ConsorcioARA®

Evolucionar para trascender



INFORME ANUAL Y
DE SUSTENTABILIDAD
2025

Índice

Mensaje a nuestros inversionistas 03

Acerca de este informe 06

Logros relevantes/ destacados de 2025 08

01 09
Sobre Consorcio ARA

02 19
Resultados financieros

03 26
Nuestra Gobernanza

04 38
Cultura y cumplimiento

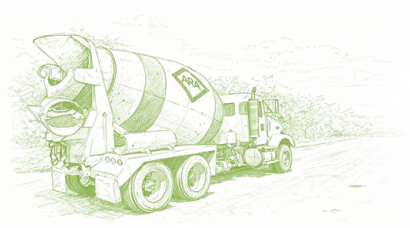
05 42
Calidad, construcción y servicios











06 50
Sustentabilidad

07 57
Ética y cultura de transparencia

08 62
Impulso al talento

09 69
Desarrollo comunitario/ Fundación ARA

10 74
Compromiso con el medio ambiente

Anexos 82

Anexo 1: Enfoque ASG 83

Anexo 2: Estados financieros consolidados 109

Mensaje a nuestros inversionistas

GRI 2-22

Durante 2025, Consorcio ARA reafirmó su solidez financiera y consolidó avances estratégicos alcanzados en los últimos años.

Este periodo marcó un impulso decidido hacia una visión más financiera, orientada a maximizar la rentabilidad, optimizar la asignación de capital y fortalecer la generación de valor para nuestros inversionistas. Gracias a nuestra diversificación geográfica, a un portafolio de productos que atiende de manera integral los segmentos de Interés Social, Tipo Medio y Residencial, y a una estricta disciplina en la gestión de recursos, mantuvimos un desempeño robusto en un entorno competitivo.

Nuestra amplia reserva territorial, junto con casi cinco décadas de experiencia en el sector y el compromiso de nuestro equipo de colaboradores, nos permitió afrontar con éxito los retos del año y avanzar en iniciativas que refuerzan la eficiencia operativa y la sostenibilidad financiera. Con esta nueva orientación estratégica, ARA continúa consolidándose como una empresa sólida, preparada para capitalizar oportunidades y seguir construyendo comunidades de calidad para nuestros clientes.

En un entorno económico retador, la empresa alcanzó ingresos por $8,254.6 millones de pesos, lo que representa un crecimiento de doble dígito del 16.0% respecto a 2024. Este desempeño económico ha sido apalancado por una demanda de vivienda en México que continúa mostrando tendencias positivas, impulsada por el crecimiento demográfico, el acceso al financiamiento y la necesidad de vivienda en distintas regiones del país.

De acuerdo con datos del Registro Único de Vivienda, durante 2025 se registraron 310,518 hogares, lo que representa un incremento del 73.9% respecto a 2024. Este aumento fue impulsado por el registro del programa de Viviendas para el Bienestar del Gobierno Federal. Por su parte, la producción de vivienda alcanzó 138,645 unidades, reflejando un crecimiento del 8.2% en el mismo periodo.

En 2025, el Infonavit colocó 180,598 créditos destinados a la adquisición de vivienda nueva, cifra que implicó un destacado crecimiento anual del 9.1%. En términos de recursos, el monto total ejercido ascendió a $138,534 millones de pesos, lo que representó una expansión del 19.6% frente al año anterior. Asimismo, el precio promedio de los créditos fue de $767,088, registrando un incremento del 9.6% en comparación con 2024.

Por su parte, Fovissste otorgó 13,838 créditos para vivienda nueva, lo que representó una disminución del 11.9% frente al año anterior. Sin embargo, el monto total de inversión alcanzó los $14,618 millones de pesos, registrando un crecimiento del 1.8%. El precio promedio de los financiamientos se situó en $1,056,347, reflejando un aumento del 15.6% respecto a 2024.

La banca comercial registró una contracción del 5.3% en el número de créditos otorgados para vivienda nueva y usada, con un total de 93,640 financiamientos. Sin embargo la inversión total ascendió a $230,908 millones de pesos, manteniéndose prácticamente estable respecto al año anterior. El monto promedio por crédito se incrementó 5.2%, alcanzando $2,465,916.

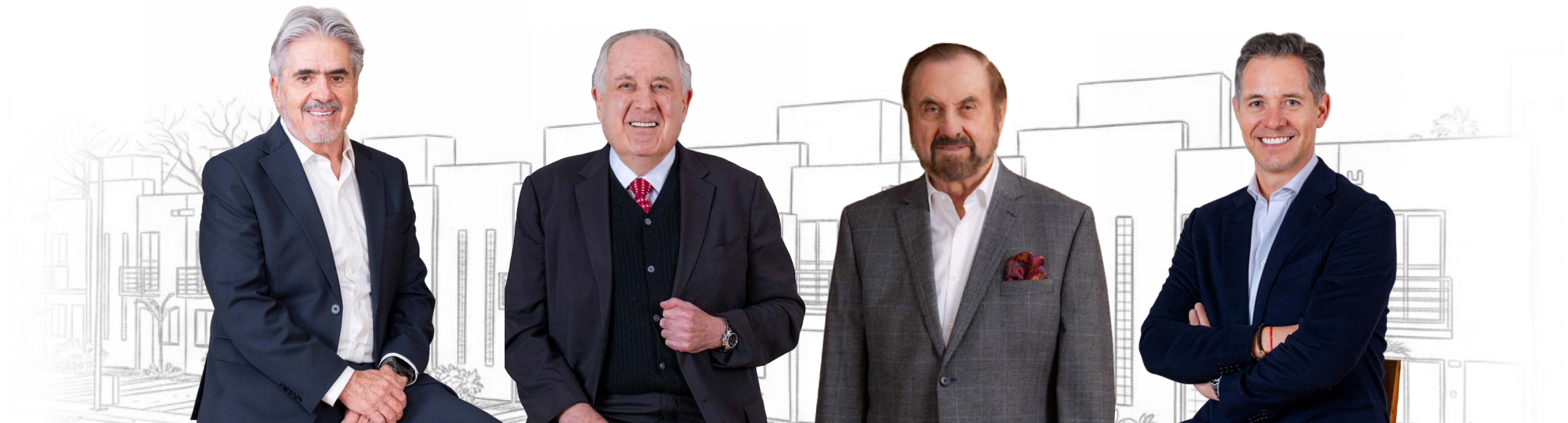


Lomas del Pedregal, Puebla,
Segmento: Tipo Medio

Algunos aspectos que destacaron en 2025 fueron:

Los ingresos habitacionales representaron el 95.2% del total de los ingresos, con 6,214 viviendas escrituradas, lo que significó un crecimiento del 8.1% respecto al año anterior.

- Asimismo, el precio promedio por vivienda incrementó el 6.7%, alcanzando $1,264,800. El 4.8% restante de los ingresos provino de la División de Centros Comerciales y otros proyectos inmobiliarios, que corresponden principalmente a la venta de terrenos comerciales.
- La composición de las ventas por segmento habitacional evidenció una mayor concentración en la vivienda de Tipo Medio, con una participación de 44.4% del total. A este segmento le siguieron la vivienda de Interés Social, con 27.7%, y la Residencial, con 23.1%, lo que confirma una oferta diversificada y alineada con distintos perfiles de mercado. En términos de financiamiento, el 63.3% de los ingresos se originó en créditos Infonavit, mientras que 25.7% provino de banca comercial y adquisiciones sin crédito, y el 11.0% restante correspondió a operaciones respaldadas por Fovissste.
- La División de Centros Comerciales mantuvo una tendencia ampliamente positiva, logrando un crecimiento en ingresos de doble dígito. Particularmente, alcanzó los $540.6 millones, lo que representa un incremento del 10.9% respecto a los resultados de 2024. La tasa de ocupación cerró en 94.8%, tasa que resulta sumamente competitiva.
- La utilidad de operación alcanzó $796.0 millones, reflejando un crecimiento del 7.2%, mientras que la utilidad neta se situó en $906.2 millones, con un incremento del 31.9%. El EBITDA registró $1,155.8 millones, lo que representó un aumento del 11.0%.
- El desempeño operativo se tradujo en una sólida generación de efectivo, alcanzando un Flujo Libre de Efectivo para la Firma por $445.7 millones, lo que permitió continuar fortaleciendo la posición financiera de la empresa.
- Mantenemos razones de apalancamiento saludables. La razón de deuda con costo a EBITDA fue de 2.30 veces y la deuda neta a EBITDA se ubicó en 0.48 veces.



Por vigésimo año consecutivo, ARA ha mantenido la calificación crediticia más alta del sector vivienda en México por parte de S&P Global Ratings de “mxAA-” a nivel nacional, HR Ratings le otorgó la calificación de “HR AA”, y Fitch Ratings le asignó la calificación crediticia de “A+(mex)”, reafirmando la solidez financiera de la empresa.

De manera complementaria y con el propósito de conectar la sostenibilidad con la continuidad del negocio, seguimos fortaleciendo nuestro enfoque de desarrollo integrando criterios Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG) en el diseño y construcción de nuestros proyectos.

En materia **ambiental,** avanzamos en el desarrollo de vivienda más eficiente mediante la incorporación de ecotecnologías, la gestión responsable del agua y la reducción del impacto ambiental a lo largo del ciclo de vida de nuestros desarrollos. Asimismo, continuamos impulsando la certificación de viviendas bajo el estándar EDGE, promoviendo eficiencias en el uso de energía, agua y energía incorporada en los materiales.

En el ámbito **social**, reforzamos nuestro compromiso con la seguridad y calidad de la vivienda, integrando criterios de infraestructura segura y resiliente desde el diseño hasta la operación, con el objetivo de proteger a nuestros clientes, colaboradores y comunidades. Asimismo, continuamos promoviendo entornos laborales positivos y el bienestar de nuestro equipo.

En **gobernanza**, en línea con las mejores prácticas corporativas, fortaleciendo nuestros procesos de control, gestión de riesgos y cumplimiento normativo, lo que nos permite operar con transparencia y responsabilidad.

En ARA, continuaremos con un enfoque de fortalecimiento en nuestro portafolio en los tres segmentos que tenemos, manteniendo una disciplina financiera y una mayor eficiencia operativa. De cara a los próximos años, impulsaremos desarrollos que integren criterios avanzados de sustentabilidad, innovación y uso responsable de recursos, con el objetivo de elevar la calidad de vida de las comunidades, maximizar la generación de valor y asegurar un crecimiento sólido y competitivo en el largo plazo.

Estamos plenamente convencidos de que los resultados obtenidos en 2025 fortalecen de manera significativa las bases para un crecimiento sostenido y de largo plazo en Consorcio ARA. Un reflejo de este compromiso es la permanencia, por más de 19 años, del distintivo de Empresa Socialmente Responsable (ESR), otorgado por el Centro Mexicano para la Filantropía (Cemefi), que reconoce nuestra dedicación continua al desarrollo responsable y al impacto positivo en las comunidades.

Agradecemos profundamente la confianza de nuestros inversionistas y el compromiso de nuestros colaboradores y aliados estratégicos, quienes hacen posible avanzar con firmeza hacia un futuro cada vez más sólido y prometedor.



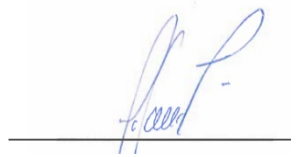
Germán Ahumada Alduncin

Presidente del Consejo
de Administración



Ing. Luis Felipe Ahumada Russek

Director General de la División
de Centros Comerciales



Ing. Miguel Lozano Pardinas

Director General de la
División Vivienda

Acerca de este informe

GRI 2-2, 2-3, 2-14



Zafiro Residencial, Nayarit,
Segmento: Residencial

Presentamos nuestro tercer Informe Anual Integrado, en el que reflejamos el crecimiento y fortalecimiento de la estrategia de negocio, junto con un compromiso de sostenibilidad a largo plazo.

Este informe abarca el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025, e incluye todas las unidades de negocio y subsidiarias de Consorcio ARA.

Como parte de nuestro compromiso con la sostenibilidad, este informe sigue nuestro modelo estratégico ASG, en línea con las recomendaciones de estándares internacionales. En este sentido, reportamos conforme el Global Reporting Initiative (GRI) 2021 en la modalidad “En conformidad”. Además, incorporamos los indicadores del Sustainability Accounting Standards Board (SASB) de la IFRS Foundation, aplicables a la industria de bienes inmuebles y servicios inmobiliarios.

La información presentada ha sido validada por distintas áreas internas en la compañía, responsables de la información, así como por la Dirección de Administración y Finanzas de la División Vivienda.

GRI

Utilizamos los estándares universales GRI 1, 2 y 3 en su última versión actualizada en 2021, al igual que sus estándares temáticos, dando respuesta a la materialidad de impacto socioambiental.

SASB STANDARDS
Now part of IFRS Foundation

Se alinean con la materialidad financiera y atienden requerimientos de información solicitada especialmente por inversionistas. Presentamos los estándares utilizados:

- Home Builders
- Real Estate

IFRS

Reportamos nuestros estándares financieros bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

CINIF

Responden a los requerimientos de las Normas de Información de Sostenibilidad (NIS) asociados a la preparación y revelación de la información de sostenibilidad útil, clara y comparable para los diversos grupos de interés, especialmente los inversionistas.



Cascadas Cocoyoc, Morelos,
Segmento: Residencial

Cómo identificar los contenidos:

- Al inicio de cada capítulo se indican los contenidos principalmente cualitativos relacionados con los estándares GRI, así como los parámetros de los estándares SASB y los indicadores básicos de Sostenibilidad de la NIS.
- Adicionalmente, en los capítulos que aborden la gestión de cada tema material, se incorporará el indicador correspondiente a dicho tema.
- Al final del informe, en el Anexo 1, detallamos nuestro enfoque de sostenibilidad, así como los principales indicadores cuantitativos de información no financiera.
- Finalmente, en el Anexo 2, presentamos los Estados Financieros Consolidados.

Comunicamos la contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) que resultan prioritarios para el negocio:



Como punto de contacto referente a cualquier tipo de información incluida en el presente informe, recomendamos visitar nuestra página web o dirigir solicitudes adicionales a:

Park Plaza Torre II
Av. Javier Barros Sierra 540
Piso 1, Oficina 101, Santa Fe
C.P. 01210, Ciudad de México

Alicia Enriquez Pimental
Directora de Administración
y Finanzas de la División Vivienda
aenriquez@ara.com.mx

Destacados de 2025

Nuestros logros en materia de sustentabilidad

19º año

consecutivo recibiendo, el Distintivo de Empresa Socialmente Responsable otorgado por CEMEFI.

Empresa Socialmente Responsable

Avances en el inventario de emisiones, permitiendo identificar **nuevas oportunidades de mitigación.**

↓17%

Redujimos la generación de residuos en un 17% frente al año 2024.

Creamos un módulo de Cumplimiento en ARAkiosco, donde se integra el Código de Conducta, Política y Cuestionario de Conflicto de Interés, y los datos de la línea ética.

Consolidamos una mayor conciencia organizacional respecto a las obligaciones establecidas en la NOM-247-SE-2021, fortaleciendo la corresponsabilidad de las áreas involucradas en el proceso comercial.

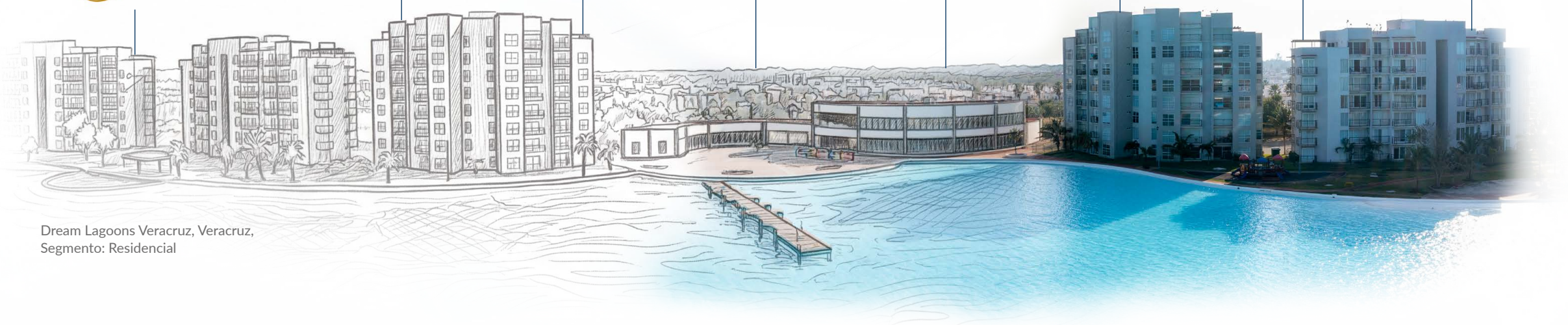
Integramos criterios de resiliencia climática en el diseño de nuevos desarrollos habitacionales y comerciales.

↑1,472

viviendas alcanzaron la certificación final superando el requisito mínimo del 20% de ahorro en energía, agua y energía incorporada en materiales.

3,174

viviendas obtuvieron la certificación preliminar EDGE Advanced, con un ahorro mínimo del 40% en consumo de energía.



Dream Lagoons Veracruz, Veracruz,
Segmento: Residencial



Sobre CONSORCIO ARA

GRI 2-1, 2-6

01



Dream Lagoons Rialta, Nuevo León,
Segmento: Residencial

Somos Consorcio ARA, S.A.B. de C.V., una empresa pública con más de 49 años de trayectoria en el sector inmobiliario, dedicada al diseño, promoción, construcción y comercialización de desarrollos habitacionales de Interés Social, Tipo Medio y Residencial, así como la edificación y arrendamiento de Centros Comerciales en México.

Reconocemos la importancia de la creación de valor sostenible, por lo que alineamos nuestras operaciones con altos estándares de calidad en infraestructura, equipamiento y urbanización, además de la integración de criterios de sostenibilidad, innovación y tecnología en el diseño de nuestras viviendas, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de las personas y contribuir al desarrollo de ciudades resilientes y responsables.

Actualmente operamos en

15 estados

a lo largo del país.

Misión, Visión, Valores

GRI 2-23

Nuestra identidad y propósito se reflejan en nuestra misión, visión y valores, que orientan nuestra operación, la toma de decisiones y la creación de valor.

Misión

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

Visión

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

Valores

Honestidad
Compromiso
Responsabilidad
Calidad

Principales hitos en el tiempo

1977
Consorcio ARA inicia operaciones.

1989
Comenzamos operaciones en Cancún, con el primer proyecto realizado fuera del área metropolitana.

1996
Consorcio ARA comienza a cotizar sus acciones en la Bolsa Mexicana de Valores.

2002
Inicio del macroproyecto de vivienda de Interés Social en San Buenaventura, Ixtapaluca, Estado de México, con 20,342 casas.

2003
Inauguración del primer centro comercial, Centro San Miguel.

2005
Inauguración del Centro Las Américas, referente del desarrollo habitacional en el Estado de México.

2006
Desarrollo de Paraíso Country Club, con 164 hectáreas que integra un campo de golf, 630 villas y departamentos, y 769 lotes residenciales.

2007
Por su trayectoria de 30 años al frente de Consorcio ARA, el Ing. Germán Ahumada Russek recibe el reconocimiento "El hombre de la casa".



Dream Lagoons Cancún, Quintana Roo,
Segmento: Residencial

2008
Inicio de 15 desarrollos habitacionales que representan un total de 65,912 viviendas.

2011
Obtención del Premio Nacional de Vivienda en la categoría de Desarrollo Urbano Sustentable, con el proyecto Integral Iztacalco.

2013
La Compañía obtiene el premio “Obra del Año” en su décima edición por el proyecto *Dream Lagoons Foresta*.

2017
Emisión de certificados bursátiles en el mercado mexicano por un total de $1,350 millones de pesos.

2020
Por séptimo año consecutivo, se genera un flujo libre de efectivo, en este año por $888.1 millones de pesos.

2021
Emisión de dos certificados bursátiles sustentables por un total de $1,500 millones de pesos.

2023
Obtención del Premio Nacional de la Vivienda y nueva emisión de certificados bursátiles sustentables por un total de $1,200 millones de pesos.

2025
Fuimos reconocidos por segunda vez por la IFC como EDGE Champion 2025-2026 por nuestro compromiso con la construcción sostenible.



La Florida II, Estado de México,
Segmento: Tipo Medio.

Nuestro negocio

SASB IF-RE-000.A, IF-RE-000.B, IF-RE-000.C, IF-RE-000.D, IF-HB-000.B



Los Volcanes Residencial, Puebla, Segmento: Tipo Medio

Vivienda		Centros Comerciales[1]
Construimos desarrollos habitacionales para diferentes sectores económicos. Interés Social: D+ / C Tipo Medio: C Residencial: C+	DESCRIPCIÓN	Edificamos y operamos centros comerciales, generalmente ubicados dentro o alrededor de nuestros proyectos habitacionales.
40 Desarrollos habitacionales Viviendas escrituradas en 2025: **42.4%** Interés Social **46.1%** Tipo Medio **11.5%** Residencial	INFRAESTRUCTURA	**6** centros comerciales y unicentros Área neta arrendable: **212,003m²** Tasa de ocupación: **94.8%**
Casas ARA ARA Dream Lagoons ARA Residencial	PRINCIPALES MARCAS Y CENTROS COMERCIALES	Centro San Miguel Centro Las Américas Centro San Buenaventura Plaza Carey Plaza Centella Paseo Ventura[2]
29.7 millones de m²	RESERVA TERRITORIAL	**2** millones de m²
27.7% Interés Social **44.4%** Tipo Medio **23.1%** Residencial **1.8%** Otros[3]	% DE INGRESOS EN 2025	**3%**

[1] Para los centros comerciales, somos propietarios del 100% de ellos, con excepción de Centro las Américas (50%) y Paseo Ventura (50%), con instituciones financieras con la mitad de la participación.
[2] En Paso Ventura Artha Capital participa con el 50% restante.
[3] Principalmente venta de terrenos comerciales.



Centro Las Américas, Estado de México

Modelo de Negocio

GRI 2-6

Nuestro modelo de negocio abarca de manera integral las actividades de nuestra cadena de valor, desde la planeación y el desarrollo de los proyectos hasta su entrega y atención post venta, asegurando la integración de criterios de sostenibilidad y la generación de valor para clientes y comunidades.

Nuestra cadena de valor se compone de diversas actividades a lo largo de todo el proceso, las cuales permiten la transformación de un predio en un desarrollo habitacional terminado y comercializado. Estas actividades se dividen en actividades primarias y procesos de soporte, que se llevan a cabo de manera transversal.

De forma transversal a nuestras actividades primarias, contamos con procesos de soporte que fortalecen la gobernanza corporativa, la eficiencia operativa y el cumplimiento normativo de nuestros proyectos.



Nuestra división de Concreto, Maquinaria y Cimbra (COMACI)

GRI 2-6

Como parte de nuestro modelo de negocio, operamos una división interna especializada, encargada de proveer maquinaria y equipo para la construcción, así como del suministro de concreto premezclado que se genera a través de 13 plantas de producción activas, ubicadas dentro o en los alrededores de nuestros desarrollos habitacionales para así garantizar el suministro de este material en los tiempos adecuados.

+11.6

millones de m³ de concreto producidos por COMACI desde su creación.

Principales fortalezas de ARA

Reserva territorial estratégica

Nuestra reserva territorial, distribuida a nivel nacional, sustenta el crecimiento de largo plazo de la Compañía.

Al cierre de 2025, ascendió a 29.7 millones de m², con potencial para el desarrollo de más de 112,747 viviendas a plan maestro, además de proyectos inmobiliarios complementarios.

Cabe destacar que 2 millones de m² serán destinados para proyectos inmobiliarios distintos a vivienda, tales como desarrollos comerciales, centros turísticos y zonas industriales

Solidez financiera

Mantenemos una gestión financiera integral, con control de la deuda y un flujo de efectivo sólido que respalda la creación de valor para nuestros accionistas.

Este desempeño ha sido reconocido por agencias calificadoras internacionales como HR Ratings, Fitch Ratings y S&P Global Ratings, posicionándonos entre las empresas mejor evaluadas del sector vivienda en México.

Procesos de construcción flexible

Adaptamos nuestros procesos constructivos a las necesidades específicas de cada proyecto, buscando la calidad y eficiencia de los materiales.

Integración vertical

Control de nuestra cadena de valor en todas las etapas.

Diversificación geográfica y de producto

Contamos con una oferta habitacional diversificada, desde Interés Social hasta Residencial, con presencia en múltiples regiones del país.

Esta estrategia, complementada con centros comerciales integrados a nuestros desarrollos, ha sido clave para un crecimiento sostenido y resiliente.

Equipo directivo y colaboradores con gran experiencia

Equipo directivo con diversidad de conocimientos y amplia experiencia en el sector inmobiliario, así como nuestros colaboradores seleccionados por su experiencia.

Gobierno corporativo robusto[4]

Contamos con una estructura sólida, encabezada por la Asamblea General de Accionistas y el Consejo de Administración.

[4] Para más información dirigirse al capítulo de Gobernanza en Consorcio ARA.

Presencia geográfica

GRI 2-1

Tenemos presencia en más de 15 estados, 20 ciudades y 30 municipios.



DESARROLLOS HABITACIONALES
Baja California, Ciudad de México, Estado de México, Guanajuato, Guerrero, Hidalgo, Jalisco, Morelos, Nayarit, Nuevo León, Puebla, Quintana Roo, Sonora, Tamaulipas, Veracruz

ESTADOS ÚNICAMENTE CON RESERVA TERRITORIAL
Baja California Sur, Tabasco

CENTROS COMERCIALES
Estado de México, Veracruz

Nuestra Contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)

GRI 2-22

El sector inmobiliario desempeña un papel clave en la consecución de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) establecidos por las Naciones Unidas, al contribuir no solo a la construcción de infraestructura y vivienda, sino también al desarrollo de ciudades y comunidades más sostenibles, a la reducción de desigualdades y al uso responsable de los recursos naturales.

En Consorcio ARA, nuestro compromiso va más allá de la construcción de hogares, buscamos generar valor para las personas, la sociedad y el planeta. En este contexto, presentamos nuestras principales contribuciones a los ODS.

3 SALUD Y BIENESTAR

Comprometidos con la salud y el bienestar de nuestros colaboradores, ofrecemos cobertura sanitaria al 100 % del personal, garantizando un acceso equitativo y oportuno a servicios médicos de calidad.

Adicionalmente, promovemos la prevención y el cuidado integral de la salud a través de iniciativas como la Brigada ARA, programas de capacitación, protocolos de respuesta ante emergencias, entre otras acciones orientadas a fortalecer una cultura de bienestar y seguridad.

INIDICADORES

100%
de colaboradores cubiertos por el sistema de salud.

7 ENERGÍA ASEQUIBLE Y NO CONTAMINANTE

Contribuimos a la transición hacia un sistema energético asequible, seguro y sostenible mediante la incorporación de tecnologías eficientes y el uso de energías renovables en nuestros desarrollos habitacionales. Buscamos fortalecer la infraestructura y optimizar el desempeño energético de las viviendas a través de soluciones como calentadores solares, dispositivos de bajo consumo, losas aislantes y sanitarios de grado ecológico, entre otras medidas que promueven un uso más eficiente de la energía y los recursos.

11,840
focos ahorradores instalados.

3,200 W.C.
de grado ecológico instalados.

7,104
regaderas ahorradoras instaladas.

2,368
calentadores de paso instalados.

8 TRABAJO DECENTE Y CRECIMIENTO ECONÓMICO

En ARA promovemos la adopción de mejores prácticas en materia laboral, ética, ambiental y de abastecimiento, con el objetivo de ofrecer a nuestros colaboradores un entorno de trabajo seguro, inclusivo y propicio para su desarrollo. Impulsamos el crecimiento personal y profesional a través de la inversión en capacitación, el fortalecimiento del talento femenino y la implementación de medidas adecuadas de salud y seguridad en el lugar de trabajo, entre otras acciones.

9 INDUSTRIA, INNOVACIÓN E INFRAESTRUCTURA

Nos apoyamos en la innovación para impulsar la construcción de infraestructura resiliente y promover una industrialización sostenible. Desarrollamos infraestructuras confiables, de calidad y sostenibles, mediante el uso eficiente de los recursos, la adopción de tecnologías limpias y el cumplimiento del marco normativo aplicable.

11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES

ARA desempeña un papel fundamental en el acceso a la vivienda, una necesidad clave para el desarrollo social. A través de nuestros desarrollos habitacionales, contribuimos a la construcción de ciudades y comunidades más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles, integrando criterios de planeación urbana responsable, calidad de vida y sostenibilidad.

13 ACCIÓN POR EL CLIMA

En ARA, trabajamos de manera activa para prevenir, reducir y mitigar los impactos negativos, impulsando acciones orientadas a la disminución de nuestras emisiones de gases de efecto invernadero (GEI).

Medimos nuestras emisiones de Alcances 1, 2 y 3 conforme a los lineamientos del GHG Protocol, implementamos políticas, estrategias y prácticas ambientales con relación a temas ambientales, gestionamos adecuadamente nuestros residuos, brindamos capacitación ambiental, entre otras medidas que contribuyen a la reducción de nuestra huella ambiental.

16 PAZ, JUSTICIA E INSTITUCIONES SÓLIDAS

Promovemos entornos pacíficos e inclusivos mediante una cultura organizacional basada en la ética, la integridad, la inclusión y el respeto. En nuestra organización no toleramos ninguna forma de violencia, acoso o discriminación.

Contamos con una línea ética que permite reportar de posibles casos de corrupción, fraude o incumplimiento al código de ética, contribuyendo a la prevención y detección de actos de corrupción.

INIDICADORES

1,321
nuevas contrataciones en 2025.

2,673
colaboradores en nuestra planilla al cierre de 2025.

82%
PEC[5] nacional.

2,368
viviendas obtuvieron la certificación EDGE en 2025.

21,609.49
tCO_2e alcance 1, en 2025.

6,919.30
tCO_2e alcance 2, en 2025.

29,128.56
tCO_2e alcance 3, en 2025.

178
denuncias por la línea ética en 2025

[5] PEC (Primera Ejecución Correcta): es un indicador que mide la correcta ejecución de procesos desde el primer intento, reflejando eficiencia, calidad y reducción de retrabajos en proyectos de construcción.

Alianzas y Reconocimientos

GRI 2-28

Reconocimientos

Como parte de nuestro compromiso con las mejores prácticas ASG, participamos en evaluaciones y procesos de reconocimiento externos que fortalecen la transparencia y la mejora continua de nuestra gestión.

Distintivos como “Empresa Socialmente Responsable” (ESR) reflejan nuestro compromiso con la mejora continua, la responsabilidad con nuestros colaboradores, la sociedad y el desarrollo sostenible de las comunidades donde operamos.

Por 19° año consecutivo, el CEMEFI nos otorgó el Distintivo ESR®, como reflejo de nuestro compromiso continuo con la responsabilidad social empresarial, la ética y la generación de valor para nuestros grupos de interés.

Empresa Socialmente Responsable

Construimos más que viviendas:
construimos patrimonio y futuro.

Alianzas sectoriales

Participamos de manera activa y constante en asociaciones sectoriales clave, contribuyendo y siendo parte del crecimiento sostenible del sector inmobiliario.

Organización gremial en México que agrupa a empresas dedicadas al desarrollo y promoción de vivienda. Su propósito es impulsar el fortalecimiento de la industria de la vivienda y promover políticas públicas que favorezcan el acceso a vivienda digna en el país.

CANADEVI®

42 años
de antigüedad.



La Escondida Residencial,
Estado de México,
Segmento: Residencial



Resultados financieros

GRI 3-3 Desempeño financiero, 201-1

02

Cifras relevantes

GRI 2-25, 2-26

Millones de pesos

	Ingresos	Utilidad de operación	Utilidad neta	EBITDA*	Margen de operación	Margen neto	Margen EBITDA	Activo Total	Capital Contable
2025	8,254.6	796.0	906.2	1,155.8	9.6%	11.0%	14.0%	25,640.1	16,244.6
2024	7,118.5	742.7	687.3	1,041.4	10.4%	9.7%	14.6%	24,281.6	15,555.9
Var.	16.0%	7.2%	31.9%	11.0%	-80 pb	130 pb	-60 pb	5.6%	4.4%

* Calculado según lo establece IFRS.

