

ANEXO I

REVELACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS al 30 de septiembre de 2025

I. Información cualitativa

- A. Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otros fines tales como negociación.

ALSEA, S.A.B. DE C.V. (la "Compañía") cuenta actualmente con una Política de Gestión de Riesgos Financieros, en la cual se establecen las condiciones y el modelo de estrategia para la contratación de instrumentos financieros derivados.

Políticas sobre el uso de Instrumentos Financieros Derivados

Objetivo

La Dirección de Administración y Finanzas junto con la Tesorería Corporativa, deberán mitigar los riesgos asociados al tipo de cambio y tasas de interés que afectan principalmente: i) Insumos ii) Deuda Financiera con costo en moneda extranjera y moneda local, y iii) Riesgo de liquidez entre otros. Con lo anterior, se busca mitigar la volatilidad que pudieran tener en el resultado de la Compañía los riesgos financieros, evitar la especulación, monitorear, anticipar posibles necesidades de liquidez e identificar impactos en la caja, y monitorear el riesgo de crédito o contraparte. Para el cumplimiento de los objetivos mencionados se ha designado a la Tesorería Corporativa para la ejecución de la política.

Estrategia de cobertura

La contratación de un instrumento financiero derivado está relacionada a cubrir o mitigar una posición primaria que represente algún riesgo identificado o asociado a la Compañía.

La Dirección de Administración y Finanzas junto con la Tesorería Corporativa, definirán los niveles de precio a operar los diferentes instrumentos de cobertura, en ninguna circunstancia se operarán montos mayores a las necesidades estimadas, de forma que se asegure que siempre sea una operación de cobertura y no especulativa o de negociación.

Los principales riesgos que la Compañía tiene identificados en su operación, y que con base en la administración de riesgos busca mitigar, son los relacionados o asociados principalmente al tipo de cambio denominado en dólares americanos y tasas de interés.

La determinación de la cobertura de divisas y sus requerimientos se realiza con el flujo de efectivo presupuestado por la Compañía, y se alinea a la Política de Gestión de Riesgos Financieros vigente y aprobada; la política es vigilada por el Comité de Prácticas Societarias y Auditoría Interna.

El riesgo de tipo de cambio denominado en moneda extranjera y tasas de interés es monitoreado de manera interna semanalmente, con las posiciones o derivados por vencer, valuados a su precio de salida. En caso de encontrar una posición de riesgo importante y/o representativa, la Tesorería Corporativa deberá informar a la Dirección de Administración y Finanzas y a la Dirección General.

Instrumentos Utilizados

Los tipos de Instrumentos Financieros Derivados aprobados por el Consejo, para cubrir los riesgos identificados por la Compañía, son los siguientes:

- Forwards
- Compra de Opciones (Calls)
- Collares
- Intercambio de Tasas de Interés y Tipo de Cambio (Swaps y Caps)

Mercados de Negociación y contrapartes

La totalidad de los Instrumentos Financieros Derivados son contratados con contrapartes locales e internacionales bajo la modalidad *over the counter* (OTC). La Dirección de Administración y Finanzas y la Tesorería Corporativa serán los encargados de buscar e identificar las contrapartes proveedoras de instrumentos financieros derivados y coberturas, así como de las negociaciones comerciales para la apertura de líneas de crédito.

Principales términos y condiciones de los contratos

Todas las operaciones de la Compañía con Instrumentos Financieros Derivados son realizadas bajo contratos marco en el formato ISDA (*International Swap Dealers Association*) y contratos marco locales, estandarizados y debidamente formalizados por los representantes legales de la Compañía y de las instituciones financieras.

Políticas para la designación de agentes de cálculo o valuación

El precio de salida o valor razonable de los instrumentos financieros derivados es revisado de manera mensual. Se establece en los contratos que el agente de cálculo o de valuación utilizado es la misma contraparte o entidad financiera con la que se tiene contratado el instrumento; a los cuales se les pide realizar el envío de los reportes en la fecha de cierre mensual indicada por la Compañía. No obstante, la empresa se encarga de validar todos los cálculos y valuaciones recibidos por cada una de las contrapartes.

