ARA

Reporte Trimestral 3T26

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

Trimestral

Noviembre 06, 2026



*Invitamos a dar lectura del *Disclaimer* contenido en la presente ficha.

ARA

Consorcio ARA construye y comercializa vivienda de Interés Social, Tipo Medio y Residencial, y desarrolla y arrienda centros comerciales. Con más de 49 años de experiencia, ha vendido alrededor de 407,300 viviendas y opera 44 desarrollos en 16 estados del país.

BMV · ARA* | HR Ratings · HR BBB- (G) | S&P · mxAA- | HR Ratings · HR AA

SECTOR Construcción · Edificación de vivienda

Highlights del Trimestre · 3T26 vs 3T25 y 2T26

INGRESOS TOTALES
MXN$2,581.1
▲ +28.7% vs 3T25
+11.7% vs 2T26

3T25	2,005.2
3T26	2,581.1

EBITDA
MXN$340.3
▲ +14.2% vs 3T25
+16.4% vs 2T26 · Margen 13.2%

3T25	298.0
3T26	340.3

UTILIDAD DE OPERACIÓN
MXN$228.2
▲ +15.8% vs 3T25
+19.9% vs 2T26 · Margen 8.8%

3T25	197.0
3T26	228.2

UTILIDAD NETA
MXN$199.8
0.0% vs 3T25 · +23.1% vs 2T26

3T25	199.8
3T26	199.8

VIVIENDAS VENDIDAS
1,763
▲ +28.0% vs 3T25
+13.8% vs 2T26 · Precio prom. Ps. 1,403.0 miles

3T25	1,377
3T26	1,763

DEUDA NETA
MXN$619.9
▲ +11.2% vs 4T25
+90.2% vs 2T26

4T25	557.5
3T26	619.9

DEUDA NETA / EBITDA 12M
0.48x
0.48x en 4T25 · 0.26x en 2T26

4T25	0.48x
3T26	0.48x

FLUJO LIBRE DE EFECTIVO
-MXN$27.3
▼ vs MXN$183.3 en 3T25
MXN$316.4 en 2T26 · Acum. 9M26 MXN$351.7

Contexto del Trimestre

ARA registró sus ingresos trimestrales más altos de la última década, con más viviendas vendidas y un mayor precio promedio, encabezados por Tipo Medio. Los márgenes se moderaron por mayores costos, comisiones y promociones de venta. Al cierre del trimestre, los accionistas fundadores anunciaron su intención de realizar una oferta pública de adquisición.

- ▲ Ingresos +28.7% anual
- ▲ Tipo Medio +68.6%
- % Margen EBITDA 13.2%
- ◆ OPA a ~Ps. 5.63 por acción

Fuente: Reporte Trimestral 3T26

Calificación Crediticia

HR BBB- (G)
HR RATINGS · GLOBAL
HR BBB- (G)
Perspectiva Estable

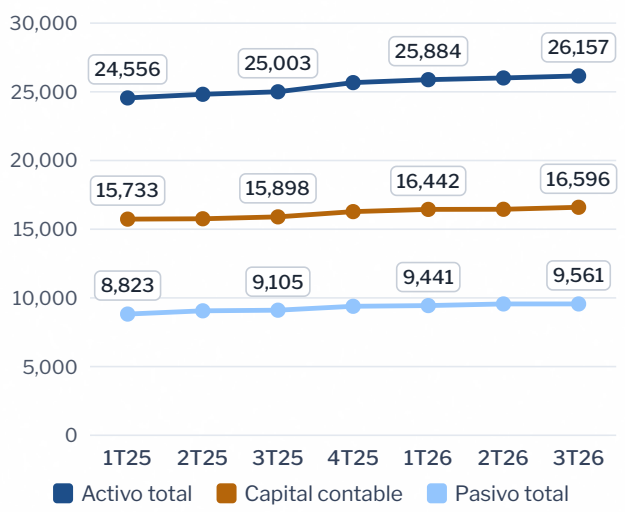
mxAA-
S&P · NACIONAL
mxAA-
Perspectiva Estable

