

RESULTADOS PRIMER TRIMESTRE 2023



ConsorcioARA®

CONSORCIO ARA, S. A. B. DE C. V. (ARA*)

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2023 (1T23)

(Cifras en millones de pesos)

Ciudad de México, a 20 de abril de 2023 – Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. ("ARA" – BMV: ARA*) reporta sus resultados correspondientes al 1T23.

I. Comentario del Director General

Germán Ahumada Russek comentó: **Los ingresos totales en el primer trimestre de 2023 ascendieron a \$1,654.5 millones, con un crecimiento cercano al 1%** en comparación con el mismo periodo del año anterior. Dichos ingresos estuvieron **prácticamente en línea con nuestras estimaciones**, quedando ligeramente por debajo en sólo un 2%.

Consideramos que **ante los diversos retos que enfrentamos, los resultados fueron satisfactorios**. En términos generales, la venta de nuestras viviendas permaneció constante, sin embargo, tuvimos retrasos en el proceso constructivo de algunos desarrollos. Prácticamente, durante todo el primer trimestre, se registraron lluvias atípicas y constantes que provocaron inundaciones y deslaves en la ciudad de Tijuana, lugar en que se ubica uno de nuestros desarrollos más importantes del segmento de Interés Social. Asimismo, hubo cierta escasez de mano de obra en Quintana Roo y Guerrero, plazas en donde tenemos diez desarrollos en operación.

Por su parte, **los ingresos habitacionales sumaron \$1,594.1 millones y se mantuvieron estables** con relación al primer trimestre de 2022. **Se vendieron 1,324 viviendas, por lo que el precio promedio fue de \$1,204 (miles de pesos) con un incremento de 15.6%** al compararlo con el precio promedio que se tuvo en los primeros tres meses del año anterior.

Por segmento de vivienda, en el primer trimestre del año los ingresos de Tipo Medio ascendieron a \$600.4 millones, 12% superiores al mismo periodo del año anterior; el segmento de Residencial registró ingresos por \$543.3 millones con un crecimiento de 5.4%; en tanto que los ingresos de Interés Social fueron de \$450.4 millones, 16.8% inferiores, debido principalmente a la terminación de tres desarrollos, y en menor medida, a las lluvias atípicas en Tijuana que retrasaron el proceso constructivo.

En el **primer trimestre de 2023, la utilidad de operación fue de \$171.7 millones y tuvo un incremento de 12.4%** en comparación con el primer trimestre de 2022, la **utilidad neta de \$160.1 millones con un crecimiento de 15.2%**, y el **EBITDA ascendió a \$229.8 millones, 5.1% superior**.

Así mismo, **en los primeros tres meses de este año recuperamos nuestra rentabilidad al no tener los gastos no recurrentes que nos afectaron durante todo el 2022**. El **margen de operación fue de 10.4%, con una recuperación de 110pb** con relación al primer trimestre del año pasado, **margen neto del 9.7%, 120pb superior**, en tanto que el **margen de EBITDA fue de 13.9% con un incremento de 60pb**.

Por lo que se refiere a **nuestras principales razones de apalancamiento al 31 de marzo de 2023, se mantuvieron estables con relación al cierre del año previo, y en niveles saludables**. La **Deuda con costo a EBITDA fue 2.45 veces, y la Deuda neta a Ebitda se ubicó en -0.7 veces**, permaneciendo negativa al ser mayor el saldo de Efectivo y equivalentes de efectivo al de la Deuda con costo.

El pasado 22 de marzo **Fitch Ratings ratificó la calificación de Consorcio ARA en escala nacional de largo plazo de 'A+(mex)' con perspectiva estable, así como en 'AA-(mex)' para las emisiones de los certificados bursátiles con clave de pizarra ARA 21X y ARA 21-2X**. De acuerdo con la Agencia, las calificaciones de ARA se fundamentan en su estrategia de diversificación de ingresos por segmento de mercado, su enfoque en mantener un perfil financiero sólido con saldos de efectivo e inversiones temporales altos. Esto junto con un apalancamiento en línea con el nivel de calificación y su capacidad de generación del flujo de fondos libre (FFL) positivo, al tiempo que continúa con la inversión en reserva territorial.



El día de hoy se llevó a cabo la **Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria Anual de Accionistas de Consorcio ARA**, en donde principalmente se aprobó lo siguiente:

- **El pago de dividendos por \$200 millones**, equivalentes al 31% de la utilidad neta de 2022. El **dividendo por acción es de \$0.1618**, lo que representó **un yield de 5.06%** de acuerdo con el precio al cierre de 2022 que fue \$3.20.
- La **cancelación de 23,918,976 acciones** que se mantenían en el fondo de recompra y representaban el **1.9% del total de acciones**. Después de dicha cancelación el capital social quedó conformado por 1,236,101,087 acciones.

En lo que resta de 2023 continuaremos trabajando en la **apertura de 11 desarrollos**, ubicados en el Estado de México, Quintana Roo, Nayarit, Puebla, Jalisco y Veracruz. Esto nos permitirá mantener la diversificación de nuestros ingresos pues atenderán a los tres segmentos: Interés Social, Tipo Medio y Residencial.



II. Resumen ejecutivo

1T23 vs. 1T22

- Ingresos por \$1,654.5 millones con un crecimiento de 0.7%.
- Las unidades vendidas fueron 1,324, por lo que el precio promedio se ubicó en \$1,204.0 (miles de pesos) con un incremento de 15.6%.
- Utilidad de operación de \$171.7 millones, 12.4% superior, y un margen de operación de 10.4%.
- EBITDA de \$229.8 millones con un crecimiento de 5.1%, y un margen de EBITDA de 13.9%.
- Utilidad neta de \$160.1 millones y tuvo un incremento de 15.2%, con un margen neto de 9.7%.
- Flujo Libre de Efectivo para la Firma negativo de -\$43.5 millones.