Políticas de márgenes, colaterales y líneas de crédito

La Compañía celebra con algunas de las instituciones financieras, un anexo adjunto a los contratos marco, mediante el cual se estipula el otorgar ciertas garantías por llamadas de margen, en caso de que el precio de salida o valor razonable de las posiciones vigentes de la Compañía excedan de ciertos límites de crédito establecidos.

Riesgo de Contraparte

La Compañía tiene como objetivo mitigarla pérdida que pueda incurrir por el hecho de acumular un precio de salida o valor razonable favorable en sus posiciones de derivados financieros y que, al mismo tiempo, las contrapartidas incurran en incumplimiento de sus obligaciones.

Para minimizar el riesgo, la Compañía selecciona contrapartidas de reconocida solvencia con un rating mínimo de grado de inversión (escala global), diversifica y limita la exposición entre ellas. A su vez, la Tesorería Corporativa monitorea de forma activa las posiciones con el precio de salida o valor razonable y la exposición en las diferentes contrapartes.

Procesos y niveles de autorización

La Tesorería Corporativa es la responsable de ejecutar los instrumentos financieros derivados, con previa autorización por parte de la Dirección de Administración y Finanzas, mediante los representantes legales y/o facultados de la Compañía que estén registrados ante la contraparte.

Procedimientos de control interno

La Tesorería Corporativa, deberá emitir al siguiente día hábil de la operación realizada, un reporte especificando las necesidades de recursos del período y el porcentaje cubierto a la Dirección de Administración y Finanzas. La Tesorería Corporativa distribuirá mensualmente al área de Contabilidad la documentación necesaria y requerida para que se realice el registro adecuado de dichas operaciones. El Director de Administración y Finanzas, presentará trimestralmente ante el Comité de Prácticas Societarias, un resumen sobre el balance de las posiciones tomadas.

La Dirección de Auditoría Interna, tiene entre sus funciones el vigilar que las operaciones relacionadas a la administración de riesgos de la Compañía se apeguen a la política, normas y procedimientos establecidos.

Revisiones independientes

La Compañía cuenta con auditores externos, los cuales son los encargados de validar la correcta aplicación contable y su efecto en resultados y/o cuentas de balance por las operaciones derivadas con los instrumentos financieros derivados. La revisión anterior se realiza de manera constante y periódica dentro de las auditorías anuales de la Compañía y sus subsidiarias.

B. Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación

Los instrumentos financieros derivados que utiliza la Compañía tienen como propósito mitigar el riesgo a fluctuaciones adversas a tipos de cambio y tasas de interés; mediante los cuales se obliga a intercambiar flujos de efectivo en fechas futuras preestablecidas, sobre el valor nominal o de referencia y se valúan a su valor razonable.

En el caso de coberturas de flujos de efectivo, la porción efectiva de las ganancias o pérdidas del instrumento de cobertura se reconocen dentro de la utilidad o pérdida integral en el capital contable y se reclasifican a resultados en el mismo periodo o periodos en los que la transacción pronosticada los afecte, la porción inefectiva, se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo dentro del resultado integral de financiamiento.

La valuación de la porción efectiva e inefectiva que se genera por los instrumentos mencionados se reconoce mensualmente en los estados financieros de la Compañía.

La correcta aplicación contable del efecto en resultados y el balance de las operaciones con instrumentos financieros derivados, son revisados y discutidos de manera anual con los auditores externos quienes validan la información.

Método de medición de efectividad de coberturas

Mensualmente se realiza un análisis interno de valuación para determinar la efectividad de los instrumentos financieros derivados, el cual cumple con el objetivo de mitigar el riesgo y asegurar una alta efectividad, el cual se realiza de manera prospectiva y retrospectiva.

