Comunicado de Prensa

PCR Verum Incrementa a ‘A/M’ y ‘1/M’ Calificaciones Corporativas de CADU

Monterrey, Nuevo León (Noviembre 11, 2026)

PCR Verum incrementó a ‘A/M’ desde ‘A-/M’ y a ‘1/M’ desde ‘2/M’ a las calificaciones corporativas de largo y corto plazo, respectivamente, de Corpovael, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (‘CADU Inmobiliaria’ o ‘CADU’). Del mismo modo, fue incrementada ‘AA/M’ desde ‘AA-/M’ la calificación correspondiente a la emisión de CBs ‘CADU 20V’. La Perspectiva para la calificación de largo plazo y la emisión de CBs fue modificada a ‘Estable’ desde ‘Positiva’.

El incremento en las calificaciones de CADU refleja la consistencia en su apalancamiento y la buena evolución en sus indicadores de rentabilidad, bajo el contexto de un nuevo crecimiento en su escala de negocios. Continúa destacándose la efectiva implementación de un modelo operativo con menor exposición a distintos tipos de riesgo, a partir de una producción de inventario ajustada a un minucioso control en su capital de trabajo; en la misma línea, se contemplan la robusta capacidad de ejecución y la posición de liderazgo que mantiene CADU en su región de mayor influencia. Si bien, en los próximos 12 meses se contempla el vencimiento de los CBs ‘CADU 20V’ (~Ps$502 millones), la compañía dispone de alternativas suficientes para materializar su refinanciamiento, así como la capacidad para sostener una generación de flujo de efectivo para cubrir su saldo de forma holgada en caso de requerirlo. Las calificaciones persisten limitadas por los riesgos inherentes al sector de la vivienda en México, además de incorporar su elevada concentración en Quintana Roo y en el segmento de ‘Interés Social’.

La calificación de ‘CADU 20V’ refleja la mejora crediticia brindada por una garantía parcial otorgada de manera conjunta por la Corporación Interamericana de Inversiones y la SHF, equivalente al 50% del monto emitido. Adicionalmente, mantiene una garantía líquida por el 10% del monto de la emisión.

Perspectiva ‘Estable’

Las calificaciones de CADU podrían ser incrementadas en la medida que ésta presente nuevas mejoras en su apalancamiento, acompañado de buena estabilidad y consistencia en sus márgenes operativos y rentabilidad neta. Acciones negativas en las calificaciones podrían ocurrir ante presiones de momento no contempladas a la posición de liquidez de la compañía, por afectaciones a su rentabilidad, o bien, por un alza significativa a su apalancamiento, entre otros factores.

Estabilidad en Apalancamiento. Pese a la reciente disposición de deuda para el desarrollo de nuevos proyectos, CADU ha sostenido razonables niveles de apalancamiento, reflejo de horizontes de inversión más conservadores. Al cierre del 3T26, su Deuda Total (incluyendo arrendamientos) ascendió a Ps$2,504 millones, +14.5% en los UDM, no obstante, su razón de Deuda Neta a EBITDA

UDM continuó en un adecuado 2.1x (3T25: 2.2x). Se proyecta que dicho indicador persista en torno al nivel actual, con posibilidad de ajustarse más cerca de 1.5x en la medida que el desempeño operativo lo permita. La empresa contempla una deuda en torno a ~Ps$2,200 millones, apegada en una planeación con reducidas necesidades de financiamiento y el desarrollo de proyectos aspirando a la autosuficiencia de recursos.

Nuevo Crecimiento Ordenado en Escala de Negocio. CADU ha sostenido expectativas relativamente conservadoras de venta, priorizando la optimización de sus inventarios. Bajo este contexto, en los últimos meses su volumen de venta observó un considerable repunte, soportado por una creciente participación en el segmento de 'Interés Social' tras la maduración de proyectos iniciados en 2025, acompañado de una nueva gama de proyectos para los segmentos medios. En los 9M26, escrituró 3,302 unidades, observando un relevante incremento del 42.9% vs 9M25; previamente en 2025 acumuló 3,535 unidades, +4.2% respecto a 2024. Se espera que la compañía ronde entre las 4,000 y 4,400 unidades desplazadas anualmente en los próximos ejercicios.

