

RESULTADOS TERCER TRIMESTRE 2024



ConsorcioARA®

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

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2024 (3T24)

(Cifras en millones de pesos)

Ciudad de México, a 22 de octubre de 2024 – Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. (“ARA” – BMV: ARA*) reporta sus resultados correspondientes al 3T24.

I. Comentario del Director General

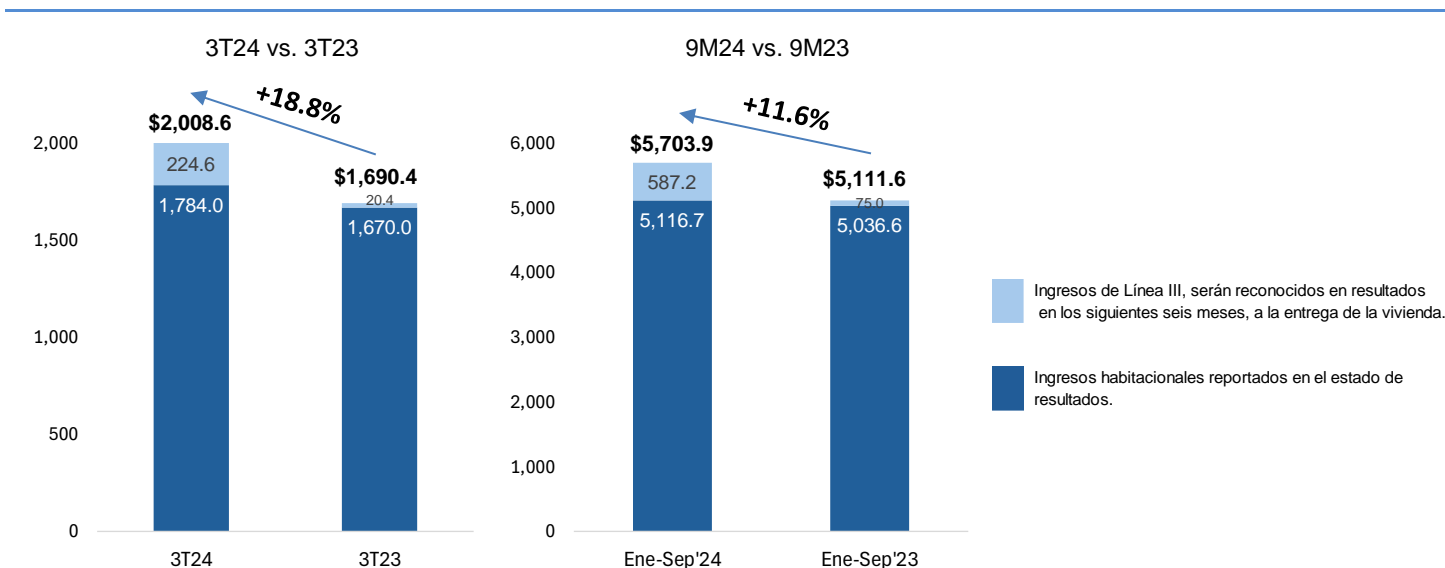
Germán Ahumada Russek comentó: **Continuamos en el tercer trimestre con un desempeño positivo de nuestros ingresos** los cuales ascendieron a **\$1,855.0 millones**, que al compararlos con el mismo trimestre del año anterior, tuvieron un **crecimiento del 6%**, el más alto en los últimos siete trimestres.

Por su parte, los **ingresos habitacionales fueron de \$1,784.0 millones con un incremento de 6.8%**, y correspondieron a la venta de **1,475 viviendas**, por lo que el **precio promedio se ubicó en \$1,209.5 (miles de pesos)**, 7.9% superior con relación al precio promedio que se tuvo en el tercer trimestre de 2023.

Dicho incremento del 6.8% en los ingresos habitacionales se debió en buena medida a mayores ventas de “**Construye con Crédito Infonavit**”, o bien, **Línea III**. En el tercer trimestre del año escrituramos viviendas con este esquema por **\$445.2 millones**, los cuales serán reconocidos como ingresos en nuestros resultados en un plazo máximo de seis meses, cuando se realice la entrega de la vivienda. A su vez, **se registraron ingresos por entrega de viviendas escrituradas bajo este esquema por un monto de \$220.6 millones**. La gran mayoría de las viviendas escrituradas de Línea III corresponden al segmento de **Interés Social**.

Cabe recordar que este tipo crédito le permite al derechohabiente de Infonavit construir su vivienda por medio de un desarrollador, en un complejo habitacional autorizado (modalidad integral); con el beneficio de que se requiere una puntuación de 880 para que le sea otorgado el crédito, es decir, inferior a la de un crédito tradicional. Además, durante el periodo de construcción el desarrollador recibe ministraciones conforme avanza la obra, misma que es supervisada por una Entidad Financiera Administradora.

Ingresos habitacionales considerando ingresos de Línea III por reconocer en resultados



Como se muestra en la gráfica, **considerando los ingresos de Línea III que están pendientes de reconocerse en resultados, los ingresos habitacionales en el tercer trimestre sumaron \$2,008.6 millones**, lo que representa un **sólido crecimiento de 18.8%** al compararlos con el mismo periodo de 2023; en tanto que **en los primeros nueve meses de 2024 los ingresos ascendieron a \$5,703.9 millones, con un incremento del 11.6%**.