Este análisis se basa en la identificación del instrumento de cobertura, de la partida cubierta o transacción, la naturaleza del riesgo que se está cubriendo y en la eficacia del instrumento de cobertura para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable de la partida cubierta o a los cambios en los flujos de efectivo atribuibles al riesgo cubierto.

Los métodos de efectividad utilizados son el de Flujo de Efectivo en donde la cobertura reduce la variabilidad de los flujos de efectivo asociados con transacciones futuras, la pérdida o ganancia que surge en el instrumento de cobertura se reconoce en la utilidad integral, y subsecuentemente se reclasifica la pérdida o ganancia. El método de Valor Razonable en donde la cobertura compensa el riesgo que existe en la volatilidad del valor razonable de un activo o pasivo reconocido contablemente y la pérdida o ganancia del instrumento sujeto a cobertura es reconocido en las pérdidas o ganancias, junto con la compensación de dicha pérdida o ganancia como resultado de ajustar el instrumento sujeto a cobertura, para reflejar ciertos cambios en su valor razonable, por último, se utiliza la Inversión Neta en donde se cubren los cambios en el valor razonable que provienen de la volatilidad en el tipo de cambio de las operaciones en moneda extranjera y la pérdida o ganancia que surge del instrumento de cobertura es reconocida en la utilidad integral, y subsecuentemente se reclasifica desde capital a pérdidas y ganancias.

El rango de efectividad con el que la Compañía considera efectivos los instrumentos financieros derivados es de 80% a 120%. Al cierre del 30 de septiembre de 2025, la Compañía cuenta con un nivel de coberturas de la posición global para compra de divisas en los próximos doce meses por un importe aproximado de \$123.00 millones de dólares americanos, con un tipo de cambio promedio estimado de \$19.78 pesos por dólar.

C. Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados

Fuentes internas de liquidez

La Dirección de Administración y Finanzas, a través de la Tesorería Corporativa, y con base en la estrategia de administración de riesgos, deberá operar los diferentes instrumentos de cobertura, en ninguna circunstancia se operarán montos mayores a las necesidades, de forma que se asegure que siempre sea una operación de cobertura y no especulativa. Los recursos utilizados para atender los requerimientos relacionados con los instrumentos financieros provendrán de los recursos generados por la empresa.

Fuentes externas de liquidez

No se utilizarán fuentes de financiamiento externas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados. Los recursos utilizados para la contratación de los instrumentos financieros derivados son generados por la operación propia de la Compañía.

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

Riesgo de mercado en Operaciones Financieras Derivadas

La Entidad está expuesta a riesgos de mercado resultantes de variaciones en tipo de cambio y tasas de interés. Las variaciones en el tipo de cambio y tasas de interés pueden presentarse como resultado de cambios en las condiciones económicas tanto a nivel nacional como internacional, políticas fiscales y monetarias, liquidez de los mercados, eventos políticos, catástrofes y desastres naturales, entre otras.

Las fluctuaciones cambiarias y la devaluación o depreciación de las monedas locales de los países donde opera la Compañía podrían limitar su capacidad para convertir las monedas locales a dólares u otras divisas y afectar sus actividades, resultados de operación y situación financiera.

La Compañía actualmente cuenta con una Política de Gestión de Riesgos Financieros, la cual tiene como objetivo mitigar los riesgos presentes y futuros relacionados a dichas variables; las cuales surgen principalmente de la compra de insumos, pagos de moneda extranjera, la deuda bancaria y/o bursátil contratada a tasa flotante. La contratación de instrumentos financieros derivados está relacionada a cubrir o mitigar una posición primaria que represente algún tipo de riesgo identificado o asociado para la Compañía. Los instrumentos utilizados tienen únicamente fines de cobertura económica y no especulativa o de negociación.