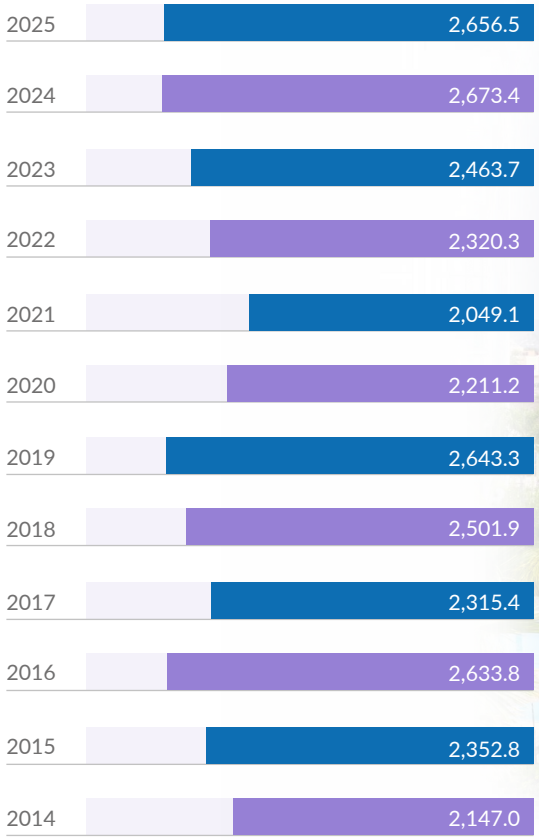


Altavela, Nayarit,
Segmento: Residencial

Ingresos por segmento de negocio (Millones de pesos)	2025	2024
Total de ingresos habitacional	7,859.2	6,812.4
Interés Social (%)	27.7%	34.4%
Tipo Medio (%)	44.4%	39.7%
Residencial (%)	23.1%	21.6%
Otros proyectos inmobiliarios	395.4	306.0
Porcentaje de ingresos (%)	4.8%	4.3%

Razones de apalancamiento (Veces)	2025	2024
Deuda con Costo a Capital Contable	0.16	0.17
Deuda con Costo a Activo Total	0.10	0.11
Deuda con Costo a EBITDA (12)	2.30	2.57
Deuda Neta a EBITDA (12)	0.48	0.32
Deuda Neta a Capital Contable	0.03	0.02
Cobertura de intereses	3.65	3.20

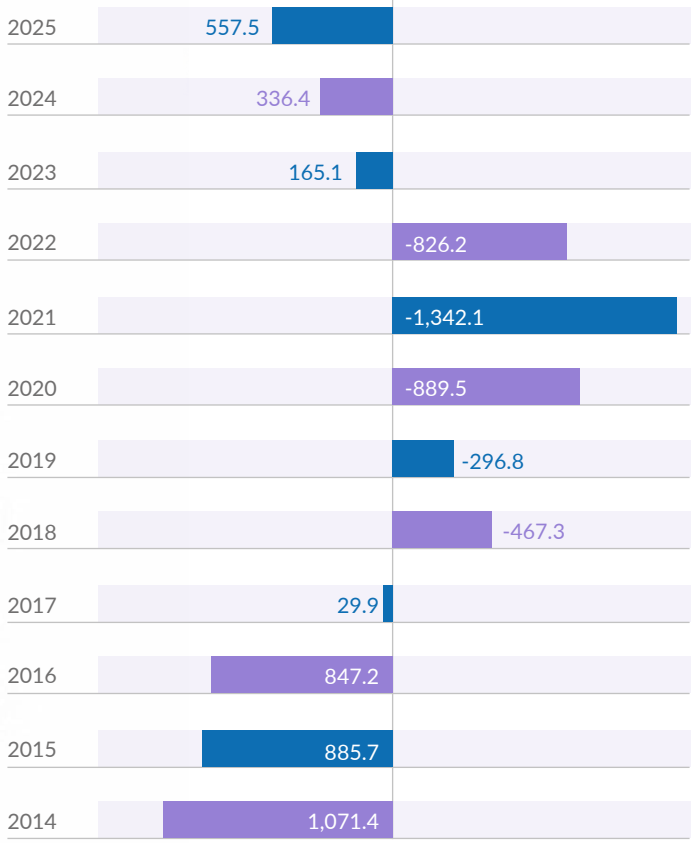
Deuda con Costo (Millones de pesos)





Paraíso Country Club, Morelos,
Segmento: Residencial

Deuda Neta (Millones de pesos)



Principales resultados de la División Inmobiliaria



Fuentes de Tizayuca II, Hidalgo,
Segmento: Interés Social

En 2025, logramos ingresos por $8,254.6 millones de pesos, lo que representa un crecimiento del 16.0% en comparación con el año anterior.

Con este resultado, demostramos la sólida dinámica comercial de ARA y la fortaleza operativa en el mercado inmobiliario que nos permite mantenernos competitivos.

La División Inmobiliaria mantuvo una evolución favorable, impulsada por el crecimiento en ingresos habitacionales, que representó el 95.2% de los ingresos totales. Así, podemos informar que en 2025 se escrituraron 6,214 viviendas, 8.1% más que en 2024. El precio promedio por vivienda se incrementó el 6.7%, para ubicarse en $1,264,800.

La diversificación del negocio inmobiliario mostró una mayor contribución del segmento de Tipo Medio, que concentró el 44.4% de los ingresos, seguido por Interés Social con 27.7% y Residencial con 23.1%.

Por fuente de financiamiento, Infonavit continuó como el principal motor de colocación al representar el 63.3% de nuestros ingresos, mientras que la banca comercial o adquirido sin crédito participaron con el 25.7% y Fovissste con el 11.0%, confirmando el sólido posicionamiento de la Compañía en los principales esquemas de financiamiento del mercado hipotecario.

En 2025 la utilidad de operación alcanzó $796.0 millones, con un crecimiento del 7.2%, la utilidad neta se situó en $906.2 millones, con un incremento del 31.9% y el EBITDA se ubicó en $1,155.8 millones, lo que representó un aumento del 11.0%. Por su parte, el margen de operación fue de 9.6%, el margen neto de 11.0% y el margen EBITDA de 14.0%.

Nuestra reserva territorial asciende a $4,595.2 millones, constituida por 29.7 millones de m², suficientes para edificar 112,747 viviendas a plan maestro.

La División Inmobiliaria reforzó su posicionamiento de mercado. Lo anterior, apalancado en un sólido dinamismo comercial, una mezcla de ventas favorable y una estructura financiera robusta.

Datos operativos de la División Inmobiliaria

SASB IF-HB-000.A, IF-HB-000.B, IF-HB-000.C, IF-HB-160a.1, IF-HB-410b.2, IF-HB-410b.3

Viviendas escrituradas y tipo de financiamiento	2025	2024
Interés social	2,638	2,935
% Infonavit	24.3%	42.7%
% Fovissste	3.5%	5.5%
% Bancos y sin crédito	1.4%	2.9%
Tipo medio	2,862	2,262
% Infonavit	31.7%	24.6%
% Fovissste	6.4%	5.8%
% Bancos y sin crédito	8.5%	8.9%
Residencial	714	552
% Infonavit	7.3%	2.8%
% Fovissste	1.1%	0.3%
% Bancos y sin crédito	15.8%	6.5%

Nota: En el caso de Infonavit, incluye también Infonavit Total y Cofinavit.

Participación de reservas territoriales por estados (%)	2025	2024
Estado de México	27.5%	28.0%
Quintana Roo	26.7%	27.0%
Guerrero	8.7%	9.0%
Guanajuato	6.0%	6.0%
Jalisco	5.4%	5.5%
Veracruz	4.2%	4.3%
Puebla	4.1%	4.1%
Otros	3.9%	4.0%
Baja California	3.4%	3.6%
Nayarit	3.3%	1.8%
Hidalgo	1.9%	2.3%
Nuevo León	1.4%	1.6%
Baja California Sur	1.4%	1.4%
Morelos	1.4%	0.7%
Sonora	0.6%	0.6%



Amaralta Residencial, Baja California,
Segmento: Residencial

Viviendas escrituradas por tipo de financiamiento

71.5% 2025

Infonavit

70.0% 2024

12.0% 2025

Fovissste

11.6% 2024

16.5% 2025

Bancos y sin crédito

18.4% 2024

Reservas territoriales por tipo de vivienda		
	2025	2024
Total (unidades)*	112,747	115,424
Interés Social (%)	64.4%	64.8%
Tipo Medio (%)	25.8%	26.2%
Residencial (%)	9.8%	9.0%

* Plan maestro sujeto a modificación de mercado y aprobación.

Puntos de venta activos del negocio inmobiliario[1]		
	2025	2024
Total	10	10

Comparativa interanual de origen de las operaciones por canal de venta		
	2025	2024
Digital	72%	74%
Cambaceo	8%	10%
Puntos de venta	4%	4%
Otros[2]	16%	12%

[1] Contamos con ARA Centros, ubicados en locaciones estratégicas para lograr un mayor alcance con clientes potenciales. Están ubicados en Tlanepantla, Buenavista, Ixtapaluca, Lindavista, Toluca, León, Playa del Carmen, Cancún, Nayarit y Tijuana.

[2] Se consideran: referidos, espectaculares, ferias y exposiciones, medios impresos, señalizaciones, campañas corporativas y otros canales de venta.

Nota: se consideran referidos, espectaculares, ferias y exposiciones, medios impresos, señalizaciones, campañas corporativas, como otros canales de venta.



Centro Las Américas, Estado de México.

Principales resultados de la División de Centros Comerciales[3]



Centro Las Américas, Estado de México.

En 2025, alcanzamos un sólido crecimiento del 10.9% en ingresos respecto al año anterior, con un total de $541 millones de pesos.

El Ingreso Neto Operativo (NOI) también mostró una mejora significativa, cerrando en $380 millones de pesos, lo que representa un incremento de 10.8% frente a 2024. Asimismo, en un entorno económico desafiante, la División de Centros Comerciales registró un incremento del 3.2% en su afluencia, reflejo de la confianza y preferencia que nuestros visitantes continúan depositando en nuestros Centros Comerciales.

Contamos con 12,932 m² bajo el formato de unicentros y minicentros comerciales, alcanzando un total de área arrendable de 212,003 m². Al cierre del ejercicio, la tasa de ocupación alcanzó 94.8%, un nivel muy competitivo.

Este resultado consolida la operación de los cuatro centros comerciales de propiedad 100% de ARA, así como una participación accionaria del 50% en dos activos más, reconocidos bajo el método de participación, lo que continúa ampliando y diversificando las fuentes de ingresos de la empresa.

Datos operativos de la División de Centros Comerciales

SASB IF-RE-000.A, IF-RE-000.B, IF-RE-000.D

Área neta arrendable por activo (m²)		
	2025	2024
Centro San Miguel	38,891	38,891
Centro las Américas	83,340	82,542
Centro San Buenaventura	11,474	11,474
Plaza Carey	20,917	20,917
Plaza Centella	18,349	18,349
Paseo Ventura	26,100	26,100
Operadora de Unicentros	12,932	7,688

Porcentaje de ocupación total	
2025	2024
95%	96%

Estos resultados financieros robustecen la capacidad de ARA para seguir captando oportunidades en el sector inmobiliario, manteniendo al mismo tiempo una operación disciplinada, diversificada y alineada con criterios de sostenibilidad.

[3] Estos resultados corresponden a los centros comerciales propiedad de ARA al 100% consolidados en nuestros estados financieros como: Centro San Miguel, Plaza Centella, Centro San Buenaventura y Plaza Carey, unicentros y minicentros. Asimismo, el 50% del Centro Las Américas y Paseo Ventura, conforme a la participación que mantenemos.



Nuestra Gobernanza

GRI 2-9, 2-11, 2-15, 2-16, 2-20, 3-3 Gobierno corporativo

03

Nuestro gobierno corporativo se rige por las mejores prácticas establecidas en la Ley del Mercado de Valores en México, lo que nos permite fortalecer el cumplimiento normativo y la consecución de nuestros objetivos estratégicos.

Asimismo, adoptamos prácticas sólidas de gobernanza orientadas a asegurar la integridad, eficiencia y continuidad operativa del negocio, promoviendo la transparencia, la rendición de cuentas y la generación de valor sostenible.



Gobierno Corporativo

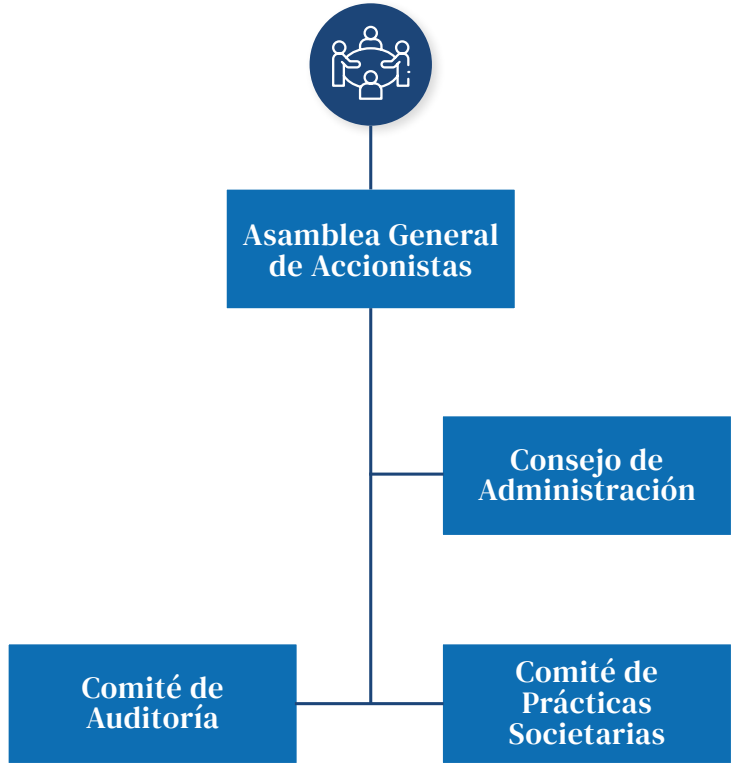
GRI 2-9

Nuestra estructura de Gobierno Corporativo está encabezada por la Asamblea General de Accionistas, que constituye el máximo órgano de gobierno de la Compañía. Dentro de sus principales funciones se encuentran:

- Designar y/o ratificar a los miembros del Consejo de Administración[1] y de los Comités de gobierno.
- Aprobar los informes y resultados presentados por la organización.

Adicionalmente, dicha estructura está compuesta por un Consejo de Administración que, para realizar sus funciones, se apoya en 2 Comités de Gobierno: Comité de Auditoría y Comité de Prácticas Societarias.

Modelo de Gobierno Corporativo



[1] Los accionistas o grupo de accionistas que ostenten por lo menos el 10% del capital social de la Compañía tienen derecho a nombrar a un miembro del Consejo de Administración, así como su respectivo suplente.

Consejo de administración

GRI 2-9, 2-10, 2-12, 2-19; NIS C1, C2

El Consejo de Administración se conforma por 12 consejeros, de los cuales 58% son independientes. Asimismo, se cuenta con la figura de un Presidente Honorario relacionado. Del total de sus miembros, 2 son consejeros ejecutivos.

El Consejo de Administración tiene funciones principales como:

- Confirmar y/o remover al Director General y a otros miembros del equipo directivo.
- Definir y supervisar la estrategia del negocio.
- Analizar[2] los riesgos a los que se enfrenta la organización, así como evaluar las oportunidades económicas que puedan derivarse de estos.

Adicionalmente, implementamos las mejores prácticas de gobernanza corporativa para garantizar una gestión responsable y eficiente, fortalecer la rendición de cuentas y asegurar la alineación con los intereses de los accionistas, contribuyendo a un desempeño sólido y sostenible.

Gestión del Consejo de Administración

En materia de remuneración, los consejeros reciben una remuneración fija por sesión, conforme a lo aprobado por la Asamblea General de Accionistas celebrada el 25 de abril de 2025.

Durante 2025 se realizaron cambios en la composición del Consejo. Germán Ahumada Alduncin fue nombrado Presidente del Consejo, mientras que Germán Ahumada Russek asumió el cargo de Presidente Honorario. Asimismo, se dio la bienvenida como nuevos Consejeros a Luis Felipe Ahumada Rafferty y Claudio Núñez Sánchez de la Barquera, cuya incorporación fortalecerá la labor del órgano de gobierno.

Por otra parte, expresamos nuestro agradecimiento a Pedro Alonso Angulo y Raúl Robledo Tovi por su valiosa participación en el Consejo de ARA, quienes, tras más de 20 y 10 años de trayectoria respectivamente, presentaron su renuncia al cargo.

Amaralta Residencial, Baja California, Segmento: Residencial



8%

de los miembros del Consejo de Administración, son mujeres.

93%

Asistencia promedio a las reuniones del Consejo de Administración

4

Reuniones en 2025

Mando anual

Los cargos del Consejo son anuales, con elección individual y reelección indefinida conforme a los Estatutos Sociales.[3]

[2] Este análisis se publica a través del Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las Disposiciones de Carácter General, aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores.
[3] El nombramiento de los consejeros independientes se realiza conforme al artículo 26 de la Ley del Mercado de Valores, a fin de prevenir conflictos de interés.

Transparencia en la estructura accionaria

Al cierre de 2025, la participación accionaria conjunta del Presidente Honorario y Vicepresidente del Consejo de Administración asciende al 54.3 % del capital social. No se identifican otros accionistas o grupos de accionistas con participaciones del 10 % o más.

12

años antigüedad promedio del Consejo.

Miembros del Consejo de Administración 2025[4]

Miembros del Consejo de Administración	Posición	Antigüedad en el consejo	Experiencia	Otros consejos en los que participa	Comité de Auditoría	Comité de Prácticas Societarias
Germán Ahumada Alduncin *Presidente del Consejo de Administración en Consorcio ARA y Presidente del Consejo de Administración y Director General en Dewa*	Consejero Relacionado	22	Bienes raíces	1 Dewa	Invitado	Invitado
Germán Ahumada Russek *Presidente Honorario del Consejo de Administración en Consorcio ARA*	Consejero Patrimonial y Relacionado	37	Bienes raíces		Invitado	Invitado
Luis Felipe Ahumada Russek *Vicepresidente del Consejo de Administración y Director General de la División de Centros Comerciales en Consorcio ARA*	Consejero Patrimonial y Relacionado	37	Bienes raíces		Invitado	Invitado
Luis Felipe Ahumada Rafertty *Director de Inversiones en Conexxion Investments.*	Consejero Relacionado	1	Sector financiero		Invitado	Invitado
Roberto Danel Díaz *Socio Director de Control de Gestión de Negocios, S.C.*	Consejero Independiente	22	Sector financiero	1 Herdez	Miembro	Presidente
Ricardo Paullada Nevárez *Socio Director de consultoría fiscal en Chevez Ruíz Zamarripa*	Consejero Independiente	12	Servicios de consultoría	7 Consorcio Empresarial Dimova, Grupo Pueblo Bonito, Grupo Diniz, Inditex en México, Hoteles Rosewood Villa Magna y Bless en Madrid, Pontegadea y Grupo Cever	Miembro	

[4] El Consejo de Administración cuenta con tres consejeros suplentes, dos de ellos relacionados: Guillermo Alberto Riveroll López y Alicia Enríquez Pimentel. El otro consejero es independiente: René Alberto Meza quien además forma parte del Comité de Prácticas Societarias.



Miembros del Consejo de Administración	Posición	Antigüedad en el consejo	Experiencia	Otros consejos en los que participa	Comité de Auditoría	Comité de Prácticas Societarias
Miguel Guillermo Lozano Pardinas *Director General de la División Vivienda de Consorcio ARA*	Consejero Relacionado	9	Bienes raíces		Invitado	Invitado
Salvi Rafael Folch Viadero *Director General de Grupo Jumex*	Consejero Independiente	9	Alimentos y Telecomunicaciones	1 Ollamani		
Sylvia Meljem Enríquez de Rivera *Académica*	Consejero Independiente	7	Educación	1 BBVA Bancomer	Miembro	
Pedro Manuel Zorrilla Velasco *Consultor de negocios*	Consejero Independiente	6	Servicios de consultoría			Miembro
Patricio Bustamante Martínez *Director Corporativo de Finanzas, Planeación y Administración en Grupo Financiero Monex*	Consejero Independiente	4	Sector financiero		Presidente	
Claudio Nuñez Sanchéz de la Barquera *Director de NSC Asesores S.C*	Consejero Independiente	1	Sector financiero			Miembro

René Meza Aragón es Consejero Suplente de Ricardo Paullada Nevárez y forma parte del Comité de Prácticas Societarias

Sobre los Comités de gobierno

El Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas Societarias apoyan al Consejo de Administración en el cumplimiento de sus funciones. Ambos comités están integrados por consejeros independientes y cuentan con la asistencia de la Alta Dirección en las sesiones que se celebran. A continuación, se describen sus principales funciones:

Comité de Auditoría

- Supervisión del plan anual de Auditoría Interna.
- Supervisar el sistema de control interno.
- Evaluar el desempeño de los auditorios externos.
- Revisar y discutir los estados financieros y emitir recomendaciones para su aprobación.
- Informar al Consejo de Administración sobre irregularidades identificadas.
- Recibir y analizar comentarios de accionistas, consejeros y equipo directivo.

Comité de Prácticas Societarias

- Opinar sobre políticas y lineamientos de operaciones con partes relacionadas.
- Evaluar y recomendar el plan de compensación del equipo directivo y altos funcionarios.
- Autorizar el presupuesto financiero anual.

178

denuncias comunicadas al Consejo de Administración durante 2025.



Puerta Paraíso, Veracruz,
Segmento: Tipo Medio

Sobre los Comités auxiliares

Asimismo, contamos con un Comité de Planeación interno encargado del seguimiento y evaluación de la rentabilidad de los proyectos.

Integrantes del Comité de Planeación

- Director General de la División Vivienda
- CFO
- Directora de Administración y Finanzas de la División Vivienda
- Director de Área Técnica
- Director de Normatividad y Alianzas Estratégicas
- Director de Transformación Digital
- Subdirector de Presupuesto y Proformas
- Subdirector de Diseño Urbano
- Subdirector de Ingeniería
- Subdirector de Arquitectura
- Subdirector de Calidad y Control Presupuestal
- Gerente de Prototipos
- Gerente de Control Presupuestal Comercial
- Gerente de Proformas
- Gerente de Equipamiento Urbano
- Gerente de Sustentabilidad

Sobre el equipo directivo

Contamos con un excelente y comprometido equipo directivo que impulsa el desarrollo y la ejecución de nuestra estrategia de negocio.

En 2025 se fortaleció la estructura directiva con la incorporación de dos nuevos directores: Naftoli Mishkin Autokoisky, quien asumió el cargo de Director de Alianzas Estratégicas (DAE), y Jorge Thierry Aguilera, quien se integró como Director del Área Técnica. Estamos convencidos de que su experiencia y liderazgo contribuirán al fortalecimiento y crecimiento de la organización.

Experiencia de los principales directores corporativos

Con una visión estratégica compartida, el equipo directivo impulsa una estrategia de negocio sólida y responsable, respaldada por su amplia experiencia en el sector inmobiliario. Su liderazgo consolidado y diversidad de conocimientos permiten a la Compañía adaptarse con agilidad a las tendencias del sector y generar valor sostenible.



Punta Mar Diamante, Guerrero, Segmento: Interés Social

Luis Felipe Ahumada Russek

Director General de la División de Centros Comerciales

Antigüedad: 49 años

Cuenta con una trayectoria de más de cuatro décadas en la Compañía, desempeñando un papel clave en la dirección estratégica de la División de Centros Comerciales. Es Vicepresidente del Consejo de Administración y socio fundador, con amplia experiencia en gobernanza corporativa y liderazgo financiero, respaldada por su participación en consejos de administración de relevantes instituciones financieras como Grupo Financiero Serfin, Grupo Financiero Inverméxico, Grupo Financiero BancrecerBanoro, entre otras.

Miguel Lozano Pardinas

Director General de la División Vivienda

Antigüedad: 18 años

Ingeniero Civil con amplia experiencia en desarrollo, operación y dirección de proyectos inmobiliarios. A lo largo de su trayectoria en Consorcio ARA, ha ocupado posiciones clave en operaciones, construcción y gestión corporativa, contribuyendo a la ejecución eficiente de proyectos y al fortalecimiento de la División Vivienda, con un enfoque en planeación, control y resultados.

Felipe de Jesús Loera Reyna

CFO

Antigüedad: 1 año

Cuenta con amplia experiencia en el sector inmobiliario y financiero, con una trayectoria de más de diecisiete años en el área financiera de una empresa pública desarrolladora de vivienda, donde ocupó posiciones clave desde Contralor hasta Director de Administración y Finanzas. Su experiencia incluye la ejecución de hitos financieros estratégicos, como el acceso a mercados de capitales internacionales, la estructuración de créditos sindicados y la reestructuración de deuda, fortaleciendo la solidez financiera de la organización.

Alicia Enríquez Pimentel

Directora de Administración y Finanzas de la División Vivienda

Antigüedad: 23 años

Con más de dos décadas de trayectoria en la Compañía, ha desarrollado una amplia experiencia en administración financiera, finanzas corporativas y relación con inversionistas. Ingresó a la organización en el área financiera y ha ocupado diversas posiciones de responsabilidad, participando en procesos de financiamiento y fortalecimiento de la estructura financiera. Actualmente es Directora de Administración y Finanzas de la División Vivienda.



Silvia Chew Bolaños

Directora de Administración

Antigüedad: 39 años

Directora de Administración, con una trayectoria consolidada en la Compañía y más de tres décadas de experiencia en gestión administrativa y financiera. Su liderazgo ha sido clave para garantizar la continuidad operativa, el control administrativo y la eficiencia de los procesos internos, aportando estabilidad, conocimiento institucional y solidez operativa.



Naftoli Mishkin Autokoisky

Director de Normatividad y Alianzas Estratégicas.

Antigüedad: <1 año

Ingeniero en Aeronáutica por el Technion – Israel Institute of Technology, y ha complementado su formación con estudios de alta dirección, cuenta con una amplia y sólida trayectoria de más de 25 años en la industria, destacándose en cargos directivos dentro de reconocidas desarrolladoras.



Gerardo Fernández García

Director de Transformación Digital

Antigüedad: 1 año

Licenciado en Comunicación, con una sólida trayectoria profesional en estrategia comercial, transformación digital y desarrollo de negocio. Ha desempeñado funciones directivas en los sectores inmobiliario, hotelero, financiero y de telecomunicaciones, impulsando iniciativas orientadas al crecimiento, la innovación y la eficiencia operativa.



Jorge Thierry Aguilera

Director de Área Técnica

Antigüedad: <1 año

Cuenta con más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario, destacándose por su liderazgo técnico, capacidad de gestión y visión estratégica en proyectos de gran complejidad. Es Ingeniero Arquitecto por el Instituto Politécnico Nacional y maestro en Diseño Arquitectónico por la Universidad Nacional Autónoma de México.

A lo largo de su trayectoria ha liderado equipos multidisciplinarios en el diseño, planeación, supervisión y optimización de procesos constructivos, siempre con un enfoque orientado a la innovación, eficiencia y calidad.



Rodolfo Trujillo Mondragón

Director Jurídico

Antigüedad: 19 años

Director Jurídico con más de 19 años de trayectoria en la Compañía, con amplia experiencia en derecho corporativo, mercantil, civil y laboral. Ingresó a la organización como subdirector jurídico de Reserva Territorial y ha acompañado el crecimiento del negocio a través de la gestión legal de operaciones estratégicas, el cumplimiento normativo y la mitigación de riesgos legales, aportando certeza jurídica a la toma de decisiones corporativas.



Manuel Murillo Paredes

Director de Operaciones de Nuevos Desarrollos

Antigüedad: <1 año

Ingeniero Industrial con especialidades y maestría en Dirección de Empresas, Dirección de Constructoras e Ingeniería Económica y Financiera.

Con más de 20 años de experiencia en la industria de vivienda, donde ha desempeñado cargos como Director de estrategia y desempeño integral de diversas desarrolladoras.



David Gutiérrez Montes de Oca

Director de Auditoría

Antigüedad: <1 año

Contador Público Certificado, con maestría en Finanzas y una sólida formación en control interno, auditoría y gestión de riesgos. Cuenta con más de 25 años de experiencia en organizaciones de alto nivel, donde ha ocupado posiciones directivas en auditoría, finanzas y cumplimiento, destacando su enfoque estratégico y capacidad para fortalecer procesos de gobierno corporativo.



Juan Ortiz Monasterio O'Dogherty

Director de Negocio Hospitality

Antigüedad: 1 año

Arquitecto con amplia experiencia en desarrollo inmobiliario, con especialización en hospitalidad y el sector hotelero. Ha liderado inversiones estratégicas y desarrollos de alto perfil, integrando estructuración financiera, planeación urbana y gestión operativa. Actualmente encabeza la División de Negocio Hospitality, impulsando proyectos orientados a la rentabilidad, sostenibilidad e impacto positivo.

Gestión de riesgos

GRI 2-12, 2-13, NIS C4

Como organización, estamos expuestos a un entorno dinámico que cuyos cambios se ven reflejados en factores sociales, ambientales y económicos de los lugares en los que operamos. Por ello, la identificación, gestión, mitigación y seguimiento de los riesgos potenciales constituye un ejercicio clave para el cumplimiento de nuestros objetivos, la garantía de la continuidad del negocio y para asegurar un desempeño sostenible.

En este sentido, trabajamos en la anticipación y prevención de riesgos operativos mediante la aplicación del marco de gestión de riesgos empresariales (COSO ERM[5]).



Gestionamos los riesgos con base en mejores prácticas, transformando desafíos en oportunidades de crecimiento.

[5] Marco integral de gestión de riesgos empresariales.

Principales riesgos estratégicos que podrían impactar al negocio

A través de nuestro marco integral de gestión de riesgos, identificamos y evaluamos riesgos financieros, estratégicos, operativos y regulatorios que podrían impactar la continuidad del negocio, implementando medidas preventivas para anticiparlos y gestionarlos oportunamente.

A continuación, se presentan los principales riesgos identificados y las acciones implementadas para su gestión. La identificación y evaluación de estos riesgos es realizada por la Alta Dirección, bajo la supervisión del Consejo de Administración.

Riesgo	Descripción	Detalle de gestión
FINANCIEROS		
Disponibilidad de créditos hipotecarios / cambios en las tasas de interés	Nuestra operación depende significativamente del financiamiento hipotecario otorgado por instituciones como Infonavit y Fovissste, particularmente en los segmentos de Vivienda de Interés Social y Tipo Medio. Cambios en las políticas públicas, restricciones presupuestales o variaciones en tasas de interés podrían impactar directamente los resultados financieros de la Compañía.	✓ Mantenemos una relación cercana con Organismos Nacionales de Vivienda y asociaciones del sector como CANADEVI, lo que nos permite mantener informados de manera oportuna. ✓ Diversificamos las fuentes de financiamiento para clientes, fortaleciendo vínculos con Infonavit, Fovissste e instituciones bancarias. ✓ Monitoreamos de forma continua el entorno económico y las políticas públicas para ajustar oportunamente nuestra estrategia comercial.
Manejo de deuda y liquidez	Capacidad de generar flujo libre de efectivo de manera sostenida y mantener niveles de endeudamiento saludables.	✓ Monitoreo constante de flujos proyectados y reales, anticipando necesidades. ✓ Uso de herramientas como factoraje y líneas de crédito para capital de trabajo. ✓ Perfil de deuda equilibrado entre financiamiento bancario y certificados bursátiles en circulación.
ESTRATÉGICOS		
Continuidad del negocio	El incremento en precios de terrenos y posibles demoras en permisos o autorizaciones regulatorias podrían generar sobrecostos y retrasos en la ejecución de proyectos, afectando la rentabilidad y el desempeño operativo.	✓ Seguimiento mediante el Comité de Planeación. ✓ Coordinación inter-áreas para optimizar tiempos y condiciones de desarrollo.



Zafiro Residencial, Nayarit,
Segmento: Residencial

Riesgo	Descripción	Detalle de gestión
Dependencia de un solo segmento de negocio	Una proporción significativa de los ingresos proviene de la División Inmobiliaria, lo que genera un riesgo derivado de la concentración en dicho segmento.	✓ Diversificación del portafolio mediante la División de Centros Comerciales, generando fuentes adicionales de ingreso. ✓ Operación y propiedad de seis centros comerciales, incluyendo dos en los que mantenemos una participación del 50 %, fortaleciendo la generación de ingresos y permite compartir riesgos.
Competencia local	Mayor competencia o falta de adaptación a tendencias del sector puede afectar posición en el mercado.	✓ Portafolio diversificado de productos. ✓ Alternativas de financiamiento atractivas. ✓ Enfoque en experiencia integral del cliente y servicio postventa.
OPERATIVOS		
Aumento en costos de suministros y escasez de personal de obra	Incrementos en materiales de construcción o escasez de mano de obra podrían impactar costos y ejecución de proyectos.	✓ Contratos de abastecimiento con proveedores estratégicos, asegurando suministro constante. ✓ Operación de 13 plantas de concreto premezclado a través de la División COMACI, garantizando disponibilidad y entrega de materiales. ✓ Implementación de programas continuos de capacitación técnica para fortalecer las competencias del personal de obra. ✓ Oferta de condiciones laborales competitivas, asegurando la disponibilidad de mano de obra calificada.
Riesgos físicos ante desastres naturales	Eventos climáticos extremos podrían impactar operaciones.	✓ Aplicación de rigurosos estándares de calidad en construcción, fortaleciendo la resiliencia de los activos ante posibles eventos climáticos. ✓ Identificación de riesgos ambientales relevantes a partir del análisis de materialidad. ✓ Integración de estos riesgos en la estrategia de sostenibilidad.
REGULATORIOS		
Incumplimiento legal	Cambios en la regulación aplicable en materia de construcción, uso de suelo y medio ambiente podrían generar retrasos, sobrecostos o limitaciones en la adquisición y desarrollo de proyectos inmobiliarios.	✓ Operación de una Dirección Jurídica y un Departamento de Legalización especializados, responsables del cumplimiento normativo y del monitoreo continuo de regulaciones federales, estatales y municipales. ✓ Supervisión permanente de cambios normativos para anticipar impactos y asegurar cumplimiento oportuno.

Relación con grupos de interés

GRI 2-29

En Consorcio ARA creemos que el crecimiento sostenible se construye a partir de relaciones de confianza con nuestros grupos de interés, quienes contribuyen de manera fundamental al desarrollo y continuidad del negocio.

Por ello, promovemos vínculos basados en la escucha activa, la transparencia, la colaboración y la participación.

Un pilar central de nuestra gestión es la comunicación clara, constante y bidireccional con nuestros grupos de interés, la cual nos permite comprender sus expectativas, motivaciones y necesidades, e integrarlas en nuestra propuesta de valor. Este enfoque fortalece la colaboración, el beneficio mutuo y una responsabilidad compartida.

En este sentido, identificamos a nuestros principales grupos de interés y establecemos mecanismos formales de comunicación y relacionamiento.

Propuesta de valor y principales canales de comunicación para nuestros grupos de interés

Colaboradores

Propuesta de valor

Promovemos un entorno laboral positivo, inclusivo, seguro y motivador, impulsando el desarrollo profesional y personal de nuestros colaboradores. Mediante mecanismos formales de comunicación y programas de capacitación continua, fortalecemos sus capacidades y fomentamos su participación, reconociendo que un equipo comprometido y capacitado es esencial para el éxito sostenible de Consorcio ARA.

Canales de comunicación

- Canales de denuncia
- Evaluación de Clima Laboral
- Cuestionario de la NOM 035 laboral

Clientes

Propuesta de valor

Mantenemos una relación clara y transparente con nuestros clientes, basada en la oferta de construcciones de la más alta calidad, buscando superar sus expectativas. Nuestra gestión se basa en la innovación, la excelencia operativa y la adaptación continua a sus necesidades, fortaleciendo relaciones de confianza de largo plazo.