Los **ingresos de los segmentos de Interés Social y Tipo Medio en el tercer trimestre de 2024** tuvieron **crecimientos de 9.5% y 12.5%**, respectivamente, en comparación con el mismo periodo del año anterior. El segmento de Residencial sigue recuperándose, esta vez sólo disminuyó el 4.3% y sus ingresos han sido superiores a los tres trimestres anteriores.

Como lo hemos señalado, dicha disminución en Residencial es atribuible principalmente a menores ingresos en la ciudad de Acapulco, que se vio afectada por el devastador huracán Otis en octubre de 2023. En el tercer trimestre de 2024, los ingresos de esta plaza representaron el 11.7% de los ingresos habitacionales, en tanto que en el mismo periodo del año previo representaron el 18.6%.

El pasado 23 de septiembre el huracán John afectó a la ciudad de Acapulco, ocasionando severas inundaciones. Lamentamos profundamente los daños que dejó a su paso, y esperamos pronto salgan adelante las familias damnificadas. Como lo informamos a nuestros clientes, principalmente a través de las redes sociales de ARA, en los tres desarrollos que tenemos en operación no sufrieron daños las viviendas; así mismo, continuamos con nuestras actividades de comercialización y construcción.

En el tercer trimestre de 2024, la utilidad de operación fue de \$192.2 millones con un margen de 10.4%, la utilidad neta ascendió a \$173.8 millones y un margen de 9.4%, y el EBITDA se ubicó en \$272.9 millones con un margen de 14.7%.

Por lo que respecta al **Flujo Libre de Efectivo para la Firma, en el tercer trimestre de 2024 fue prácticamente neutral, y en los primeros nueve meses se mantuvo positivo por \$238.9 millones.**

En cuanto a las principales razones de apalancamiento, la **Deuda con costo a EBITDA fue de 2.68 veces**, y la **Deuda neta a EBITDA se ubicó en 0.21 veces, manteniéndose estables con relación al cierre de 2023.**

Seguiremos muy enfocados en el último trimestre del año para alcanzar nuestros objetivos de crecimiento en ingresos y generación positiva de Flujo Libre de Efectivo para la Firma. Agradezco al equipo de ARA por lo resultados alcanzados hasta el momento, y sé que con su dedicación y entrega diaria lograremos nuestras metas.



II. Resumen ejecutivo

3T24 vs. 3T23

- Ingresos por \$1,855.0 millones con un crecimiento de 6.0%.
- Las unidades vendidas fueron 1,475, por lo que el precio promedio fue de \$1,209.5 (miles de pesos) con un incremento de 7.9%.
- Utilidad de operación de \$192.2 millones, 4.1% inferior, y un margen de operación de 10.4%.
- EBITDA por \$272.9 millones, con una ligera disminución de 0.8%, y un margen de EBITDA de 14.7%.
- Utilidad neta de \$173.8 millones, 5.8% inferior, y un margen neto de 9.4%.
- Flujo Libre de Efectivo para la Firma positivo por \$0.8 millones.

9M24 vs. 9M23

- Ingresos por \$5,335.1 millones, con un crecimiento de 1.8%.
- Las unidades vendidas fueron 4,333, por lo que el precio promedio fue de \$1,180.9 (miles de pesos), 1.4% superior.
- Utilidad de operación de \$564.0 millones, con una disminución de 3.6%, y un margen de operación de 10.6%.
- EBITDA por \$797.2 millones, con un incremento de 1.9%, y un margen de EBITDA de 14.9%.
- Utilidad neta de \$503.7 millones, 4.1% inferior, y un margen neto de 9.4%.
- Flujo Libre de Efectivo para la Firma positivo por \$238.9 millones.

Resultados

(Millones de pesos)

	3T24	3T23	Var. %	Ene-Sep'24	Ene-Sep'23	Var. %
Ingresos totales	1,855.0	1,749.3	6.0	5,335.1	5,239.9	1.8
Ventas (Unidades)	1,475	1,490	-1.0	4,333	4,325	0.2
Precio Prom. (Miles de Pesos)	1,209.5	1,120.8	7.9	1,180.9	1,164.5	1.4
Utilidad bruta	496.7	470.9	5.5	1,419.5	1,382.9	2.6
Utilidad de operación	192.2	200.5	-4.1	564.0	584.9	-3.6
Utilidad neta	173.8	184.5	-5.8	503.7	525.3	-4.1
EBITDA ⁽¹⁾	272.9	275.2	-0.8	797.2	782.0	1.9
Margen bruto	26.8%	26.9%		26.6%	26.4%	
Margen de operación	10.4%	11.5%		10.6%	11.2%	
Margen neto	9.4%	10.5%		9.4%	10.0%	
Margen EBITDA	14.7%	15.7%		14.9%	14.9%	
Flujo Libre de Efectivo para la Firma	0.8	-80.0		238.9	144.9	

⁽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 30-Sep-24	Al 31-Dic-23	Var. %
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,480.4	2,298.6	7.9
Deuda con costo	2,686.3	2,463.7	9.0
Deuda neta	206.0	165.1	24.8

	Al 30-Sep-24	Al 31-Dic-23	Variación	
Deuda con costo	a Capital contable	0.17	0.17	0.00
	a Activo total	0.11	0.11	0.00
	a EBITDA (12m)	2.68	2.50	0.18
Deuda neta a EBITDA (12m)	0.21	0.17	0.04	
Deuda neta a Capital contable	0.01	0.01	0.00	