Resultados

(Millones de pesos)

	1T23	1T22	Var. %
Ingresos totales	1,654.5	1,643.3	0.7
Ventas (Unidades)	1,324	1,530	-13.5
Precio Prom. (Miles de Pesos)	1,204.0	1,041.3	15.6
Utilidad bruta	425.0	425.5	-0.1
Utilidad de operación	171.7	152.8	12.4
Utilidad neta	160.1	138.9	15.2
EBITDA ⁽¹⁾	229.8	218.7	5.1
Margen bruto	25.7%	25.9%	
Margen de operación	10.4%	9.3%	
Margen neto	9.7%	8.5%	
Margen EBITDA	13.9%	13.3%	
Flujo Libre de Efectivo para la Firma	-43.5	94.9	

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



Posición Financiera

(Millones de pesos)

	Al 31-Mar-23	Al 31-Dic-22	Var. %
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,016.8	3,146.4	-4.1
Deuda con costo	2,342.9	2,320.3	1.0
Deuda neta	-673.9	-826.2	-18.4

(Veces)

		Al 31-Mar-23	Al 31-Dic-22	Variación
Deuda con costo	a Capital contable	0.16	0.16	0.00
	a Activo total	0.11	0.10	0.01
	a EBITDA (12m)	2.45	2.45	0.00
Deuda neta a EBITDA (12m)		-0.70	-0.87	0.17
Deuda neta a Capital contable		-0.05	-0.06	0.01

	UDM Mar'23	UDM Dic'22	Variación
Cobertura de intereses:			
EBITDA a Intereses pagados	3.99	4.36	-0.37
EBITDA a Intereses pagados menos intereses ganados	-60.81	3,201.59	-3,262.40

Reserva territorial

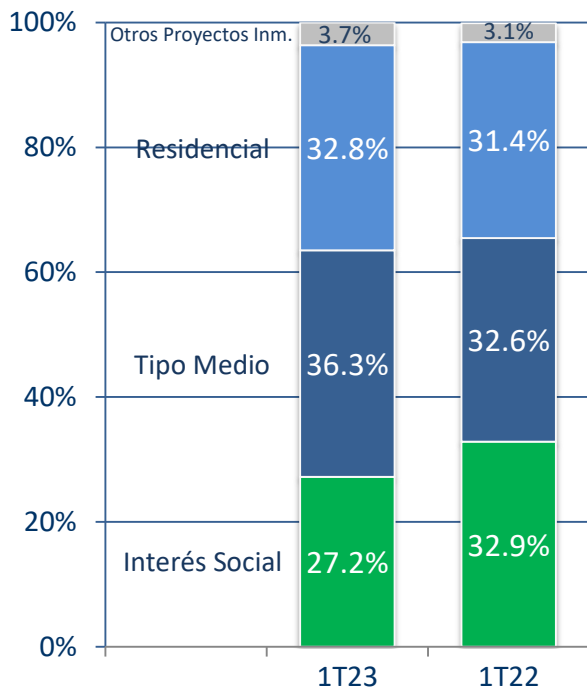
El valor de la reserva territorial al 31 de marzo de 2023 fue de \$4,310.7 millones, y está constituida por 30.8 millones de m², suficientes para edificar 121,118 viviendas a plan maestro. Dicha reserva incluye 2 millones de m² que serán destinados a proyectos inmobiliarios distintos a vivienda, tales como desarrollos comerciales, centros turísticos y zonas industriales.



III. Resultados Primer Trimestre 2023 / 2022 (1T23 / 1T22)

Ingresos

Ingresos 1T23 / 1T22



En el 1T23 los ingresos totales fueron \$1,654.5 millones, y tuvieron un crecimiento cercano al 1% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Los ingresos habitacionales ascendieron a \$1,594.1 millones, y se mantuvieron prácticamente estables con el 1T22.

Los ingresos del 1T23 por segmento estuvieron distribuidos así:

	1T23			1T22			Var. 1T 23/22	
	Unid.	Mill. \$	Vtas%	Unid.	Mill. \$	Vtas%	Mill. \$	%
Interés Social	653	450.4	27.2	856	541.5	32.9	-91.1	-16.8
Tipo Medio	480	600.4	36.3	491	536.2	32.6	64.2	12.0
Residencial	191	543.3	32.8	183	515.5	31.4	27.8	5.4
Total habitacional	1,324	1,594.1	96.3	1,530	1,593.1	96.9	0.9	0.1
Otros proyectos inmobiliarios		60.4	3.7		50.2	3.1	10.2	20.3
Total	1,324	1,654.5	100	1,530	1,643.3	100	11.2	0.7