Canales de comunicación

- Línea de atención
- Página web
- Redes sociales

Proveedores y contratistas

Propuesta de valor

Establecemos relaciones sólidas y de largo plazo con proveedores y contratistas, basadas en principios de confianza, transparencia y una conducta ética. A través de mecanismos de comunicación y espacios de diálogo, promovemos la adopción de prácticas responsables y sostenibles a lo largo de nuestra cadena de suministro.

Canales de comunicación

- Reuniones
- Pláticas en foros
- Línea ética

Autoridades

Propuesta de valor

Mantenemos un diálogo constante y oportuno con las autoridades reguladoras, asegurando el cumplimiento de la normativa aplicable y la rendición de cuentas en tiempo y forma.

Canales de comunicación

- Reuniones

Cámaras y asociaciones

Propuesta de valor

Participamos activamente en cámaras y asociaciones del sector, contribuyendo al intercambio de información y el desarrollo de iniciativas que fortalecen el desarrollo del sector inmobiliario.

Canales de comunicación

- Reuniones
- Foros
- Afiliación a cámaras

Comunidad

Propuesta de valor

Fomentamos una relación cercana con las comunidades donde operamos, mediante mecanismos de acercamiento y diálogo que nos permiten identificar expectativas y promover acciones orientadas al desarrollo local y a la generación de impactos sociales y ambientales positivos.

Canales de comunicación

- Visitas de acercamiento e integración

Inversionistas y accionistas

Propuesta de valor

Brindamos información clara y precisa a inversionistas y accionistas mediante canales de comunicación formales, asegurando la confianza y la transparencia.

Canales de comunicación

- Atención personalizada
- Reuniones
- Conferencias

Fuentes de Tizayuca II, Hidalgo,
Segmento: Interés Social





Cultura y cumplimiento

GRI 3-3 Cumplimiento regulatorio, 2-27, 206-1, 417-2, 417-3, 419-1
SASB IF-HB-160a.3

04

Estamos comprometidos a garantizar que cada uno de nuestros proyectos se desarrollen en estricto cumplimiento de la normativa aplicable para el sector, desde la adquisición de los terrenos hasta la comercialización final de las viviendas.

En un entorno regulatorio en constante evolución, operamos bajo un enfoque preventivo que nos permite anticipar cambios, mitigar riesgos regulatorios y adaptar nuestros procesos.



Dream Diamante, Guerrero,
Segmento: Residencial

1

Planeación y viabilidad urbana

Analizamos los Planes y Programas de Desarrollo Urbano (PDU) vigentes y, en su caso, de los programas parciales que determinan criterios específicos de zonificación y uso de suelo.

2

Gestión ambiental y autorizaciones federales

Tramitamos permisos federales de cambio de uso de suelo en zonas consideradas de alto valor ambiental, gestionamos concesiones ante la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT) y aseguramos el cumplimiento de la legislación ambiental aplicable establecido por por la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección del Medio Ambiente (PROFEPA).

3

Registro territorial y alineación sectorial

Incorporamos nuestra reserva territorial al Registro Nacional de Reservas Territoriales (RENARET), alineando los proyectos con los criterios de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI).

4

Comercialización y protección al consumidor

Garantizamos el cumplimiento de la NOM-247-SE-2021 en la comunicación, promoción y venta de nuestros desarrollos, fortaleciendo la transparencia hacia nuestros clientes.

No contamos con incumplimientos normativos y/o legales[1] significativos en 2025.

[1] Incluye incumplimientos o multas significativas por la operación de ARA, prácticas de libre competencia, laborales, ambientales, de etiquetado, comunicación y marketing.

Principales leyes a las que estamos sujetos en México

Desarrollo urbano y ordenamiento territorial

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

- Promueve un modelo de desarrollo urbano basado en sostenibilidad, la equidad territorial y la calidad de vida.
- Establece responsabilidades claras entre los distintos niveles de gobierno.
- Regula el uso del suelo y los procesos de urbanización.
- Integra principios de resiliencia, movilidad, inclusión y gestión de riesgos en la planeación territorial.

Leyes y Reglamentos de Fraccionamientos Estatales

- Establece las normas para el uso de propiedades ubicadas en fraccionamientos o conjuntos habitacionales.
- Define los lineamientos sobre el uso de las áreas comunes, condiciones de convivencia entre residentes, mantenimiento de espacios públicos, entre otras.
- Aseguran la adecuada integración urbana y la habitabilidad de los desarrollos.

Reglamentos de Construcción de los estados y la Ciudad de México

- Establecen lineamientos técnicos y criterios de seguridad estructural que deben cumplir las edificaciones.
- Definen los requisitos administrativos, licencias y permisos necesarios para iniciar y ejecutar proyectos.
- Regula estándares de diseño, materiales, supervisión técnica y cumplimiento normativo a nivel local.

Cumbres de la Montaña, Estado de México,
Segmento: Interés Social



Vivienda digna y asequible

Ley de Vivienda

- Establece y regula la Política Nacional de Vivienda, así como los programas, instrumentos y apoyos para garantizar el acceso a una vivienda digna y decorosa.
- Promueve principios de equidad, inclusión social y perspectiva de género.
- Fomenta la coordinación y concertación entre los sectores público, social y privado para el cumplimiento de los objetivos nacionales en materia de vivienda.

Ley del Infonavit

- Regula la operación del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y el sistema de financiamiento para el acceso a vivienda.
- Establece los lineamientos que permiten a los trabajadores acceder a créditos suficientes y en condiciones accesibles para la adquisición de vivienda.
- Garantiza la correcta administración de recursos bajo un marco de transparencia y legalidad.
- Define criterios y requisitos que deben cumplir los desarrolladores para que sus proyectos sean susceptibles de financiamiento mediante este esquema.

Ley del Fondo de la Vivienda de ISSSTE (FOVISSSTE)

- Establece, administra y opera un sistema de financiamiento que permite a trabajadores, jubilados y pensionados afiliados acceder a créditos suficientes y en condiciones accesibles, mediante préstamos con garantía hipotecaria.
- Establece que los servidores públicos del FOVISSSTE deben actuar bajo principios de legalidad, honestidad, igualdad, transparencia, no discriminación e integridad.
- Define las atribuciones y responsabilidades de los órganos de gobierno y administración del Fondo, asegurando la correcta gestión y supervisión de los recursos.

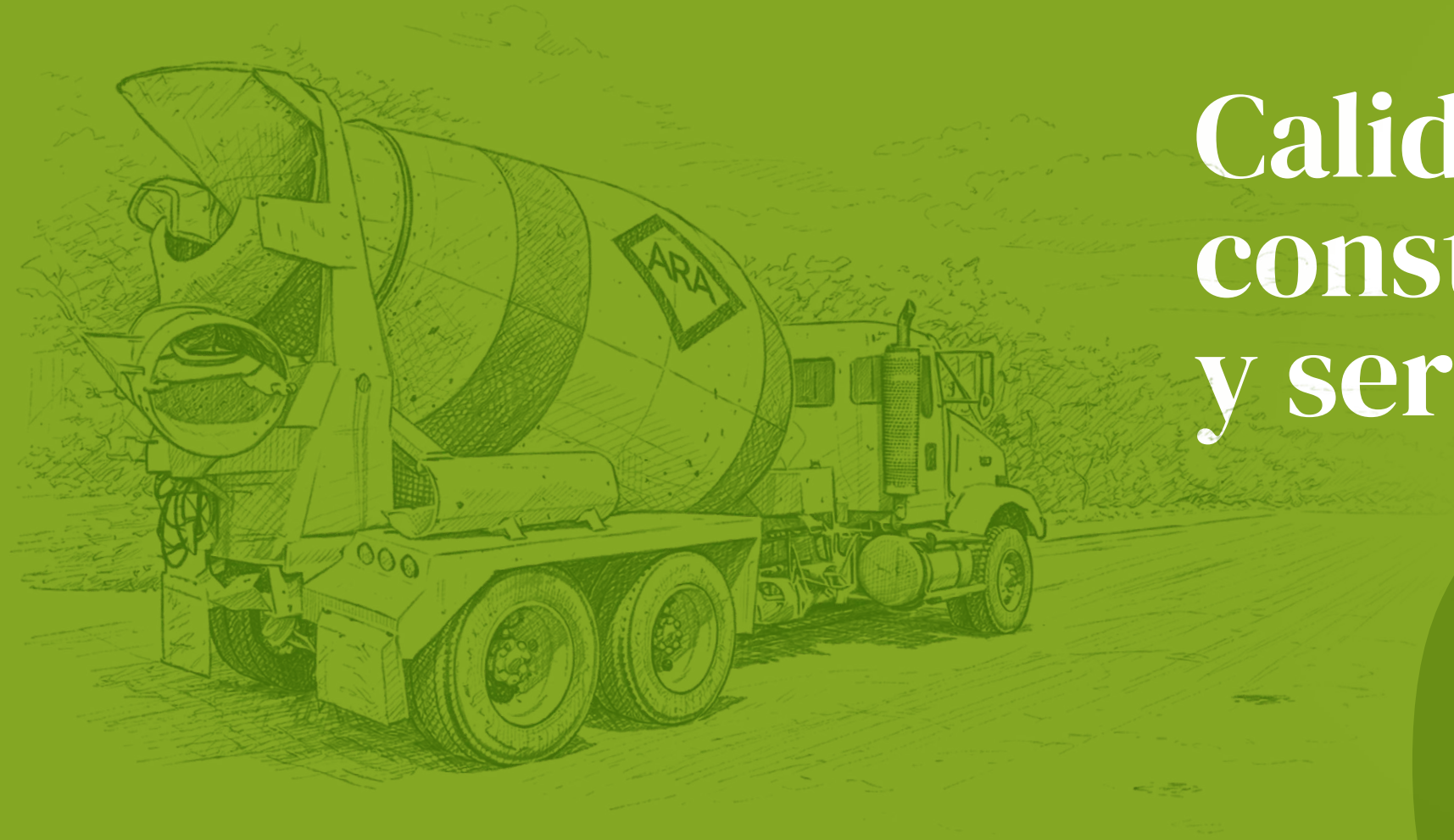
Protección al comprador

Ley Federal de Protección al Consumidor (LFPC)

- Promueve y protege los derechos del consumidor, procurando equidad, certeza y seguridad jurídica en la relación entre proveedores y compradores.
- Establece las obligaciones de los proveedores en materia de información, publicidad, contratos y garantías, así como los derechos fundamentales de los consumidores.
- Fomenta una cultura de consumo responsable e informado, que permita a los consumidores tomar decisiones conscientes, críticas y sustentables respecto a bienes y servicios.

Dream Lagoons Cancún, Quintana Roo,
Segmento: Residencial



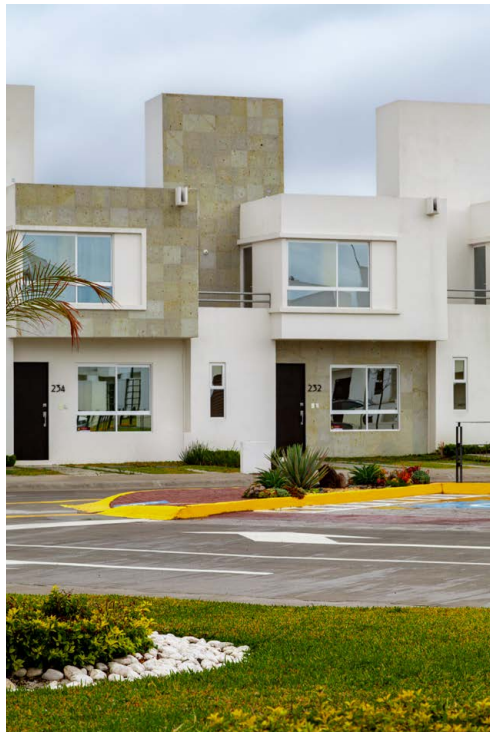


Calidad, construcción y servicios

05

Nuestros desarrollos son un reflejo del compromiso firme que mantenemos con la sustentabilidad.

Desde la etapa de planificación de cada proyecto hasta su ejecución final, integramos principios que nos permiten minimizar el impacto ambiental y promover entornos más saludables para las personas y las comunidades. Todo ello se lleva a cabo en estricto cumplimiento de la normativa mexicana vigente a nivel federal, estatal y municipal.



Los Agaves Residencial, Guanajuato,
Segmento: Tipo Medio

Jardines de Santa Inés, Estado de México,
Segmento: Interés Social



Conectividad y accesibilidad

GRI 3-3 Conectividad

Implementamos medidas innovadoras que impulsan la creación de comunidades más resilientes, habitables y orientadas al futuro.

La conectividad además de facilitar una integración armónica de la vivienda con su entorno natural también incrementa su eficiencia y complementa un enfoque hacía urbanismos más sustentables. Al estar integradas a un sistema integral de soluciones sustentables, las viviendas reducen de manera significativa su huella de carbono y optimizan el uso de recursos, promoviendo un estilo de vida más equilibrado y respetuoso con el medio ambiente.

La educación y el acompañamiento son fundamentales para maximizar los beneficios de la conectividad y fomentar prácticas asertivas frente a la sustentabilidad. De esta manera, los habitantes se mantienen bien informados sobre el uso y aprovechamiento de los dispositivos instalados dentro de nuestras viviendas.

Izamal Residencial, Quintana Roo,
Segmento: Residencial



Calidad y seguridad de la vivienda

GRI 3-3 Resiliencia y calidad de la vivienda, Infraestructura segura, 416-1

En Consorcio ARA asumimos la calidad de la vivienda como un pilar fundamental de nuestra actividad constructiva y como un compromiso directo con el bienestar a la sociedad. Por ello, asumimos la responsabilidad de garantizar que cada uno de nuestros desarrollos habitacionales, cumpla con estándares técnicos, normativos y de seguridad que protejan la salud y el bienestar de quienes los habitan y utilizan.

Reforzamos este compromiso integrando los criterios mencionados, los cuales nos ayudan a asegurar que cada desarrollo cumpla los estándares de seguridad estructural, habitabilidad y desempeño constructivo. Al mismo tiempo, buscamos garantizar la operación segura de la infraestructura hidráulica, sanitaria, pluvial y vial, que forma parte esencial de nuestros desarrollos.

Este enfoque integral nos permite ofrecer soluciones habitacionales que combinan calidad constructiva con seguridad operativa.

Nuestro enfoque prioriza una conectividad eficiente, segura y accesible para todos, impulsando soluciones de movilidad sustentable que mejoran la calidad de vida y reducen el impacto ambiental en las comunidades.

Finalmente, ubicamos estratégicamente nuestros desarrollos para asegurar un acceso ágil y conveniente a servicios y amenidades esenciales como instituciones educativas, centros de salud, áreas comerciales y espacios recreativos, contribuyendo así al bienestar integral de sus habitantes.

Para asegurar este nivel de desempeño, contamos con **políticas y lineamientos de calidad, operación y seguridad** que abarcan desde el diseño estructural y la selección de materiales hasta la operación y el mantenimiento de la infraestructura como:

Política de calidad

Establece el compromiso de cumplir con estándares técnicos, normativos y de seguridad en el diseño y ejecución de proyectos constructivos.

Lineamientos de diseño y construcción resiliente

Incorporan criterios de adaptación al cambio climático, durabilidad de materiales y adecuación a las condiciones climáticas y geográficas locales.

Cumplimiento de normatividad aplicable

Códigos de construcción, reglamentos urbanos y normas técnicas relacionadas con seguridad estructural, habitabilidad y eficiencia constructiva.

Asimismo, aplicamos las siguientes **medidas** para asegurar el funcionamiento correcto de los desarrollos y la protección de los usuarios:

- Gestión de residuos
- Iluminación adecuada
- Señalización
- Control de accesos
- Protocolos de emergencia

A lo largo del proceso constructivo, establecemos mecanismos de supervisión técnica permanente, revisiones detalladas en etapas clave de la obra y verificación del cumplimiento de especificaciones de materiales y sistemas constructivos. Estas acciones nos permiten garantizar un desempeño óptimo de las viviendas, reducir retrabajos y fortalecer la durabilidad de nuestras edificaciones. Asimismo, consideramos criterios de habitabilidad esenciales como la ventilación natural, la iluminación y el aislamiento térmico. De este modo, priorizando el confort de los usuarios.

Paseos del Roble, Nuevo León,
Segmento: Tipo Medio



En 2025 logramos **hitos destacados**, entre ellos:

- Cumplimiento de los estándares técnicos aplicables
- Reducción de incidencias relacionadas con fallas o retrabajos
- Fortalecimiento de nuestras prácticas de aseguramiento de la calidad
- Consolidación de procesos de manejo y disposición de residuos en sitios autorizados
- Implementación de programas de mantenimiento preventivo en infraestructura clave
- Mayor control y orden en las operaciones de obra y desarrollos

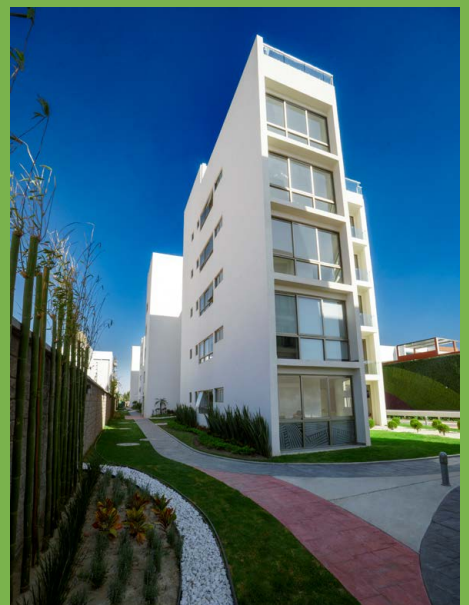
Con una visión clara hacia el futuro, mantenemos metas orientadas en la calidad de todos nuestros proyectos, adoptar innovaciones constructivas y promover materiales resistentes y sustentables. Reconocemos, además, que la coordinación entre diseñadores, supervisores, constructores y proveedores es clave para elevar el estándar de calidad y continuar proporcionando viviendas que respondan a las expectativas de nuestros clientes y a los desafíos del entorno urbano y climático.



100%

de nuestras viviendas entregadas en 2025 se evaluaron en temas de calidad y seguridad.

Cumbres Barreal, Puebla,
Segmento: Residencial



La Florida II, Estado de México,
Segmento: Tipo Medio.



Punta Mar Diamante, Guerrero,
Segmento: Tipo Medio



Lomas del Pedregal, Puebla,
Segmento: Tipo Medio



Citara, Estado de México,
Segmento: Interés Social



Servicio y atención al cliente

Tenemos un objetivo principal de brindar una experiencia excepcional para fortalecer la satisfacción y la lealtad de nuestros clientes.

Una atención construida sobre la empatía, la eficiencia y la personalización no solo atiende necesidades inmediatas, sino que anticipa expectativas, genera confianza y promueve recomendaciones positivas. Este enfoque integral contribuye a consolidar nuestra reputación, diferenciar nuestra propuesta de valor e impulsar un crecimiento sustentable y competitivo en el mercado.

Nuestro compromiso es acompañarlos en cada etapa del proceso, brindando soluciones claras y oportunas que garanticen su tranquilidad y satisfacción total. A través de una atención responsable y transparente, buscamos construir relaciones duraderas basadas en la confianza y en el valor que entregamos en cada experiencia.



Centro Las Américas, Estado de México

Satisfacción del cliente

GRI 3-3 Satisfacción del cliente final

En 2025 consolidamos una gestión centrada en la experiencia integral del cliente, asegurando no solo la entrega adecuada de la vivienda, sino su correcto acceso, uso y acompañamiento posterior. Este enfoque estratégico mejora nuestros procesos internos y contribuye a un crecimiento sustentable y competitivo. Además, orientamos nuestra gestión a fin de mejorar tiempos de respuesta, estandarizar procesos y reforzar la coordinación interáreas, priorizando soluciones oportunas y preventivas.

Contamos con un equipo comercial especializado que se encarga de prospectar y consolidar diversos canales de comunicación para llegar de manera efectiva a nuestros clientes potenciales. Una vez identificados, ofrecemos asesoría individualizada a través de nuestros asesores certificados en Infonavit, Fovissste y créditos bancarios. Además, colaboramos estrechamente con instituciones y bancos para ofrecer capacitaciones continuas, garantizando que nuestros clientes tengan toda la información necesaria sobre los mecanismos de financiamiento más adecuadas.

Colaboramos con instituciones financieras para que el cliente reciba información clara, completa y oportuna sobre las alternativas de financiamiento que mejor se ajustan a su perfil y posibilidades.

Para fortalecer esta cultura centrada en el cliente, en 2025 adoptamos diversas **iniciativas alineadas con nuestras políticas operativas:**

- Optimización del proceso de entrega de viviendas, incorporando inspecciones detalladas y verificaciones previas para asegurar una experiencia positiva desde el inicio.
- Mejora en la gestión de garantías, implementando un sistema de semáforos con tiempos de respuesta definidos y seguimiento puntual de cada solicitud.
- Fortalecimiento en atención al cliente, capacitando continuamente al personal y empleando herramientas digitales que agilizan la comunicación y trazabilidad de casos.

Canales de comunicación

Hemos reforzado nuestros canales de comunicación directa, destacando nuestra línea de atención LineARA (800 546 3272) y los servicios de soporte disponibles en cada desarrollo, lo que nos permite mantener una comunicación más ágil, efectiva y oportuna con nuestros usuarios.

También, contamos con canales digitales como son nuestras redes sociales oficiales donde compartimos de forma constante información relevante sobre nuestros desarrollos.

Casas ARA

@CasasARAoficial

casas_ara

Además, contamos con oficinas físicas de venta denominadas ARA-CENTROS, estas se ubican estratégicamente en zonas de alta afluencia. De esta manera, podemos brindar una atención personalizada y cercana a nuestros clientes. Actualmente, tenemos presencia en Tlanepantla, Buenavista, Ixtapaluca, Lindavista, Toluca, León, Playa del Carmen, Cancún, Nayarit y Tijuana.

72%

de nuestras ventas se originaron a través de canales digitales al cierre de 2025.



Dream Lagoons Veracruz, Veracruz,
Segmento: Residencial

Prácticas de venta

GRI 3-3 Prácticas de venta

Desde nuestra operación comercial, nos apegamos a la **NOM-247-SE-2021**[1] ya que establece el marco normativo que regula las prácticas de comercialización de bienes inmuebles destinados a casa habitación y protege los derechos del consumidor.

El contar con una adecuada implementación de la norma, garantiza certeza jurídica en los procesos de preventa y venta, reduce riesgos de sanciones por parte de autoridades competentes y fortalece la transparencia en la información proporcionada al cliente. Asimismo, contribuye a la correcta integración de contratos, publicidad y documentación obligatoria, asegurando consistencia y cumplimiento regulatorio en todos los desarrollos.

Realizamos revisiones periódicas para verificar que cada desarrollo cuente con la documentación obligatoria y que se encuentre disponible para consulta del cliente.

[1] Para más información dirigirse **da clic aquí**



Dream Lagoons Cancún, Quintana Roo,
Segmento: Residencial



Sustentabilidad

GRI 2-22
NIS C5

06

Modelo de sostenibilidad

Comprometidos con la creación de valor a largo plazo para nuestros grupos de interés, continuamos fortaleciendo nuestra estrategia de sostenibilidad, integrándola en cada uno de los pilares de la estrategia de negocio.

A continuación, presentamos nuestro modelo de sostenibilidad, el cual actúa como una hoja de ruta que atiende las expectativas del sector, integra los intereses de nuestros grupos de interés y contribuye al desarrollo sostenible del negocio. Este modelo nos permite comunicar de forma clara nuestras prioridades en materia ASG y reafirma nuestro compromiso con una gestión responsable y orientada al largo plazo.



Arona Residencial, Estado de México,
Segmento: Residencial

En ARA entendemos la sostenibilidad como un eje estratégico para el desarrollo y la permanencia del negocio.

Con este enfoque, formalizamos nuestro compromiso a través de la Política de Sostenibilidad, la cual entró en vigor en 2023 y es aplicable a todas nuestras operaciones.

Esta política establece los principios y lineamientos que guían nuestra actuación en materia de ética y transparencia, gobierno corporativo, cadena de suministro responsable, gestión del talento, desarrollo comunitario y protección del medio ambiente, entre otros aspectos clave. A través de este marco, buscamos integrar la sostenibilidad de manera transversal en todas nuestras decisiones y operaciones, generando valor a largo plazo para nuestros grupos de interés y contribuyendo al desarrollo sostenible de las comunidades donde operamos.



Grupos de Interés

- Inversionistas
- Accionistas
- Colaboradores
- Proveedores
- Contratistas
- Autoridades
- Comunidades
- Clientes

Pilares

- Ambiental
- Social
- Gobernanza

ODS



Focos	Líneas de acción
01	1.1 Ética y transparencia 1.2 Gobierno corporativo 1.3. Cadena de suministro responsable
02	2.1 Desarrollo de colaboradores (incluye contratistas) 2.2 Salud y seguridad laboral 2.3 Diversidad, inclusión y equidad
03	3.1 Cultura de buen vecino 3.2 Inversión social
04	4.1 Diseño sostenible (innovación e incorporación de ecotecnias) 4.2 Conectividad y accesos 4.3 Calidad de la vivienda (capacidad de resiliencia) 4.4 Servicio y atención al cliente (centros comerciales y viviendas)
05	5.1 Cambio climático (mitigación de emisiones y conservación de ecosistemas) 5.2 Circularidad de materiales y recursos 5.3 Conciencia ambiental

Temas significativos en sostenibilidad

01 ÉTICA Y CULTURA DE TRANSPARENCIA

Asegurar el resguardo del patrimonio de ARA y la confianza de los grupos de interés, promoviendo prácticas éticas, una cultura de cumplimiento y medidas para la protección de datos. Fortalecer la toma de decisiones internas y la incorporación de criterios ASG.

Temas materiales:
- Ética y transparencia
- Desempeño económico
- Gobierno corporativo
- Cumplimiento regulatorio



02 NUESTRO TALENTO

Desarrollar al talento interno y externo para fomentar un equipo capacitado y comprometido con ARA, así como garantizar su seguridad y salud en toda actividad desempeñada.

Temas materiales:
- Clima laboral
- Salud y seguridad de colaboradores

03 DESARROLLO COMUNITARIO

Contribuir al desarrollo social y comunitario en las zonas donde tenemos presencia, fortaleciendo el diálogo y promoviendo iniciativas de inversión social.

Temas materiales:
- Relación e impacto con la comunidad
- Integración y regeneración social

04 CALIDAD EN CONSTRUCCIÓN Y SERVICIOS

Desarrollar viviendas y centros comerciales de calidad, brindando al cliente final seguridad y satisfacción, e incorporando innovación y criterios de sostenibilidad en la construcción.

Temas materiales:
- Infraestructura segura
- Satisfacción del cliente final
- Resiliencia y calidad de la vivienda
- Innovación y tecnología
- Conectividad
- Prácticas de venta
- Diseño de vivienda sostenible



05 COMPROMISO CON EL MEDIO AMBIENTE

Contribuir a la protección del medio ambiente mediante la implementación de prácticas ecoeficientes que ayuden a mitigar los impactos a la atmósfera y a los ecosistemas.

Temas materiales:
- Ecoeficiencia operacional
- Circularidad y reciclaje de residuos
- Gestión de emisiones
- Uso de suelo e impacto ecológico

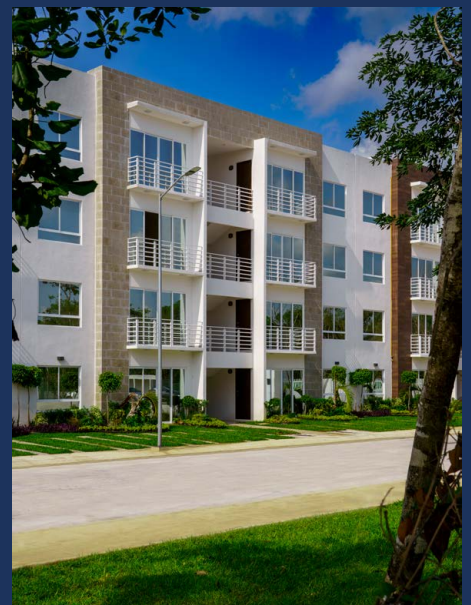
Nuestras metas

En 2023, a partir de nuestro análisis de materialidad, definimos una estrategia de sostenibilidad que se refleja en nuestro modelo de sustentabilidad. Esta estrategia nos permitió integrar criterios ambientales, sociales y de gobernanza en la toma de decisiones y establecer objetivos y metas claras que guían nuestro avance hacia una operación más sostenible en el corto, mediano y largo plazo.

Destacamos nuestros logros en temas ASG a lo largo del informe.



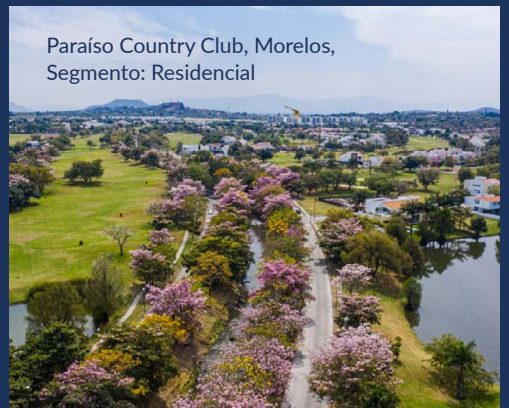
Kuyaan Residencial, Quintana Roo,
Segmento: Residencial



La Escondida Residencial, Estado de México,
Segmento: Residencial



Paraíso Country Club, Morelos,
Segmento: Residencial



Valle Esmeralda, Nayarit,
Segmento: Tipo Medio



La Escondida Residencial, Estado de México,
Segmento: Residencial

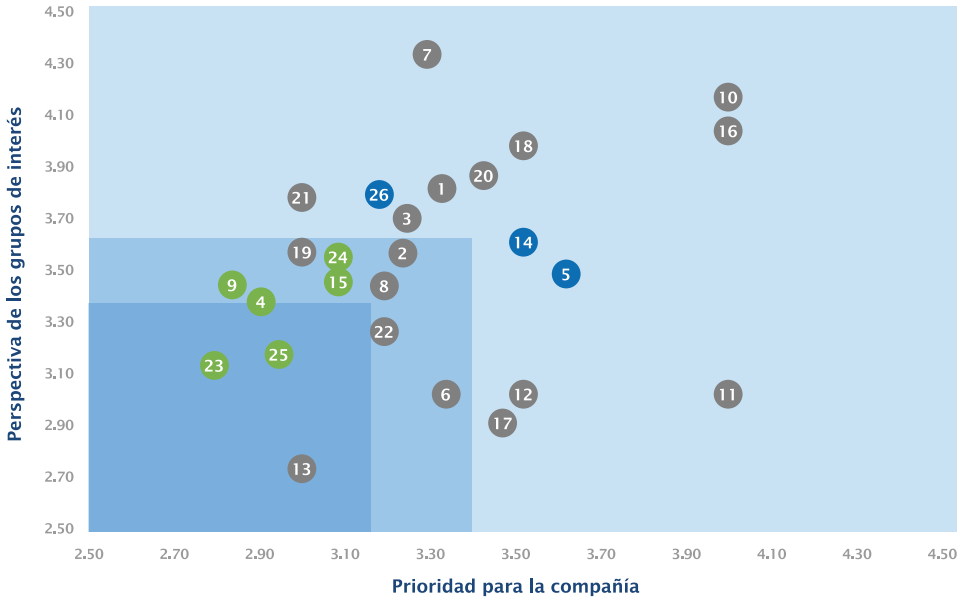


Análisis de materialidad

GRI 3-1, 3-2

En 2022 realizamos nuestro primer análisis de doble materialidad, abarcando tanto la materialidad de impacto como la materialidad financiera. Este ejercicio nos permitió identificar los principales riesgos, impactos y oportunidades derivados de nuestras operaciones, y así reconocer las cuestiones ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) que constituyen el punto de partida de nuestro camino hacia la sostenibilidad.

Matriz de materialidad Integrada



x	y	Materialidad de impacto	Materialidad financiera
> 3.44	> 3.69	Temas materiales	Temas doblemente materiales
>3.11	>3.34	Temas emergentes	Materialidad financiera
<3.11	<3.34	Temas de gestión no proactiva	

Temas materiales (13)

- 10 Satisfacción del cliente final
- 16 Ética y transparencia
- 7 Infraestructura segura
- 18 Desempeño económico
- 20 Cumplimiento regulatorio
- 1 Resiliencia y calidad de la vivienda
- 14 Salud y seguridad de colaboradores
- 5 Innovación y tecnología
- 11 Clima laboral
- 26 Ecoeficiencia operacional
- 3 Conectividad
- 21 Prácticas de venta
- 17 Gobierno corporativo

Temas potencialmente materiales (10)

- 2 Accesibilidad a la vivienda y alianzas
- 8 Cadena de proveedores y contratistas
- 24 Circularidad y reciclaje de residuos
- 19 Relación con autoridades
- 15 Relación e impacto con la comunidad
- 12 Capacitación y desarrollo de colaboradores
- 22 Relación con inversionistas
- 6 Ciberseguridad y privacidad del cliente
- 9 Integración y regeneración social
- 4 Diseño de vivienda sostenible

Temas no materiales (3)

- 13 Diversidad, inclusión e igualdad
- 23 Gestión de emisiones
- 25 Uso de suelo e impacto ecológico

De los **26 temas:**

3

son **doblemente materiales:** Salud y seguridad de los colaboradores; Innovación y tecnología; Ecoeficiencia operacional.

10

son cuestiones **materiales de impacto,** los cuales corresponden únicamente a la materialidad socioambiental.

6

son temas materiales financieros repartidos entre las categorías de temas potencialmente materiales y de temas de gestión no proactiva.