Descripción de cambios en la exposición por eventos contingentes

Los riesgos identificados son los que se relacionan con las variaciones de tipo de cambio y tasas de interés. Los instrumentos financieros derivados contratados se realizan bajo la política de la Compañía y no prevemos ningún riesgo que difiera del objetivo a los que fueron contratados.

La Tesorería Corporativa es el área responsable de monitorear y reportar a la Dirección de Administración y Finanzas, cualquier evento o contingencia importante que pueda afectar las coberturas, liquidez, vencimientos, etc. de los instrumentos financieros derivados; quien a su vez informará a la Dirección General de la Compañía, en caso de que se puedan materializar los riesgos identificados.

Revelación de Eventualidades

Durante el tercer trimestre del 2025, no se presentaron hechos o eventos que hayan afectado la liquidez de la empresa.

Descripción y número de vencimientos

Durante el **tercer trimestre de 2025**, se realizaron un total de 29 operaciones de instrumentos financieros derivados de tipo de cambio USD/MXN, por un monto de \$32.50 mdd. El valor absoluto del valor razonable de los instrumentos financieros derivados utilizados durante el tercer trimestre no representa más del 5% de los activos, pasivos o capital total consolidado, o bien el 3% de las ventas totales consolidadas del tercer trimestre. Por lo tanto, el riesgo que corre la empresa por las fluctuaciones en el tipo de cambio y/o tasas de interés, no representan un efecto negativo en cuanto a su operación, ni afectará la capacidad de hacer frente a las obligaciones contraídas en los instrumentos financieros derivados.

Número y monto de llamadas de margen

En el tercer trimestre de 2025, la Compañía no tuvo llamadas de margen. Al cierre del trimestre, la Compañía no tenía ningún valor otorgado como garantía.

Número y monto de incumplimientos

Al cierre del tercer trimestre de 2025, no se registró ningún incumplimiento en los contratos celebrados con las diferentes instituciones financieras.

E. Información Cuantitativa

Resumen de Instrumentos Financieros Derivados al 30 de septiembre de 2025

Cifras en miles

Instrumentos financieros derivados de tipo de cambio

Tipo de derivado o valor contratado	Posición	Objetivo de la cobertura	Valor Activo Subyacente /Variable de referencia		Monto nocional /Valor nominal (USD)		Valor Razonable (USD)		Montos de vencimientos (USD)	Colateral /Línea de crédito /valores dados en garantía
			Trimestre actual	Trimestre anterior	Trimestre actual	Trimestre anterior	Trimestre actual	Trimestre anterior	Próx. 12 meses	
Forwards	Larga	Económica	18.35 USDMXN	18.85 USDMXN	123,000	95,500	7,910	7,672	123,000	Líneas de crédito

Instrumentos financieros derivados de tasa de interés y tipo de cambio

Tipo de derivado o valor contratado	Posición	Objetivo de la cobertura	Valor Activo Subyacente /Variable de referencia		Monto nocional /Valor nominal (USD)		Valor Razonable (USD)		Colateral /Línea de crédito /valores dados en garantía
			Trimestre actual	Trimestre anterior	Trimestre actual	Trimestre anterior	Trimestre actual	Trimestre anterior	
Call Spread	Larga	Cobertura	18.35 USDMXN	18.85 USDMXN	257,357	257,357	-4,535	-7,126	Líneas de crédito
Cross Currency Swap	Larga	Cobertura	18.35 USDMXN	18.85 USDMXN	1,495,957	1,495,957	31,148	37,038	Líneas de crédito
IRS Limitado	Larga	Cobertura	8.01% TIIE 28d	8.74% TIIE 28d	2,623	5,107	-4	-15	Líneas de crédito

Análisis de sensibilidad y cambios en el valor razonable

El resultado del precio de salida, ya sea en favor o en contra de los instrumentos financieros derivados por vencer, se registra directamente en los estados financieros de la Compañía, sin representar una afectación o riesgo de cumplimiento de las obligaciones con las contrapartes relacionadas a los instrumentos financieros derivados.