HR AA
HR RATINGS · NACIONAL
HR AA
Perspectiva Estable

Fuente: HR Ratings

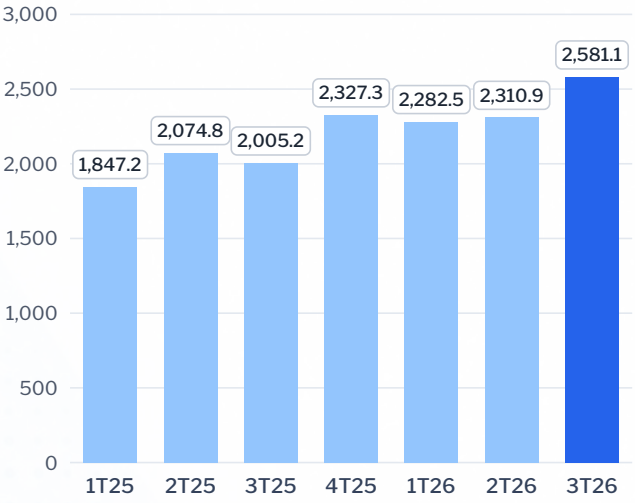
Activo, Pasivo y Capital Contable

Millones de pesos · 1T25 a 3T26



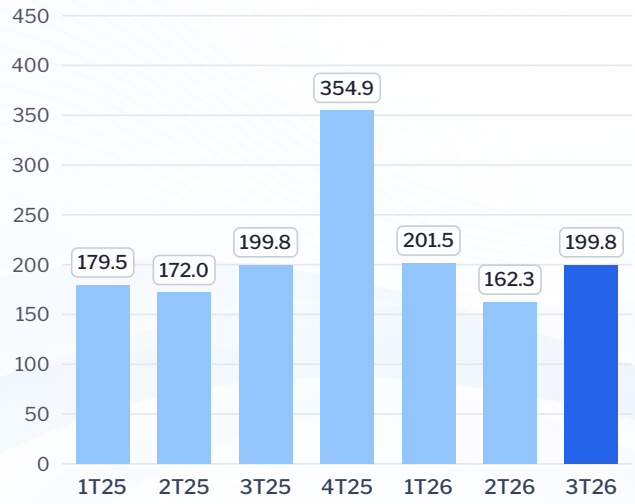
Ingresos Totales

Millones de pesos · 1T25 a 3T26



Utilidad Neta Consolidada

Millones de pesos · 1T25 a 3T26



Indicadores Trimestrales

Ingresos

+28.7% anual

MXN$2,581.1 · +28.7% anual · +11.7% trimestral

Las viviendas vendidas crecieron 28.0% y el precio promedio 4.1%. Tipo Medio subió 68.6%, Interés Social 4.4% y Residencial 3.9%. Otros proyectos inmobiliarios cayeron 27.6% por menores ventas de terrenos comerciales.

Gastos Generales

+27.9% anual

MXN$433.7 · 16.8% de ingresos (16.9% en 3T25)

El aumento se debe en gran medida a mayores comisiones, resultado de los mayores ingresos, y a promociones de venta. Como proporción de los ingresos bajaron 10pb.

EBITDA

+14.2% anual

MXN$340.3 · margen 13.2% (14.9% en 3T25)

Utilidad de operación más depreciación (MXN$46.5) e intereses capitalizados transferidos al costo (MXN$63.2), más otros gastos netos.

Deuda y Deuda Neta

0.48x EBITDA

Deuda con costo MXN$2,641.5 · Deuda neta MXN$619.9

La deuda con costo bajó 0.6% frente al cierre de 2025; en julio se contrató un crédito simple por MXN$200. El efectivo cerró en MXN$2,021.6 (-3.7%). Deuda con costo / EBITDA: 2.06x.

Utilidad Neta

Estable

MXN$199.8 · margen 7.7% (10.0% en 3T25)

Se mantuvo sin cambio: mayores costos, menores ingresos financieros netos (MXN$5.0 vs MXN$12.6) y mayores impuestos (MXN$68.7 vs MXN$41.8) compensaron la mayor utilidad de operación.