* TODOS los temas incluidos en la matriz se gestionan, únicamente los temas materiales deben ser gestionados proactivamente proponiendo iniciativas para fomentar su desarrollo

Proceso del análisis de materialidad

GRI 3-1

Identificación

Identificamos temas relevantes para la organización con documentación sectorial e información de inversionistas

Priorización

Realizamos un proceso de priorización, de los temas previamente identificados, con nuestros grupos de interés y principales directores.

Construcción de la matriz

- Definimos del conjunto de temas nuestros temas materiales y los correlacionamos con los ODS.
- Identificamos los temas financieros con base en los tópicos establecidos por el Sustainability Accounting Standards Board (SASB) para la industria de infraestructura.



Amaralta Residencial, Baja California,
Segmento: Residencial

Gestión de la Sostenibilidad



Nuestra estrategia de sostenibilidad se implementa de manera transversal en toda la organización, con responsabilidades definidas y coordinadas entre las áreas correspondientes. Este enfoque de gobernanza permite integrar criterios ASG en la gestión, la toma de decisiones y la operación del negocio, como parte de una gestión corporativa responsable.



Ética y cultura de transparencia

GRI 2-23, 2-24, 3-3 Ética y transparencia
NIS C6

07



Cumbres Barreal, Puebla,
Segmento: Residencial

En Consorcio ARA mantenemos un firme compromiso con la integridad, la responsabilidad corporativa y el respeto a los Derechos Humanos, principios que guían nuestro actuar y fortalecen la confianza de nuestros grupos de interés.

Durante 2025 continuamos consolidando nuestra cultura ética mediante la implementación, comunicación y actualización de políticas corporativas diseñadas para asegurar condiciones laborales dignas, entornos seguros y relaciones comerciales transparentes. Estas políticas son aplicables a todas las áreas en la empresa y se extienden a nuestras interacciones con proveedores, clientes y otros aliados estratégicos.

Contamos con un Código de Conducta y Ética en el Trabajo[1] que establece lineamientos claros sobre la conducta que se debe generar dentro de la empresa, reforzando valores como la inclusión, el respeto y la no discriminación. Este documento orienta la toma de decisiones de nuestros colaboradores y la manera en que se vinculan con los distintos grupos de interés; entre sus alcances se encuentran la promoción de un clima laboral respetuoso, la prevención de conductas inapropiadas y la garantía de relaciones equitativas con colaboradores, proveedores y clientes.

La comunicación de todos estos compromisos y políticas se realiza mediante distintos canales internos: correos corporativos, los canales internos de comunicación, materiales gráficos, capacitaciones formales y sesiones de inducción para personal de nuevo ingreso. Estos mecanismos garantizan que tanto colaboradores como terceros conozcan las expectativas éticas, los procedimientos aplicables y los recursos disponibles para resolver dudas o reportar posibles incumplimientos.

El área de Auditoría Interna supervisa el apego a políticas y procesos mediante la emisión de informes sobre planeación, programación, administración y operación del negocio, estableciendo compromisos de mejora continua y verificando su solución.

Cada año todos los colaboradores actualizan la declaración de Conflictos de Interés.

Como principio general, todos los colaboradores deben adherirse a lo establecido en el Código de Conducta y Ética, reforzado por la difusión de buenas prácticas emitidas en colaboración con KPMG para el adecuado tratamiento de denuncias.

[1] Para más información del Código de Conducta y Ética de clic aquí: https://consorcioara.com.mx/data/images/guaostudio_linea-etica-consorcio-ara-2025.pdf

Identificación de riesgos en corrupción y conflicto de interés

GRI 205-1, 205-2
NIS C7



Residencial Albaterra, Jalisco,
Segmento: Residencial

En ARA realizamos evaluaciones sistemáticas para identificar, analizar y mitigar los riesgos relacionados con la corrupción y los conflictos de interés en nuestras operaciones.

Este proceso nos permite fortalecer nuestros mecanismos de prevención, asegurar la integridad en la toma de decisiones y promover una cultura de transparencia en todas las áreas de la empresa.

Durante el 2025 identificamos riesgos significativos asociados a tres operaciones principales:

- Corrupción
- Conflicto de interés
- Pago de servicios no ejecutiados

Para cada categoría se establecieron medidas de control orientadas a prevenir conductas indebidas y garantizar que los recursos se utilicen de manera responsable.

En temas de corrupción, se encuentra en desarrollo una plataforma especializada que permitirá identificar, gestionar y evaluar posibles conflictos de interés con proveedores, reforzando así la transparencia en las decisiones de contratación.

Respecto al conflicto de interés, lo atendemos desde la nueva plataforma de conflicto de interés para proveedores y la obligación anual de todos los colaboradores de presentar su declaración de conflictos reales, aparentes o potenciales, tanto propios como ajenos.

En cuanto al pago de servicios no ejecutados, realizamos auditorías regionales para verificar la ejecución de los trabajos asegurando la aplicación de los recursos y la detección oportuna de anomalías.

Complementando estas acciones, contamos con un conjunto de sistemas de gestión anticorrupción. Entre ellos se encuentra **COSO ERM II,** que establece un marco integral de control interno basado en la evaluación de riesgos, actividades de control, sistemas de información y monitoreo continuo.

En materia tecnológica, aplicamos los lineamientos de la **ISO 27001,** que establece los requisitos para operar un sistema de gestión de seguridad de la información de manera robusta y mejoramiento continuo.

Adicionalmente, aplicamos un Cubo de Gestión y Administración de la Seguridad Física de Activos, que formaliza y actualiza consignas de prevención, disuasión, reacción y salvaguarda de activos estratégicos como almacenes, obras en proceso, maquinaria, oficinas de venta, tanques de agua, plantas de concreto y locales comerciales. Finalmente, complementamos nuestro marco de control mediante una matriz de riesgos y controles sustentada en las mejores prácticas de la **Ley SOX,** orientada a prevenir y disuadir el fraude corporativo.

Con estas herramientas y controles, ARA consolida una estructura madura y efectiva para la identificación y mitigación de riesgos asociados a la corrupción y el conflicto de interés, fortaleciendo la integridad de nuestras operaciones y la confianza de nuestros grupos de interés.

Paseos de Sisal, Quintana Roo,
Segmento: Interés Social



Línea ética

GRI 2-25, 2-26

Como parte de nuestro compromiso con la integridad, la transparencia y la conducta empresarial responsable, contamos con una Línea Ética diseñada para prevenir, detectar y atender cualquier conducta que pudiera vulnerar nuestro Código de Conducta, nuestras políticas internas o nuestros valores. Esta herramienta es un pilar fundamental en el sistema de cumplimiento y forma parte de los mecanismos para remediar impactos negativos y para ofrecer asesoramiento en temas éticos.

Desde el momento en que una persona se incorpora a nuestro equipo, reforzamos estos principios mediante sesiones de inducción en las que explicamos el alcance de nuestras políticas, la importancia del Código de Conducta y el funcionamiento de la Línea Ética. Destacamos su papel como un canal seguro para plantear inquietudes, solicitar asesoría o reportar comportamientos que pudieran ir en contra de nuestros valores.

Todos los colaboradores nos conducimos conforme a estos lineamientos, y la Línea Ética es una herramienta que nos permite cumplir este compromiso.

Todas las denuncias se reciben a través de una plataforma especializada que permite a los denunciantes reportar posibles conductas fraudulentas o irregulares, resguardando su identidad o manteniendo el anonimato si así lo desean. Con ello, aseguramos que cualquier persona pueda expresar sus inquietudes de manera libre y protegida. Esta línea la llevamos a partir de un tercero independiente, para garantizar que el proceso sea imparcial, objetivo y confiable.

Para garantizar la mejora continua de nuestros mecanismos de denuncia y remediación, mantenemos reuniones periódicas con KPMG en las que analizamos la calidad del servicio, revisamos tiempos de atención y actualizamos protocolos que aseguren respuestas oportunas y adecuadas. Cuando recibimos una denuncia, realizamos un levantamiento de entendimiento con la persona denunciante, solicitamos evidencia y documentamos cada caso en una matriz que registra el análisis, el avance de la investigación y la evaluación de soportes. Concluido el proceso, presentamos los hallazgos ante nuestro Comité de Ética interno, que determina las medidas correctivas o sanciones pertinentes.

Además, monitoreamos la eficacia de la Línea Ética a través del análisis de las denuncias recibidas año con año[2]. Finalmente, reconocemos que nuestra Línea Ética no solo es un mecanismo para recibir denuncias, sino también un espacio para acompañar, orientar y brindar claridad sobre la aplicación de nuestras políticas. Nuestro compromiso es mantener este sistema accesible, confiable y actualizado, asegurando que todas las personas dentro de la compañía cuenten con un canal seguro para reportar denuncias, reforzando así una cultura basada en la confianza, la transparencia y el respeto.

Zafiro Residencial, Nayarit,
Segmento: Residencial



Contacto de denuncia

Interior de la República:
800 461 0515

Correo electrónico:
eticaara@kpmg.com.mx

https://tulineaetica.kpmg.com.mx/LineaEtica/consorcioAra

[2] Para consultar el número de denuncias recibidas, ir al Anexo 1.1 Principales Indicadores ASG.



Impulso al talento

08

Nuestros colaboradores

GRI 3-3 Clima laboral, 401-2

2,673
colaboradores, al cierre de 2025.

82%
de satisfacción en nuestra encuesta de clima laboral.



Nuestros colaboradores son un factor clave para el éxito de la empresa. Por ello, promovemos su bienestar integral y procuramos que Consorcio ARA sea un entorno laboral donde se incentive al equipo a crecer, desarrollarse profesionalmente y relacionarse con respeto.

Entendemos que un clima laboral positivo contribuye a que nuestros colaboradores se sientan valorados y reconocidos, fortaleciendo su sentido de pertenencia, incrementando su productividad y reduciendo factores como el ausentismo y la rotación. Estos efectos se reflejan, a su vez, en mejores resultados para la compañía y en una mayor satisfacción de nuestros clientes.

Siguiendo el compromiso con el bienestar integral de ARA, impulsamos una cultura wellness orientada a promover la salud física, mental y emocional de nuestros colaboradores. A través de esta cultura, buscamos crear un entorno de trabajo que favorezca de manera constante a la calidad de vida y salud de todos los colaboradores, reflejando este bienestar en nuestros resultados y continuo crecimiento de la empresa.

Adicionalmente, implementamos diversas prácticas laborales que fomentan un clima laboral positivo y fortalecen el desarrollo y compromiso de nuestro equipo.

Política NOM-035 prevención de riesgos psicosociales

Contamos con una política orientada a la identificación, prevención y atención de factores de riesgo psicosocial, así como a la promoción de un clima organizacional positivo. Su implementación incluye evaluaciones periódicas cada 2 años conforme a la normativa aplicable, así como actividades de sensibilización, canales de apoyo y medidas correctivas.

Bienestar físico y emocional del colaborador

Llevamos a cabo iniciativas orientadas al bienestar físico y emocional del colaborador.

Programas equilibro vida- trabajo

Desarrollamos iniciativas para promover un balance saludable entre la vida personal y profesional de nuestros colaboradores, mediante modalidades híbridas, permisos personales y acciones que fomentan su bienestar integral.

Compensaciones

Ofrecemos beneficios que van más allá de la ley, como lo son aguinaldo, fondo de ahorro, bonos de desempeño, transporte para el personal, convenios empresariales y descuentos para la compra de vivienda.

Línea ética

Disponemos de una línea de denuncia. Consulta Aquí

Prestaciones

Nuestros colaboradores cuentan con beneficios como seguro de vida, seguridad social, permiso parental[1] y acceso a esquemas de jubilación a través del IMSS.



Zafiro Residencial, Nayarit,
Segmento: Residencial

[1] Para más información del permiso parental dirigirse al Anexo1.1: Principales indicadores ASG.

Diversidad, equidad e inclusión

En Consorcio ARA, **promovemos una cultura organizacional basada en la diversidad, la equidad y la inclusión**, reconociendo que la diversidad de perspectivas fortalece nuestras capacidades y contribuye al desarrollo sostenible de la organización.

Nuestro compromiso se refleja en nuestras prácticas de contratación, compensación y desarrollo profesional, las cuales buscan garantizar igualdad de oportunidades y asegurar que todas las personas sean valoradas por su talento, desempeño y compromiso con la empresa.

Además, impulsamos iniciativas orientadas a prevenir cualquier forma de discriminación y promover un entorno laboral respetuoso e inclusivo, acompañadas de acciones de sensibilización y capacitación que fortalecen estos principios dentro de nuestra cultura organizacional.



27%

de nuestra plantilla estuvo conformada por mujeres al cierre de 2025



Desarrollo de colaboradores

GRI 404-2, 404-3; NIS B4

Paseos del Roble, Nuevo León,
Segmento: Tipo Medio



Estamos comprometidos con el desarrollo profesional de nuestros colaboradores. Buscamos que se sientan respaldados y que cuenten con las herramientas, conocimientos y oportunidades necesarias para fortalecer sus habilidades y alcanzar su máximo potencial dentro de la organización.

Para ello, impulsamos programas de formación orientados al fortalecimiento de habilidades técnicas, comerciales y de liderazgo. Entre ellos, se destacan los siguientes:

Academia Comercial: Formación para asesores de venta en ética empresarial, experiencia del cliente, ventas, productividad y marketing digital.

Academia Construcción: Capacitación en seguridad, planeación y gestión, incluyendo normativas de seguridad y manejo de maquinaria, asegurando un entorno de trabajo seguro.

Academia IA: Formación introductoria en inteligencia artificial, incluyendo conceptos básicos, uso de *prompts* y reflexiones sobre el uso ético de la IA.

Academia Liderazgo: Programa orientado al desarrollo de habilidades de liderazgo, resiliencia y gestión del cambio.

Academia Finanzas: Capacitación en conceptos financieros básicos, interpretación de estados financieros y elaboración de presupuestos.

88%
de nuestros colaboradores, recibieron una evaluación de desempeño[2,3].

[2] De una población total de 2,673 colaboradores, 1,230 participan en el proceso de evaluación de desempeño. De estos participantes el 88% realizó su evaluación completa.
[3] Las evaluaciones de desempeño se realizan trimestralmente y se basan en objetivos definidos bajo la metodología Balanced Scorecard, mediante la cual cada Dirección establece metas alineadas con los objetivos estratégicos de Consorcio ARA.

Salud y seguridad laboral

GRI 3-3: Salud y seguridad de los colaboradores,
403-1, 403-3, 403-4, 403-5, 403-6, 403-7, 403-8; NIS B5

Comprometidos con el bienestar de nuestros colaboradores, en Consorcio ARA adoptamos un enfoque preventivo para identificar, evaluar y mitigar los riesgos en materia de salud y seguridad laboral asociados a nuestras operaciones.

Debido a la naturaleza de nuestras actividades, que incluyen trabajos en alturas, uso de maquinaria, manipulación de materiales y condiciones ergonómicas exigentes, mantenemos una gestión activa de los principales peligros operativos para proteger la integridad de nuestro personal y promover su bienestar integral.

Implementamos diversas acciones orientadas a fortalecer la seguridad[4], la prevención de riesgos y el bienestar laboral, entre las que destacan:



- **Implementación de políticas y procesos** orientados a la prevención de riesgos, el cumplimiento normativo y la promoción de entornos de trabajo saludables.
- **Manual de campañas NOM-035** orientado a la identificación, prevención y atención de factores de riesgo psicosocial.
- **Uso obligatorio de equipo de protección personal (EPP)** en actividades que así lo requieren.
- **Campañas de bienestar laboral y pausas activas** enfocadas en la prevención de lesiones musculoesqueléticas, la promoción de hábitos saludables y la mejora de las condiciones ergonómicas.
- **Programas *Wellness* y convenios con instituciones de salud** que promueven el bienestar físico de nuestros colaboradores.
- **Servicios de asesoramiento en salud, seguridad, higiene y ergonomía** orientación para la prevención de riesgos y el uso adecuado de equipos de protección personal y colectiva.
- **Comité interno de Seguridad e Higiene** promueve la participación y consulta de las personas trabajadoras en la gestión de la salud y seguridad laboral mediante mecanismos de comunicación interna, capacitaciones y espacios de retroalimentación.
- **Brigada y Comisión de Seguridad e Higiene**, responsables de promover medidas de protección, capacitaciones y monitoreo de riesgos en los centros de trabajo.
- **Recorridos e inspecciones de seguridad,** protocolos de primeros auxilios, simulacros de evacuación y chequeos médicos periódicos para fortalecer la prevención y la preparación ante emergencias.

[4] Para más información de accidentes laborales en 2025 dirigirse al Anexo 1.1: Principales indicadores ASG.

Política “Ley Silla”: Implementamos lineamientos para garantizar condiciones adecuadas de descanso y bienestar físico del personal que realiza actividades de pie por periodos prolongados.

Además, contamos con un Sistema de gestión de salud y seguridad, el cual cubre al 100% de nuestros colaboradores y se fundamenta en cumplimiento de la Ley Federal del Trabajo, el Reglamento Federal de Seguridad y Salud en el Trabajo y las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social aplicables a nuestras actividades y centros de trabajo.

Capacitación y sensibilización

Como parte de nuestra gestión preventiva, brindamos capacitación a nuestros colaboradores en temas de seguridad y bienestar laboral, entre ellos:

- Trabajo en alturas: identificación de riesgos y uso adecuado de equipo de protección personal.
- Uso de equipo de protección personal (EPP): selección, uso y mantenimiento conforme a los riesgos laborales.
- Pausas activas y ergonomía: prevención de lesiones musculoesqueléticas y promoción de hábitos saludables.
- Protección civil: identificación de riesgos, evacuación y respuesta ante emergencias.

+2,500
colaboradores fueron capacitados.



Paseos de Sisal, Quintana Roo,
Segmento: Interés Social



Desarrollo comunitario/ Fundación ARA

GRI 203-1, 203-2, 3-3 Relación e impacto con la comunidad, Integración y regeneración social, 413-1

09

Fundación ARA

Fundación ARA consolidó su papel como habilitador de la inversión y acción social de Consorcio ARA, reforzando su compromiso con la creación de valor a las comunidades y la generación de bienestar a personas y familias en situación de vulnerabilidad, especialmente en aquellas regiones donde ARA tiene presencia.

Nuestro trabajo se centró en impulsar iniciativas que fortalecen el desarrollo comunitario, con énfasis en educación, salud y bienestar social, promoviendo oportunidades que contribuyen a mejorar la calidad de vida de las comunidades. A lo largo del año, la Fundación fortaleció su modelo de colaboración mediante alianzas estratégicas con organizaciones de la sociedad civil y actores locales. Gracias a estas sinergias fue posible ampliar el alcance, el impacto y la continuidad en el tiempo de los programas implementados. Estas alianzas se han convertido en un pilar esencial para generar soluciones integrales que respondan a las necesidades comunitarias desde una perspectiva de corresponsabilidad, participación y construcción conjunta de valor social.

Entre los logros más relevantes se encuentra la consolidación de programas orientados a generar y ampliar oportunidades educativas, promover acciones de salud preventiva y fortalecer el bienestar de niñas, niños, jóvenes y familias. Asimismo, se implementaron actividades comunitarias que fomentan entornos más participativos e inclusivos. De igual forma, se impulsó de manera significativa la participación de los colaboradores a través de iniciativas de voluntariado corporativo, fortaleciendo una cultura organizacional basada en la solidaridad, el compromiso social y la participación en la construcción de comunidades más resilientes.

En 2025, Fundación ARA tuvo presencia con programas comunitarios en el 72% de los estados donde operamos[1].

Durante 2025 avanzamos en el fortalecimiento de nuestros procesos internos, con el propósito de mejorar los mecanismos de planeación, seguimiento y evaluación de los programas. Este esfuerzo contribuye a una gestión social cada vez más estratégica, transparente y orientada a resultados.

Entre los principales retos identificados se encuentra la necesidad de seguir ampliando el alcance de las iniciativas, buscando así, robustecer los sistemas de medición del impacto social y continuar consolidando alianzas que permitan potenciar recursos, conocimientos y capacidades para atender de manera más efectiva los desafíos que enfrentan las comunidades.





[1] Los estados donde Fundación ARA tuvo presencia son: Morelos, Nuevo León, Puebla, Guerrero, CDMX, Edo. de México, Hidalgo, Querétaro, Tamaulipas, Jalisco, Veracruz, Sonora, Quintana Roo.

De esta manera, Fundación ARA reafirma su compromiso de mantenerse como un **agente de transformación social**, impulsando proyectos que generan oportunidades, fortalezcan el tejido comunitario y contribuyan al desarrollo sostenible de las comunidades.



Ejes de acción comunitarios

En conjunto con organizaciones de la sociedad civil, apoyamos proyectos en cuatro principales ejes de acción:

Educación

Promover la mejora educativa para que niños y jóvenes tengan acceso a una educación de calidad.

Salud

Trabajar día con día en programas y estrategias que beneficien a las comunidades que más lo necesitan.

Medio ambiente

Concientizar sobre la importancia de preservar y respetar los recursos naturales.

Construcción

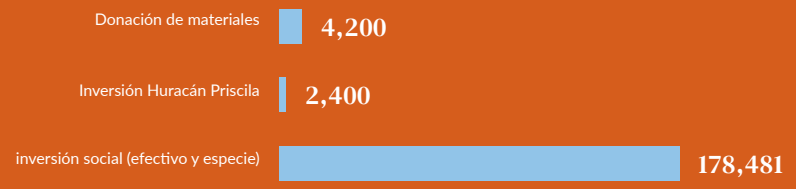
Impulsamos programas y estrategias de asociaciones e instituciones que buscan trabajar en la construcción y reconstrucción de hogares e infraestructura en las comunidades más vulneables del país.

Durante 2025, la Fundación destinó una inversión de más de $6.9 millones de pesos para fortalecer estas iniciativas, las cuales desglosamos a continuación:

Distribución de inversión social



Beneficiarios por acción





68
alianzas con otras organizaciones

185,081
beneficiarios

$6.9
millones de pesos en inversión social

Con el propósito de fortalecer la toma de decisiones, Fundación ARA supervisa la gestión de los proyectos y evalúa su efectividad. Asimismo, verifica que las organizaciones beneficiarias cuenten con la constitución legal correspondiente, garantizando así la transparencia de los procesos y previniendo posibles contingencias.

Además, realizamos distintas donaciones agrupadas en tres categorías:



Tipo de donación	Descripción	Número de donaciones	Monto invertido (MXN)	Número de beneficiarios
Inversión social	Donación en efectivo y en especie en apoyo a proyectos de educación y salud.	15	$6,582,057	178,481
Inversión social al Huracán Priscila	Entrega de despensas en apoyo a familias afectadas por el Huracán Priscila	1	$300,500	2,400
De almacén	Donación de materiales de almacén por parte de los diferentes almacenes de ARA.	2	$43,933	4,200

Como parte de este camino, Fundación ARA celebró 20 años construyendo historias y transformando vidas, un hito que refleja el compromiso sostenido con la generación de bienestar social y el fortalecimiento del desarrollo comunitario en las regiones donde ARA tiene presencia.

Durante estas dos décadas, la Fundación ha impulsado iniciativas enfocadas en educación, salud, construcción y medio ambiente, consolidando alianzas estratégicas y promoviendo la participación activa de colaboradores, organizaciones y comunidades. Este trabajo conjunto ha permitido ampliar el alcance de los programas y generar un impacto positivo en miles de personas y familias.

Para conocer más sobre este recorrido y el impacto generado a lo largo de estos 20 años, los invitamos a visualizar el siguiente video conmemorativo:





Compromiso con el medio ambiente

10

La protección del medio ambiente es una responsabilidad compartida y un eje central de nuestra estrategia de sostenibilidad.

En Consorcio ARA, integramos criterios ambientales a lo largo de todo el ciclo de vida de nuestros proyectos, desde la planeación y diseño, hasta la construcción y mantenimiento, con el objetivo de minimizar nuestra huella ambiental y los impactos asociados a nuestras operaciones.

Buscamos que nuestras viviendas sean espacios seguros, resilientes y eficientes, desarrollados bajo principios de sostenibilidad. Para ello, incorporamos criterios ambientales en cada etapa del proceso: desde la realización de estudios y la obtención de permisos, la selección de materiales, la gestión adecuada de residuos y el monitoreo de emisiones en obra, hasta la implementación de ecotecnologías como luminarias LED y aislantes térmicos que promueven un uso responsable y eficiente de los recursos.

Asimismo, mantenemos un enfoque de mejora continua, alineado con las mejores prácticas del sector, fortaleciendo nuestro compromiso con el desarrollo sostenible y la generación de valor a largo plazo.

La Escondida Residencial, Estado de México,
Segmento: Residencial



Diseño sostenible

GRI 3-3 Diseño de vivienda sostenible, Innovación y tecnología
SASB IF-RE-130a.5, IF-HB-410a.1, IF-HB-410a.4, IF-RE-450a.2

Colinas del Valle, Jalisco,
Segmento: Interés Social



Buscamos que nuestras viviendas generen valor para la sociedad y el medio ambiente, siendo resilientes, seguras y contribuyendo a un desarrollo urbano sostenible.

Para ello, integramos criterios de sostenibilidad a lo largo de todo el ciclo de vida de nuestros desarrollos, desde la planeación y el diseño hasta la construcción, operación y mantenimiento, promoviendo una gestión responsable de los recursos naturales y los residuos, y minimizando el impacto ambiental. Para ello, buscamos alinearnos a certificaciones internacionales como son EDGE *(Excellence in Design for Greater Efficiency)*.

Como parte de este enfoque, realizamos estudios de impacto ambiental, así como análisis geológicos, hidráulicos y estructurales, que nos permiten prevenir riesgos como erosión, hundimiento o inestabilidad del suelo, asegurando su adecuada gestión. Asimismo, impulsamos el uso eficiente de agua, energía y materiales mediante la implementación de ecotecnologías como:

- Calentadores de paso con una eficiencia térmica superior al 85%
- Luminarias eficientes (focos LED)
- Aislante térmico en el techo
- Regadera ecológica con descarga mínima

De manera complementaria, mantenemos un monitoreo ambiental constante en obra, lo que nos permite asegurar el control de emisiones de polvo, manejo de residuos y calidad de descargas, en cumplimiento con la normativa aplicable, protegiendo tanto la salud y seguridad de nuestros colaboradores como el bienestar de las comunidades.

Certificación EDGE

Desde 2021, impulsamos la certificación de nuestras viviendas bajo el estándar EDGE, el cual requiere el diseño y la construcción de las mismas con una tasa de reducción mínima del 20% en el uso de energía, agua y energía incorporada en los materiales, comparados con un edificio estándar normal. Dicho proceso de certificación EDGE contempla dos etapas principales: una certificación preliminar en fase de diseño y una certificación final de construcción, que valida el cumplimiento con materiales sostenibles y prácticas de eficiencia energética.

En este sentido, durante 2025, los desarrollos Jardines de Santa Inés IV, Imperio Real, Fuentes de Tizayuca II y Lomas del Pedregal obtuvieron la certificación preliminar en nivel EDGE Advanced, que contempla un total de 3,174 viviendas y exige un ahorro mínimo del 40% en consumo de energía, reflejando un desempeño ambiental significativamente superior a los estándares básicos.

Por el otro lado, los desarrollos Cumbres de la Montaña y La Florida II alcanzaron la certificación final de construcción para 1,472 viviendas, superando el requisito mínimo del 20% en ahorro de energía, agua y energía incorporada en materiales, con lo cual se concluyó exitosamente la primera etapa del proceso de certificación.

Estamos comprometidos con lograr que cada vez sean más los desarrollos con certificación EDGE, fomentando la eficiencia energética, hídrica y de materiales.



Valle Esmeralda, Nayarit,
Segmento: Tipo Medio

Citara, Estado de México,
Segmento: Interés Social





Circularidad de materiales y recursos

GRI 3-3 Circularidad y reciclaje de residuos, 302-4, 303-1, 303-2, 305-5, 306-1, 306-2
SASB IF-HB-420a.2

Debido a la naturaleza del sector de construcción, que genera volúmenes significativos de residuos de construcción y demolición (RCD) como lo son el concreto, materiales pétreos, acero, madera, cartón y plásticos, así como residuos peligrosos asociados a pinturas, solventes y aceites, en Consorcio ARA promovemos e implementamos mejores prácticas que aseguran su manejo adecuado y responsable.

Nuestro compromiso con la gestión integral de residuos se formaliza en nuestra Política de Manejo Integral de Residuos, la cual establece los lineamientos para la correcta separación, almacenamiento, reciclaje y disposición segura de los residuos generados en los procesos de construcción. Del mismo modo, nuestra Política ambiental refuerza este compromiso de prevenir la contaminación, reducir la generación de residuos y promover su aprovechamiento mediante prácticas de economía circular.

En este sentido, estructuramos un sistema de gestión de residuos, que abarca la recolección, transporte y disposición final de los residuos de manera segura y ambientalmente responsable.



Este compromiso se materializa a través de diversas acciones:

- Implementación de programas de reciclaje para residuos valorizables como papel, cartón, plásticos y metales.
- Separación de residuos en centros de trabajo y operaciones.
- Reutilización de materiales en obra conforme a la normativa aplicable (como es en el caso de los rellenos), disminuyendo la disposición final de residuos.
- Implementación de un procedimiento de gestión integral de residuos.
- Establecimiento de lineamientos para proveedores y contratistas, incluyendo obligaciones específicas sobre el manejo adecuado de los residuos generados en actividades subcontratadas.
- Auditorías internas periódicas.

Adicionalmente, trabajamos con gestores autorizados que aseguran el reciclaje y la disposición final adecuada de los residuos, así como el aprovechamiento de materiales reciclables.

Cascadas Cocoyoc, Morelos,
Segmento: Residencial

Agua

GRI 3-3 Infraestructura segura
SASB IF-HB-160a.2, IF-HB-160a.4, IF-RE-140a.4

El cuidado del agua es responsabilidad compartida. Por ello, en ARA implementamos prácticas para una gestión eficiente y responsable del recurso en todos nuestros desarrollos.

Contamos con lineamientos operativos que garantizan la calidad, el uso eficiente y la conservación del agua. Adoptamos un enfoque preventivo mediante inspecciones y mantenimiento de la infraestructura hidráulica, así como análisis de calidad para asegurar el cumplimiento de estándares. Asimismo, impulsamos la reducción del consumo de agua potable y de riego mediante la instalación de dispositivos de eficiencia hídrica.

Como parte de estas acciones, algunos de nuestros desarrollos incorporan infraestructura para la gestión integral del agua. Por ejemplo, el desarrollo Cumbres de la Montaña cuenta con un vaso regulador que contribuye a prevenir inundaciones en temporada de lluvias, así como una planta de tratamiento de aguas residuales que cumple con las NOM-001-SEMARNAT-2021 y NOM-003-SEMARNAT-1997, permitiendo la reutilización de agua en el riego de áreas verdes.

Arona Residencial, Estado de México,
Segmento: Residencial



Adicionalmente, contamos con políticas internas que fortalecen esta gestión:

- Política de Infraestructura Hidráulica, enfocada en la correcta planeación y ejecución de redes de agua potable.
- Política de Infraestructura Sanitaria, que regula el diseño y la instalación de sistemas de drenaje y tratamiento de aguas residuales.
- Política de Infraestructura Pluvial, orientada al manejo adecuado de escurrimientos y prevención de inundaciones.

Operaciones en zonas de estrés hídrico y gestión de riesgos hídricos

Adicionalmente, reconocemos que nuestras operaciones pueden implicar riesgos hídricos asociados a la extracción, uso y vertido de agua, especialmente en contextos de alta demanda o estrés hídrico. Estos riesgos incluyen la disponibilidad del recurso, ineficiencias en su uso, posibles afectaciones a comunidades y ecosistemas, así como el cumplimiento normativo en materia de descargas.

Para su gestión, implementamos medidas como:

- La planeación operativa.
- El uso eficiente y reúso del agua en procesos constructivos.
- El cumplimiento de permisos y parámetros normativos.
- El monitoreo continuo del consumo, la extracción y la calidad de las descargas.

Además, y como parte de este compromiso, analizamos la ubicación de nuestros desarrollos en relación con zonas de estrés hídrico, basado en información de CONAGUA, permitiéndonos identificar riesgos asociados a la disponibilidad de este recurso.

Energía y emisiones

GRI 3-3 Ecoeficiencia operacional, Gestión de emisiones

Mantenemos un firme compromiso con la gestión de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), mismo que se formaliza en nuestra Política de GEI, que establece los lineamientos para la medición y reducción de emisiones, y la integración de ecotecnologías y de eficiencia energética.

Implementamos las siguientes medidas para controlar las emisiones de GEI y otros contaminantes ambientales, como:

- Elaboración de un informe anual de emisiones de gases de efecto invernadero, con el objetivo de medirlas y establecer estrategias para su mitigación futura.
- Uso de transporte empresarial, lo que reduce la utilización de vehículos particulares y, en consecuencia, el impacto ambiental asociado.
- Implementación de aislamiento térmico en las viviendas que construimos, con el fin de minimizar el consumo energético en calefacción y refrigeración.
- Adopción de un modelo de trabajo remoto híbrido, que contribuye a disminuir el espacio físico de oficina requerido y, a su vez, reducir la huella de carbono de la empresa.

Para mayor detalle sobre nuestras emisiones, consulta nuestro Anexo 1.1: Principales indicadores ASG, Aquí



Imperio Real, Estado de México, Segmento: Tipo Medio

Cuantificamos anualmente nuestras emisiones de GEI conforme al GHG Protocol[1], cubriendo los alcances 1, 2 y 3.

[1] Protocolo Global para Inventarios de Emisión de Gases de Efecto Invernadero.

Uso del suelo

GRI 3-3 Uso de suelo e impacto ecológico

Como empresa constructora, nuestras actividades implican la transformación del territorio, lo que, de no gestionarse adecuadamente, puede generar impactos sobre el suelo, la biodiversidad y los servicios ecosistémicos.

Para mitigar estos efectos, integramos criterios ambientales a lo largo de todo el ciclo de vida de nuestros proyectos, desde la planeación hasta el diseño y la ejecución. En este sentido, contamos con lineamientos para la selección y evaluación de sitios, que consideran aspectos ambientales, de uso de suelo y de compatibilidad con el ordenamiento territorial.