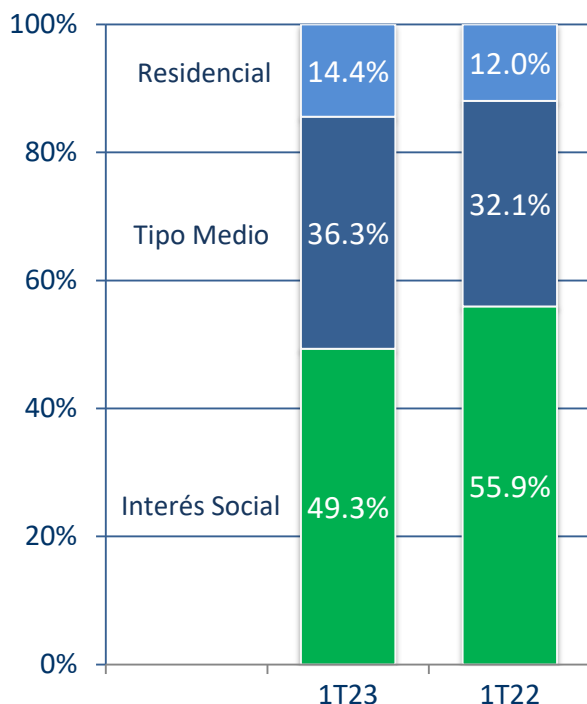
Los ingresos de los segmentos de Tipo Medio y Residencial registraron crecimientos de 12.0% y 5.4%, respectivamente; en tanto que los ingresos de Interés Social disminuyeron el 16.8%, debido principalmente a la terminación de tres desarrollos, y en menor medida, a las lluvias atípicas en Tijuana que retrasaron el proceso constructivo.

En el 1T23 las viviendas vendidas fueron 1,324, 13.5% menos que en el 1T22. Las unidades del segmento de Residencial incrementaron el 4.4%, las de Tipo Medio tuvieron una ligera disminución de 2.2%, y las unidades de Interés Social fueron 23.7% inferiores, por las razones comentadas en el párrafo anterior.

Por otra parte, las viviendas verticales representaron el 61.6% del total de unidades vendidas en el 1T23, y el 54.1% en el 1T22.

En cuanto a los ingresos de "Otros proyectos inmobiliarios", que principalmente corresponden a la venta de terrenos comerciales e ingresos por arrendamiento de centros comerciales, en el 1T23 y 1T22 representaron el 3.7% y 3.1%, respectivamente, del total de ingresos. Este rubro tuvo un crecimiento de 20.3% en el 1T23 en comparación con el mismo periodo del año anterior, debido a mayores ingresos por arrendamiento.

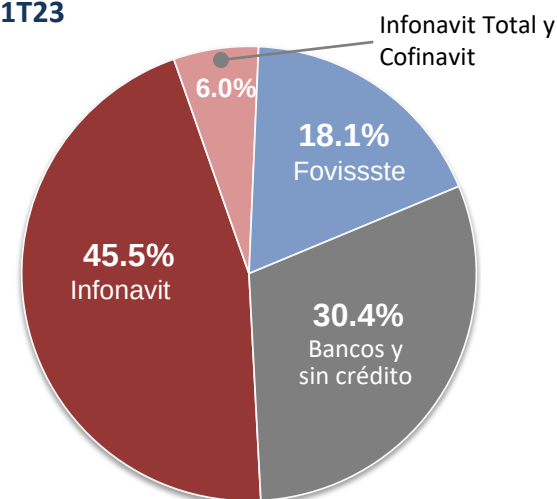
Unidades 1T23 / 1T22





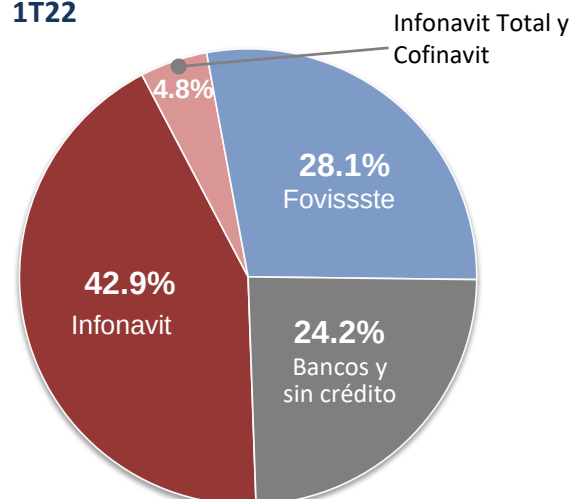
Porcentaje de viviendas escrituradas por tipo de financiamiento 1T23 / 1T22

1T23



■ 51.5% Total Infonavit

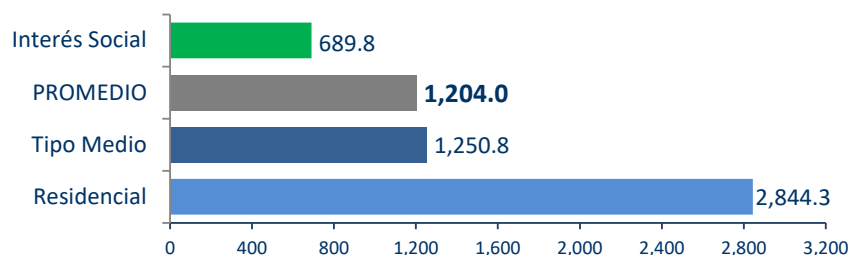
1T22



■ 47.7% Total Infonavit

Precios promedio de venta por tipo de vivienda 1T23

(Miles de pesos)



El precio promedio de las viviendas vendidas en el 1T23 fue de \$1,204.0 (miles de pesos), que con relación al 1T22 tuvo un incremento de 15.6%. Por segmento, los crecimientos de los precios promedio fueron: Interés Social el 9%, Tipo Medio el 14.5% y Residencial el 1%.