Ingresos Fortalecidos de Forma Significativa. En los 9M26, las Ventas Netas de CADU ascendieron a Ps$4,268 millones, observando así una importante alza del 28.7% respecto a los 9M25. Previamente en 2025, registró Ps$5,066 millones, +12.9% respecto a 2024, caracterizado por un sólido repunte previo al cierre del ejercicio. Puntualmente, los ingresos por la venta de viviendas representaron el 93.6% de la mezcla total de ingresos en los 9M26 (2025: 85.6%), +34.0% vs 9M25 debido al propio incremento en el número de unidades escrituradas. En tanto, la porción restante correspondió tanto a la venta de terrenos, actividad sujeta a operaciones específicas a través del tiempo, así como a la participación de la compañía en el programa de "Vivienda del Bienestar", el cual concluyo en su acuerdo inicial por 992 viviendas a principios de 2026.

Mitigado Riesgo por Perfil de Vencimientos. Favorecida por el desempeño operativo, así como por ciertas mejoras en las condiciones de sus créditos, en los 9M26 la razón de EBITDA a Gastos Financieros mejoró a 2.7x, desde 2.1x en 2025. En tanto, el perfil de vencimientos de CADU se muestra manejable a corto plazo, contemplando compromisos por Ps$124 millones, aunque posteriormente en octubre de 2027 sobresaliendo los Ps$502 millones correspondientes a 'CADU 20V'. La Administración ya contaría con varias alternativas para su refinanciamiento, aunado a que al mismo tiempo se puede señalar que ésta ha contado con una generación de flujo de efectivo y liquidez suficientes para afrontar el compromiso en caso de ser requerido. Al 3T26, su efectivo y equivalentes ascendió a Ps$644 millones, +21.7% en los UDM.

Adecuada Capacidad Operativa y Posición de Liderazgo en Quintana Roo. CADU cuenta con una buena posición competitiva, aunque acotada a su región de mayor influencia. Respecto al volumen de vivienda desarrollada, la empresa es uno de los principales participantes considerando el total de viviendas desplazadas en el territorio mexicano.

Elevada Concentración Geográfica y por Segmento. Las ventas a 'Interés Social' ampliaron su relevancia dentro de los ingresos por venta de viviendas, suponiendo el 77.8% de la mezcla en los 9M26 (2025: 75.0%), con un relevante crecimiento del 51.7% vs 9M25. En tanto, los ingresos por los

segmentos ‘Medio’ y ‘Residencial’ presentaron bajas del -2.3% y -13.0%, respectivamente, limitando así sus contribuciones al 17.3% y 5.0%, en cada caso. Su repunte espera la escrituración de los proyectos en Jalisco y mayor maduración en varias plazas en Quintana Roo. Se proyecta que el segmento de ‘Interés Social’ aporte entre el 70% y 75% de los ingresos, con el resto atribuido a los segmentos ‘Medio’ y ‘Medio Residencial’.

Durante gran parte del periodo de análisis, CADU tendió a una concentración casi absoluta de ingresos en Quintana Roo, al ubicar en 2025 el 99.3% de su venta de viviendas. En los 9M26 su presencia en Jalisco le representó el 5.3% de los ingresos del periodo, esperando que, tanto su evolución con dos proyectos más, como la incursión en Querétaro le permitan moderar lo que seguirá siendo una predominante participación en Quinta Roo.

CADU se dedica a la urbanización, desarrollo, construcción y venta de viviendas a través de su red de subsidiarias. La empresa se distingue por su relevante participación en Quintana Roo, con un enfoque predominante en el segmento de ‘Interés Social’ (hasta Ps$1.5 millones por unidad), aunque al mismo tiempo con buena participación en los segmentos ‘Medio’ (entre Ps$1.5 millones y Ps$3.0 millones) y ‘Medio-Residencial’ (entre Ps$3.0 millones y Ps$5.0 millones).