Nuestro compromiso con la gestión responsable del territorio se traduce en la implementación de medidas como:

- Evaluación ambiental de los sitios previo al inicio de los proyectos de construcción.
- Diseño de proyectos considerando la minimización de la huella constructiva y la conservación de áreas con valor ecológico.
- Implementación de medidas de prevención y mitigación ambiental durante la etapa de construcción.
- Manejo adecuado de suelos, vegetación y áreas naturales dentro de los predios intervenidos.
- Supervisión en obra para asegurar el cumplimiento de las medidas establecidas en las autorizaciones ambientales.

Compromiso con la biodiversidad

GRI 304-1, 304-2, 304-3

Reconocemos que, como empresa constructora, tenemos la responsabilidad de proteger la biodiversidad y contribuir a su conservación, asegurando que nuestras actividades no generen impactos negativos en los ecosistemas donde operamos[2].

Implementamos medidas para garantizar la protección de las áreas naturales, evitando cualquier afectación a la zona.

Entre estas acciones, delimitamos y respetamos estrictamente las zonas de conservación, asegurando que nuestras actividades no interfieran con ecosistemas clave como los manglares ni con áreas naturales protegidas.

[2] Actualmente contamos con operaciones en sitios de alto valor para la biodiversidad, ubicados en Quintana Roo, México.



Paseos de Zazil, Quintana Roo,
Segmento: Interés Social



Anexos

ANEXO 1

Principales indicadores ASG

1.1 Dimensión ambiental

El alcance de la información ambiental presentada corresponde a las diferentes subsidiarias de ARA, salvo en donde se indique un alcance más acotado. Asimismo, destacamos que no se presentaron incumplimientos normativos y/o legales en materia ambiental.

Energía

Energía dentro de la organización

GRI 302-1, 302-3; SASB IF-RE-130a.1, IF-RE-130a.2, IF-RE-130a.3; NIS A4, A5

Para la conversión de los consumos energéticos por combustibles a unidades de energía, se utilizaron los poderes caloríficos indicados en la lista de combustibles de la Secretaría de Energía (SENER) publicada en febrero de 2026 y los Potenciales de Calentamiento Global establecidos en el Acuerdo Secretarial que establece los gases o compuestos de efecto invernadero que se agrupan para efectos de reporte de emisiones, así como sus potenciales de calentamiento publicado por la SEMARNAT en 2015.

[1] Se consideran consumos de diésel y gasolina en fuentes fijas y móviles.
[2] Se consideran consumos de gasolina en fuentes móviles.

Comparativa internanual consumo de combustibles por negocio 2023-2025			
	2025	2024	2023
División Inmobiliaria[1]			
MWh	64,371.89	61,683.88	60,876.36
GJ	231,738.82	222,061.97	219,155.90
División de Centros Comerciales[2]			
MWh	10,685.07	10,885.10	375.27
GJ	38,466.24	39,186.35	1,350.96

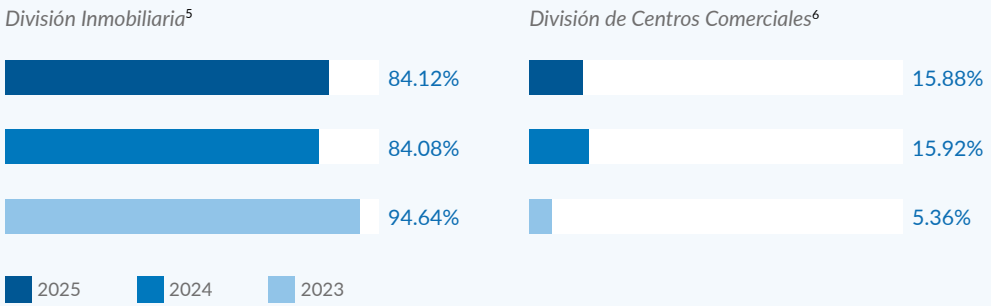
Comparativa internanual intensidad energética de combustibles por negocio 2023-2025			
	2025	2024	2023
División Inmobiliaria *(GJ/Vivienda vendida)*	37.29	38.63	39.32
División de Centros Comerciales *(GJ/m² de área rentada)*	0.18	0.19	0.0066

Comparativa internanual consumo de electricidad por negocio 2023-2025			
	2025	2024	2023
División Inmobiliaria			
MWh	11,879.33	15,409.88	14,278.99
GJ	42,765.57	55,475.55	51,404.36
División de Centros Comerciales			
MWh	3,704.69	3,710.75	3,878.75
GJ	13,336.87	13,358.70	13,963.48

Comparativa internanual intensidad energética de electricidad por negocio 2023-2025			
	2025	2024	2023
División Inmobiliaria *(GJ/Vivienda vendida)*	6.882	8.941	9.954
División de Centros Comerciales *(GJ/m² de área rentada)*	0.063	0.068	0.065

Comparativa internanual consumos absolutos de energía por negocio 2023-2025			
	2025	2024	2023
División Inmobiliaria[3]			
MWh	76,251.22	77,093.76	75,155.35
GJ	274,504.39	277,537.52	270,559.26
División de Centros Comerciales[4]			
MWh	14,389.75	14,595.85	4,254.01
GJ	51,803.11	52,545.05	15,314.44

Comparativa internanual intensidad energética de electricidad por negocio 2023-2025



[3,4,5,6] Se consideran combustibles y electricidad.

Energía fuera de la organización

GRI 302-2, 302-3

Para la estimación de este apartado, únicamente se consideró la Categoría 7 del Alcance 3 de las emisiones de GEI, relacionada al desplazamiento de empleados. Esto debido a que es la única con valores para hacer una estimación en los consumos de combustibles (gasolina) por viaje en vehículo particular.

Comparativa internanual intensidad energética de electricidad por negocio 2023-2025			
	2025	2024	2023
División Inmobiliaria *(GJ/Vivienda vendida)*	13.90	21.92	14.35
División de Centros Comerciales *(GJ/m² de área rentada)*	27.94	28.23	24.21

Fuentes de Tizayuca II, Hidalgo, Segmento: Interés Social



Emisiones de GEI

Los datos de emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) se presentan en unidades de CO_2e en donde se integran diferentes gases para la División Inmobiliaria[7] y la División Comercial[8]. Se entiende como emisiones de Alcance 1, aquellas generadas directamente por el consumo de combustibles, gases refrigerantes, CO_2 en extintores y por el tratamiento de aguas residuales de la organización, mientras que el Alcance 2, comprende las emisiones indirectas producidas por la generación de la electricidad que adquirimos y consumos en la organización.

Para la elaboración del inventario de emisiones de GEI, utilizamos como referencia el Estándar Corporativo de Contabilidad y Reporte del Protocolo de Gases de Efecto Invernadero (GHG Protocol) y la Guía de Orientación Técnica para el cálculo de emisiones de Alcance 3.

Asimismo, hacemos uso de los factores de emisión vigentes y disponibles públicamente, considerando la información disponible de datos de actividades dentro de la operación normal de Consorcio Ara (Alcance 1 y 2) y otras actividades asociadas a su cadena de valor, incluyendo proveedores, servicios de transportes y hospedaje (vuelos, habitaciones, transportes terrestres), residuos y desplazamiento de empleados, entre otras.

Para el presente año, se logró recopilar información más detallada para el cálculo de las emisiones de Alcance 3, lo que permitió ampliar el alcance del inventario e integrar dos categorías adicionales en comparación con 2024. En este sentido, se cuantificaron las emisiones correspondientes a la categoría 2: Bienes de capital y la categoría 13: Arrendamiento de activos aguas abajo (aplicable únicamente a centros comerciales).

Este avance representa una mejora en la cobertura y precisión del inventario, fortaleciendo la trazabilidad de la información y alineándose con las mejores prácticas del Protocolo de GEI para la identificación y cuantificación de emisiones a lo largo de la cadena de valor.

A continuación, presentamos las emisiones totales de la compañía para los Alcances 1, 2 y 3.

Desglose de emisiones de A1, A2 y A3 a nivel Consorcio ARA 2025

Fuente o categoría	Emisiones (tCO_2e)	Contribución por fuente (%)	Contribución por alcance (%)
Alcance 1			
Fuentes Fijas	1,810.01	3.14%	37.48%
Fuentes Móviles	68.08	0.12%	
Fuentes Fugitivas	19,731.40	34.22%	
Alcance 2			
Energía Eléctrica	6,919.30	12%	12%
Alcance 3			
Categoría 1: Bienes y servicios adquiridos	17,713.63	30.72%	50.52%
Categoría 2: Bienes de capital	451.86	0.78%	
Categoría 3: Emisiones asociadas a las actividades relacionadas con la producción de combustibles y energía adquiridos.	5,517.00	9.57%	
Categoría 5: Residuos generados en las operaciones	940.33	1.63%	
Categoría 6: Viajes de negocio	150.72	0.26%	
Categoría 7: Desplazamiento de empleados	2,733.10	4.74%	
Categoría 13: Arrendamiento de activos aguas abajo	1,621.92	2.81	
	57,657.35	100.00%	100%

[7] Carbon dioxide (CO2), methane (CH4), nitrous oxide (N2O), hydrochlorofluorocarbons (HCFC).
[8] Carbon dioxide (CO2), methane (CH4), and nitrous oxide (N2O).

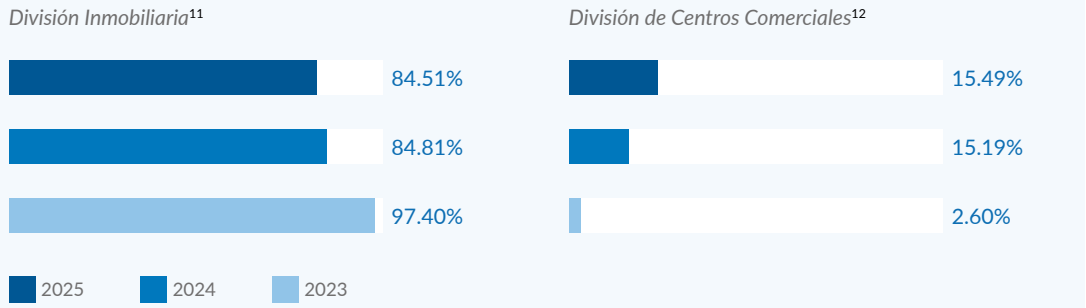
Emisiones GEI (Alcance 1 y 2)

GRI 305-1, 305-2, 305-4; NIS A1, A2

Comparativa interanual de emisiones de toneladas CO_2e por negocio 2023-2025			
	2025	**2024**	**2023**
División Inmobiliaria	24,109.67	24,981.12	24,669.79
Alcance 1	18,835.245	18,139.13	18,415.59
Alcance 2[9]	5,274.42	6,841.98	6,254.20
División de Centros Comerciales	4,419.12	4,475.38	1,796.32
Alcance 1	2,774.24	2,827.80	97.43
Alcance 2[10]	1,644.88	1,647.57	1,698.89
Total (tCO_2e)	28,528.79	29,456.49	26,466.11

Comparativa internanual intensidad emisiones de Alcance 1 y 2 por negocio 2023-2025			
	2025	**2024**	**2023**
División Inmobiliaria	3.88	4.35	4.43
Alcance 1 (tCO_2e /Vivienda vendida)	3.03	3.16	3.30
Alcance 2 (tCO_2e /Vivienda vendida)	0.85	1.19	1.12
División de Centros Comerciales	0.021	0.022	0.009
Alcance 1 (tCO_2e /m² área rentada)	0.013	0.014	0.00048
Alcance 2 (tCO_2e /m² área rentada))	0.008	0.008	0.008

Comparativa internanual porcentaje de emisiones de Alcance 1 y 2 por negocio 2023-2025





Citara, Estado de México,
Segmento: Interés Social

[9] Para el factor de emisión eléctrico, se tomó como referencia el factor del Registro Nacional de Emisiones RENE publicado en el primer trimestre de 2025.
[10] Para el factor de emisión eléctrico, se tomó como referencia el factor del Registro Nacional de Emisiones RENE publicado en el primer trimestre de 2025.
[11,12] Se consideran combustibles y electricidad.

Haciendas del Sur, Sonora,
Segmento: Tipo Medio



Emisiones GEI (Alcance 3)

GRI 305-3; NIS A3

Para el ejercicio en la estimación de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI[13]) de Alcance 3, se consideraron las siguientes categorías, con base en las recomendaciones de la Guía de Orientación Técnica del Greenhouse Gas Protocol (GHG):

- **Categoría 1:** Bienes y servicios adquiridos.
- **Categoría 2:** Bienes de capital.
- **Categoría 3:** Actividades relacionadas con combustibles y energía[14]
- **Categoría 5:** Residuos generados en las operaciones
- **Categoría 6:** Viajes de negocios
- **Categoría 7:** Traslado de empleados
- **Categoría 13:** Arrendamiento de activos aguas abajo.

En 2025, para el presente reporte se logró recopilar información de los inquilinos que operan en los centros comerciales del grupo, la cual se reporta en la categoría 13: arrendamiento de activos aguas abajo. Este avance refleja un fortalecimiento en el proceso de consolidación de un inventario de GEI más robusto para Consorcio ARA.

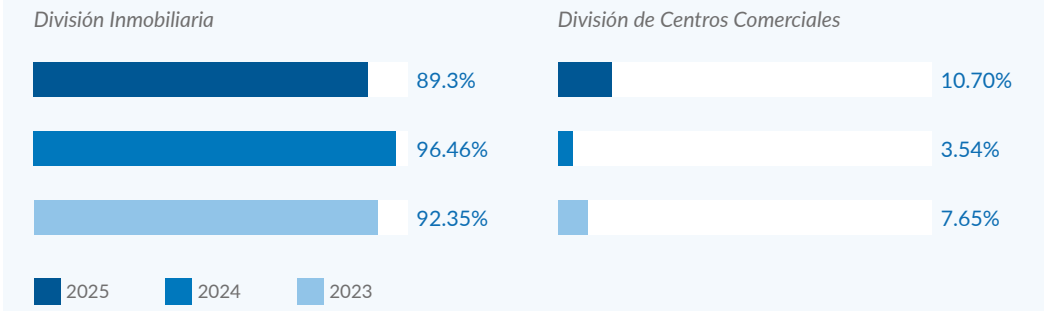
Adicionalmente, representa un área de oportunidad para impulsar un mayor acercamiento con los clientes de la organización, constituyendo un hito relevante en materia de sostenibilidad corporativa, tanto a nivel interno como a lo largo de su cadena de valor.

[13] Dióxido de carbono (CO_2), Metano (CH_4), Óxido nitroso (N_2O).
[14] No incluidas ni en el Alcance 1 y Alcance 2.

Emisiones de Alcance 3 Consorcio ARA 2025

Categoría Alcance 3	Emisiones (tCO_2e)	Contribución por fuente (%)
Categoría 1: Bienes y servicios adquiridos	17,713.63	60.81%
Categoría 2: Bienes de capital	451.86	1.55%
Categoría 3: Emisiones de las actividades relacionadas con la producción de combustibles y energía adquiridos	5,517.00	18.94%
Categoría 5: Residuos generados en las operaciones	940.33	3.23%
Categoría 6: Viajes de negocio	150.72	0.52%
Categoría 7: Desplazamiento de empleados	2,733.10	9.38%
Categoría 13: Arrendamiento de activos aguas abajo	1,621.92	5.57%
Total	29,128.56	100.00%

Comparativa internanual porcentaje de emisiones de Alcance 3 por negocio 2023-2025

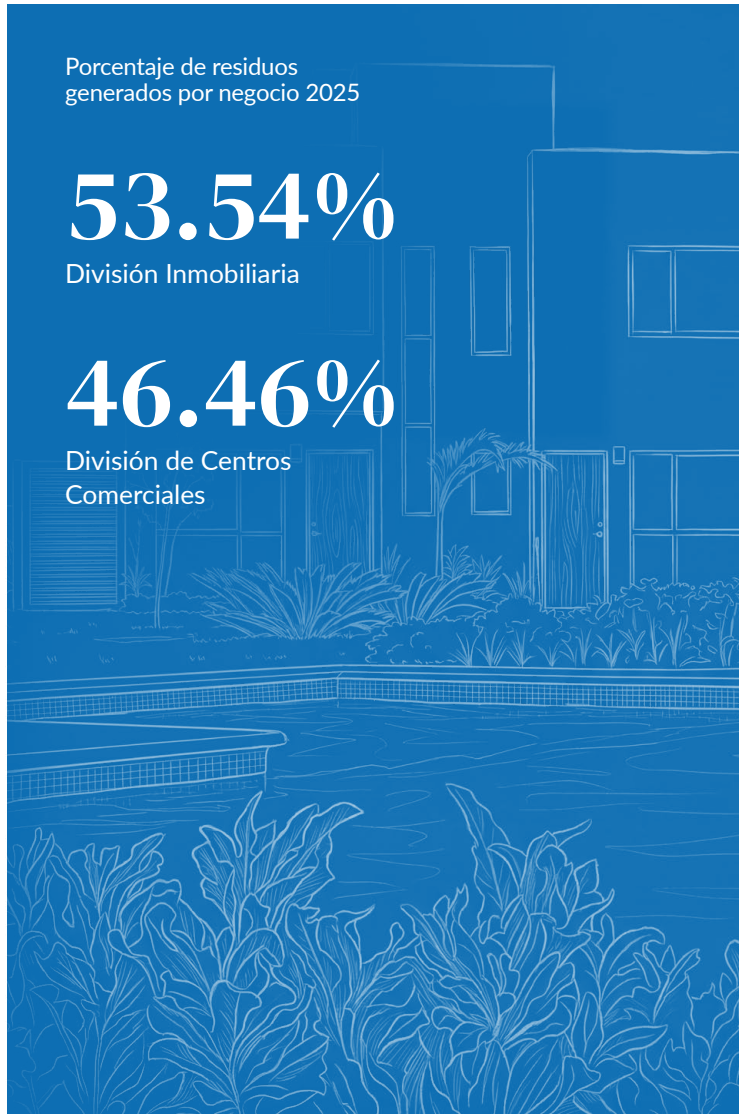


Residuos

GRI 306-3, 306-4, 306-5; NIS A14, A15, A16

Gestión de residuos por tipo a nivel Consorcio ARA 2025	
Sólidos urbanos	
Cartón (kg)	55,241.51
Cantidad reciclada (kg)	55,241.51
% representativo reciclado[15]	100%
Residuos orgánicos (kg)	85,157.51
Cantidad reciclada (kg)	29,575.20
% representativo reciclado	34.73%
Inorgánicos no reciclables[16] (kg)	1,232.05
Cantidad reciclada (kg)	0
% representativo reciclado	0%
Manejo especial	
Residuos de la construcción (kg)	1,607,987.85
Cantidad reusada en obra (kg)	0
% representativo reusado	0
Inorgánicos reciclables (kg)	237,920.71
Cantidad reciclada (kg)	237,920.71
% representativo reciclado	100%
RME sin clasificar (kg)	1,798,718.75
Cantidad reciclada (kg)	0
% representativo reciclado	0%

[15] El porcentaje restante, es considerado como el porcentaje total de los residuos que fueron eliminados o traslados a un relleno sanitario.
[16] Incluye la clasificación de inorgánicos no reciclables y residuos mezclados



Agua

GRI 303-3, 303-5; SASB IF-HB-160a.2, IF-RE-140a.2; NIS A7, A9

En esta sección se reporta el consumo de agua de ARA, considerando exclusivamente el agua adquirida a través de pipas o red pública de suministro para la División de Centros Comerciales. En el caso de las zonas con estrés hídrico en donde tenemos presencia, la información corresponde a la División Inmobiliaria.

Consumo de agua 2025	
División de Centros Comerciales	88,904.00
Red (m^3)	88,904.00
Suministrada por terceros (m^3)	-
Total	88,904.00

10

Desarrollos habitacionales en zonas de estrés hídrico en 2025, **26.3%** sobre el total

Nota: De acuerdo con la información mencionada por la Conagua (Comisión Nacional del Agua) en México, se tomaron en cuenta los estados donde se tienen actualmente desarrollos y se identificaron el numero desarrollos. Estos desarrollos se encuentran en los estados de: Baja California, Sonora, Tamaulipas, Guanajuato y Huehuetoca en el Estado de México.

Biodiversidad

GRI 304-1, 304-3; SASB IF-HB-410a.2

La información presentada comprende únicamente la División Inmobiliaria de ARA.

Zonas naturales protegidas cercanas a los desarrollos inmobiliarios 2025	
Rancho Mariana	
Ubicación	Tepetlixpa, México
Tipo de zona	Área natural protegida
Superficie total	3,049,959 m²
Superficie protegida por ARA	1,307,534 m²
Rancho San Miguel	
Ubicación	Quintana Roo, México
Tipo de zona	Manglar
Superficie total	2,327,450 m²
Superficie protegida por ARA	589,216 m²
Muchin	
Ubicación	Quintana Roo, México
Tipo de zona	Manglar
Superficie total	738,759 m²
Superficie protegida por ARA	29,906 m²

Nota: Contamos con planes de restauración en estas zonas protegidas. Cualquier tipo de impacto negativo es compensado. No tenemos multas o sanciones asociadas a este tema.

Materiales

GRI 301-1

La información presentada comprende únicamente la División Inmobiliaria de ARA.

Materiales utilizados a nivel consorcio ARA 2025	
	2025
Pegazulejo (Ton)	5,546.9
Cal hidratada (Ton)	3,058
Estuco Ultra (Ton)	1,256.3
Masilla en polvo (Ton)	1,157.9
Cemento (Ton)	4,809.9

Zafiro Residencial, Nayarit,
Segmento: Residencial



Viviendas Certificadas EDGE

SASB IF-HB-410a.3

La información presentada comprende únicamente la División Inmobiliaria de ARA.



Puerta Paraíso Silao, Guanajuato,
Segmento: Tipo Medio

Viviendas certificadas edge a nivel Consorcio ARA 2023-2025			
	2025	2024	2023
Cumbres de la Montaña	668	108	536
Certificación preliminar	-	-	-
Certificación 1er entrega	668	108	536
Fuentes de Tizayuca II	1,756	-	522
Certificación preliminar	1,756	-	-
Certificación 1er entrega	-	-	522
Citara V	-	-	186
Certificación preliminar	-	-	-
Certificación 1er entrega	-	-	186
La Florida II	500	738	-
Certificación preliminar	-	-	-
Certificación 1er entrega	-	738	-
Certificación final	500		
Paseos de Zazil	168	-	776
Certificación preliminar	-	-	776
Certificación 1er entrega	-	-	-
Certificación final	168		
Jardines de Santa Inés	-	536	-
Certificación preliminar	-	536	-
Certificación 1er entrega	-	-	-
Lomas del Pedregal	-	448	-
Certificación preliminar	-	448	-
Certificación 1er entrega	-	-	-
Imperio Real	444	448	-
Certificación preliminar	444	448	-
Certificación 1er entrega	-	-	-
Total	3,536	1,830	2,020

1.2 Dimensión social

Demografía laboral

GRI 2-7, 2-30, 401-1, 405-1

El alcance de la información presentada sobre la fuerza laboral corresponde a las diferentes subsidiarias[17] de Consorcio ARA en la División Inmobiliaria y Comercial.

Desglose de colaboradores por tipo de contrato y género 2024-2025		
	2025	2024
Colaboradores por tipo de contrato		
Contrato indefinido	2,673	2,504
Mujeres	732	638
Hombres	1,941	1,866
Contrato temporal	-	0
Mujeres	-	0
Hombres	-	0
Total de colaboradores por tipo de jornada laboral		
Jornada completa	2,673	2,504
Mujeres	732	638
Hombres	1,941	1,866
Jornada parcial	-	-
Mujeres	-	-
Hombres	-	-

0% de personal sindicalizado en 2024 y 2025

[17] CONSORCIO DE INGENIERÍA INTEGRAL SA DE CV; CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA ARA S.A. DE C.V.; INMOBILIARIA EL GLOBO S.A. DE C.V.; OPERADORA DE PCC GOLF A.C.; PROYECTOS URBANOS ECOLÓGICOS S.A. DE C.V.

Nota: No contamos con personal sindicalizado; sin embargo, reconocemos el derecho a la libre asociación de nuestros colaboradores.

Colaboradores por tipo de posición y género 2024-2025		
	2025	2024
Ejecutivos	160	39
Hombres	112	31
Mujeres	48	8
% Mujeres	30%	26%
Jefatura	290	278
Hombres	232	219
Mujeres	58	59
% Mujeres	20%	21%
Coordinación	28	20
Hombres	15	12
Mujeres	13	8
% Mujeres	46%	40%
Administración	356	687
Hombres	198	436
Mujeres	158	251
% Mujeres	44%	36%
Operativo	1,348	1,268
Hombres	1,149	1,064
Mujeres	199	204
% Mujeres	15%	19%
Comercial	491	212
Hombres	235	104
Mujeres	256	108
% Mujeres	52%	50%
TOTAL	**2,673**	**2,504**
Hombres	1,941	1,866
Mujeres	732	638
% Mujeres	27%	25%

Nuevas contrataciones por posición laboral y género 2024-2025		
	2025	2024
Ejecutivos	17	6
Mujeres	6	6
Hombres	11	0
Jefatura	95	29
Mujeres	14	5
Hombres	81	24
Coordinación	8	2
Mujeres	4	1
Hombres	4	1
Administración	132	84
Mujeres	52	41
Hombres	80	43
Operativo	759	350
Mujeres	408	60
Hombres	351	290
Comercial	310	64
Mujeres	160	40
Hombres	150	24

71%

Porcentaje de rotación total y por género 2025[18]

84% *Mujeres*

66% *Hombres*

Fórmula: (Número de bajas) / [(Personal Inicio del año + Personal al final del año)/2] * 100

[18] Incluye rotación voluntaria e involuntaria

Capacitación y desarrollo de carrera

GRI 404-1, 404-2, 404-3; NIS B3, B4

Las horas de formación presentadas corresponden a programas para el desarrollo de habilidades laborales, los cuales son impartidos a lo largo del año.

Porcentaje de colaboradores por posición laboral que reciben una evaluación anual de desempeño 2024-2025

	2025	2024
Ejecutivos	99%	94%
Jefatura	97%	83%
Coordinación	93%	91%
Administrativo	87%	82%
Operativo	85%	3%
Comercial	69%	54%

Nota: GRI 2-4, se ajustan los porcentajes para el 2024 para alinearlo al 2025.

Porcentaje de colaboradores por género que reciben una evaluación anual de desempeño 2024-2025

	2025[21]	2024
Mujeres	91%	59%
Hombres	86%	33%

Nota: GRI 2-4, se ajustan los porcentajes para el 2024 para alinearlo al 2025.

Comparativa interanual horas de formación por categoría laboral y género 2024-2025[19]

	2025	2024
Ejecutivos	57	75
Mujeres	20	25
Hombres	37	50
Promedio de horas de formación Ejecutivos	21.1	4.5
Jefatura	540	40
Mujeres	209	9
Hombres	331	31
Promedio de horas de formación Jefatura	8.6	3.9
Coordinación	24	12
Mujeres	14	8
Hombres	10	5
Promedio de horas de formación Coordinación	6.2	5.7
Administrativo	98	123
Mujeres	40	58
Hombres	58	65
Promedio de horas de formación Administrativo	4.5	6.1
Operativo	280	50
Mujeres	177	30
Hombres	103	20
Promedio de horas de formación Operativo	4.5	6.4
Comercial	288	37
Mujeres	155	26
Hombres	133	11
Promedio de horas de formación Comercial	24.3	3.7
Total colaboradores formados	**1,287**	**338**
Total promedio de horas de formación	**11.4**	**5.2**

Promedio de horas de formación por género y total 2025[20]

11.39
Mujeres

11.46
Hombres



[19] Para calcular el promedio de horas de formación, seguimos la siguiente fórmula: horas de capacitación por posición laboral / número total de colaboradores en cada posición laboral.

[20] Para calcular el promedio de horas de formación, seguimos la siguiente fórmula: horas de capacitación por género (mujeres u hombres) / número total de colaboradores por género (mujeres u hombres).

[21] En una población de total de 2,673: solo 1,230 colaboradores participan en el proceso de evaluación de desempeño; por lo que los porcentajes se calcularon con base en los 1,230 colaboradores.

Permisos parentales

GRI 401-3

Permisos parentales por género 2024-2025		
	2025	2024
Total de colaboradores que solicitaron permisos parentales	45	41
Hombres	19	22
% que regresaron a laboral terminado el periodo	100%	100%
Mujeres	26	19
% que regresaron a laboral terminado el periodo	100%	100%

Clima laboral

82% Clima laboral en 2024 y 2025

Equidad salarial

GRI 405-2; NIS B2

Gap salarial hombres vs mujeres total 2024-2025	
% de brecha salarial	
5.7%[18]	2025
4.2%	2024

[18] Los hombres ganan en promedio 5.7% más que las mujeres.

Porcentaje de gap salarial hombres vs mujeres por categoría laboral 2024-2025		
	2025	2024
Ejecutivos	45%	12%
Jefatura	0.2%	2%
Coordinación	8%	16%
Administrativo	10%	31%
Operativo	-2%	1%
Comercial	41%	29%

Salud y seguridad ocupacional

GRI 403-9; SASB IF-HB-320a.1; NIS B6

Todos los colaboradores están cubiertos por el Sistema de Salud que corresponde a la legislación en México y al sistema de seguridad ocupacional de ARA, incluyendo personal contratista.

Accidentes incapacitantes y fatalidades 2024-2025		
	2025	2024
Fatalidades - colaboradores (número)	0	1
Número de accidentes incapacitantes	119	62

Nota: GRI 2-4, se ajusta el dato de 2024.

Puerta Paraíso, Veracruz,
Segmento: Tipo Medio



1.3 Dimensión gobernanza

GRI 2-27, 206-1

El alcance de la información presentada corresponde a las diferentes subsidiarias de ARA. No se presentaron incumplimientos normativos ni de ninguna otra índole. De igual forma, no realizamos ningún tipo de contribuciones económicas a entidades o individuos representantes de partidos políticos.

Consejo de administración

GRI 2-9

Composición del Consejo de Administración		
	2025	2024
Número total de consejeros	11	12
% de consejeros independientes	64%	67%
% de asistencia a las sesiones	93%	88%
Promedio de antigüedad (años)	12	16

Ética

GRI 205-3, 406-1

En ARA trabajamos continuamente para fortalecer una cultura organizacional basada en la ética y alineada con nuestros valores corporativos. Como parte de este compromiso, damos seguimiento puntual a cualquier incidencia que pudiera surgir en nuestras operaciones.

Contamos con un canal de denuncias operado por un tercero independiente, lo que garantiza confidencialidad y objetividad en el proceso. Cada denuncia recibida es sometida a una investigación rigurosa para verificar los hechos y aplicar las medidas correspondientes.

Dependiendo de la gravedad y naturaleza del caso, la compañía puede aplicar sanciones disciplinarias a colaboradores, proveedores u otros involucrados, así como establecer acciones correctivas que prevengan futuras irregularidades. Se presta especial atención a los casos relacionados con corrupción y discriminación, asegurando una respuesta proporcional y oportuna frente a cada situación.

Línea de denuncia ética		
	2025	2024
Conflicto de interés	78	77
Abuso de autoridad / Hostigamiento	62	44
Insatisfacción de Cliente	13	29
Insatisfacción de Empleado	9	20
Insatisfacción de proveedor	4	7
Consumo de Sustancias	9	9
Acoso Sexual	0	2
Otras	3	-
Total	178	188

Anticorrupción

GRI 205-2, 205-3

Porcentaje de comunicación sobre políticas y procesos de anticorrupción	
	2025
Corporativo Comité de Prácticas Societarias	100%
Nivel directivo	100%
Ejecutivos	100%
Administrativos	100%
Personal operativo	26%
Contratistas	53%

Formación en anticorrupción	
	2025
Corporativo Comité de Prácticas Societarias	100%
Directores/Subdirectores	87%
Comité de Auditoría	100%
Nivel directivo	100%
Ejecutivos	100%
Administrativos	100%
Personal operativo	26%

Incidentes de corrupción	
	2025
Total de incidentes de corrupción	9
Incidentes con medidas tomadas	6
% de incidentes con medidas disciplinarias	67%

Estándares de reporte ASG

Contenidos Generales

ÍNDICE DE CONTENIDOS GRI

ARA ha elaborado su informe en referencia con los Estándares GRI para el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025.