Costos

En el 1T23 los costos ascendieron a \$1,229.5 millones que al compararlos contra los \$1,217.8 millones del 1T22, tuvieron un incremento de 1.0%, muy en línea con el crecimiento de los ingresos. Los costos del 1T23 representaron el 74.3% de los ingresos totales, 20pb superiores al 1T22.

Utilidad bruta

La utilidad bruta del 1T23 fue de \$425.0 millones, manteniéndose estable con relación al mismo periodo del año anterior. El margen bruto del 1T23 fue 25.7%, con una ligera disminución de 20pb en comparación con el 1T22.

Gastos generales

Los gastos generales del 1T23, que incluyen sueldos y compensaciones del personal administrativo y de ventas, así como los gastos de venta, sumaron \$249.4 millones con una disminución de 8.0% con relación al 1T22 -periodo en el que tuvimos gastos no recurrentes-. Como proporción de los ingresos, los gastos generales representaron el 15.1% en el 1T23, 140pb inferiores al 1T22.

Utilidad de operación

La utilidad de operación en el 1T23 ascendió a \$171.7 millones con un crecimiento de 12.4% en comparación con el 1T22. El margen de operación en el 1T23 fue 10.4%, lo que representó un incremento de 110pb con relación al 1T22.



Ingresos financieros - neto

	1T23	1T22	Variación	
	Mill \$	Mill \$	Mill \$	%
Intereses pagados netos	20.1	17.1	3.0	17.6
Intereses ganados	-81.5	-42.6	-38.9	91.3
Pérdida cambiaria	4.7	1.3	3.4	261.0
Pérdida (utilidad) por derivados	0.9	-5.0	5.8	-117.2
Ingresos financieros - neto	-55.8	-29.1	-26.7	91.5

Los ingresos financieros – neto en el 1T23 ascendieron a \$55.8 millones, atribuibles principalmente a los intereses ganados.

En el 1T23 se tuvo una pérdida cambiaria de \$4.7 millones, originada en buena medida por la valuación de inversiones en dólares (equivalentes de efectivo); así como una ligera pérdida por derivados de \$0.9 millones que corresponde a instrumentos contratados con fines de cobertura para ciertos préstamos (ver sección de Deuda).

	1T23	1T22	Variación	
	Mill \$	Mill \$	Mill \$	%
Intereses pagados	72.4	49.5	22.9	46.2
Intereses pagados capitalizados	-52.3	-32.4	-19.9	61.4
Intereses pagados netos	20.1	17.1	3.0	17.6

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

En el 1T23 y 1T22 se capitalizaron intereses pagados por \$52.3 millones y \$32.4 millones, respectivamente, en el saldo de inventarios. Por otra parte, del saldo de intereses pagados capitalizados en inventarios se transfirieron al costo en el 1T23 y 1T22, un monto de \$36.1 y \$47.5 millones, respectivamente.

Impuestos a la utilidad

El total de impuestos en el 1T23 fue de \$78.3 millones, que corresponden a la tasa de Impuesto sobre la Renta (ISR) del 30% sobre la base de la utilidad fiscal neta y para diferidos.

Utilidad neta

La utilidad neta del 1T23 fue de \$160.1 millones con un crecimiento de 15.2% en comparación con el mismo periodo del año anterior. El margen neto fue de 9.7% en el 1T23, 120pb superior al 1T22.

EBITDA

Conciliación de la utilidad neta a EBITDA

	1T23	1T22	Variación	
	Mill \$	Mill \$	Mill \$	%
Utilidad neta	160.1	138.9	21.1	15.2
Depreciación	18.1	16.9	1.3	7.5
Intereses pagados capitalizados transf. al costo	36.1	47.5	-11.4	-24.0
Impuestos a la utilidad	78.3	66.8	11.5	17.3
Participación en negocios conjuntos	-10.8	-23.7	12.9	-54.3
Otros gastos - neto	3.9	1.5	2.4	157.9
Ingresos financieros - neto	-55.8	-29.1	-26.7	91.5
EBITDA	229.8	218.7	11.1	5.1

Durante el 1T23 ARA generó un EBITDA de \$229.8 millones con un incremento de 5.1% con relación al 1T22. El margen de EBITDA fue 13.9%, 60pb superior.



IV. Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de marzo de 2023, el saldo del efectivo y equivalentes de efectivo ascendió a \$3,016.8 millones que, si bien disminuyó el 4.1% con relación al cierre del año anterior, se mantiene en un nivel bastante sólido.

Cuentas por cobrar

El saldo de cuentas por cobrar al cierre del 1T23 fue \$619.9 millones, 6% inferior al saldo que se tuvo al 31 de diciembre de 2022. La rotación de cuentas por cobrar fue de 1.1 meses.

Inventarios

Al 31 de marzo de 2023, el saldo de inventarios totales ascendió a \$15,649.3 millones, los cuales se integran como sigue: i) terrenos en proceso y para desarrollo a largo plazo por \$4,310.7 millones, y ii) obras en proceso (edificación, urbanización, infraestructura, equipamiento, licencias e intereses pagados capitalizados) y almacén de materiales de construcción, por \$11,338.6 millones.