	UDM Sep'24	UDM Dic'23	Variación
Cobertura de intereses:			
EBITDA a Intereses pagados	3.10	3.15	-0.05
EBITDA a Intereses pagados menos intereses ganados	9.00	49.92	-40.92

Reserva territorial

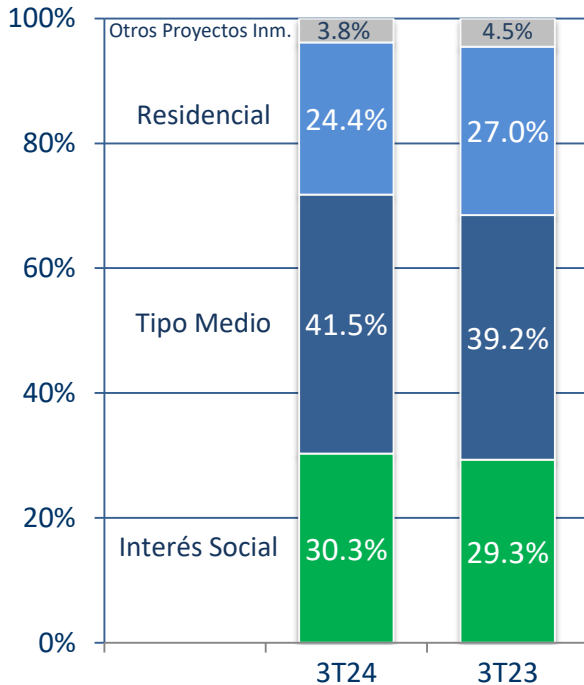
El valor de la reserva territorial al 30 de septiembre de 2024 fue de \$4,347.9 millones, y está constituida por 30.1 millones de m², suficientes para edificar 116,058 viviendas a plan maestro. Dicha reserva incluye 2 millones de m² que serán destinados a proyectos inmobiliarios distintos a vivienda, tales como desarrollos comerciales, centros turísticos y zonas industriales.



III. Resultados Tercer Trimestre 2024 / 2023 (3T24 / 3T23)

Ingresos

Ingresos 3T24 / 3T23



En el 3T24 los ingresos totales fueron de \$1,855.0 millones, y tuvieron un crecimiento del 6.0% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Los ingresos habitacionales ascendieron a \$1,784.0 millones, 6.8% superiores en comparación con el 3T23.

Los ingresos del 3T24 por segmento estuvieron distribuidos así:

	3T24			3T23			Var. 3T 24/23	
	Unid.	Mill. \$	Vtas%	Unid.	Mill. \$	Vtas%	Mill. \$	%
Interés Social	690	561.9	30.3	706	513.0	29.3	48.9	9.5
Tipo Medio	618	770.3	41.5	592	685.0	39.2	85.3	12.5
Residencial	167	451.8	24.4	192	472.0	27.0	-20.2	-4.3
Total habitacional	1,475	1,784.0	96.2	1,490	1,670.0	95.5	114.0	6.8
Otros proyectos inmobiliarios		71.1	3.8		79.3	4.5	-8.2	-10.4
Total	1,475	1,855.0	100	1,490	1,749.3	100	105.8	6.0

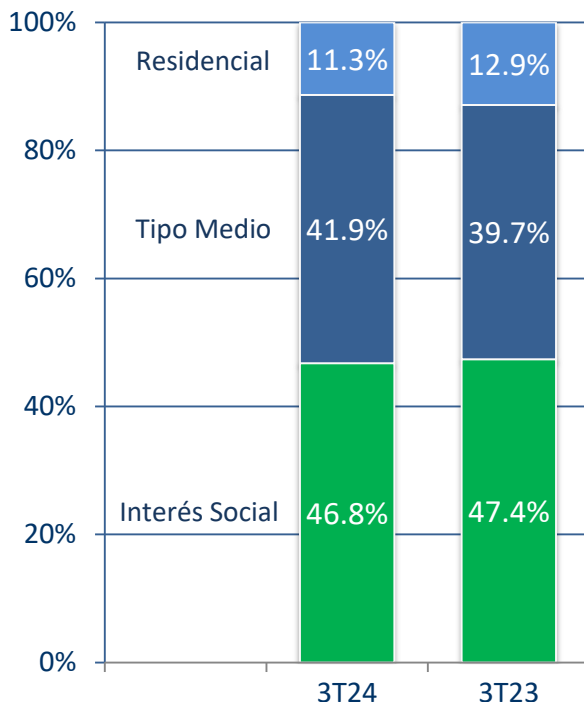
Los ingresos del segmento de Interés Social y Tipo Medio en el 3T24 continuaron con un desempeño positivo al registrar incrementos de 9.5% y 12.5%, respectivamente, con relación al 3T23. Por su parte, el segmento de Residencial sigue recuperándose, esta vez sus ingresos disminuyeron sólo el 4.3%, y fueron superiores a los tres trimestres anteriores.

Las viviendas vendidas en el 3T24 fueron 1,475, manteniéndose prácticamente estables con el mismo periodo del año previo. Por segmento, las unidades de Tipo Medio tuvieron un incremento del 4.4%; en tanto que las viviendas de Interés Social y Residencial, disminuyeron el 2.3% y 13%, respectivamente.