Estándares Universales			Página(s) / URL / Comentario	Omisión		
Estándar GRI	Contenido	Título del contenido GRI		Requisitos de omisión	Motivo	Explicación
GRI 1: FUNDAMENTOS 2021						
GRI 2: CONTENIDOS GENERALES 2021						
La organización y sus prácticas de reporte	GRI 2-1	Detalles organizacionales	9, 16			
	GRI 2-2	Entidades incluidas en la presentación de informes de sostenibilidad	6			
	GRI 2-3	Periodo de reporte, frecuencia y punto de contacto	6			
	GRI 2-4	Actualización de la información	Cifras actualizadas en Principales indicadores ASG para 2024.			
	GRI 2-5	Verificación externa		a. y b.	Información no disponible	No se cuenta con una verificación por parte de un tercero en la información no financiera de la compañía.
Actividades y trabajadores	GRI 2-6	Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales	14, 15			
	GRI 2-7	Empleados	91			
	GRI 2-8	Trabajadores que no son empleados	Contamos con un semillero de talento contratado por medio de un proveedor, donde tenemos 6 becarios y 2 trainees.			
Gobernanza	GRI 2-9	Estructura de gobernanza y composición	27, 28, 94			
	GRI 2-10	Designación y selección del máximo órgano de gobierno	28			
	GRI 2-11	Presidente del máximo órgano de gobierno	26			
	GRI 2-12	Función del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de impactos	28, 34			

Estándares Universales			Página(s) / URL / Comentario	Omisión		
Estándar GRI	Contenido	Título del contenido GRI		Requisitos de omisión	Motivo	Explicación
GRI 2: CONTENIDOS GENERALES 2021						
	GRI 2-13	Delegación de responsabilidad para la gestión de impactos	34			
	GRI 2-14	Función del máximo órgano de gobierno en la elaboración de informes de sostenibilidad	6			
	GRI 2-15	Conflictos de interés	26			
	GRI 2-16	Comunicación de inquietudes críticas	26			
	GRI 2-17	Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno		a.	Información no disponible	No se cuentan con formaciones específicas al Consejo de Administración en materia de sostenibilidad.
	GRI 2-18	Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno		a, b y c.	Información no disponible	No existe una evaluación del desempeño del Consejo de Administración; sin embargo, la Bolsa Mexicana de Valores aplica un cuestionario sobre principios y mejores prácticas de gobierno corporativo, el cual está a disposición del público.
	GRI 2-19	Políticas de remuneración	28			
	GRI 2-20	Proceso para determinar la remuneración		a y b.	Información no disponible	No se cuenta con un proceso para determinar la remuneración.
	GRI 2-21	Ratio de compensación total anual		a, b y c.	Restricciones de confidencialidad	Esta información es considerada como confidencial.
Estrategia, políticas y prácticas	GRI 2-22	Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible	3, 16, 50			
	GRI 2-23	Compromisos y políticas	10, 57			
	GRI 2-24	Incorporación de los compromisos y políticas	57			
	GRI 2-25	Procesos para remediar impactos negativos	20, 60			
	GRI 2-26	Mecanismos para buscar asesoramiento y plantear inquietudes	20, 60			
	GRI 2-27	Cumplimiento de la legislación y las normativas	38, 94			
	GRI 2-28	Afiliación a asociaciones	18			

Estándares Universales			Página(s) / URL / Comentario	Omisión		
Estándar GRI	Contenido	Título del contenido GRI		Requisitos de omisión	Motivo	Explicación
GRI 2: CONTENIDOS GENERALES 2021						
Participación de los grupos de interés	GRI 2-29	Enfoque para la participación de los grupos de interés	36			
	GRI 2-30	Convenios de negociación colectiva	91			
GRI 3: TEMAS MATERIALES 2021						
Temas materiales	GRI 3-1	Proceso para determinar temas materiales				
	GRI 3-2	Lista de temas materiales				
	GRI 3-3	Gestión de los temas materiales	Se responde a lo largo del informe.			

Contenidos Temáticos GRI

ÍNDICE DE CONTENIDOS GRI

ARA ha elaborado su informe en referencia con los Estándares GRI para el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025.

Estándares Temáticos				Página(s) / URL / Comentario	Omisión		
Temas materiales	Estándar GRI	Contenido	Título del contenido GRI		Requisitos de omisión	Motivo	Explicación
TEMAS DOBLEMENTE MATERIALES							
Salud y seguridad de colaboradores	GRI 3:Temas materiales 2021	3-3	Gestión de los temas materiales	67			
	GRI 403: Salud y seguridad en el trabajo 2018	403-1	Sistema de gestión de salud y seguridad en el trabajo	67			
		403-2	Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes		a, b, c y d.	Información no disponible	En 2025, no contamos con la identificación formal de peligros, la evaluación sistemática de riesgos y la investigación de incidentes a nivel corporativo.
		403-3	Servicios de salud en el trabajo	67			
		403-4	Participación, consulta y comunicación de los trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo	67			

Estándares Temáticos				Página(s) / URL / Comentario	Omisión		
Temas materiales	Estándar GRI	Contenido	Título del contenido GRI		Requisitos de omisión	Motivo	Explicación
TEMAS DOBLEMENTE MATERIALES							
Salud y seguridad de colaboradores	GRI 403: Salud y seguridad en el trabajo 2018	403-5	Capacitación de los trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo	67			
		403-6	Promoción de la salud del trabajador	67			
		403-7	Prevención y mitigación de los impactos en la salud y la seguridad de los trabajadores directamente vinculados con las relaciones comerciales	67			
		403-8	Trabajadores cubiertos por un sistema de gestión de salud y seguridad en el trabajo	67			
		403-9	Lesiones por accidente laboral	93			
		403-10	Las dolencias y enfermedades laborales		a, b, c, d y e.	Información no disponible	En 2025, no contamos con información específica sobre dolencias y enfermedades laborales.
Innovación y tecnología	GRI 3:Temas materiales 2021	3-3	Gestión de los temas materiales	76			
Ecoeficiencia operacional	GRI 3:Temas materiales 2021	3-3	Gestión de los temas materiales	80			
	GRI 302: Energía 2016	302-1	Consumo de energía dentro de la organización	83			
		302-2	Consumo de energía fuera de la organización	84			
		302-3	Intensidad energética	83, 84			
		302-4	Reducción del consumo energético	78			
		302-5	Reducción de los requerimientos energéticos de productos y servicios		a, b y c.	Información no disponible	Actualmente no contabilizamos los requerimientos energéticos de nuestras operaciones.

Estándares Temáticos				Página(s) / URL / Comentario	Omisión		
Temas materiales	Estándar GRI	Contenido	Título del contenido GRI		Requisitos de omisión	Motivo	Explicación
Ecoeficiencia operacional	GRI 303: Agua y efluentes 2018	303-1	Interacción con el agua como recurso compartido	78			
		303-2	Gestión de los impactos relacionados con los vertidos de agua	78			
		303-3	Extracción de agua		a, b, c, d y e.	Información no disponible	No realizamos un monitoreo de nuestra extracción de agua, ya que esta es por la red de suministro local y terceros.
		303-4	Vertido de agua		a, b, c, d y e.	Información no disponible	No contamos con el monitoreo de nuestras descargas de agua en corporativo.
		303-5	Consumo de agua	88			
TEMAS MATERIALES DE IMPACTO							
Satisfacción del cliente final	GRI 3:Temas materiales 2021	3-3	Gestión de los temas materiales	47			
Ética y transparencia	GRI 3:Temas materiales 2021	3-3	Gestión de los temas materiales	58			
	GRI 205: Anticorrupción 2016	205-1	Operaciones evaluadas sobre riesgos relacionados con la corrupción	59			
		205-2	Comunicación y capacitación sobre políticas y procedimientos anticorrupción	59, 94			
		205-3	Incidentes confirmados de corrupción y medidas llevadas a cabo	94			
Infraestructura segura	GRI 3:Temas materiales 2021	3-3	Gestión de los temas materiales	44, 79			
	GRI 416: Salud y seguridad de los clientes 2016	416-1	Evaluación de los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos o servicios	44			
		416-2	Casos de incumplimiento relativos a los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos y servicios	No contamos con casos de incumplimiento en 2025.			
Desempeño económico	GRI 3:Temas materiales 2021	3-3	Gestión de los temas materiales	19			

Estándares Temáticos				Página(s) / URL / Comentario	Omisión		
Temas materiales	Estándar GRI	Contenido	Título del contenido GRI		Requisitos de omisión	Motivo	Explicación
TEMAS MATERIALES DE IMPACTO							
Desempeño económico	GRI 201: Desempeño económico 2016	201-1	Valor económico generado y distribuido	19			
Cumplimiento regulatorio	GRI 3:Temas materiales 2021	3-3	Gestión de los temas materiales	38			
	GRI 206: Competencia desleal 2016	206-1	Acciones legales por comportamiento anticompetitivo y prácticas de monopolio	38, 94			
Resiliencia y calidad de la vivienda	GRI 3:Temas materiales 2021	3-3	Gestión de los temas materiales	44			
Clima laboral	GRI 3:Temas materiales 2021	3-3	Gestión de los temas materiales	63			
	GRI 401: Empleo 2016	401-1	Nuevas contrataciones y retiros de empleados	91			
		401-2	Prestaciones para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales	63			
		401-3	Permiso parental	93			
Conectividad	GRI 3:Temas materiales 2021	3-3	Gestión de los temas materiales	43			
Prácticas de venta	GRI 3:Temas materiales 2021	3-3	Gestión de los temas materiales	49			
	GRI 417: Marketing y etiquetado	417-2	Casos de incumplimiento relacionados con la información y el etiquetado de productos y servicios	38			
		417-3	Casos de incumplimiento relacionados con comunicaciones de marketing	38			
Gobierno corporativo	GRI 3:Temas materiales 2021	3-3	Gestión de los temas materiales	26			

Estándares Temáticos				Página(s) / URL / Comentario	Omisión		
Temas materiales	Estándar GRI	Contenido	Título del contenido GRI		Requisitos de omisión	Motivo	Explicación
TEMAS MATERIALES FINANCIEROS							
Circularidad y reciclaje de residuos	GRI 3:Temas materiales 2021	3-3	Gestión de los temas materiales	78			
	GRI 301: Materiales 2016	301-1	Materiales utilizados por peso o volumen	89			
		301-2	Insumos reciclados utilizados		a.	Información no disponible	No contamos con un registro de la cantidad de insumos que reciclamos.
	GRI 306: Residuos 2020	306-1	Generación de residuos e impactos significativos relacionados con los residuos	78			
		306-2	Gestión de impactos significativos relacionados con los residuos	78			
		306-3	Residuos generados	88			
		306-4	Residuos no destinados a eliminación	88			
		306-5	Residuos destinados a eliminación	88			
Relación e impacto con la comunidad	GRI 3:Temas materiales 2021	3-3	Gestión de los temas materiales	69			
	GRI 203: Impactos económicos indirectos 2016	203-2	Impactos económicos indirectos significativos	69			
	GRI 413: Comunidades locales 2016	413-1	Operaciones con programas de participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y desarrollo	69			
Integración y regeneración social	GRI 3:Temas materiales 2021	3-3	Gestión de los temas materiales	69			
	GRI 203: Impactos económicos indirectos 2016	203-1	Inversiones en infraestructura y servicios apoyados	69			
Diseño de vivienda sostenible	GRI 3:Temas materiales 2021	3-3	Gestión de los temas materiales	76			

Estándares Temáticos				Página(s) / URL / Comentario	Omisión		
Temas materiales	Estándar GRI	Contenido	Título del contenido GRI		Requisitos de omisión	Motivo	Explicación
TEMAS MATERIALES FINANCIEROS							
Gestión de emisiones	GRI 3:Temas materiales 2021	3-3	Gestión de los temas materiales	80			
	GRI 305: Emisiones 2016	305-1	Emisiones directas de gases de efecto invernadero (alcance 1)	86			
		305-2	Emisiones indirectas de gases de efecto invernadero por consumo de energía (alcance 2)	86			
		305-3	Otras emisiones indirectas de gases de efecto invernadero (alcance 3)	87			
		305-4	Intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero	86			
		305-5	Reducción de emisiones de gases de efecto invernadero	78			
Uso de suelo e impacto ecológico	GRI 3:Temas materiales 2021	3-3	Gestión de los temas materiales	80			
	GRI 304: Biodiversidad 2016	304-1	Centros de operaciones en propiedad, arrendados o gestionados ubicados dentro de o junto a áreas protegidas o zonas de gran valor para la biodiversidad fuera de áreas protegidas	81, 89			
		304-2	Impactos significativos de las actividades, los productos y los servicios en la biodiversidad	81			
		304-3	Hábitats protegidos o restaurados	81, 89			
		304-4	Especies que aparecen en la Lista Roja de la UICN y en listados nacionales de conservación cuyos hábitats se encuentren en áreas afectadas por las operaciones		a.	Información no disponible	No existen especies en la lista roja en donde estan nuestras operaciones.
OTROS TEMAS NO MATERIALES							
Capacitación y desarrollo de colaboradores	GRI 404: Formación y educación 2016	404-1	Horas de formación promedio al año por empleado	92			
		404-2	Programas para mejorar las habilidades de los empleados y de asistencia al retiro	66, 92	b.	Información no disponible	No contamos con programas de ayuda a la transición por jubilación o despido.
		404-3	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones de desempeño y de desarrollo de carrera	66, 92			
Diversidad, inclusión e igualdad	GRI 405: Diversidad e igualdad de oportunidades 2016	405-1	Diversidad de los órganos de gobierno y los empleados	91			
		405-2	Relación entre el salario base y la remuneración de hombres y mujeres	93			

Índice de contenidos SASB

ÍNDICE DE CONTENIDOS SASB

ARA ha elaborado su informe de acuerdo con los Estándares de SASB para el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025.

Tema material	Estándar	Tópico SASB	Código	Descripción del parámetro de contabilidad o de actividad	Unidad de medida	Página(s)/URL/Comentario	Omisión
TEMAS Y PARÁMETROS DE DIVULGACIÓN							
Salud y seguridad de colaboradores	Constructoras 2023	Salud y seguridad en la plantilla	IF-HB-320a.1	(1) Tasa total de incidentes registrables (TRIR) y (2) tasa de mortalidad para (a) empleados directos y (b) empleados contratados	Ratio	TRIR: 0.44% No tuvimos muertes derivadas del trabajo.	
Ecoeficiencia operacional	Bienes inmuebles 2023	Gestión de la energía	IF-RE-130a.1	Cobertura de los datos de consumo de energía como porcentaje de la superficie total, por sector inmobiliario	Porcentaje (%) por superficie	83	
			IF-RE-130a.2	(1) Energía total consumida por área de cartera con cobertura de datos, (2) porcentaje de electricidad electricidad de red y (3) porcentaje renovable, por sector inmobiliario	Gigajulios (GJ), Porcentaje (%)	83	
			IF-RE-130a.3	Variación porcentual del consumo de energía consumo de energía para el área de cartera con por sector inmobiliario	Porcentaje (%)	83	
			IF-RE-130a.4	Porcentaje de la cartera cualificada que (1) tiene una calificación energética y (2) está certificada ENERGY STAR, por sector inmobiliario	Porcentaje (%) por superficie	El 100% de nuestras viviendas cuenta con certificación EDGE.	(2) Información no disponible ya que no contamos con esta certificación sino con EDGE.
			IF-RE-130a.5	Descripción de cómo se integran las consideraciones relativas a la gestión energética de los edificios en el análisis de la inversión inmobiliaria y en la estrategia operativa.	Discusión y análisis	76	
		Gestión del agua	IF-RE-140a.1	Cobertura de los datos de extracción de agua como porcentaje de (1) superficie total y (2) superficie en regiones con estrés hídrico Estrés hídrico de referencia, por sector inmobiliario.	Porcentaje (%) por superficie		No contamos con el dato para 2025.
			IF-RE-140a.2	(1) Total de agua extraída por área de cartera con cobertura de datos y (2) porcentaje en regiones con estrés hídrico Estrés hídrico, por sector inmobiliario	Miles de metros cúbicos (m^3), Porcentaje (%)	88	
			IF-RE-140a.3	Variación porcentual en términos comparables del agua extraída en la zona de la cartera con cobertura de datos, por sector inmobiliario	Porcentaje (%)		Información no disponible
			IF-RE-140a.4	Descripción de los riesgos en la gestión del agua y debate sobre las estrategias y prácticas para mitigarlos.	Discusión y análisis	79	

Tema material	Estándar	Tópico SASB	Código	Descripción del parámetro de contabilidad o de actividad	Unidad de medida	Página(s)/URL/Comentario	Omisión
TEMAS Y PARÁMETROS DE DIVULGACIÓN							
Relación e impacto con la comunidad	Constructoras 2023	Impactos en la comunidad de nuevos desarrollos	IF-HB-410b.1	Descripción de cómo la proximidad y el acceso a las infraestructuras, los servicios y los centros económicos afectan a la selección del emplazamiento y a las decisiones de desarrollo	Discusión y análisis		Información no disponible
			IF-HB-410b.2	Número de lotes (1) y (2) número de viviendas entregadas en zonas no urbanizadas	Número	23	
			IF-HB-410b.3	(1) Número de viviendas entregadas en desarrollos compactos y (2) densidad media	Número, unidades por hectárea	23	(2) Información no disponible
Diseño de vivienda sostenible	Constructoras 2023	Diseño para la eficiencia energética	IF-HB-410a.1	(1) Número de viviendas que obtuvieron una calificación o certificación de eficiencia energética residencial y (2) calificación media	Número, puntuación de índice	76	
			IF-HB-410a.2	Porcentaje de instalaciones de agua certificadas según una norma de eficiencia hídrica	Porcentaje (%)	89	
			IF-HB-410a.3	Número de viviendas entregadas certificadas bajo alguna norma de construcción ecológica.	Número	90	
			IF-HB-410a.4	Descripción de los riesgos y oportunidades relacionados a la incorporación de la eficiencia de los recursos y cómo se comunican los beneficios a los clientes	Discusión y análisis	76	
Uso de suelo e impacto ecológico	Constructoras 2023	Uso de suelo e impactos ecológicos	IF-HB-160a.1	Número de (1) lotes y (2) viviendas entregadas en terrenos de reurbanización	Número	23	
			IF-HB-160a.2	Número de (1) lotes y (2) viviendas entregadas en regiones con estrés hídrico	Número	79, 88	
			IF-HB-160a.3	Importe total de las pérdidas monetarias como resultado de los procedimientos judiciales relacionados con las regulaciones ambientales	Divisa para comunicar	No tuvimos procedimientos judiciales en 2025.	
			IF-HB-160a.4	Debate sobre el proceso para integrar las consideraciones medioambientales en la selección del emplazamiento, el diseño del emplazamiento y el desarrollo y construcción del emplazamiento.	Discusión y análisis	79	

Tema material	Estándar	Tópico SASB	Código	Descripción del parámetro de contabilidad o de actividad	Unidad de medida	Página(s)/URL/Comentario	Omisión
TEMAS Y PARÁMETROS DE DIVULGACIÓN							
Resiliencia y calidad de la vivienda	Constructoras 2023	Adaptación al cambio climático	IF-HB-420a.1	Número de lotes ubicados en zonas con probabilidad de inundación en 100 años.	Número	Los proyectos son protegidos para no tener problemas de inundación en el periodo de retorno, se generan estudios para obtener las cuotas de seguridad necesaria y poder realizar las modificaciones topograficas necesarios.	
			IF-HB-420a.2	Descripción del análisis de la exposición al riesgo de cambio climático, grado de exposición sistemática de la cartera y estrategias para mitigar los riesgos	Discusión y análisis	78	
	Adaptación al cambio climático	Adaptación al cambio climático	IF-RE-450a.1	Área de propiedades situadas en zonas de inundación en 100 años por sector inmobiliario.	Metros cuadrados (m^2)	Nuestros proyectos son protegidos para no tener problemas de inundación, se generan estudios para obtener las cuotas de seguridad necesaria y poder realizar las modificaciones topograficas necesarios.	
			IF-RE-450a.2	Descripción del análisis de la exposición al riesgo de cambio climático, grado de exposición sistemática de la cartera y estrategias para mitigar los riesgos.	Discusión y análisis	76	
MÉTRICAS DE ACTIVIDAD							
	Constructoras 2023	Métricas operativas	IF-HB-000.A	Numero de lotes controlados	Número	23	
			IF-HB-000.B	Número de casas entregadas	Número	13, 23	
			IF-HB-000.C	Número de comunidades de venta activas	Número	24	
	Bienes inmuebles 2023		IF-RE-000.A	Número de activos, por sector inmobiliario	Número	13, 25	
			IF-RE-000.B	Superficie alquilable por sector inmobiliario	Metros cuadrados (m^2)	13, 25	
			IF-RE-000.C	Porcentaje de activos gestionados indirectamente, por sector inmobiliario	Porcentaje (%) por superficie	13	
			IF-RE-000.D	Índice medio de ocupación, por sector inmobiliario	Porcentaje (%)	13, 25	

NIS

Tema	Indicador		Página o respuesta directa			Omisión	ODS	GRI
			Valor Absoluto	Valor Relativo	Página			
A. ÁREA AMBIENTAL								
Emisiones GEI	A1	Emisiones de GEI Alcance 1 (tCO_2e)	21,609.49	2.6179	86		Objetivos: 9 y 13 Metas: 9.4.1 y 13.2.2.	305-1
	A2	Emisiones de GEI Alcance 2 (tCO_2e)	6,919.30	0.8382	86		Objetivos: 9 y 13 Metas: 9.4.1 y 13.2.2.	305-2
	A3	Emisiones de GEI Alcance 3 (tCO_2e)	29,128.56	3.5288	87		Objetivos: 9 y 13 Metas: 9.4.1 y 13.2.2.	305-3
Consumo de Energía	A4	Consumo de Energía (kWh)	416,948.47	50.5110	83		Objetivos: 9 y 13 Metas: 9.4.1 y 13.2.2.	302-1 302-3
	A5	Consumo de Energía Renovable (kWh)	-	0	83	No tenemos consumo de energía renovable, todo es proveniente de CFE.	Objetivo: 7 Meta: 7.2.1"	302-1
Actividades Sostenibles	A6	Inversión sostenible	No se requiere valor relativo			No contamos con inversiones sostenibles.	Objetivo: 7 Meta: 7.2.1	201-1
Uso Sostenbile del Agua	A7	Agua Ingresada (m^3)	88,904	10.7702	88		Objetivo: 6 Meta: 6.4.1	303-3 303-5
	A8	Reaprovechamiento del Agua (m^3)		0		No contamos con un sistema de aprovechamiento del agua.	Objetivo: 6	303-5
	A9	Descarga de Aguas Residuales (m^3)		0.0000		No contamos con el monitoreo de nuestras descargas de agua en corporativo.	Objetivo: 6	303-4
	A10	Descarga de Aguas Residuales Tratadas (m^3)		0		No contamos con PTAR, debido que no se requiere en los procesos.	Objetivo: 6 Meta: 6.3.1	303-4
	A11	Agua Ingresada Proveniente de Zonas con Estrés Hídrico (m^3)		0.00		No ingresamos agua de zonas con estrés hídrico.	Objetivo: 6 Meta: 6.4.2	303-3
Biodiversidad	A12	Uso de Suelo Dentro de, o Cercano a, Zonas de Riesgo para la Biodiversidad (m^2)	3 predios con una superficie total de 6,166.17 km^2.					304-1

Tema	Indicador		Página o respuesta directa			Omisión	ODS	GRI
			Valor Absoluto	Valor Relativo	Página			
A. ÁREA AMBIENTAL								
Sustancias y Productos Químicos que Agotan la Capa de Ozono	A13	Dependencia de Sustancias y Productos Químicos que Agotan la Capa de Ozono (kg CFC-11)		0		En ARA no generamos sustancias que agoten la capa de ozono.	Objetivo: 12 Meta: 12.4	305-6
Gestión de Residuos	A14	Residuos Generados (ton)	4,173.64	0.5056	88		Objetivo: 12 Meta: 12.5	306-3
	A15	Residuos Reaprovechados (ton)	355.76	0.0431	88		Objetivo: 12 Meta: 12.5.1	306-4
	A16	Residuos Peligrosos (ton)	23.89	0.0029	88		Objetivo: 12 Meta: 12.4.2	306-5
B. ÁREA SOCIAL								
Igualdad de Oportunidades y trabajo Digno	B1	Gestión de la Igualdad de Oportunidades y del Trabajo Digno				No contamos con una política de igualdad, sin embargo nuestras prácticas garantizan la igualdad de oportunidades.	Objetivos: 5 y 8 Metas: 5.1, 5.5 y 8.5	405-1
	B2	Brecha Salarial		0.00	93		Objetivos: 5 y 8 Metas: 5.1, 5.5 y 8.5	405-2
Inversión en Capital Humano	B3	Horas de Capacitación	14,707	11.43	92		Objetivo: 4 Meta: 4.3	404-1
	B4	Evaluaciones de desempeño y Desarrollo Profesional de los Trabajadores	1,083	0.88	92		Objetivos: 5, 8 y 10 Metas: 5.1, 8.5 y 10.3	"404-2 404-3"
Salud y Seguridad en el Trabajo	B5	Gestión de la Salud y la Seguridad en el Trabajo	Contamos con un Sistema de gestión de salud y seguridad fundamentado en la Ley Federal del Trabajo, el Reglamento Federal de Seguridad y Salud en el Trabajo y las NOMs.		67		Objetivos: 3 y 8 Metas: 3.8 y 8.8	403-1
	B6	Accidentes y Enfermades de Trabajo que Causaron Incapacidad o Muerte	119	0.045	93		Objetivo: 8 Meta: 8.8.1	403-9 403-10

Tema	Indicador		Página o respuesta directa			Omisión	ODS	GRI
			Valor Absoluto	Valor Relativo	Página			
C. ÁREA GOBERNANZA								
Gobierno Corporativo	C1	Consejo de Administración	Contamos con un consejo de administración.		28		Objetivo: 16 Meta: 16.6	2-9
	C2	Mujeres en el Consejo de Administración	1	0.09	28		Objetivo: 5 Meta: 5.5.2	2-9
	C3	Órgano de Vigilancia independiente				No se cuenta con un órgano de vigilancia independiente.	Objetivo: 16 Meta: 16.6	2-18
Gestión Empresarial Sostenible	C4	Política de Administración de Riesgos	Trabajamos en la anticipación y prevención de riesgos operativos mediante la aplicación del marco de gestión de riesgos empresariales (COSO ERM).		34		Objetivo: 12 Meta: 12.6	
	C5	Estrategia de Sostenibilidad	Contamos con una estrategia de sostenibilidad.		50		Objetivo: 12 Meta: 12.6	2-22
Conducta Empresarial Responsable	C6	Código de Integridad y Ética	Contamos con un Código de Conducta y Ética en el Trabajo.		57		Objetivo: 16 Metas: 16.5 y 16.6	205-2
		Seguridad de la Información				No contamos con una política de seguridad de la información, sin embargo seguimos los lineamientos para operar un sistema de gestión de seguridad de la información.	Objetivo: 16 Meta: 16.3	418-1
	C8	Protección y Privacidad de Datos de Terceros				No contamos con información.	Objetivo: 16 Meta: 16.3	418-1
Ingresos para el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 (millones de pesos)					**$8,254.61**			

ANEXO 2

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

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados

2025-2024

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024, e Informe de los auditores independientes del 27 de febrero de 2026



Informe de los auditores independientes 110
Estados consolidados de posición financiera 115
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales 117
Estados consolidados de cambios en el capital contable 118
Estados consolidados de flujos de efectivo 119
Notas a los estados financieros consolidados 120

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

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

Cuestiones clave de auditoría

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

Valuación de inventarios inmobiliarios

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

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

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

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

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

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

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

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

Reconocimiento de ingresos por ventas inmobiliarias en el período correcto

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

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

01 Probamos el diseño, implementación y eficacia operativa de los controles de la Entidad en relación con el reconocimiento de los ingresos por ventas inmobiliarias.

02 Seleccionamos una muestra de ventas inmobiliarias durante el ejercicio y realizamos lo siguiente:

i) inspeccionamos la documentación que soporta los ingresos por contratos con clientes por venta de viviendas reconocidos durante el ejercicio, verificando la validez de los ingresos reconocidos de conformidad con la aceptación y escritura, ii) durante las visitas a los proyectos seleccionados verificamos mediante una muestra aleatoria que las viviendas escrituradas se encontraran construidas y entregadas al cliente, iii) también verificamos las transacciones de venta efectuadas antes del cierre del ejercicio para asegurarnos de que los ingresos fueran reconocidos en el período adecuado, iv) revisamos los movimientos de la reserva de ingresos por venta de viviendas con reserva de dominio mediante la inspección documental de las transacciones excluidas e incluidas que la conforman al cierre del ejercicio.

03 Evaluamos también que la administración contara con actividades y procedimientos de control que mitigaran el riesgo de reconocimiento de ingresos que se menciona en el párrafo anterior. Finalmente, también se evaluó que las revelaciones en relación con las ventas que se muestran en la Nota 23 fueran adecuadas.

Cumplimiento con Leyes y Regulaciones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo de la Entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Entidad una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

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



C. P. C. Rafael García Gómez
Ciudad de México, México

27 de febrero de 2026

Deloitte.

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

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(En miles de pesos)

Activos	Notas	2025	2024
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	$ 2,049,078	$ 2,287,006
Clientes – Neto	7	709,655	556,662
Cuentas por cobrar a negocios conjuntos		81,677	45,243
Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo	8	13,923,480	12,837,549
Otros activos	10	854,048	841,916
Total de activo circulante		17,617,938	16,568,376
Activo a largo plazo			
Acciones de club de golf		173,478	173,478
Propiedades de inversión	9	998,648	1,030,033
Efectivo restringido	6	50,000	50,000
Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo a largo plazo	8	5,448,600	5,272,347
Inversión en negocios conjuntos	11	409,996	383,831
Inmuebles, maquinaria y equipo – Neto	12	305,216	212,742
Activos por derecho de uso	13	325,637	296,511
Impuestos a la utilidad diferidos	18	282,111	226,650
Instrumentos financieros derivados		-	508
Otros activos		28,428	67,084
Total de activo a largo plazo		8,022,114	7,713,184
Total de activo		$ 25,640,052	$ 24,281,560

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

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(En miles de pesos)

Pasivos y capital contable	Notas	2025	2024
Pasivo circulante			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	15	$ 332,606	$ 282,570
Porción circulante del pasivo por arrendamiento	16	1,195,356	-
Porción circulante del pasivo por arrendamiento	14	114,680	116,153
Proveedores		1,471,566	721,238
Impuestos y otros pasivos	17	899,424	839,775
Anticipos de clientes		322,289	568,883
Total de pasivo circulante		4,335,921	2,528,619
Pasivo a largo plazo			
Deuda a largo plazo	15	357,739	453,767
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	14	159,667	135,477
Certificados bursátiles	16	496,495	1,685,456
Beneficios a empleados	19	58,989	37,905
Instrumentos financieros derivados		1,152	-
Impuestos a la utilidad diferidos	18	3,985,486	3,884,479
Total de pasivo a largo plazo		5,059,528	6,197,084
Total de pasivo		9,395,449	8,725,703
Capital contable			
Capital social	21	614,175	615,182
Prima en suscripción de acciones		351,545	351,545
Reserva para la adquisición de acciones propias		60,628	56,488
Utilidades retenidas	21	15,197,175	14,497,039
Participación controladora		16,223,523	15,520,254
Participación no controladora		21,080	35,603
Total de capital contable		16,244,603	15,555,857
Total pasivo y capital contable		$ 25,640,052	$ 24,281,560

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(En miles de pesos, excepto datos por acción que se expresan en pesos)

	Notas	2025	2024
Ingresos	23	$ 8,254,606	$ 7,118,493
Costo de ventas		6,062,782	5,237,260
Utilidad bruta		2,191,824	1,881,233
Gastos generales:	24		
Gastos de venta		894,523	706,214
Gastos de administración		446,052	364,118
Gastos de operación		53,550	35,439
Otros gastos – neto		1,690	32,732
		1,395,815	1,138,503
Utilidad de operación		796,009	742,730
Ingresos (gastos) financieros:			
Gastos por intereses		(104,101)	(87,290)
Ingresos por intereses		169,047	213,690
Pérdida utilidad por instrumentos financieros derivados		(1,224)	(1,771)
Pérdida cambiaria – neta		(276)	12,210
		63,446	136,839
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	11	**127,292**	**93,741**
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		986,747	973,310
Impuestos a la utilidad	18	**80,568**	**286,042**
Utilidad consolidada del año		906,179	687,268
Otros resultados integrales:			
Partidas que se reclasificarán a resultados en el futuro-			
Beneficio a los empleados		7,783	3,922
Resultado integral del año		**$ 913,962**	**$ 691,190**
Utilidad neta consolidada de año atribuible a:			
Participación controladora		$ 905,208	$ 685,735
Participación no controladora		973	1,533
		$ 906,181	$ 687,268
Resultado integral consolidado atribuible a:			
Participación controladora		$ 912,968	$ 689,649
Participación no controladora		993	1,541
		$ 913,961	$ 691,190
Utilidad básica por acción		$ 0.74	$ 0.56
Promedio ponderado de acciones en circulación		1,217,408,078	1,221,557,181

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(En miles de pesos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Reserva para la adquisición de acciones propias	Utilidades acumuladas	Total participación controladora	Participación no controladora	Capital contable
Saldos al 1 de enero de 2024	$ 616,311	$ 351,545	$ 17,121	$13,855,711	$ 14,840,688	$ 34,288	$14,874,976
Recompra de acciones propias – Neto (Nota 21)	(1,129)	-	(8,954)	-	(10,083)	-	(10,083)
Cancelación de reserva para adquisición de acciones	-	-	48,321	(48,321)	-	-	-
Disminución de la participación no controladora	-	-	-	-	-	(226)	(226)
Resultado integral del año	-	-	-	689,649	689,649	1,566	691,190
Saldos al 31 de diciembre de 2024	615,182	351,545	56,488	14,497,039	15,520,254	35,603	15,555,857
Recompra de acciones propias – Neto (Nota 21)	(1,007)	-	(8,692)	-	(9,699)	-	(9,699)
Dividendos decretados	-	-	-	(200,000)	(200,000)	-	(200,000)
Cancelación de reserva para adquisición de acciones	-	-	12,832	(12,832)	-	-	-
Disminución de la participación no controladora	-	-	-	-	-	(15,516)	(15,516)
Resultado integral del año	-	-	-	912,968	912,968	993	913,961
Saldos al 31 de diciembre de 2025	$ 614,175	$ 351,545	$ 60,628	$15,197,175	$ 16,223,523	$ 21,080	$16,244,603

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(En miles de pesos)

	2025	2024
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	$ 986,747	$ 973,310
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	159,957	90,821
Instrumentos financieros derivados	1,661	23
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	(127,292)	(93,741)
Amortización de gastos por colocación de deuda	7,748	8,148
Intereses a cargo	104,100	87,290
	1,132,921	1,065,851
Cambios en capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Clientes – Neto	(152,992)	164,989
Cuentas por cobrar a negocios conjuntos	(36,434)	(1,443)
Inventarios y terrenos para desarrollo a largo plazo	(1,049,938)	(1,099,037)
Otros activos	(52,650)	(78,223)
(Disminución) aumento en:		
Proveedores	750,325	57,818
Impuestos y otros pasivos	35,385	43,086
Anticipos de clientes	(246,594)	190,491
Impuestos a la utilidad pagados	(24,454)	(29,638)
Beneficios a los empleados	28,868	7,422
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	489,737	321,316
Actividades de inversión:		
Inversión en maquinaria y equipo	(119,083)	(55,371)
Dividendos cobrados de negocios conjuntos	75,000	25,000
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(44,083)	(30,371)
Actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos	(246,845)	(164,080)
Préstamos bancarios obtenidos	200,000	300,000
Gastos de emisión de deuda	(500)	(1,594)
Intereses pagados	(302,651)	(311,489)
Intereses pagados por arrendamiento	(28,776)	(17,666)
Pagos de contratos por arrendamiento	(79,595)	(47,425)
Dividendos pagados	(200,000)	-
Disminución de la participación no controladora	(15,516)	(226)
Recompra de acciones propias – Neto	(9,699)	(10,081)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	(683,582)	(252,561)
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(237,928)	38,384
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	2,337,006	2,298,622
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	$ 2,099,078	$ 2,337,006

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En miles de pesos, excepto la utilidad por acción)

01 Actividades

Consorcio ARA, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la "Entidad"), se dedica a la compra y venta de terrenos, el diseño de desarrollos habitacionales de interés social, medio, residencial, industriales y turísticos, a la construcción, promoción y venta de los mismos, así como al arrendamiento de centros comerciales, unicentros y minicentros comerciales en México.