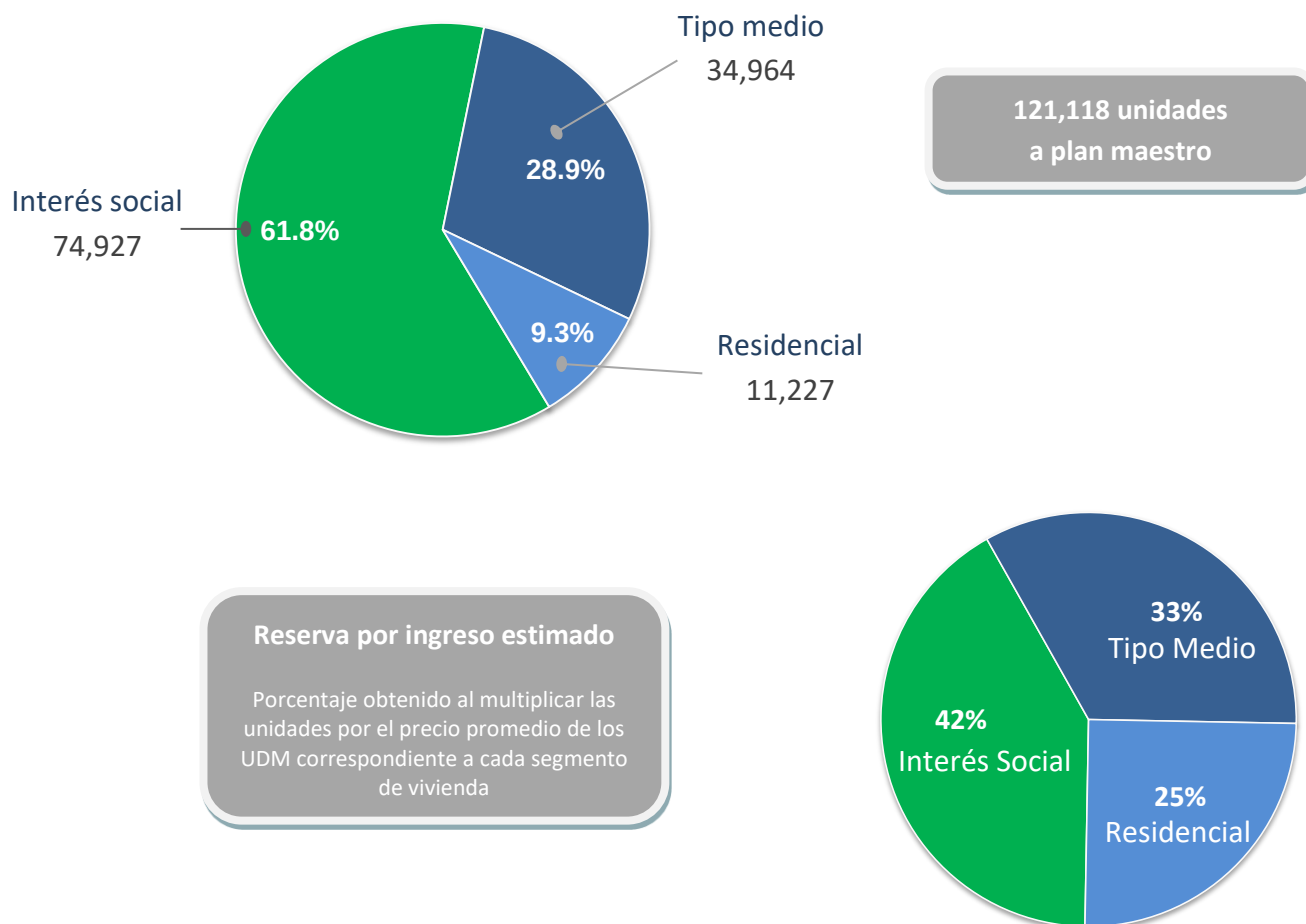
Geográficamente la reserva territorial se encuentra distribuida como sigue:

Estado	Unidades	%
Edo. de México	35,042	28.9
Quintana Roo	33,038	27.3
Nayarit	7,071	5.8
Guanajuato	7,022	5.8
Guerrero	6,670	5.5
Jalisco	6,487	5.4
Veracruz	5,379	4.4
Puebla	5,066	4.2
Hidalgo	3,396	2.8
Nuevo León	2,167	1.8
Baja California	1,812	1.5
Baja California Sur	1,600	1.3
Morelos	883	0.7
Sonora	815	0.7
Subtotal	116,448	96.1
Varios (4 estados)	4,670	3.9
Total	121,118	100





Reserva territorial por tipo de vivienda al 31 de marzo de 2023



Deuda y Deuda neta

Al 31 de marzo de 2023 el saldo de la deuda con costo (créditos bursátiles y bancarios más arrendamientos) fue \$2,342.9 millones, con un ligero incremento de 1%, originado por arrendamiento.

El vencimiento de la deuda con costo al cierre de marzo de este año, fue de 9.7% a corto plazo (en los siguientes 15 meses) y 90.3% a largo plazo.

El 63.5% de la deuda con costo correspondió a los certificados bursátiles sustentables emitidos en octubre de 2021 por un monto de \$1,500 millones, (\$1,482.3 millones netos de gastos de colocación por devengar). La emisión identificada con la clave de pizarra “ARA 21X” es a un plazo de tres años, por un monto de \$1,000 millones a una tasa de interés bruto anual de la TIIE de hasta 29 días más 1.40%; y la emisión “ARA 21-2X” a un plazo de siete años, por \$500 millones 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%. Cabe señalar que dichas emisiones cuentan con una garantía, de carácter irrevocable e incondicional, para el pago oportuno a los Tenedores otorgada por la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo. A la fecha de emisión los certificados bursátiles obtuvieron una calificación crediticia de “HR AA+” por parte de HR Ratings y “AA-” por parte de Fitch. En diciembre de 2021 la Agencia HR Ratings revisó al alza la calificación de dichas emisiones a “HR AAA”, modificando la perspectiva de positiva a estable, misma que también fue ratificada el 11 de octubre del año anterior.



