasifican como operativos cuando no transfieren riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo se adicionan al valor en libros del activo arrendado, y se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

##### *Ingresos por prestación de servicios*

Los contratos de arrendamiento incluyen servicios de mantenimiento, publicidad que la Entidad debe proporcionar a los arrendatarios; por lo cual, el ingreso se reconoce conforme se devenga y los costos conforme se incurren, respectivamente.

### *Ingresos por proyectos inmobiliarios*

Los ingresos por venta de proyectos se reconocen conforme se transfieren los riesgos y beneficios de los proyectos a los clientes, lo cual ocurre normalmente cuando se entregan los mismos.

### *Arrendamientos*

#### *La Entidad como arrendador*

La Entidad entra en contratos de arrendamiento como arrendador respecto a las propiedades de inversión.

Los arrendamientos en los que la Entidad funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

Los montos pendientes de arrendamientos financieros son reconocidos como arrendamientos por cobrar por el monto de la inversión neta en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se asignan a los periodos contables de manera que refleje una tasa de retorno periódica constante sobre la inversión neta insoluta respecto de los arrendamientos.

Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la Entidad aplica la IFRS 15 para asignar la contraprestación correspondiente a cada componente bajo el contrato.

#### *La Entidad como arrendatario*

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para los arrendamientos de corto plazo y activos de bajo valor, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Entidad utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

La Entidad revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

La Entidad no determinó ajustes por revaluación de pasivos por arrendamiento los periodos presentados.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulado y pérdidas por deterioro.

Si la Entidad incurre una obligación surgida de costos de dismantelar y remover un activo arrendado, restaurar el ligar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la IAS 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

La Entidad aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de 'Inmuebles, maquinaria y equipo'.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de gastos generales.

Como expediente práctico, la IFRS 16 permite no separar los componentes de no arrendamiento y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamientos asociados como un solo acuerdo. La Entidad no ha utilizado este expediente práctico.

### ***Inmuebles, maquinaria y equipo***

Los terrenos y edificios mantenidos para su uso en la operación de la Entidad se presentan en el estado de posición financiera al costo de adquisición.

Los saldos que provienen de adquisiciones realizadas hasta el 31 de diciembre de 2007 se actualizaron aplicando factores derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) hasta esa fecha, conforme a las opciones permitidas en la transición a IFRS. La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta, con base en lo siguiente:

	% Anual
Edificios	2%
Equipo de oficina	10%
Mejoras a oficinas arrendadas	25%
Maquinaria y equipo	20%
Equipo de transporte	17%

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisa al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil.

Un elemento de inmuebles, maquinaria y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de inmuebles, maquinaria y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

---

## Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

---

Las operaciones de la Entidad presentan un ciclo estacional porque normalmente los mayores volúmenes de venta se llevan a cabo en la segunda mitad del año. El tiempo de construcción de una etapa de un desarrollo de vivienda de interés social (VIS), lleva un promedio de tres a cuatro meses, en tanto que un desarrollo de edificios de vivienda toma un promedio de diez a doce meses. Para las etapas de desarrollos de vivienda media y residencial (VMR), estas se construyen en periodos de doce a veinte meses, especialmente en el caso de edificios de vivienda.

---

**Dividendos pagados, acciones ordinarias:** 0

---

**Dividendos pagados, otras acciones:** 0

---

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

---

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

---