Por otra parte, las viviendas verticales representaron el 64.5% del total de unidades vendidas en el 3T24, y el 57.9% en el 3T23.

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 3T24 y 3T23 representaron el 3.8% y 4.5%, respectivamente, del total de ingresos. En el 3T24 este rubro tuvo una disminución de 10.4% con relación al mismo periodo del año previo, debido a menores ingresos por venta de terrenos.

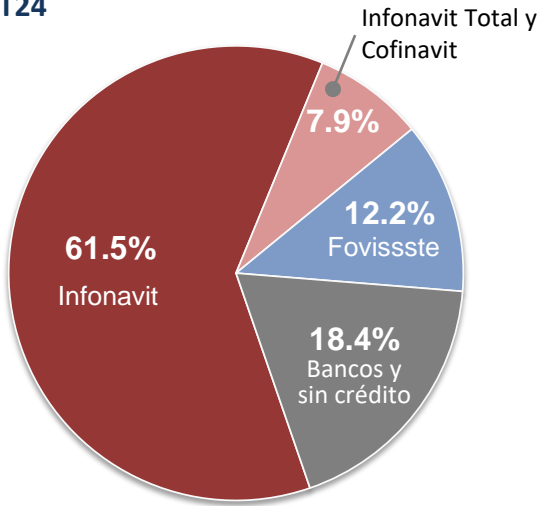
Unidades 3T24 / 3T23





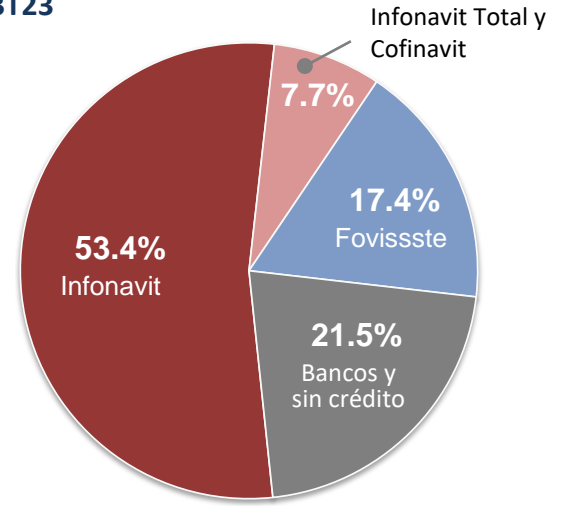
Porcentaje de viviendas escrituradas por tipo de financiamiento 3T24 / 3T23

3T24



■ 69.4% Total Infonavit

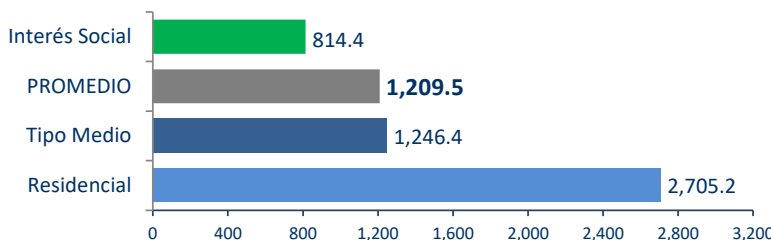
3T23



■ 61.1% Total Infonavit

Precios promedio de venta por tipo de vivienda 3T24

(Miles de pesos)



El precio promedio de las viviendas vendidas en el 3T24 fue de \$1,209.5 (miles de pesos), 7.9% superior con relación al 3T23. El precio promedio de los segmentos de Interés Social, Tipo Medio y Residencial tuvieron un incremento del 12.1%, 7.7% y 10.0%, respectivamente.

Costos

En el 3T24 los costos ascendieron a \$1,358.3 millones que al compararlos contra los \$1,278.3 millones del 3T23, tuvieron un incremento de 6.3%. Los costos del 3T24 representaron el 73.2% de los ingresos totales, 10pb superiores al 3T23.

Utilidad bruta

La utilidad bruta del 3T24 fue de \$496.7 millones con un crecimiento del 5.5% en comparación con el mismo periodo del año anterior. El margen bruto del 3T24 fue 26.8%, 10pb inferior al 3T23.

Gastos generales

Los gastos generales del 3T24, que incluyen sueldos y compensaciones del personal administrativo y de ventas, así como los gastos de venta, sumaron \$291.3 millones, 11.2% superiores al compararlos con el 3T23. Como proporción de los ingresos, los gastos generales representaron el 15.7%, 70pb superiores al 3T23.

Utilidad de operación

La utilidad de operación en el 3T24 ascendió a \$192.2 millones, y tuvo una disminución del 4.1% al compararla con el 3T23. El margen de operación en el 3T24 fue 10.4%, 110pb inferior al 3T23.



Ingresos financieros - neto

	3T24	3T23	Variación	
	Mill \$	Mill \$	Mill \$	%
Intereses pagados netos	21.4	20.2	1.2	5.8
Intereses ganados	-48.3	-72.7	24.3	-33.5
Utilidad cambiaria	-4.3	-0.7	-3.6	512.5
Pérdida por derivados	0.3	0.9	-0.6	-65.1
Ingresos financieros - neto	-30.9	-52.3	21.4	-40.9

Los ingresos financieros – neto en el 3T24 ascendieron a \$30.9 millones, atribuibles principalmente a los intereses ganados.