Factores ASG

CADU mantiene una atención superior al promedio de los factores ASG que rodean su operación. El tema ambiental ha sido integrado de buena manera a su estrategia, asimismo, la compañía forma parte del programa de Hipoteca Verde del Gobierno Federal, siendo el mayor desarrollador de vivienda certificada ECOCASA, en añadido, recientemente arrancó con el desarrollo de viviendas certificadas EDGE. Es de señalar su compromiso tras la firma de una nueva línea de crédito revolvente con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) por hasta Ps$700 millones, la cual le permitiría respaldar la construcción de más de 17,000 viviendas de ‘Interés Social’ entre 2025 y 2030, la mayoría incorporando tecnologías sostenibles e incentivos para facilitar el acceso a vivienda a hogares con jefatura femenina. CADU también se encuentra alineada de forma directa e indirecta con al menos 10 de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU. Finalmente, su gobierno corporativo opera de acuerdo con las mejores prácticas en la industria.

Metodologías Aplicadas

- Corporativos (Octubre 2020).
- Garantías Parciales (Octubre 2020).

Analistas

Jesus Hernández de la Fuente
Director
(81) 1936-6692 Ext. 107
jesus.hernandez@verum.mx

Daniel Martínez Flores
Director General Adjunto de Análisis
(81) 1936-6692 Ext. 105
daniel.martinez@verum.mx

Luis Mauricio Quintero Padilla
Analista
(81) 1936-6692
mauricio.quintero@verum.mx

Acciones de Calificación

Tipo de Calificación / Instrumento	Nivel Anterior	Nivel Actual
Largo plazo	‘A-/M’	‘A/M’
Corto plazo	‘2/M’	‘1/M’
‘CADU 20V’	‘AA-/M’	‘AA/M’
Perspectiva	‘Positiva’	‘Estable’

Información Regulatoria:

La última revisión de las calificaciones de CADU se realizó el 12 de noviembre de 2025. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de estas calificaciones comprende un periodo que abarca desde el 1 de enero de 2021 hasta el 30 de septiembre de 2026.

El significado de las calificaciones, una explicación sobre la forma en que se determinan y la periodicidad con la que se les da seguimiento, sus particularidades, atributos y limitaciones, así como las metodologías de calificación, la estructura y proceso de votación del comité que determinó las calificaciones y los criterios para el retiro o suspensión de una calificación pueden ser consultados en nuestro sitio de internet http://www.pcrverum.mx. Para las calificaciones antes otorgadas, no se utilizaron modelos o criterios diferentes de los empleados en las calificaciones iniciales.

De conformidad con la metodología de calificación antes indicada y en términos del artículo 7, fracción III, de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores*, se hace notar que las calificaciones en cuestión pueden estar sujetas a actualización en cualquier momento. Las calificaciones otorgadas son una opinión con respecto a la calidad crediticia, la fortaleza financiera o la capacidad de administración de activos, o relativa al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social de la emisora, todo ello con respecto a la emisora o emisión en cuestión, y por tanto no constituyen recomendación alguna para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar al cabo algún negocio, operación o inversión.

Las calificaciones antes indicadas están basadas en información proporcionada por la emisora y/u obtenida de fuentes que se asumen precisas y confiables, dentro de la cual se incluyen estados financieros auditados, información operativa, presentaciones corporativas, análisis sectoriales y regulatorios, entre otras, misma que fue revisada por Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. exclusivamente en la medida necesaria y en relación al otorgamiento de las calificaciones en cuestión, de acuerdo con la metodología referida anteriormente. En ningún caso deberá entenderse que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha en forma alguna validado, garantizado o certificado la precisión, exactitud o totalidad de dicha información, por lo que no asume responsabilidad alguna por cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el análisis de tal información.

La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y la opinión sobre la capacidad de la emisora con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja las calificaciones, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. Las calificaciones en cuestión consideran un análisis de la calidad crediticia o fortaleza financiera relativa a la emisora, pero no necesariamente refleja una probabilidad estadística de incumplimiento de pago. Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. emite la calificación de que se trata con apego estricto a las sanas prácticas de mercado, a la normatividad aplicable y a su Código de Conducta, el cual se puede consultar en http://www.pcrverum.mx.

Las calificaciones antes señaladas fueron solicitadas por el emisor (o en su nombre) por lo que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha percibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. No obstante, se hace notar que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. no ha recibido ingresos de la emisora por conceptos diferentes a los relacionados con el estudio, análisis, opinión, evaluación y dictaminación de la calidad crediticia y el otorgamiento de una calificación.