El saldo del crédito simple bancario sin garantía hipotecaria al cierre del 1T23 fue de \$275.0 millones (\$273.4 millones netos de comisiones por devengar) y representó el 11.7% de la deuda con costo. Dicho crédito fue contratado en el 4T22, a una tasa de interés de TIIE más 200pb, el plazo es de tres años con amortizaciones trimestrales de capital y pago mensual de intereses.

Al 31 de marzo de 2023, el saldo de los préstamos simples con garantía hipotecaria, prenda sobre derecho de cobro y partes sociales y acciones, de los centros comerciales que son 100% propiedad de ARA, fue de \$428.0 millones y representaron el 18.1% de la deuda con costo. Para estos préstamos se tienen contratados instrumentos financieros con fines de cobertura, dos SWAPS a tasas fijas de 8.035% y 7.430% con vencimiento en 2023 y 2024, respectivamente; y seis CAPs con tasas de interés máximas, tres de ellos del 7%, dos del 8% y una del 9%, todos con vencimiento en 2027.

Por lo que corresponde al pasivo por arrendamiento, principalmente de oficinas corporativas así como por adquisición de maquinaria y equipo, su saldo al 31 de marzo de 2023 ascendió a \$157.6 millones, y representó el 6.7% de la deuda con costo.

La deuda neta al 1T23 fue negativa por -\$673.9 millones, al mantener un saldo de efectivo y equivalentes de efectivo superior al de la deuda con costo.

		(Veces)		
		Al 31-Mar-23	Al 31-Dic-22	Variación
Deuda con Costo	a Capital contable	0.16	0.16	0.00
	a Activo total	0.11	0.10	0.01
	a EBITDA (12m)	2.45	2.45	0.00
Deuda neta a EBITDA (12m)		-0.70	-0.87	0.17
Deuda neta a Capital contable		-0.05	-0.06	0.01
Pasivo total a Activo total		34.0%	34.7%	-70 pb
Pasivo total ^(a) a Activo total		18.3%	19.2%	-90 pb
Pasivo total a Capital Contable		51.6%	53.2%	-160 pb

(a) Sin incluir el pasivo por ISR diferido.

Por diecisiete años consecutivos ARA cuenta con la calificación crediticia más alta del sector vivienda mexicano otorgada por S&P Global Ratings, actualmente de "mxAA-" (Escala Nacional -CaVal-). A partir de 2017 también obtuvo una calificación crediticia por parte de HR Ratings, que actualmente es de "HR AA", también la más alta de entre las desarrolladoras de vivienda públicas en México que otorga la Agencia. Asimismo, desde el año pasado, Fitch Ratings asignó a ARA la calificación en escala nacional de largo plazo de 'A+(mex)'.

Otras razones financieras

Adicionalmente a las razones financieras de deuda anteriormente mostradas, a continuación se presentan otras razones que reflejan la sólida estructura financiera de ARA.

	Al 31-Mar-23	Al 31-Dic-22
Pasivo moneda extranjera / Pasivo total	0.5%	0.5%
Efectivo y equivalentes de efectivo / Pasivo circulante	157.2%	148.1%
Activo circulante / Pasivo circulante	7.86 veces	7.12 veces
Activo circulante (-) Inventarios / Pasivo circulante	2.26 veces	2.11 veces

Pasivo por ISR diferido

El pasivo por ISR diferido se origina principalmente por la deducibilidad de adquisiciones de terrenos. Al 31 de marzo de 2023 se tenía un saldo de \$3,495.1 millones, 1.6% superior con relación al saldo del cierre de 2022.



Capital contable

El saldo del capital contable al 31 de marzo de 2023 fue de \$14,635.4 millones. Cabe destacar que el 93.2% del saldo del capital contable corresponde a las utilidades acumuladas, las cuales ascendieron a \$13,641.5 millones.

Utilidad por acción (UPA)

En los últimos doce meses a marzo de 2023 la UPA fue de \$0.536, que comparado contra \$0.441 de los últimos doce meses a marzo de 2022, tuvo un incremento del 21.6%.

V. Centros comerciales

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

Centro comercial	Ubicación	GLA* (m ²)	%
Centro Las Américas	Estado de México	81,912	41.5
Paseo Ventura	Estado de México	26,051	13.2
Centro San Miguel	Estado de México	38,890	19.7
Plaza Centella	Estado de México	18,348	9.2
Centro San Buenaventura	Estado de México	11,474	5.8
Plaza Carey	Veracruz	20,917	10.6
Total		197,592	100

* Gross Leasable Area = Área Bruta Arrendable

Adicionalmente, ARA tiene 7,478m² bajo el formato de unicentros y minicentros comerciales, dando un total de área arrendable de 205,070m². Al 31 de marzo de 2023, la tasa de ocupación fue de 91%, un nivel muy competitivo.

Los ingresos de los Centros Comerciales en el 1T23 fueron de \$99.6 millones con un incremento de 8.4% en comparación con el mismo periodo del año anterior; en tanto que el NOI ascendió a \$69.0 millones, 11.2% superior.

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

VI. Comentarios finales

• Dividendos

El día de hoy, 20 de abril de 2023, en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de Consorcio ARA, S.A.B. de C. V. se aprobó el pago de dividendos por \$200 millones. Las acciones en circulación a esta fecha son 1,236,101,087, por lo que el dividendo por acción es de \$0.1618 pesos. Al 31 de diciembre de 2022 el precio de la acción fue de \$3.20 pesos, por lo tanto el yield es de 5.06%. Los dividendos provienen de utilidades retenidas de ejercicios anteriores al 2014 y de la cuenta de utilidad fiscal neta de la sociedad, por lo que no están sujetos a retención de impuestos.