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

02 Adopción de Normas NIIF® de Contabilidad nuevas y modificadas

a. Normas NIIF® de Contabilidad ("IFRS" o "IAS") nuevas y modificadas que son obligatorias para el año en curso

En el año, el grupo ha aplicado enmiendas a las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2025. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

Normas NIIF de Contabilidad emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Grupo no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas.

Enmienda a NIIF 9 e NIIF 7	Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros
Mejoras anuales a las normas NIIF de Contabilidad – Volumen 11	Modificaciones a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y su Guía adjunta sobre la implementación de la NIIF 7, la NIIF 9 Instrumentos Financieros, la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo.
NIIF 18	Presentación e información a revelar en los estados financieros
NIIF 19	Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones

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

Enmiendas a las NIIF 9 y 7 - enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros

Las enmiendas introducidas en las Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Enmiendas a las NIIF 9 y 7) son las siguientes:

Baja de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica

Las enmiendas permiten a una entidad considerar liquidado (y dar de baja en cuentas) un pasivo financiero (o parte de él) que se liquida mediante un sistema de pago electrónico, antes de la fecha de liquidación, si se cumplen ciertos criterios. Si una entidad opta por aplicar esta política contable, deberá hacerlo para todas las liquidaciones realizadas a través del mismo sistema de pago electrónico.

Clasificación de activos financieros

Términos contractuales que son consistentes con un acuerdo de préstamo básico.

Las enmiendas ofrecen orientación sobre cómo una entidad debe evaluar si los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son compatibles con un acuerdo de préstamo básico. Esto tiene como objetivo ayudar a la entidad a aplicar los requisitos para evaluar las características de los flujos de efectivo contractuales a los activos financieros con características vinculadas a factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).

Activos con características de "sin recurso".

Las enmiendas amplían la descripción del término "sin recurso", en particular, especificando que un activo financiero tiene características de "sin recurso" si el derecho final de una entidad a recibir flujos de efectivo está contractualmente limitado a los flujos de efectivo generados por activos específicos.

Instrumentos vinculados contractualmente.

Las enmiendas aclaran las características de los instrumentos vinculados contractualmente que los distinguen de otras transacciones. En concreto, las enmiendas destacan que, en este tipo de instrumentos una priorización de pagos a los tenedores de activos financieros que utilizan múltiples instrumentos vinculados contractualmente (tramos) es establecida mediante una estructura de pagos en cascada, lo que genera concentraciones de riesgo crediticio y una distribución desproporcionada de las pérdidas entre los tenedores de los diferentes tramos. Las enmiendas también señalan que no todas las transacciones con múltiples instrumentos de deuda, cumplen los criterios de transacciones con múltiples instrumentos vinculados contractualmente. Además, las enmiendas aclaran que la referencia a los instrumentos en la cartera subyacente pueden incluir instrumentos financieros que no se encuentran dentro del alcance de los requisitos de clasificación.

Información a revelar

Inversiones en instrumentos de patrimonio designadas a valor razonable con cambio de resultado integral (FVTOCI).

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

Cláusulas contractuales que podrían modificar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales.

Las enmiendas requieren que una entidad revele los términos contractuales que podrían alterar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales ante la ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente que no esté directamente relacionado con cambios en los riesgos y costos básicos de los préstamos. Los requisitos se aplican a cada clase de activo financiero medido a costo amortizado o al valor razonable a través de resultado integral (FVTOCI, por sus siglas en inglés) y a cada clase de pasivo financiero medido al costo amortizado.

Las enmiendas entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar estas enmiendas a un período anterior, deberá:

- aplicar todas las enmiendas simultáneamente y revelar este hecho; o
- aplicar únicamente las enmiendas a la clasificación de los activos financieros para dicho período anterior y revelar este hecho.

Las enmiendas deben aplicarse retroactivamente, de conformidad con la NIC 8, con excepciones específicas.

La entidad prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en períodos futuros.

Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11

El IASB emitió enmiendas a cinco Normas de Contabilidad NIIF como parte de su proceso anual de mejoras.

NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - Contabilidad de coberturas por una entidad que es adoptante por primera vez

Para mantener la consistencia con los requisitos de la NIIF 9, se modificaron los apartados B5 y B6 de la NIIF 1 para referirse a los "criterios de calificación" para la contabilidad de coberturas (en lugar de las "condiciones") y para añadir referencias cruzadas al apartado 6.4.1 de la NIIF 9, con el fin de mejorar el entendimiento de la NIIF 1.

NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar - Ganancia o pérdida por baja en cuentas

Las enmiendas eliminan una referencia cruzada obsoleta en el apartado B38 de la NIIF 7 a un párrafo que se había suprimido con la publicación de la NIIF 13 y armonizan la redacción de dicho párrafo con los términos utilizados en la NIIF 13.

Guía para la aplicación de la NIIF 7 - Información a revelar sobre la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de transacción

Las enmiendas actualizan el apartado IG14 de la NIIF 7 para que la redacción de dicho párrafo sea consistente con el apartado 28 de la NIIF 7 y mejorar la consistencia interna de la redacción del ejemplo en la NIIF 7:IG14.

Guía para la implementación de la NIIF 7: Introducción e información a revelar sobre el riesgo de crédito

Las enmiendas añaden una declaración a la NIIF 7:IG1 que aclara que la guía no necesariamente ilustra todos los requisitos de los párrafos de la NIIF 7 a los que se hace referencia. Asimismo, simplifican la explicación de los aspectos de los requisitos que no se ilustran en la NIIF 7:IG20B.

NIIF 9 Instrumentos Financieros: Baja de pasivos por arrendamiento

Las enmiendas añaden una referencia cruzada a la NIIF 9:3.3.3 en la NIIF 9.2.1(b)(ii) para aclarar que, cuando un arrendatario determina que un pasivo por arrendamiento se ha extinguido de acuerdo con la NIIF 9, debe aplicar la NIIF 9:3.3.3 y, por lo tanto, reconocer cualquier ganancia o pérdida resultante en el estado de resultados.

NIIF 9 Instrumentos Financieros - Precio de transacción

Las enmiendas sustituyen la mención "su precio de transacción (según se define en la NIIF 15)" en la NIIF 9.5.1.3 por "el importe determinado mediante la aplicación de la NIIF 15" para resolver la inconsistencia entre la NIIF 9.5.1.3 y los requisitos de la NIIF 15, que pueden requerir que una cuenta por cobrar se mida por un importe diferente del precio de transacción reconocido como ingreso. Además, se elimina la referencia al "precio de transacción" (según se define en la NIIF 15) del Apéndice A de la NIIF 9.

NIIF 10 Estados Financieros Consolidados - Determinación de un "agente de facto"

Las enmiendas abordan la preocupación de que los requisitos de la NIIF 10:B73-B74 pudieran ser contradictorios en algunos casos. La NIIF 10:B73 se refiere a los "agentes de facto" como partes que actúan en nombre del inversor y establece que la determinación de si otras partes actúan como agentes de facto requiere criterio profesional. Sin embargo, la segunda oración de la NIIF 10:B74 es más concluyente y establece que una parte es un agente de facto cuando quienes dirigen las actividades del inversor tienen la capacidad de instruir a dicha parte para que actúe en nombre del inversor. Las enmiendas actualizan la NIIF 10:B74 para utilizar un lenguaje menos concluyente y aclarar que la relación descrita en la NIIF 10:B74 es solo un ejemplo de una circunstancia en la que se requiere criterio profesional para determinar si una parte actúa como agente de facto.

NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo - Método del Costo

La modificación sustituye el término "método del costo" por "al costo" en la NIC 7:37, en consonancia con la eliminación de la definición de "método del costo" de las Normas de Contabilidad NIIF.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Una entidad debe aplicar las enmiendas a la NIIF 9:2.1(b)(ii) a los pasivos por arrendamiento que se extingan a partir del inicio del ejercicio anual en el que la entidad aplique por primera vez dicha modificación. No se establecen disposiciones transitorias específicas para las demás enmiendas.

Enmiendas a las NIIF 9 y NIIF 7 - Contratos que hacen referencia a electricidad de origen renovable

Enmiendas a la NIIF 9 Instrumentos Financieros

Las siguientes enmiendas afectan a los requisitos de la NIIF 9:

- Los requerimientos de uso propio de la NIIF 9 se modifican para incluir los factores que una entidad debe considerar al aplicar el apartado 2.4 de la NIIF 9 a los contratos de compra y recepción de electricidad renovable cuya fuente de producción depende de la naturaleza; y
- Los requisitos de contabilidad de coberturas de la NIIF 9 se modifican para permitir a una entidad que utilice un contrato de electricidad renovable, dependiente de la naturaleza, con características específicas como instrumento de cobertura:

o designar un volumen variable de transacciones de electricidad previstas como la partida cubierta si se cumplen los criterios especificados; y

o medir la partida cubierta utilizando las mismas hipótesis de volumen que las utilizadas para el instrumento de cobertura.

Enmiendas a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y a la NIIF 19 Filiales sin Responsabilidad Pública: Información a Revelar

Las NIIF 7 y 19 se modificaron para introducir requisitos de información a revelar sobre los contratos de suministro eléctrico dependiente de la naturaleza con características específicas.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Las enmiendas a la exención de uso propio deben aplicarse retroactivamente de conformidad con la NIC 8, utilizando los hechos y circunstancias existentes en la fecha de la aplicación inicial. Las enmiendas a los requisitos de contabilidad de coberturas se aplicarán prospectivamente a las nuevas relaciones de cobertura designadas a partir de la fecha de la aplicación inicial.

La entidad no prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en ejercicios futuros.

NIIF 18 Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros

La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 Ganancias por Acción.

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la NIIF 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la NIC 7 y a la NIC 33, así como las enmiendas a la NIC 8 revisada y a la NIIF 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la NIIF 18. La NIIF 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración de la Entidad no prevé que la aplicación de estas modificaciones pueden tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en periodos futuros.

NIIF 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar

La NIIF 19 permite a una subsidiaria elegible (definida como una subsidiaria que no tiene responsabilidad pública y tiene una matriz última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas NIIF de Contabilidad proporcionar información reducida al aplicar las Normas NIIF de Contabilidad en sus estados financieros.

La nueva norma es efectiva para los períodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada.

La administración de la Entidad no prevé que la NIIF 19 se aplique a efectos de los estados financieros consolidados del grupo.

03 Políticas contables materiales

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB.

b. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por la revaluación de ciertos instrumentos financieros que fueron reconocidos a su valor razonable al cierre del periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

c. Negocio en Marcha

La administración tiene una expectativa razonable al momento de aprobar los estados financieros de que el Grupo tiene recursos adecuados para continuar en operación por el futuro previsible. Por lo que continuará considerando una base contable de negocio en marcha al preparar sus estados financieros.

d. Presentación del estado de resultados y otros resultados integrales

La Entidad presenta sus costos y gastos ordinarios con base en su función, lo cual permite conocer su margen de utilidad bruta. Adicionalmente, se presenta el rubro de utilidad de operación, que es el resultado de disminuir a los ingresos, el costo de ventas y los gastos, por considerar que este rubro contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero de la Entidad.

e. Bases de consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la Entidad y los de las entidades controladas por la Entidad y sus subsidiarias. El control se obtiene cuando la Entidad:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La participación accionaria en su capital al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se muestra a continuación:

Nombre de la subsidiaria	Participación accionaria y poder de voto	Actividad principal
Consorcio de Ingeniería Integral, S.A. de C.V. (CIISA)	99.8%	Venta de bienes inmuebles
Proyectos Urbanos Ecológicos, S.A. de C.V. (PUESA)	99.9%	Ejecución de proyectos de construcción
Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V. (CUARA)	99.9%	Venta de bienes inmuebles
Inmobiliaria ACRE, S.A. de C.V. (ACRE)	99.9%	Actualmente sin operaciones
Asesoría Técnica y Administrativa GAVI, S.A. de C.V. (GAVI)	99.9%	Actualmente sin operaciones
Comercialización y Ventas, S.A. (COVENSA)	98.0%	Actualmente sin operaciones
Promotora y Desarrolladora de Centros Comerciales, S.A. de C.V. (PDCC)	99%	Servicios de gestión de centros comerciales
Desarrollos Inmobiliarios Turísticos ARA, S.A. de C.V. (DITA)	100%	Actualmente sin operaciones
Inmobiliaria el Globo, S.A. de C.V.	99.9%	Ejecución de proyectos de construcción

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

La Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad, si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los activos, pasivos, capital, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados a transacciones entre entidades controladas y la Entidad se han eliminado por completo en la consolidación.

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la IAS 39 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

f. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

g. Activos financieros

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección/designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Entidad puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios; y
- La Entidad podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

i. Costo Amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito (ver debajo). Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, la Entidad reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos por resultados (ganancias / pérdidas) y es incluido en el concepto "Ingresos financieros - Ingresos por intereses".

Ganancias y pérdidas cambiarias

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa.

Deterioro de activos financieros

La Entidad reconoce una provisión para pérdidas por pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o en valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Entidad reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

i. Incremento significativo en el riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio. Al realizar esta evaluación, la Entidad considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores de la Entidad, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales de la Entidad.

En particular, la siguiente información se toma en cuenta al evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento

crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;

- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condicionas regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Entidad supone que el riesgo de crédito en un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 30 días, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, la Entidad asume que el riesgo de crédito en un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo en la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo de crédito bajo sí:

1. El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo,
2. El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo, y
3. Cambios adversos en condiciones económicas y de negocios en el largo plazo pueden reducir la habilidad de que el deudor pueda cumplir con sus obligaciones contractuales de efectivo, pero no sucederá necesariamente.

La Entidad considera que un activo financiero tiene bajo riesgo de crédito cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de "grado de inversión" de acuerdo a la definición globalmente aceptada, o en caso de que no haya una calificación externa disponible, que el activo tenga una calificación interna "realizable". Realizable significa que la contraparte tiene una fuerte posición financiera y no hay montos pasados pendientes.

La Entidad monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los revisa según corresponda para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes de que el monto se haya vencido.

ii. Definición de incumplimiento

La Entidad considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;
- la información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida la Entidad, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga la Entidad).

Independientemente del análisis anterior, la Entidad considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

iii. Activos financieros con deterioro crediticio

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

(a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
(b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);
(c) Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
(d) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
(e) La extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

iv. Política de bajas

La Entidad da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de la Entidad, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

v. Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Entidad de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Entidad de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Entidad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la IAS 17 Arrendamientos.

Para un contrato de garantía financiera, donde la Entidad está obligada a realizar pagos solo en caso de incumplimiento por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la previsión de pérdida esperada es el pago esperado para reembolsar al titular por una pérdida de crédito en la que incurre menos cualquier monto que la Entidad espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si la Entidad ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada de por vida en el período del informe anterior, pero determina en la fecha de presentación actual

que ya no se cumplen las condiciones para la pérdida crediticia esperada de por vida, la Entidad mide el margen de pérdida en una cantidad igual a pérdida crediticia esperada a 12 meses en la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado.

La Entidad reconoce una pérdida o pérdida por deterioro en el resultado de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para pérdidas, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden en valor razonable a través de otros resultados integrales, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Baja de activos financieros

La Entidad da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Entidad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados. Además, al darse de baja de una inversión en un instrumento de deuda clasificado como valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a utilidad o pérdida. En contraste, en la baja de una inversión en un instrumento de capital que la Entidad eligió en el reconocimiento inicial para medir en valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones no se reclasifica a utilidad o pérdida, sino que se transfiere a utilidades (déficit) acumulado.

h. Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o en valor razonable a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Ganancias y pérdidas cambiarias

Para los pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y se miden al costo amortizado al final de cada período de reporte, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en resultados (Nota 20).

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros sí, y solo sí, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

i. Instrumentos financieros derivados

La Entidad participa en una variedad de instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a riesgos de tasa de interés, tales como caps y swaps de tasas de interés. Los detalles adicionales de los instrumentos financieros derivados se revelan en la Nota 20.

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se celebra un contrato de derivados y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable en cada fecha de informe. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en utilidad o pérdida inmediatamente a menos que el derivado se designe y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento en utilidad o pérdida depende de la naturaleza de la relación de cobertura.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros a menos que la Entidad tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar.

j. Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo

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

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

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

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

k. Acciones de club de golf disponibles para su venta

Las acciones de club de golf disponibles para su venta a largo plazo son valuadas al menor entre el valor en libros y el valor razonable menos gastos de venta relacionados.

Las acciones de club de golf disponibles para su venta a largo plazo se clasifican así ya que la administración espera recuperar su valor en libros a través de su venta.

l. Inmuebles, maquinaria y equipo

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

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

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

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

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

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

m. Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles

Al final de cada periodo, la Entidad revisa los valores en libros de los activos de larga duración en uso a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un monto revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación. Durante los ejercicios 2025 y 2024 no existieron indicios de deterioro.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el activo correspondiente se reconozca a un monto revaluado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro se trata como un incremento en la revaluación. Durante 2025 y ejercicios anteriores la Entidad no ha realizado reversiones.

n. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan bajo el modelo del costo, se requiere que la propiedad de inversión sea medida después de la medición inicial al costo depreciado (menos cualquier pérdida por deterioro acumulada).

La depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil promedio de los componentes que van de 30 a 65 años de las propiedades de inversión.

Los terrenos no se deprecian.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad es dada de baja.

o. Inversión en negocios conjuntos

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

Los resultados y los activos y pasivos de negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación, excepto si la inversión, o una porción de la misma, se clasifica como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5 Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas. Conforme al método de participación, los negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad o pérdida y los resultados integrales del negocio conjunto. Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de un negocio conjunto de la Entidad supera la participación se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre del negocio conjunto.

Un negocio conjunto se registra utilizando el método de participación desde la fecha en que la participada se convierte negocio conjunto. En la adquisición del negocio conjunto, el exceso en el costo de adquisición sobre la participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en la inversión se reconoce como crédito mercantil, el cual se incluye en el valor en libros de la inversión. Cualquier exceso de participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en el costo de adquisición de la inversión, después de la reevaluación, se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo en el cual la inversión se adquirió.

Los requerimientos de IAS 36 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Entidad en un negocio conjunto.

La Entidad sigue utilizando el método de participación cuando una inversión en una asociada se convierte en una inversión en un negocio conjunto o una inversión en un negocio conjunto se convierte en una inversión en una asociada. No existe una revaluación a valor razonable sobre dichos cambios en la participación.

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

p. Arrendamientos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de gastos generales (ver Nota 24).

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

q. Transacciones en moneda extranjera

Los estados financieros individuales de cada subsidiaria de la Entidad se preparan en la moneda del ambiente económico primario en el cual opera la Entidad (su moneda funcional). Para fines de estos estados financieros consolidados, los resultados y la posición financiera de cada entidad están expresados en pesos mexicanos, la cual es la moneda funcional de la Entidad, y la moneda de presentación de los estados financieros consolidados.

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros.

r. Costos por préstamos

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el periodo en que se incurren.

s. Beneficios a empleados

Beneficios a empleados por terminación y retiro
Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediciones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno de plan de activos (excluido los intereses), se refleja de inmediato en el estado

de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el período en el que ocurren. Las remediciones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el período de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del período de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés netos.
- Remediciones

La Entidad presenta los dos primeros componentes de los costos por beneficios definidos como un gasto o un ingreso según la partida. Las ganancias y pérdidas por reducción del servicio se reconocen como costos por servicios pasados.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos de la Entidad. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que la Entidad ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Beneficios a los empleados a corto plazo y otros beneficios a largo plazo

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por otros beneficios a largo plazo se valúan al valor presente de las salidas de efectivo futuras estimadas que la Entidad espera hacer relacionadas con los servicios proveídos por los empleados a la fecha de reporte.

Participación de los trabajadores en las utilidades (“PTU”)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos generales en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

t. Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

1. Impuestos a la utilidad causados

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta ("ISR") y se registra en los resultados del año en que se causa.

El impuesto causado es pagadero en la base gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad neta como es reportada en la utilidad o pérdida porque excluye componentes de ingresos o gastos que son acumulables o deducibles en otros años y excluye componentes que nunca han sido acumulables o deducibles. Los pasivos de la Entidad por los impuestos causados son calculados usando las tasas de impuestos que se han decretado al final del periodo de reporte.

Una provisión es reconocida para esos motivos en los que la determinación del impuesto es incierta, pero es considerada probable de que exista una futura salida de fondos para una autoridad fiscal. Las provisiones son valuadas a la mejor cantidad que se espera se vuelva pagadera. La evaluación está basada en el juicio de expertos en fiscal apoyada por las experiencias previas de la Entidad en ese tipo de actividades y en algunos casos basados en la consulta de un especialista independiente de impuestos.

2. Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se reversará en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se reversarán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

3. Impuestos causados y diferidos

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, respectivamente. Cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

u. Provisiones

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

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

1. Fondos de garantías

Es una provisión para crear un fondo que permite cubrir las garantías por la venta de las viviendas, dicho fondo es retenido a los subcontratistas con base a los trabajos ejecutados.

2. Pasivos contingentes adquiridos en una combinación de negocios

Los pasivos contingentes adquiridos en una combinación de negocios se valúan inicialmente a sus valores razonables, en la fecha de adquisición. Al final de los periodos de reporte subsecuentes, dichos pasivos contingentes se valúan al monto mayor entre el que hubiera sido reconocido de conformidad con la IAS 37 y el monto reconocido inicialmente y, en su caso, menos su amortización acumulada.

v. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes

Contrato con clientes por venta de viviendas sin reserva de dominio

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

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

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

Ingresos por otros proyectos:

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

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

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

w. Utilidad por acción

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la utilidad neta mayoritaria entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio.

Reclasificaciones
Los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2025.

04 Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la Nota 3, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

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

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

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

b. Estimaciones de la pérdida crediticia esperada - La Entidad determina la provisión de deterioro como las pérdidas esperadas por toda la vida de las cuentas por cobrar a clientes (ver Nota 7).

c. Incremento significativo en el riesgo crediticio - Como se explica en la Nota 7, la pérdida crediticia esperada se mide en una asignación equivalente a 12 meses de la pérdida esperada total para los activos de la etapa 1, la vida total de la pérdida esperada total para los activos de la etapa 2 o 3. Un activo se cambia a la etapa 2 cuando el riesgo de crédito ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial. La IFRS 9 no define qué constituye un incremento significativo en el crédito de riesgo. Para contemplar si el crédito de riesgo ha incrementado significativamente la Entidad toma como consideración información prospectiva cuantitativa y cualitativa.

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

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

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

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

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

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

05 Notas al estado de flujos de efectivo

Transacciones que no resultaron en flujos de efectivo

Durante el ejercicio, la Entidad celebró las siguientes actividades no monetarias de financiamiento y de inversión que no se reflejan en los estados consolidados de flujos de efectivo.

Altas de activos por derecho de uso que ascienden a $132,346 y $130,708 en 2025 y 2024, respectivamente, que corresponden a contratos de arrendamiento de maquinaria, equipo de cómputo, oficinas y vehículos, ver Nota 13.

06 Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos de los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo y bancos e inversiones en instrumentos en el mercado de dinero, netos de sobregiros bancarios. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de posición financiera consolidado como sigue:

	2025	2024
Efectivo y bancos	$ 62,545	$ 44,001
Inversiones	1,986,533	2,243,005
Total circulante	2,049,078	2,287,006
Efectivo restringido a largo plazo (1)	50,000	50,000
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	$ 2,099,078	$ 2,337,006

(1) La Entidad, a través de algunas subsidiarias, celebró un Fideicomiso con Nacional Financiera, S. N. C., con el objeto de fomentar el desarrollo de la micro, pequeña y mediana empresa, mediante la operación de un sistema de otorgamiento de apoyos financieros a los proveedores de la Entidad. Para estos fines se constituyó un patrimonio de reserva para pago por $50,000, el cual sólo podrá ser utilizado en el caso de que exista un adeudo exigible e insoluto a cargo del fondo.

07 Clientes

	2025	2024
Por venta de vivienda	$ 646,435	$ 498,546
Por arrendamiento de locales comerciales	37,805	45,168
Por venta de terrenos y locales comerciales	42,768	28,644
	727,008	572,358
Estimación para pérdidas crediticias esperadas	(17,353)	(15,696)
	$ 709,655	$ 556,662

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

	2025	2024
Infonavit (incluye esquemas de Cofinanciamiento)	$ 381,272	$ 246,716
Banca comercial	152,261	192,216
Fovissste	87,642	35,515
Financiamiento ARA	25,260	24,099
	$ 646,435	$ 498,546

a. Pérdida crediticia esperada para cuentas por cobrar a clientes

La Entidad determina la provisión de deterioro como las pérdidas esperadas por toda la vida de las cuentas por cobrar a clientes, analizando información histórica de la cartera y calculando el porcentaje del saldo de los clientes hasta llegar a un nivel de deterioro, sin considerar los contratos con clientes con reserva de dominio, ya que dicho saldo está garantizado por el total de la vivienda lo que es equivalente al saldo total o valor de la vivienda.

La reserva se determina con base en un Modelo de Probabilidad de Incumplimiento, estableciendo una Evidencia Objetiva de Deterioro (EOD) de +90 días. Bajo el estándar de NIIF 9, se presupone que un activo financiero con más de 90 días de impago debe ser considerado como vencido o en incumplimiento.

El factor de la severidad de la pérdida (SP) ha sido determinado utilizando estimaciones publicadas por la CNBV para el sector de créditos de vivienda a la fecha de revelación. Estas estimaciones son asignadas dependiendo del valor que podría tener el crédito y se toman a consideración mediante diversos plazos expresados en meses. Por lo tanto, la severidad de la pérdida al 31 de diciembre de 2025 fue de 22% a 70% para venta de vivienda y del 45% a 55% para arrendamiento de locales comerciales dependiendo los días de vencimiento.

Movimientos en la estimación para cuentas de cobro dudoso

	2025	2024
Saldos al inicio del año	$ 15,696	$ 16,840
Movimientos del ejercicio	1,657	(1,144)
Saldos al final del año	$ 17,353	$ 15,696

La siguiente tabla muestra el movimiento de la pérdida crediticia esperada a lo largo de su vida y ha sido reconocida en las cuentas por cobrar con financiamiento ARA y arrendamiento de locales comerciales de acuerdo con el enfoque de la IFRS 9.

	Cuentas por cobrar - días vencidos						
31/12/2025	No más de:	<30	31 - 60	61 - 90	91 - 180	>180	Total
Tasa de la pérdida crediticia esperada							
Valor en libros bruto estimado en default	$ 33,173	$ 6,228	$ 783	$ 383	$ 907	$ 21,590	$ 63,064
Vida de la pérdida crediticia esperada	$ -	$ 177	$ 5	$ 5	$ 34	$ 17,132	$ 17,353

	Cuentas por cobrar - días vencidos						
31/12/2024	No más de:	<30	31 - 60	61 – 90	91 - 180	>180	Total
	0%*	12%	16%	18%	35%	58%	23%
Tasa de la pérdida crediticia esperada							
Valor en libros bruto estimado en default	$ 33,823	$ 9,408	$ 793	$ 239	$ 370	$ 24,635	$ 69,268
Vida de la pérdida crediticia esperada	$ -	$ 1,115	$ 128	$ 44	$ 130	$ 14,279	$ 15,696

* Cuenta por cobrar con garantía

08 Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo

	2025	2024
Obras en proceso [1]	$ 12,298,209	$ 11,216,028
Terrenos en proceso de desarrollo	1,167,560	1,127,318
Almacén de materiales para construcción	244,811	272,503
Costo de préstamos	212,900	221,700
	13,923,480	12,837,549
Inventario de obra en proceso a largo plazo	2,020,967	2,020,967
Terrenos para desarrollo a largo plazo [2]	3,427,633	3,251,380
	5,448,600	5,272,347
	$ 19,372,080	$ 18,109,896

(1) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la obra en proceso incluye un inventario de 1,268 y 1,363 viviendas terminadas, respectivamente.

a. La Entidad sigue la política de localizar y adquirir terrenos cada año para la apertura de nuevos desarrollos, clasificando dentro del corto plazo los inventarios de los proyectos que actualmente se están desarrollando o que se estima se van a desarrollar en el ciclo de operaciones de la Entidad y a largo plazo aquellos terrenos por los cuales aún no existen planes para su desarrollo.

b. La tasa de capitalización de los costos de préstamos se calcula con base a los gastos incurridos en las adquisiciones en obras y terrenos en proceso que se tienen como activos calificables y que aún no han finalizado.

c. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se capitalizaron costos de préstamos en el saldo de inventarios por $212,246 y $238,224, respectivamente y fueron transferidos al costo $221,046 y $175,127, respectivamente.

09 Propiedades de inversión

	2025	2024
Edificio para arrendamiento	$ 1,051,921	$ 1,025,621
Depreciación acumulada	(329,916)	(296,602)
	722,005	753,963
Terrenos	275,506	275,506
Construcción en proceso	1,137	564
	$ 1,052,300	$ 1,030,033

Todas las propiedades de inversión de la Entidad se conservan bajo los intereses de dominio absoluto.

a) Revelación de valor Razonable

	2025	2024
Valor razonable de las propiedades de inversión	$ 3,543,504	$ 3,416,202

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el valor razonable de las propiedades de inversión se determinó por un valuador independiente, no relacionado con la Entidad y que cuentan con las credenciales necesarias para dichos fines. Las técnicas de medición utilizadas están basadas en datos observables mediante un estudio de mercado realizado de acuerdo a la ubicación de las propiedades de inversión. Los precios de venta utilizados en la valuación se obtuvieron de proyectos comparables, que corresponde a una jerarquía 2 de valor razonable.

La estimación del valor razonable de los inmuebles consideró que el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual.

10 Otros activos

	2025	2024
Anticipos a proveedores	$ 307,260	$ 285,881
Impuestos por recuperar, principalmente ISR	323,394	272,698
Depósitos en garantía	72,551	100,307
Pagos anticipados	42,312	92,057
Otras cuentas por cobrar	108,531	90,973
	$ 854,048	$ 841,916

11 Negocios conjuntos

La participación en los negocios conjuntos que se reconoció en los estados financieros consolidados, son:

Negocio conjunto	% de participación	Valor contable de la participación		Participación en los resultados	
		2025	2024	2025	2024
Centro Regional las Américas, S. de R. L. (CRAS) (i) (ii) (iii))	50	$ 232,115	$ 215,638	$ 109,442	$ 81,897
Fideicomiso No. CIB/2224 Ventura (i) (ii) (iii)	50	129,196	128,579	6,568	(728)
Servicios Inmobiliarios Administrativo Américas, S. de R. L. de C. V. (SIAA) (i)	50	48,685	39,614	11,282	12,572
Participación de la Entidad en negocios conjuntos		$ 409,996	$ 383,831	$ 68,630	$ 93,741

i) La Entidad tiene acuerdos contractuales mediante los cuales las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del negocio conjunto, el cual existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.

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

iii) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se han registrado eliminaciones contra los negocios conjuntos por la venta de terreno, intereses y prestación de servicios administrativos.