En el 3T24 se tuvo una utilidad cambiaria de \$4.3 millones, originada en buena medida por la valuación de inversiones en dólares (equivalentes de efectivo); así como una ligera pérdida por derivados de \$0.3 millones que corresponde a instrumentos contratados con fines de cobertura para ciertos préstamos (ver sección de Deuda).

	3T24	3T23	Variación	
	Mill \$	Mill \$	Mill \$	%
Intereses pagados	78.2	74.1	4.1	5.6
Intereses pagados capitalizados	-56.8	-53.9	-2.9	5.5
Intereses pagados netos	21.4	20.2	1.2	5.8

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 3T24 y 3T23 se capitalizaron intereses pagados por \$56.8 millones y \$53.9 millones, respectivamente, en el saldo de inventarios. Por otra parte, del saldo de intereses pagados capitalizados en inventarios se transfirieron al costo en el 3T24 y 3T23, un monto de \$45.4 y \$43.6 millones, respectivamente.

Impuestos a la utilidad

El total de impuestos en el 3T24 fue de \$71.4 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 3T24 fue de \$173.8 millones, 5.8% inferior a la del mismo periodo del año anterior. El margen neto fue de 9.4% en el 3T24, 110pb inferior al 3T23.

EBITDA

Conciliación de la utilidad neta a EBITDA

	3T24	3T23	Variación	
	Mill \$	Mill \$	Mill \$	%
Utilidad neta	173.8	184.5	-10.7	-5.8
Depreciación	22.1	22.6	-0.5	-2.4
Intereses pagados capitalizados transf. al costo	45.4	43.6	1.9	4.3
Impuestos a la utilidad	71.4	87.6	-16.2	-18.5
Participación en negocios conjuntos	-22.1	-19.3	-2.8	14.3
Otros gastos - neto	13.2	8.5	4.7	54.8
Ingresos financieros - neto	-30.9	-52.3	21.4	-40.9
EBITDA	272.9	275.2	-2.3	-0.8

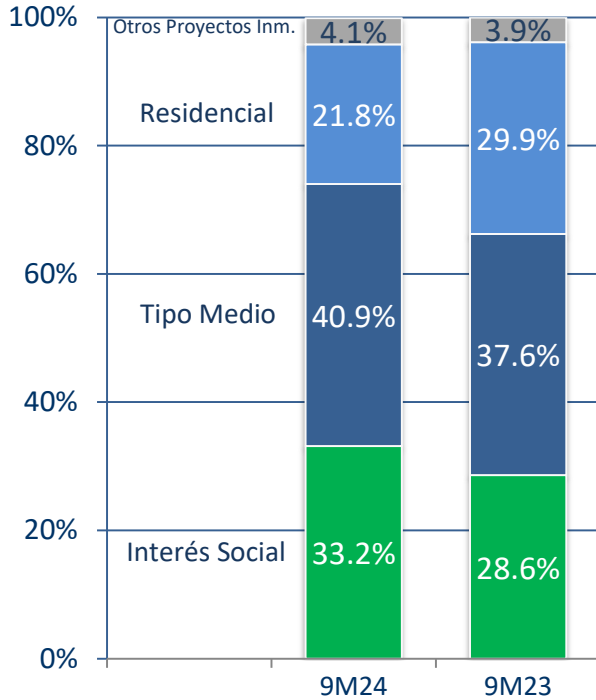
Durante el 3T24 ARA generó un EBITDA de \$272.9 millones, manteniéndose prácticamente estable con relación al 3T23, con un margen de 14.7%.



IV. Resultados Enero-Septiembre 2024 / 2023 (9M24 / 9M23)

Ingresos

Ingresos 9M24 / 9M23



Los ingresos totales en el periodo de Ene-Sep'24 ascendieron a \$5,335.1 millones y tuvieron un crecimiento de 1.8% con relación al mismo periodo del año anterior. Los ingresos habitacionales sumaron \$5,116.7 millones, 1.6% superiores.

Los ingresos por segmento estuvieron distribuidos de la siguiente forma:

	Ene-Sep'24			Ene-Sep'23			Var. 9M 24/23	
	Unid.	Mill. \$	Vtas%	Unid.	Mill. \$	Vtas%	Mill. \$	%
Interés Social	2,162	1,774.5	33.2	2,100	1,500.8	28.6	273.6	18.2
Tipo Medio	1,746	2,180.7	40.9	1,636	1,970.1	37.6	210.6	10.7
Residencial	425	1,161.5	21.8	589	1,565.6	29.9	-404.1	-25.8
Total habitacional	4,333	5,116.7	95.9	4,325	5,036.6	96.1	80.1	1.6
Otros proyectos inmobiliarios		218.4	4.1		203.3	3.9	15.1	7.4
Total	4,333	5,335.1	100	4,325	5,239.9	100	95.2	1.8