- **Cancelación de acciones del fondo de recompra**

En la Asamblea General Extraordinaria Anual de Accionistas de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V., también celebrada el día de hoy, se aprobó la cancelación de 23,918,976 acciones que se mantenían en el fondo de recompra y representaban el 1.9% del total de acciones. Después de dicha cancelación el capital social quedó conformado por 1,236,101,087 acciones.

- **Ratificación de calificación crediticia de Consorcio ARA y certificados bursátiles**

El pasado 22 de marzo Fitch Ratings ratificó la calificación de Consorcio ARA en escala nacional de largo plazo de 'A+(mex)' con perspectiva estable, así como en 'AA-(mex)' para las emisiones de los certificados bursátiles con clave de pizarra ARA 21X y ARA 21-2X. De acuerdo con la Agencia, las calificaciones de ARA se fundamentan en su estrategia de diversificación de ingresos por segmento de mercado, su enfoque en mantener un perfil financiero sólido con saldos de efectivo e inversiones temporales altos. Esto junto con un apalancamiento en línea con el nivel de calificación y su capacidad de generación del flujo de fondos libre (FFL) positivo, al tiempo que continúa con la inversión en reserva territorial.

El reporte completo puede ser consultado en: <https://consorcioara.com.mx/financieros/calificaciones>

**Conferencia Telefónica y Presentación vía Webcast**

ARA llevará a cabo su conferencia telefónica con relación a los resultados del 1T23, el viernes 21 de abril de 2023 a las 10:00 a.m. (Hora Ciudad de México). Para conectarse a la misma, favor de marcar diez minutos antes de que inicie la conferencia a los siguientes números telefónicos:

Estados Unidos	+1.800.981.3960
Internacional	+1.917.672.7372
Código de Identificación	7361

Adicionalmente, la Conferencia y presentación se transmitirán en vivo a través de Internet. Para tener acceso por favor visitar: <https://consorcioara.transmision.com.mx/>

Estará disponible una repetición de la Conferencia Telefónica a partir de las 12:00 p.m. del 21 de abril al 28 de abril de 2023 a las 10:59 p.m. Para acceder a la repetición favor de marcar a los siguientes números telefónicos:

Ciudad de México	+52.55.4123.2122
Código de Identificación	6590

Perfil de la Empresa

Consorcio ARA se dedica al diseño, promoción, construcción y comercialización de desarrollos habitacionales de Interés Social, Tipo Medio y Residencial, así como a la edificación y arrendamiento de centros comerciales, en México. Cuenta con más de 46 años de experiencia en los que ha vendido más de 386,000 viviendas, habitadas por aproximadamente 1,545,000 mexicanos. Actualmente tiene presencia en 15 Estados con 38 desarrollos en operación. Desde el inicio de su participación en la Bolsa Mexicana de Valores en 1996, se ha caracterizado por una oferta diversificada de productos y una visión de largo plazo, con una sólida estructura financiera, liquidez y un nivel de deuda moderado.

Nota de protección legal

La información presentada por Consorcio ARA puede contener declaraciones sobre acontecimientos futuros y resultados financieros proyectados. El lector deberá apreciar que los resultados obtenidos podrían diferir de lo proyectado en el documento, lo anterior debido a que resultados pasados no garantizan el comportamiento de resultados futuros. Por lo anterior, la empresa no asume obligación por factores externos o indirectos acontecidos en el contexto nacional o internacional.



VII. Estados financieros

Estados de resultado integral

	Primer Trimestre 2023 / 2022				Variación 1T23 / 1T22	
	1T23	%	1T22	%	\$	%
Ingresos	1,654.5	100	1,643.3	100	11.2	0.7
Costos	1,229.5	74.3	1,217.8	74.1	11.7	1.0
Utilidad bruta	425.0	25.7	425.5	25.9	(0.5)	(0.1)
Gastos generales	249.4	15.1	271.2	16.5	(21.7)	(8.0)
Otros gastos - neto	(3.9)	-0.2	(1.5)	-0.1	(2.4)	157.9
Utilidad de operación	171.7	10.4	152.8	9.3	18.9	12.4
Ingresos financieros - neto:						
Intereses pagados	72.4	4.4	49.5	3.0	22.9	46.2
Intereses pagados capitalizados	(52.3)	-3.2	(32.4)	-2.0	(19.9)	61.4
Intereses ganados	(81.5)	-4.9	(42.6)	-2.6	(38.9)	91.3
Pérdida cambiaria	4.7	0.3	1.3	0.1	3.4	261.0
Pérdida (utilidad) por derivados	0.9	0.1	(5.0)	-0.3	5.8	(117.2)
	(55.8)	-3.4	(29.1)	-1.8	(26.7)	91.5
Participación en negocios conjuntos	10.8	0.7	23.7	1.4	(12.9)	(54.3)
Utilidad antes de impuestos	238.3	14.4	205.7	12.5	32.7	15.9
Impuestos a la utilidad:						
ISR diferido	47.6	2.9	6.3	0.4	41.3	654.5
ISR causado	30.7	1.9	60.5	3.7	(29.7)	(49.2)
	78.3	4.7	66.8	4.1	11.5	17.3
Utilidad neta	160.1	9.7	138.9	8.5	21.1	15.2
Otros resultados integrales	-	0.0	-	0.0	-	-
Utilidad integral	160.1	9.7	138.9	8.5	21.1	15.2
Depreciación	18.1	1.1	16.9	1.0	1.3	7.5
Intereses pagados capitalizados transferidos al costo	36.1	2.2	47.5	2.9	(11.4)	(24.0)
EBITDA	229.8	13.9	218.7	13.3	11.1	5.1