La información financiera relacionada con el negocio conjunto más significativo (CRAS) de la Entidad se resume a continuación:

	2025	2024
Activos circulantes	$ 215,455	$ 432,556
Activos no circulantes	$ 1,715,844	$ 1,690,176
Total activo	$ 1,931,299	$ 2,122,732
Pasivos circulantes	$ 270,276	$ 408,814
Pasivos no circulantes	$ 1,081,782	$ 1,159,847
Capital contable	$ 579,241	$ 554,071
Total pasivo más capital	$ 1,931,299	$ 2,122,732
Ingresos	$ 448,670	$ 457,462
Utilidad antes de impuestos	$ 246,912	$ 186,018
Utilidad del año	$ 179,335	$ 132,875
Valor en resultados de la participación de la Entidad en el negocio en conjunto más significativo	$ 89,667	$ 81,897

12 Inmuebles, maquinaria y equipo

La conciliación entre los valores en libros al inicio y al final del ejercicio 2025 y 2024, es como se muestra a continuación:

	Saldos al 1 de enero de 2024	Adiciones	Bajas	Saldos al 31de diciembre de 2024	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2025
Inversión:							
Edificios	$ 36,524	$	$	$ 36,524	$	$	$ 36,524
Adaptaciones a oficinas arrendadas	78,942	264	-	79,206	87	-	87,471
Unicentros y minicentros para arrendamiento	2,686	-	-	2,686	-	-	2,686
Maquinaria y equipo	1,102,583	50,293	(47,767)	1,105,109	135,867	-	1,240,976
Equipo de transporte	81,962	-	(1,462)	80,500	25,299	(609)	105,190
Mobiliario y equipo de oficina	129,934	4,513	(569)	133,878	5,929	(1,692)	138,115
Terreno	23,256	-	-	23,256	-	-	23,256
Mejoras y adaptaciones en proceso	20,540	-	-	20,540	-	-	20,540
Total de inversión	1,476,427	55,070	(49,798)	1,481,699	175,360	(2,301)	1,654,758
Depreciación:							
Edificios	(14,421)	(274)	-	(14,695)	(715)	-	(15,410)
Adaptaciones a oficinas arrendadas	(74,759)	(2,764)	-	(77,523)	(404)	-	(77,927)
Maquinaria y equipo	(986,934)	(34,985)	47,767	(974,152)	(56,640)	-	(1,030,792)
Equipo de transporte	(80,641)	(1,310)	1,757	(80,194)	(19,279)	609	(98,864)
Mobiliario y equipo de oficina	(117,096)	(5,872)	575	(122,393)	(5,848)	1,692	(126,549)
Total de depreciación acumulada	(1,273,851)	(45,205)	50,099	(1,268,957)	(82,886)	2,301	(1,349,542)
Inversión neta	$ 202,576	$ 9,865	$ 301	$ 212,742	$ 92,474	$ -	$ 305,216

13 Activos por derecho de uso

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

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

	1 de enero de 2024	Adiciones	Bajas	31 de diciembre de 2024	Adiciones	Bajas	31 de diciembre de 2025
Activos por derecho de uso:							
Oficinas	$ 60,021	$ 3,035	$ (3,669)	$ 59,387	$ 93,703	$ (3,035)	$ 150,055
Maquinaria y equipo	161,340	120,673	-	282,013	21,570	(53,097)	250,486
Vehículos	60,641	8,638	(5,598)	63,681	15,799	(32,009)	47,471
Equipo de computo	3,949	-	-	3,949	-	(3,949)	-
Costo total	285,951	132,346	(9,267)	409,030	131,072	(92,090)	285,951
Depreciación acumulada:							
Oficinas	(29,159)	(13,593)	3,669	(39,083)	(24,489)	3,035	(60,537)
Maquinaria y equipo	(11,848)	(18,320)	-	(30,168)	(29,292)	16,395	(43,065)
Vehículos	(36,050)	(9,367)	5,598	(39,819)	(9,402)	30,448	(18,773)
Equipo de computo	(2,542)	(907)	-	(3,449)	(500)	3,949	-
Depreciación acumulada	(79,599)	(42,187)	9,267	(112,519)	(63,683)	53,827	(122,375)
Total	$ 206,352	$ 90,159	$ -	$ 296,511	$ 67,389	$ (38,263)	$ 325,637

a) Costos y gastos reconocidos en el estado de resultados por arrendamientos de corto plazo y bajo valor como arrendatario

	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 de diciembre 2024
Maquinaria y equipo	$ 70,540	$ 79,541
Equipo de cómputo e impresión	3,840	3,863
Total	$ 74,380	$ 83,404

14 Pasivos por arrendamiento

a) Movimiento de pasivos por arrendamiento

	1 de enero de 2025	Altas	Bajas	Intereses	Pagos	31 de diciembre de 2025
Pasivos por arrendamiento	$ 251,630	$ 131,088	$ -	$ (28,776)	$ (79,595)	$ 274,347

	1 de enero de 2024	Altas	Bajas	Intereses	Pagos	31 de diciembre de 2024
Pasivos por arrendamiento	$ 184,375	$ 132,346	$ -	$ (17,666)	$ (47,425)	$ 251,630

b) Análisis de vencimiento de los pasivos por arrendamiento

Pasivos por arrendamiento		
Corto plazo	$	114,680
Hasta dos años		64,076
Hasta tres años		47,074
Más de tres años		48,517
	$	274,347

La Entidad no enfrenta un riesgo de liquidez significativo respecto a sus pasivos por arrendamiento. Los pasivos por arrendamiento se monitorean a través de la Tesorería de la Entidad.

15 Deuda

	2025	2024
Préstamo simple con BBVA, S.A., contratado el 20 de octubre de 2025 por la cantidad de $200,000, el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 1.50 puntos porcentuales y amortizaciones trimestrales con vencimiento el 20 de octubre de 2028 (tasa efectiva de interés del 8.85% al 31 de diciembre de 2025).	$ 200,000	$ -
Préstamo simple con BBVA, S.A., contratado el 26 de septiembre de 2024 por la cantidad de $200,000, el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 1.50 puntos porcentuales y amortizaciones trimestrales con vencimiento el 26 de septiembre de 2027 (tasa efectiva de interés del 8.85% y 11.74% al 31 de diciembre de 2024 y 2025, respectivamente).	116,667	183,333
(1) Préstamo simple con garantía de derechos al cobro con Banco Mercantil del Norte, S. A., contratado el 25 de junio de 2018 hasta por la cantidad de $170,000, el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.60, con vencimiento el 14 de junio de 2035 (tasa efectiva de interés del 9.70% y 12.59% al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente).	105,632	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 celebró convenio modificatorio por prorroga, el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.60 puntos porcentuales, con vencimiento el 14 de agosto de 2029 (tasa efectiva de interés del 9.70% y 12.59% al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente).	80,531	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 2024 por $19,497, $8,688, $9,263, $23,856, $3,720 y $24,976 las cuales devengan intereses mensualmente a la TIIE 28 días máxima del 7%, 7%, 7%, 8%, 8% y 9%, respectivamente más 4.30%, 4.86%, 5.02%, 4.67%, 4.77% y 3.68% puntos porcentuales, respectivamente. El principal y los intereses son pagaderos mensualmente sobre saldos insolutos, todas las disposiciones con vencimientos el 15 de enero de 2027 (tasa efectiva de interés de 11.03%,11.30%, 11.86%, 12.02%, 12.02% y 12.12%, respectivamente al 31 de diciembre de 2025 y 2024).	72,545	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 8.85% y 11.74% al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente).	58,333	91,667
(1) Préstamo simple con garantía de derechos al cobro con Banco Mercantil del Norte, S. A., contratado el 14 de mayo de 2016 por la cantidad de $100,000 el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.35 puntos porcentuales, con vencimiento el 14 de mayo de 2031 (tasa efectiva de interés del 9.70% y 12.59% al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente).	48,224	55,338
(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 2024 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 8.85% y 12.74% al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente).	9,468	18,936

	2025	2024
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 liquidado el 19 de diciembre de 2025 (tasa efectiva de interés del 12.24% al 31 de diciembre de 2024)	9,468	18,936
	-	100,000
	$ 691,400	$ 737,714
Menos - Comisiones para la obtención de préstamos	(1,055)	(1,377)
	690,345	736,337
Menos -Porción circulante de la deuda a largo plazo	(332,606)	(282,570)
Deuda a largo plazo	$ 357,739	$ 453,767

(1) Derivado del contrato de los préstamos con garantía de derechos de copropiedad y cobro con Banco Mercantil del Norte, S. A. y Scotiabank Inverlat, S. A., se debe mantener un saldo en efectivo restringido por un monto equivalente, de hasta seis amortizaciones del principal e intereses. Dicho monto asciende a $21,338 y $24,420 al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2025 son:

2026	$ 332,606
2027	128,981
2028	108,425
2029 o más	120,333
	$ 690,345

a) Resumen de acuerdos de préstamos

Los contratos de los préstamos de instituciones financieras contienen cláusulas restrictivas, las cuales obligan a la Entidad, entre otras cosas, a mantener ciertas razones financieras y a cumplir con otras obligaciones de hacer y no hacer, durante la vigencia de estos. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Entidad ha cumplido dichas restricciones y obligaciones.

La deuda a corto y largo plazo de la Entidad se registra a su costo amortizado y, consiste en deuda que genera intereses a tasas variables que están relacionadas a indicadores de mercado, el valor razonable no difiere de su valor en libros debido a que los valores observados en el mercado son muy similares a los registrados. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el valor razonable de la deuda total incluyendo certificados bursátiles es de $2,394,309 y $2,476,097, respectivamente.

b) Conciliación de las obligaciones derivadas de las actividades de financiamiento

	1 de enero de 2025	Flujo de efectivo por Financiamiento	Flujo de efectivo pagado por inanciamiento	Costo por préstamos (Comisiones)	Costo por préstamos (amortización)	31 de diciembre de 2025
Préstamos bancarios	$ 736,337	$ 200,000	$ (246,845)	$ (500)	$ 1,353	$ 690,345
Certificados bursátiles (1)	1,685,456	-	-	-	6,395	1,691,851
	$ 2,421,793	$ 200,000	$ (246,845)	$ (500)	$ 7,748	$ 2,382,196

	1 de enero de 2024	Flujo de efectivo por Financiamiento	Flujo de efectivo pagado por financiamiento	Costo por préstamos (Comisiones)	Costo por préstamos (amortización)	31 de diciembre de 2024
Préstamos bancarios	$ 600,683	$ 300,000	$ (160,840)	$ (1,594)	$ 1,328	$ 736,337
Certificados bursátiles (1)	1,678,636	-	-	-	6,820	1,685,456
	$ 2,279,319	$ 300,000	$ (160,840)	$ (1,594)	$ 8,148	$ 2,421,793

(1) Saldo neto de gastos de colocación por $8,149 y $14,544 al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente. Ver Nota 16.

16 Certificados bursátiles

a. El 29 de noviembre de 2023, ARA llevó a cabo la emisión de certificados bursátiles quirografarios sustentables con la clave de pizarra "ARA 23X", por un monto de $1,200 millones a un plazo de tres años y con una tasa de interés bruto anual de la TIIE de hasta 28 días más 1.70%.

b. El 29 de noviembre de 2023 se realizó la amortización voluntaria anticipada de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra "ARA21X", por un monto de $1,000 millones.

c. Por su parte la emisión "ARA21 2X" por $500 millones continua vigente a un plazo de 7 años a una tasa de interés bruto anual de 9.63% tomando como referencia la Tasa M Bono 7.33% en la fecha de cierre de libro más una sobretasa de 2.30%. Esta emisión continua con la parte proporcional de la garantía, de carácter irrevocable e incondicional, para el pago oportuno a los Tenedores otorgada por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo. Ver Nota 25 (a).

		2025		2024
Certificados Bursátiles	$	1,700,000	$	1,700,000
Gastos de colocación		(8,149)		(14,544)
	$	1,691,85	$	1,685,456
Porción circulante	$	1,195,356	$	-
Deuda a largo plazo [1]	$	496,495	$	1,685,456

[1] El vencimiento contractual de los certificados bursátiles a largo plazo es como sigue:

Hasta 3 años	$	496,495

17 Impuestos y otros pasivos

		2025		2024
Fondos retenidos en garantía	$	453,770	$	458,444
Pasivos acumulados		220,250		200,156
Impuestos por pagar		202,809		146,796
Intereses por pagar		13,695		14,025
Beneficios directos a empleados		8,900		20,354
	$	899,424	$	839,775

18 Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2025 y 2024 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

a) Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	2025	2024
ISR:		
Causado	$ 34,392	$ 39,250
Diferido	46,176	246,792
	$ 80,568	$ 286,042

La tasa efectiva del ISR al 31 de diciembre de 2025 y 2024 difiere de la tasa legal, debido principalmente a ciertas diferencias permanentes como gastos no deducibles, efectos de la inflación como se muestra a continuación:

	2025	2024
	%	%
Tasa legal	30	30
(Menos) más efecto de diferencias permanentes:		
Efecto de la inflación	(3.2)	(2.6)
Otros	(1.7)	-
Beneficio en tasa por uso de rva de activos fiscales	(20)	-
Gastos no deducibles	3.1	2.0
Tasa efectiva	8.2	29.4

b) Los principales conceptos que originan el saldo de los impuestos a la utilidad diferidos son:

	2025	2024
Activo:		
Propiedades de inversión	$ 148,125	$ 119,178
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	411,221	158,470
Anticipos de clientes	29,983	24,574
Inmuebles, maquinaria y equipo	-	7,000
Estimación para pérdidas crediticias esperadas	4,963	4,453
Pasivo por obligaciones laborales	17,697	11,371
Otros, neto	9,191	4,903
	$ 621,180	$ 329,949

	2025	2024
Pasivo:		
Inventarios y terrenos para desarrollo a largo plazo	$ (4,287,801)	$ (3,969,163)
Activos por derechos de uso	(15,212)	(12,290)
Inmuebles, maquinaria y equipo	(14,588)	-
Otros, neto	(6,954)	(6,325)
	$ (4,324,555)	$ (3,987,778)
Pasivo por impuesto a la utilidad diferido, neto	$ (3,703,375)	$ (3,657,829)
Total activo por impuesto a la utilidad diferido	$ 282,111	$ 226,650
Total pasivo por impuesto a la utilidad diferido	$ (3,985,486)	$ (3,884,479)

c) Los beneficios de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar por los que ya se ha reconocido parcialmente el activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2025 se muestran a continuación:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2028	$ 54,106
2029	42,309
2030	31,787
2031	37,262
2032	51,394
2033	83,027
2034	215,862
2035	854,990
	$ 1,370,737

19 Beneficios a empleados

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

La Entidad administra un plan que cubre también primas de antigüedad, que consisten en un pago único de 12 días por cada año trabajado con base al último sueldo, limitado al doble del salario mínimo establecido por ley. El pasivo relativo y el costo anual de beneficios se calculan por actuario independiente conforme a las bases definidas en los planes, utilizando el método de crédito unitario proyectado.

La Entidad administra planes de beneficios definidos para los empleados que califican. Conforme a estos planes, los empleados tienen derecho a beneficios al retiro del promedio del salario neto de los últimos 12 meses al cumplir la edad de retiro de 65 años y al menos 10 años de servicio en la empresa. No se otorgan otros beneficios posteriores al retiro.

Las valuaciones actuariales más recientes de los activos del plan y del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 por actuarios independientes, Miembros del Instituto de Actuarios de México.

El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo laboral del servicio actual y el costo de servicios pasados fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Los supuestos principales usados para propósitos de las valuaciones actuariales son las siguientes:

	2025	2024
	%	%
Tasa de descuento	11.0	10.8
Tasa de rendimiento de activos	11.0	10.8
Tasa esperada de incremento salarial	5.8	5.8
Antigüedad promedio	9.3	10.8

Los importes reconocidos en los resultados de estos planes de beneficios definidos son:

	2025	2024
Costo del servicio:		
Costo laboral del servicio actual	$ 5,778	$ 6,079
Gasto por interés neto	3,428	3,034
Costo de servicios pasados y pérdidas por liquidaciones	4,738	(1,327)
Partidas del costo por beneficios definidos en resultados	$ 7,453	$ 8,587

El costo del servicio actual del año se incluye en el gasto de beneficios a empleados en el estado de resultados.

La remedición del pasivo por beneficios definidos neto se incluye en los otros resultados integrales.

El importe incluido en los estados de posición financiera que surge de la obligación de la Entidad respecto a sus planes de beneficios definidos es el siguiente:

	2025	2024
Valor presente de la obligación por beneficios definidos fondeados	$ (106,361)	$ (80,937)
Valor razonable de los activos del plan	47,372	43,032
Pasivo neto generado por la obligación por beneficios definidos	$ (58,989)	$ (37,905)

Análisis de sensibilidad tasa de descuento

Las hipótesis actuariales significativas para la determinación de la obligación definida son la tasa de descuento, el incremento salarial esperado y la mortalidad. Los análisis de sensibilidad que a continuación se presentan se determinaron en base a los cambios razonablemente posibles de los respectivos supuestos ocurridos al final del periodo que se informa, mientras todas las demás hipótesis se mantienen constantes.

Si la tasa de descuento es de 100 puntos base más alta (más baja), la obligación por beneficio definido disminuiría en $6,621 y aumentaría a $7,027, respectivamente.

El análisis de sensibilidad que se presentó anteriormente puede no ser representativo de la variación real de la obligación por beneficio definido, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produciría en forma aislada de uno a otra ya que algunos de los supuestos que se puede correlacionar.

Por otra parte, al presentar el análisis de sensibilidad anterior, el valor presente de las obligaciones por beneficios definidas se calcula utilizando el método de crédito unitario proyectado a finales del periodo del que se reporta, el cual es el mismo que el que se aplicó en el cálculo del pasivo por obligaciones definidas reconocidas en el estado consolidado de posición financiera. No hubo cambios en los métodos e hipótesis utilizados en la preparación del análisis de sensibilidad de años anteriores.

20 Administración de riesgo

a) Políticas contables significativas

Los detalles de las políticas contables y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo financiero e instrumentos de capital se revelan en la Nota 3.

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

Las principales categorías de los instrumentos financieros son:

		2025		2024
Efectivo y equivalentes de efectivo (i)	$	2,049,078	$	2,287,006
Efectivo restringido (i)		50,000		50,000
Instrumentos financieros por cobrar:				
Clientes - Neto (i)	$	709,655	$	556,662
Cuentas por cobrar a negocios conjuntos (i)		81,677		45,243
Instrumentos financieros derivados (iii)				508
Pasivos financieros a costo amortizado:				
Proveedores (ii)	$	1,471,564	$	721,238
Deuda bancaria (ii) (iii)		690,345		736,337
Pasivo por arrendamiento (ii) (iii)		274,347		251,630
Certificados bursátiles (ii) (iii)		1,691,851		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 (ver Nota 7).

d) Administración del riesgo de liquidez

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

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

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

Los vencimientos de la deuda a largo plazo se presentan en la Nota 15 y 16.

Las tablas han sido diseñadas con base en los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más reciente en la cual la Entidad deberá hacer pagos. Las tablas incluyen tanto los flujos de efectivo de intereses 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 31 de diciembre de 2025	Corto plazo	Hasta 3 años	Más de 3 años	Total
Proveedores	$ 1,471,564	$ -	$ -	$ 1,471,564
Certificados bursátiles	1,195,356	496,495	-	1,691,851
Deuda Bancaria	332,606	237,406	120,333	690,345
Pasivos por arrendamiento	114,680	111,150	48,517	274,347
Otros pasivos (i)	215,539	158,776	36,565	410,880
	$ 3,329,745	$ 1,003,827	$ 205,415	$ 4,538,987

Al 31 de diciembre de 2024	Corto plazo	Hasta 3 años	Más de 3 años	Total
Proveedores	$ 721,238	$ -	$ -	$ 721,238
Certificados bursátiles	-	1,373,942	311,514	1,685,456
Deuda Bancaria	282,570	291,513	162,254	736,337
Pasivos por arrendamiento	116,153	103,203	32,274	251,630
Otros pasivos (i)	249,921	287,186	93,059	630,166
	$ 1,369,882	$ 2,055,844	$ 599,101	$ 4,024,827

(1) Incluyen intereses proyectados no devengados de los certificados bursátiles, deuda bancaria y arrendamientos, calculados de acuerdo con las tasas de interés para cada uno de los créditos, según se indica en las Notas 15 y 16 las tasas de interés tienen como base la TIIE más un margen adicional entre 1.50 a 5.02 puntos porcentuales y para contratos por arrendamientos TIIE más 3.00 y 3.10 puntos porcentuales.

c) 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 las Notas 15 y 16 y contratos por arrendamiento revelados en la Nota 14 después de deducir los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo) y el capital de la Entidad (compuesto por capital social emitido, reservas y utilidades acumuladas como se revela en la Nota 21).

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

Índice de endeudamiento

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

		2025		2024
Deuda (i)	$	2,656,543	$	2,673,423
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido		2,099,078		2,337,006
Deuda neta	$	557,465	$	336,417
Capital contable consolidado (ii)	$	16,244,603	$	15,555,857
Índice de deuda neta a capital contable consolidado		3.43%		2.16%

(i) La deuda se define como préstamos bancarios, créditos bursátiles y contratos por arrendamiento como se describen en las Notas 14, 15 y 16.

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

f) Riesgo financiero de mercado

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

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

Contratos de swap y cap de tasa de interés

De acuerdo con los contratos de swap y cap de tasa de interés, la Entidad acuerda intercambiar la diferencia entre los importes de la tasa de interés fija y variable calculados sobre los importes de capital nocional acordado. Dichos contratos le permiten a la Entidad mitigar el riesgo de cambio en tasas de interés sobre el valor razonable de deuda emitida a interés fijo y las exposiciones al flujo de efectivo sobre deuda emitida a tasa de interés variable.

El valor razonable de swaps de tasa de interés al final del periodo sobre el que se informa se determina descontando los flujos de efectivo futuros utilizando las curvas al final del periodo sobre el que se informa y el riesgo de crédito inherente en el contrato, lo cual se detalla más adelante. La tasa de interés promedio se basa en los saldos vigentes al final del periodo sobre el que se informa.

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

Las siguientes tablas detallan los importes del capital nocional y los términos restantes de los contratos swap y cap de tasa de interés vigentes al final del periodo sobre el que se informa.

Instrumentos de cobertura	Tasa de interés fija contratada	Valor nocional del capital		Valor razonable	
	2025 y 2024	2025	2024	2025	2024
	%				
CAP- Banorte[a]	9.0	$ 55,910	$ 55,910	$ 26	$ 972
Collar- Banorte[b]	12.4 y 7.9	$ 225,820	225,820	(1,152)	(60)
		$ 281,730	$ 281,730	$ (1,126)	$ 912

a) El 11 de diciembre de 2025 la Entidad contrató un CAP sobre un nocional inicial por $55,910 con vencimiento el 16 de noviembre de 2027 pactando un precio del ejercicio del 9.0%. El crédito para el cual se contrató tiene un saldo al 31 de diciembre de 2025 por $55,338 y devenga intereses a una tasa TIIE más 2.35 puntos porcentuales.

b) El 5 de enero de 2025 la Entidad contrató un Collar sobre un nocional inicial por $225,820 con vencimiento el 14 de diciembre de 2026 pactando un precio del ejercicio CAP del 12.4% y un precio delo ejercicio Floor del 7.9%. Los créditos para los cuales se contrató tienen un saldo al 31 de diciembre de 2025 por $112,524 y $96,825 y devengan intereses a una tasa TIIE más 2.35 puntos porcentuales.

c) El 2 de agosto de 2019 la Entidad contrató un SWAP sobre un nocional inicial por $86,469 pactando una tasa fija de 7.4300%, sin sobretasa, llego a su vencimiento el 15 de julio de 2025.

Instrumentos de cobertura	TIIE máxima	Spread más porcentaje de prima pactado	Valor nocional del capital		Valor de la prima	
Cap	2025 y 2024	2025 y 2024	2025	2024	2025	2024
	%	%				
OEA- Scotiabank [d]	7.00	4.30	$ 19,497	$ 19,497	$ (301)	$ (326)
OEA- Scotiabank [e]	7.00	4.86	8,688	8,688	(176)	(190)
OEA- Scotiabank [f]	7.00	5.02	9,263	9,263	(200)	(217)
OEA- Scotiabank [g]	8.00	4.67	23,856	23,856	(444)	(481)
OEA- Scotiabank [h]	8.00	4.77	3,720	3,720	(72)	(78)
OEA- Scotiabank [i]	9.00	3.68	24,976	24,976	(253)	(127)
			$ 90,000	$ 90,000	$ (1,446)	$ (1,419)

d) El 27 de enero de 2024 se contrató un CAP con Scotiabank por un nocional de $19,497, a una tasa máxima del 7%, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.

e) El 16 de marzo de 2024 se contrató un CAP con Scotiabank por un nocional de $8,688, a una tasa máxima del 7%, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.

f) El 18 de abril de 2024 se contrató un CAP con Scotiabank por un nocional de $9,263, a una tasa máxima del 7%, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.

g) El 8 de junio de 2024 se contrató un CAP con Scotiabank por un nocional de $23,856, a una tasa máxima del 8%, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.

h) El 21 de julio de 2024 se contrató un CAP con Scotiabank por un nocional de $3,720, a una tasa máxima del 8%, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.

i) El 19 de octubre de 2024 se contrató un CAP con Scotiabank por un nocional de $24,976, a una tasa máxima del 9%, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, los efectos en resultados de los instrumentos financieros derivados correspondieron a una (pérdida) utilidad neta de $(1,771) y $4,466, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el valor razonable total de dichos instrumentos financieros derivados es un activo de $655 y $531, respectivamente.

Dadas las características de contratación de los instrumentos financieros, la Entidad no requiere fuentes de liquidez.

Análisis de sensibilidad para las tasas de interés

Los siguientes análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a las tasas de interés tanto para los instrumentos derivados como para los no derivados al final del periodo sobre el que se informa. Para los pasivos a tasa variable, se prepara un análisis suponiendo que el importe del pasivo vigente al final del periodo sobre el que se informa ha sido el pasivo vigente para todo el año. Al momento de informar internamente al personal clave de la administración sobre el riesgo en las tasas de interés, se utiliza un incremento o decremento de 50 puntos, lo cual representa la evaluación de la administración sobre el posible cambio razonable en las tasas de interés.

Si las tasas de interés hubieran estado 50 puntos por encima/por debajo y todas las otras variables permanecieran constantes:

El resultado del año que terminó el 31 de diciembre de 2025 disminuiría/aumentaría $4,354 mientras que en 2024 hubiera disminuido/aumentado en $5,081. Esto es principalmente atribuible a la exposición de la Entidad a las tasas de interés sobre sus préstamos a tasa variable.

La sensibilidad a las tasas de interés de la Entidad ha disminuido durante el año en curso debido principalmente a la reducción en la variable de instrumentos de deuda y el aumento de los swaps de tasas de interés para intercambiar deuda a tasa variable a fija.

Administración de riesgo cambiario - La Entidad mantiene inversiones en moneda extranjera principalmente a corto plazo como parte de la estrategia de diversificación, así como servir de soporte a las necesidades de la operación. Aun cuando la Entidad está expuesta a fluctuaciones en el tipo de cambio, estas son marginales debido a la proporción que guardan los activos y pasivos en moneda extranjera. La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es:

	2025	2024
Miles de dólares estadounidenses:		
Activos monetarios	$ 8,914	$ 5,320
Pasivos monetarios	(7,259)	(1,198)
Posición activa, neta	1,655	4,122
Equivalente en pesos	$ 45,342	$ 85,672

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

La Entidad se encuentra principalmente expuesta al dólar americano. Con base en el análisis de sensibilidad, la Entidad evaluó que a un incremento o disminución del 10% en el peso contra el dólar americano al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el equivalente en pesos incrementaría o disminuiría en $8,567 $8,088, respectivamente. El análisis de sensibilidad incluye únicamente las partidas monetarias pendientes denominadas en moneda extranjera.

Las operaciones en moneda extranjera fueron como sigue:

	2025	2024
	(En miles de dólares estadounidenses)	
Renta de inmuebles	737	588

Los tipos de cambio vigentes a la fecha de los estados financieros y a la fecha de su emisión fueron como sigue:

	31 de diciembrede 2025	31 de diciembrede 2024	27 de febrero de 2026
Dólar estadounidense	$ 18.00	$ 20.51	$ 17.26

g) Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

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

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

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

Los importes de efectivo y equivalentes de efectivo de la Entidad, así como las cuentas por cobrar y por pagar de terceros y partes relacionadas, se aproximan a su valor razonable porque tienen vencimientos a corto plazo. La deuda a largo plazo de la Entidad se registra a su costo amortizado y, consiste en deuda que genera intereses a tasas fijas y variables que están relacionadas a indicadores de mercado.

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

	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros				
Certificados bursátiles (nivel 1) (i)	$ 1,691,851	$ 1,705,537	$ 1,685,456	$ 1,678,740
Préstamos bancarios (nivel 2)	690,345	688,773	736,337	797,357
Total	$ 2,382,196	$ 2,394,310	$ 2,421,793	$ 2,476,097

(i) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el valor en libros de los certificados bursátiles se presenta neto los gastos de colocación por $9,204 y $14,544.

21 Capital contable

a. El capital social al 31 de diciembre de 2025 y 2024, está representado por 1,217,894,226 y 1,222,625,553, respectivamente, acciones ordinarias nominativas, respectivamente, sin expresión de valor nominal, serie única, de suscripción libre, íntegramente suscritas y pagadas.

b. En la Asamblea General Extraordinaria Anual de Accionista de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V., celebrada el 25 de abril de 2025, se aprobó la cancelación de 4,731,327 acciones que se mantenían en el fondo de recompra de acciones propias, una reducción de $1,561, es decir $0.33 por cada acción. En consecuencia, se efectuó la cancelación de la parte de la reserva para la adquisición de acciones propias por $12,833 contra las utilidades retenidas.

c. En la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas del 25 de abril de 2025 se aprobó el decreto de un dividendo por $200,000 contra la cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), pagados el 3 de julio de 2025.

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

e. En la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas del 20 de abril de 2024 se propuso el decreto de un dividendo por $200,000 contra la cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), pagados el 9 de agosto de 2025.

f. Al 31 de diciembre de 2025, la Entidad tenía 1,678,760 acciones recompradas, las cuales estaban pendientes de colocarse a esa fecha. El valor de mercado de las acciones de la Entidad al 31 de diciembre de 2025 fue de $3.74 por acción.

g. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, su importe asciende a $212,937.

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causara el ISR sobre dividendos a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio. El capital de aportación y la utilidad fiscal consolidada son como sigue:

	2025	2024
Cuenta de capital de aportación	$ 2,943,968	$ 2,847,439
Cuenta de utilidad fiscal neta	10,539,240	10,110,607
	$ 13,483,208	$ 12,958,046

22 Transacciones con partes relacionadas

a. La Entidad efectuó transacciones con negocios conjuntos durante el curso normal de sus operaciones, como sigue:

	2025	2024
Administración de desarrollos comerciales	$ 28,904	$ 21,794
Servicios administrativos	13,956	16,372
Comisiones por comercialización de locales	7,272	8,618
Intereses por préstamos	13,233	5,824

b. La Entidad efectuó transacciones con otras partes relacionadas durante el curso normal de sus operaciones, como sigue:

	2025	2024
Ingresos:		
Directores, subdirectores, personal gerencial clave y colaboradores:		
Venta de viviendas	$ 9,074	$ 2,540
Costos:		
Directores, subdirectores y personal gerencial clave:		
Beneficios directos	$ 120,152	$ 107,216
Miembros del consejo de administración y otras partes relacionadas:		
Honorarios por funciones propias de su actividad	$ 553	$ 715
Emolumentos	5,867	4,164
Arrendamiento de inmuebles	3,356	3,635
Asesoría	5,337	5,337

23 Información por actividades de negocio

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

	2025	2024
Provenientes de contratos con clientes (1)	$ 8,032,521	$ 6,910,246
Arrendamientos	222,085	208,247
	$ 8,254,606	$ 7,118,493

(1) Incluye principalmente ingresos provenientes de venta de vivienda por $7,859,207 y $6,812,446 en 2025 y 2024, respectivamente; además de venta de terrenos, servicios y otros por $173,314 y $98,160 al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

a. Ingresos de los principales productos y servicios

Los ingresos de las operaciones continuas de la Entidad provenientes de los principales productos y servicios son:

	Al 31 de diciembre de 2025				
Segmentos	**Interés Social**	**Tipo Medio**	**Residencial**	**Otros**	**Total**
Tipos de bienes o servicios:					
Venta de viviendas	$ 2,289,987	$ 3,661,741	$ 1,907,216	$ -	$ 7,858,944
Otros proyectos inmobiliarios (1)	-	-	-	395,400	395,400
Intereses por venta de viviendas a plazos	-	-	262	-	262
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	$ 2,289,987	$ 3,661,741	$ 1,907,478	$ 395,400	$ 8,254,606
Momento de reconocimiento del ingreso:					
Bienes transferidos en un punto en el tiempo	$ 2,289,987	$ 3,661,741	$ 1,907,216	$ 145,786	$ 8,004,730
Servicios transferidos a lo largo del tiempo	-		262	249,614	249,876
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	$ 2,289,987	$ 3,661,741	$ 1,907,478	$ 395,400	$ 8,254,606

	Al 31 de diciembre de 2024				
Segmentos	**Interés Social**	**Tipo Medio**	**Residencial**	**Otros**	**Total**
Tipos de bienes o servicios:					
Venta de viviendas	$ 2,451,693	$ 2,823,339	$ 1,536,490	$ -	$ 6,811,522
Otros proyectos inmobiliarios (1)	-	-	-	306,047	306,047
Intereses por venta de viviendas a plazos	-	-	924	-	924
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	$ 2,451,693	$ 2,823,339	$ 1,537,414	$ 306,047	$ 7,118,493
Momento de reconocimiento del ingreso:					
Bienes transferidos en un punto en el tiempo	$ 2,451,693	$ 2,823,339	$ 1,536,490	$ 60,014	$ 6,871,536
Servicios transferidos a lo largo del tiempo	-	-	924	246,033	246,957
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	$ 2,451,693	$ 2,823,339	$ 1,537,414	$ 306,047	$ 7,118,493

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

b. Información geográfica

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

	2024	2023
Por zona geográfica:		
Estado de México e Hidalgo	$ 2,085,304	$ 1,969,782
Centro	1,092,564	820,766
Sur	1,485,330	1,373,702
Occidente	1,504,458	1,095,105
Oriente	641,463	492,985
Noroeste	507,056	749,583
Noreste	372,169	211,122
Guanajuato	170,862	99,401
Total ingresos provenientes de contratos con clientes de viviendas	7,859,206	6,812,446
Otros proyectos inmobiliarios	395,400	306,047
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	$ 8,254,606	$ 7,118,493

24 Gastos generales

A continuación, se muestran las principales partidas que integran los gastos generales (gastos de venta, administración y operación) al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	2025	2024
Sueldos, salarios y beneficios	$ 484,218	$ 354,603
Comisiones	296,786	243,076
Publicidad	199,818	177,210
Servicios	221,982	171,451
Honorarios y asesorías	80,100	77,765
Beneficios a empleados	38,092	35,484
Seguros	30,618	30,207
Depreciación y amortización	27,326	15,764
Arrendamientos	5,947	6,511
Otros, neto	10,928	26,432
	$ 1,395,815	$ 1,138,503

25 Compromisos

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

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

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

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

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

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

26 Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 27 de febrero de 2026, por C.P. Felipe de Jesús Loera Reyna CFO y la L.C. Alicia Enríquez Pimentel, Directora de Administración y Finanzas de la División Vivienda de la Entidad y están sujetos a la aprobación de la asamblea ordinaria de accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

ConsorcioARA®

consorcioara.com.mx

Park Plaza Torre II
Av. Javier Barros Sierra 540
Piso 1, Oficina 101, Santa Fe
C.P. 01210, Ciudad de México