Flujo Libre y Capital de Trabajo

962 días

FLE 3T26 -MXN$27.3 · acumulado 9M26 MXN$351.7

El ciclo de capital de trabajo se redujo 124 días frente al cierre de 2025. El flujo libre acumulado fue de MXN$172.2 después del pago de intereses.

Fuente: Reporte Trimestral 3T26

Reserva Territorial · 30 de septiembre de 2026

VALOR DE LA RESERVA TERRITORIAL
MXN$4,600.5
Terrenos en proceso y para desarrollo a largo plazo

SUPERFICIE
29.1 millones m²
Incluye 2 millones m² para proyectos distintos a vivienda

VIVIENDAS A PLAN MAESTRO
109,364
Presencia en 16 estados

INVENTARIOS TOTALES
MXN$19,920.2
Obras en proceso y almacén: MXN$15,319.7

Apalancamiento y Cobertura · 3T26

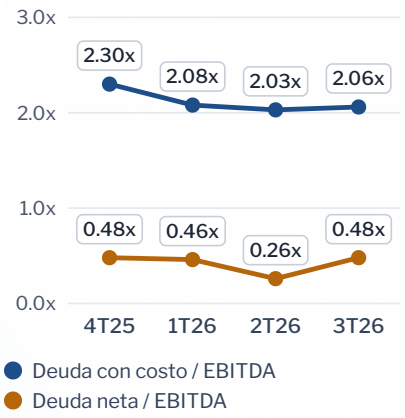
DEUDA CON COSTO / EBITDA
2.06x
▼ vs 2.30x en 4T25
2.03x en 2T26

DEUDA NETA / EBITDA
0.48x
0.48x en 4T25 · 0.26x en 2T26

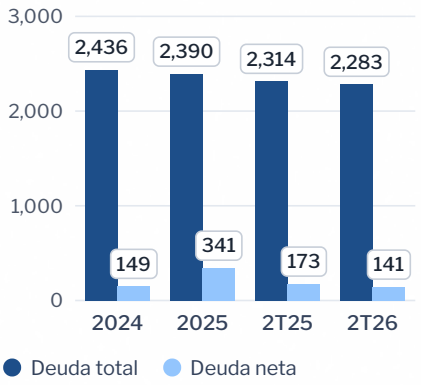
EBITDA / INTERESES PAGADOS
4.36x
▲ vs 3.65x en 4T25
Últimos doce meses

DEUDA CON COSTO
MXN$2,641.5
▼ -0.6% vs 4T25
64.1% vence en los siguientes 15 meses

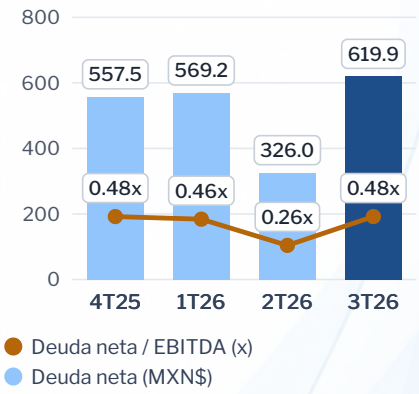
Apalancamiento
Veces EBITDA de doce meses · 4T25 a 3T26



Deuda Total y Deuda Neta (HR Ratings)
Millones de pesos · 2024, 2025, 2T25 y 2T26



Deuda Neta y Apalancamiento
Millones de pesos y veces EBITDA 12m · 4T25 a 3T26



Fuente: Reporte Trimestral 3T26

Accionistas

DIVIDENDO PAGADO EN 2026
MXN$200.0
Pagado el 21 de julio de 2026 · 22.1% de la utilidad neta 2025

DIVIDENDO POR ACCIÓN
Ps. 0.1647
Rendimiento de 4.4% sobre el precio de cierre 2025

UTILIDAD POR ACCIÓN 12M
Ps. 0.756
▲ +25.5% vs 3T25
Ps. 0.602 a septiembre de 2025

ACCIONES EN CIRCULACIÓN
1,213.5
Millones de acciones al 3T26 · 1.7 millones recompradas



Fuente: Hubinfosel

Disclaimer

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", “cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V. , no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.