Estados de posición financiera

	Al 31-Mar'23	Al 31-Dic'22	Variación	
			Importe	%
ACTIVO				
ACTIVOS CIRCULANTES				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,016.8	3,146.4	-129.6	(4.1)
Cientes - Neto	619.9	659.7	-39.7	(6.0)
Terrenos para desarrollo	1,320.1	1,373.6	-53.5	(3.9)
Inventarios Inmobiliarios	9,415.4	9,269.7	145.6	1.6
Total Inventarios	10,735.5	10,643.3	92.2	0.9
Otros activos circulantes	702.7	684.8	18.0	2.6
	15,074.9	15,134.2	-59.2	(0.4)
ACTIVO A LARGO PLAZO				
Acciones de Club de Golf	173.8	173.8	0.0	-
Propiedades de inversión	1,061.9	1,065.6	-3.7	(0.3)
Terrenos a largo plazo	2,990.6	2,990.6	0.0	-
Inventarios inmobiliarios a largo plazo	1,923.2	1,923.2	0.0	-
Inmuebles, planta y equipo - Neto	161.9	151.4	10.4	6.9
Negocios conjuntos	300.3	294.6	5.8	2.0
Impuestos a la utilidad diferidos	260.6	253.3	7.3	2.9
Instrumento financiero derivado	4.1	5.0	-0.9	(17.1)
Activo por derechos de uso	168.2	110.7	57.5	51.9
Otros activos a largo plazo	67.8	67.9	-0.1	(0.1)
	7,112.5	7,036.1	76.5	1.1
ACTIVOS TOTALES	22,187.5	22,170.2	17.3	0.1
PASIVOS CIRCULANTES				
Créditos bancarios	169.8	167.3	2.6	1.5
Pasivo por arrendamiento	56.9	42.8	14.1	32.9
Proveedores	647.6	791.2	-143.6	(18.1)
Otros pasivos circulantes	1,044.6	1,123.5	-78.8	(7.0)
	1,919.0	2,124.8	-205.8	(9.7)
PASIVOS NO CIRCULANTES				
Créditos bancarios	531.6	566.2	-34.6	(6.1)
Certificados bursátiles	1,483.9	1,482.2	1.8	0.1
Pasivo por arrendamiento	100.7	61.9	38.9	62.8
Pasivo por ISR diferido	3,495.1	3,440.2	54.9	1.6
Otros pasivos no circulantes	21.7	19.4	2.3	12.1
	5,633.1	5,569.8	63.3	1.1
PASIVOS TOTALES	7,552.0	7,694.5	-142.5	(1.9)
CAPITAL CONTABLE	14,635.4	14,475.7	159.8	1.1
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	22,187.5	22,170.2	17.3	0.1



Estados de cambios en el capital contable

	Capital social	Prima en suscripción de acciones (A)	Reserva para la adquisición de acciones propias	Utilidades retenidas	Participación no controladora	Capital contable
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	629.5	351.5	17.3	13,164.6	33.5	14,196.4
Recompra de acciones propias – Neto	-0.6		-4.0			-4.6
Resultado integral del año				138.6	0.3	138.9
Saldos al 31 de marzo de 2022	628.9	351.5	13.2	13,303.2	33.8	14,330.7
Saldo inicial al 1 de enero de 2023	621.2	351.5	-12.4	13,481.8	33.5	14,475.7
Recompra de acciones propias – Neto	-0.03		-0.27			-0.3
Otras partidas					0.001	0.0
Resultado integral del año				159.6	0.4	160.1
Saldos al 31 de marzo de 2023	621.2	351.5	-12.7	13,641.5	34.0	14,635.4

(A) Incluye la Prima en recolocación de acciones propias.



Estados de flujos de efectivo

	Ene-Mar'23	Ene-Mar'22
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	238.3	205.7
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Depreciación	18.1	16.9
Amortización de gastos por colocación de deuda	1.9	2.6
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	-10.8	-23.7
Otras partidas	0.9	-5.0
	10.0	-9.2
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	20.1	17.1
	268.5	213.6
(Aumento) disminución en:		
Clientes – Neto	39.7	-52.0
Inventarios	-38.3	-8.2
Otros activos	-12.8	35.2
Aumento (disminución) en:		
Proveedores	-143.6	66.1
Otros pasivos	-76.7	-41.1
Impuestos a la utilidad pagados	-61.5	-89.8
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	-24.7	123.9
Actividades de inversión:		
Inversión en inmuebles, maquinaria y equipo	-17.5	-7.2
Propiedades de inversión	-1.3	-21.8
Efectivo excedente para aplicar a actividades de financiamiento	-43.5	94.9
Préstamos de instituciones financieras	0.0	28.2
Pagos de préstamos de instituciones financieras	-32.1	-64.9
Intereses pagados por arrendamiento	-2.4	-0.6
Pagos de pasivos por arrendamiento	-9.9	-5.8
Intereses pagados	-41.4	-9.9
Recompra de acciones propias – Neto	-0.3	-4.6
Actividades de financiamiento	-86.1	-57.5
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	-129.6	37.3
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	3,146.4	3,391.3
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	3,016.8	3,428.6