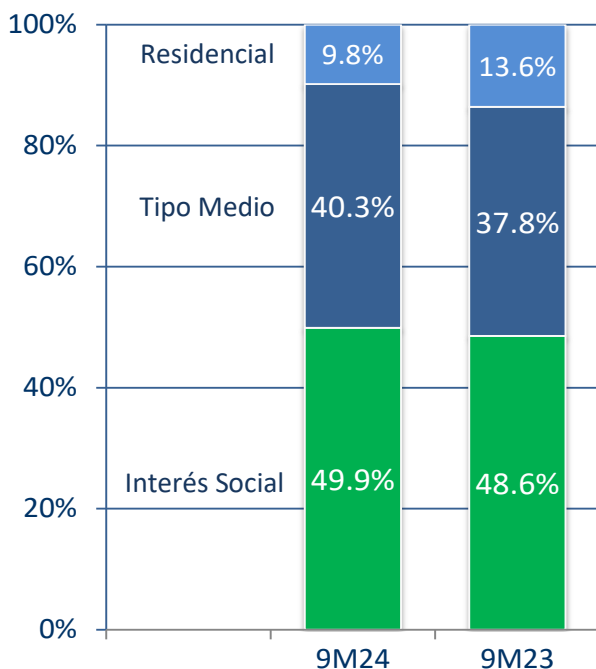
Los ingresos en el periodo de Ene-Sep'24 de los segmentos de Interés Social y Tipo Medio tuvieron un crecimiento de 18.2% y 10.7%, respectivamente, en comparación con el mismo periodo del año anterior; en tanto que los ingresos de Residencial disminuyeron el 25.8%, atribuible principalmente a menores ingresos en la ciudad de Acapulco, así como por la terminación de algunos desarrollos.

En los primeros nueve meses del año se vendieron 4,333 viviendas que con relación al mismo periodo del año previo se mantuvieron prácticamente estables. Por segmento de vivienda, las unidades de Interés Social y Tipo Medio incrementaron el 3.0% y 6.7%, respectivamente; y las unidades de Residencial disminuyeron el 27.8%.

Las viviendas verticales representaron el 65.6% del total de unidades vendidas en el periodo de Ene-Sep'24, y el 60.0% en el mismo periodo del año previo.

Por lo que se refiere a los ingresos de "Otros proyectos inmobiliarios" en el periodo de Ene-Sep'24 y Ene-Sep'23 representaron el 4.1% y 3.9%, respectivamente, del total de ingresos. Este rubro tuvo un crecimiento de 7.4% en el periodo de Ene-Sep'24 en comparación con el mismo periodo del año anterior, debido a mayores ingresos tanto de venta de terrenos como de arrendamiento de centros comerciales.

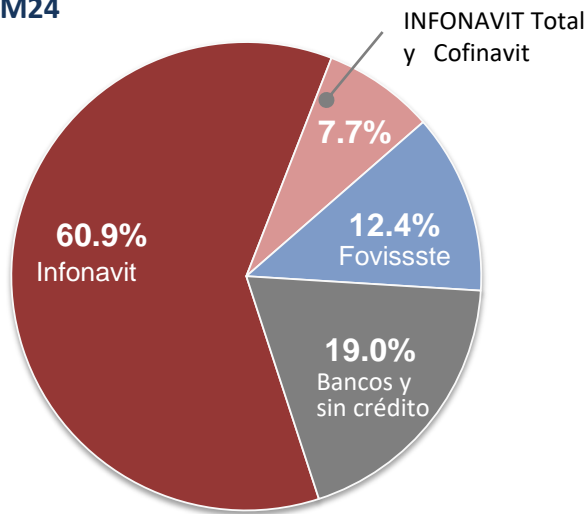
Unidades 9M24 / 9M23





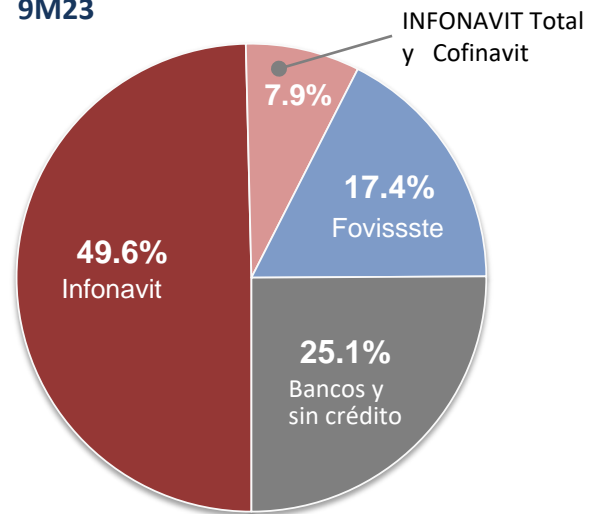
Porcentaje de viviendas escrituradas por tipo de financiamiento 9M24 / 9M23

9M24



■ 68.6% Total INFONAVIT

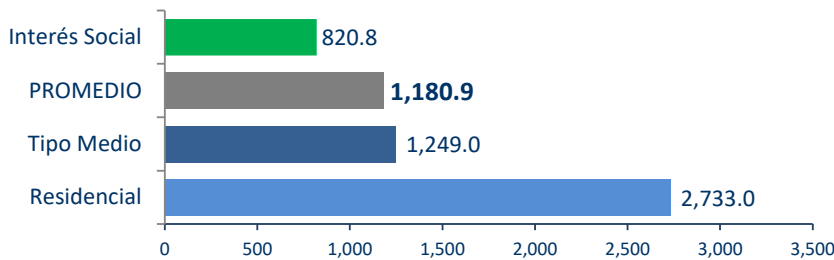
9M23



■ 57.5 % Total INFONAVIT

Precios promedio de venta por tipo de vivienda 9M24

(Miles de pesos)



El precio promedio de las viviendas vendidas en el periodo de Ene-Sep'24 fue de \$1,180.9 (miles de pesos), 1.4% superior al mismo periodo del año previo. El precio promedio de los segmentos de Interés Social, Tipo Medio y Residencial tuvieron un incremento del 14.8%, 3.7% y 2.8% respectivamente.

V. Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 30 de septiembre de 2024, el saldo del efectivo y equivalentes de efectivo ascendió a \$2,480.4 millones, con un incremento de 7.9% con relación al cierre del año previo.

Cuentas por cobrar

El saldo de cuentas por cobrar al cierre del 3T24 fue de \$853.2 millones, 18.2% superior con relación al 31 de diciembre de 2023. La rotación de cuentas por cobrar se mantuvo en un nivel óptimo de 1.5 meses.

Inventarios

Al 30 de septiembre de 2024, el saldo de inventarios totales ascendió a \$17,807.9 millones, los cuales se integran como sigue: i) terrenos en proceso y para desarrollo a largo plazo por \$4,347.9 millones, y ii) obras en proceso (edificación, urbanización, infraestructura, equipamiento, licencias e intereses pagados capitalizados) y almacén de materiales de construcción, por \$13,460.0 millones.

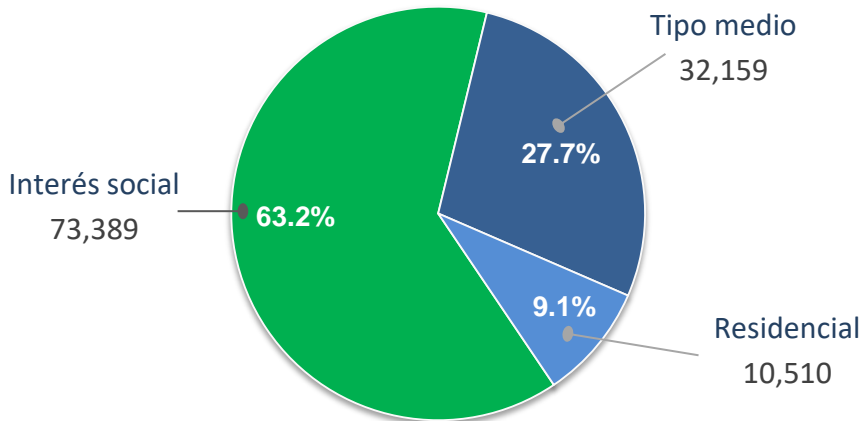


Geográficamente la reserva territorial se encuentra distribuida como sigue:

Estado	Unidades	%
Edo. de México	32,726	28.2
Quintana Roo	31,467	27.1
Guerrero	9,625	8.3
Guanajuato	6,907	6.0
Jalisco	6,313	5.4
Veracruz	5,071	4.4
Puebla	4,805	4.1
Baja California	4,377	3.8
Hidalgo	2,754	2.4
Nayarit	2,259	1.9
Nuevo León	1,915	1.7
Baja California Sur	1,600	1.4
Morelos	842	0.7
Sonora	772	0.7
Subtotal	111,433	96.0
Varios (4 estados)	4,625	4.0
Total	116,058	100



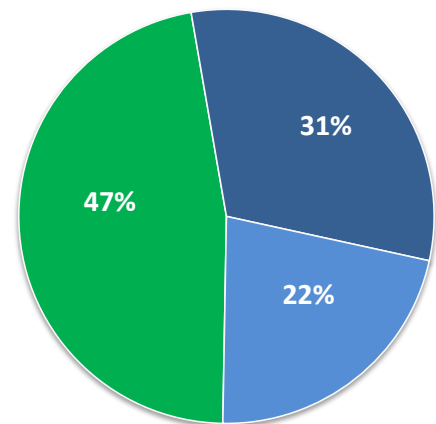
Reserva territorial por tipo de vivienda al 30 de septiembre de 2024



116,058 unidades a plan maestro

Reserva por ingreso estimado

Porcentaje obtenido al multiplicar las unidades por el precio promedio de los UDM correspondiente a cada segmento de vivienda





Deuda y Deuda neta

Al 30 de septiembre de 2024 el saldo de la deuda con costo (créditos bursátiles y bancarios más arrendamientos) fue de \$2,686.3 millones, y tuvo un incremento del 9.0% con relación al cierre de 2023, atribuible principalmente a la contratación de dos créditos simples sin garantía por \$300 millones.

El vencimiento de la deuda con costo al cierre del tercer trimestre de 2024 fue de 14.9% a corto plazo (en los siguientes 15 meses) y 85.1% a largo plazo.

El 62.9% de la deuda con costo correspondió a los certificados bursátiles sustentables por un monto total de \$1,700 millones (\$1,683.5 millones netos de gastos de colocación por devengar). A finales del año anterior, 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%. Dichos certificados bursátiles obtuvieron una calificación crediticia de "HR AA+" por parte de HR Ratings, y "mxAA-" por parte de S&P Global Ratings; así mismo, cuentan con un nivel de impacto sustentable de HR XB 1+ asignado por HR Ratings. El propósito de esta emisión es el financiamiento de proyectos futuros o existentes que deben enfocarse y procurar el desarrollo social y/o ambiental en las comunidades que desarrolla ARA.

Por su parte, la emisión "ARA 21-2X" es a un plazo de siete años, por \$500 millones (\$494.9 millones netos de gastos de colocación por devengar) con 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 esta emisión cuenta 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. Actualmente, esta emisión cuenta con una calificación de "AA-" por parte de Fitch y de "HR AAA" por parte de HR Ratings.

Al cierre del 3T24, el saldo del crédito simple bancario sin garantía hipotecaria que fue contratado en el 4T22, fue de \$125.0 millones (\$124.3 millones netos de comisiones por devengar). La tasa de interés es de TIIE más 200pb, el plazo es de tres años con amortizaciones trimestrales de capital y pago mensual de intereses.

En el 3T24, se contrataron dos créditos simples bancarios sin garantía hipotecaria por un total de \$300 millones (\$299.1 millones netos de comisiones por devengar), a una tasa de interés de TIIE más 150pb, el plazo es de tres años con amortizaciones trimestrales de capital y pago mensual de intereses.

El total de los créditos simples bancarios sin garantía hipotecaria al 30 de septiembre de 2024 fue de \$425 millones (\$423.4 millones netos de comisiones por devengar) y representaron el 15.7% de la deuda con costo.

Al 30 de septiembre de 2024, 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 \$372.6 millones y representaron el 13.8% de la deuda con costo. Para estos préstamos se tienen contratados instrumentos financieros con fines de cobertura, seis CAPs con tasas de interés máximas, tres de ellos del 7%, dos del 8% y una del 9%, todos con vencimiento en 2027. En enero de 2024 se contrató un Collar de tasa de interés con un precio del ejercicio Cap del 12.4% y un precio del ejercicio Floor del 7.9%, con vencimiento en diciembre de 2026. En julio de 2024 el SWAP a tasa fija de 7.43% llegó a su vencimiento.

Por lo que corresponde al pasivo por arrendamiento, principalmente por adquisición de maquinaria y equipo, así como de oficinas corporativas, su saldo al 30 de septiembre de 2024 ascendió a \$206.7 millones, y representó el 7.6% de la deuda con costo.

La deuda neta al 3T24 fue positiva por \$206.0 millones.



		(Veces)		
		Al 30-Sep-24	Al 31-Dic-23	Variación
Deuda con Costo	a Capital contable	0.17	0.17	0.00
	a Activo total	0.11	0.11	0.00
	a EBITDA (12m)	2.68	2.50	0.18
Deuda neta a EBITDA (12m)		0.21	0.17	0.04
Deuda neta a Capital contable		0.01	0.01	0.00
Pasivo total a Activo total		36.9%	34.9%	200 pb
Pasivo total ^(a) a Activo total		21.5%	18.9%	260 pb
Pasivo total a Capital Contable		58.4%	53.7%	470 pb

(a) Sin incluir el pasivo por ISR diferido.

Por dieciocho 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, en 2021, 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 30-Sep-24	Al 31-Dic-23
Pasivo moneda extranjera / Pasivo total	0.3%	0.3%
Efectivo y equivalentes de efectivo / Pasivo circulante	85.0%	111.3%
Activo circulante / Pasivo circulante	5.73 veces	7.45 veces
Activo circulante (-) Inventarios / Pasivo circulante	1.44 veces	1.84 veces

Pasivo por ISR diferido

El pasivo por ISR diferido se origina principalmente por la deducibilidad de adquisiciones de terrenos. Al 30 de septiembre de 2024 se tenía un saldo de \$3,741.0 millones, 2.0% superior con relación al saldo del cierre de 2023.

Capital contable

El saldo del capital contable al 30 de septiembre de 2024 fue de \$15,377.1 millones. Cabe destacar que el 93.1% del saldo del capital contable corresponde a las utilidades acumuladas, las cuales ascendieron a \$14,310.8 millones.

Utilidad por acción (UPA)

En los últimos doce meses a septiembre de 2024 la UPA fue de \$0.524, que comparado contra \$0.583 de los últimos doce meses a septiembre de 2023, tuvo una disminución de 10.1%.



VI. 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	82,065	41.5
Paseo Ventura	Estado de México	26,100	13.2
Centro San Miguel	Estado de México	38,891	19.7
Plaza Centella	Estado de México	18,349	9.2
Centro San Buenaventura	Estado de México	11,474	5.8
Plaza Carey	Veracruz	20,917	10.6
Total		197,796	100

* Gross Leasable Area = Area Bruta Arrendable

Adicionalmente, ARA tiene 7,688m² bajo el formato de unicentros y minicentros comerciales, dando un total de área arrendable de 205,484m². Al 30 de septiembre de 2024, la tasa de ocupación fue de 95.6%, un nivel muy competitivo.

En el 3T24 los ingresos de los Centros Comerciales fueron de \$123.2 millones con un incremento de 11.6% en comparación con el mismo periodo del año anterior; en tanto que el NOI ascendió a \$88.0 millones, 12.5% superior. Los ingresos en el periodo de Ene-Sep'24 fueron \$359.3 millones, con un crecimiento de 13.4% con relación al periodo de Ene-Sep'23, en tanto que el NOI ascendió a \$257.9 millones, con un incremento de 17.6%.

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.



Conferencia Telefónica y Presentación vía Webcast

ARA llevará a cabo su conferencia telefónica con relación a los resultados del 3T24, el miércoles 23 de octubre de 2024 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	0109

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 23 de octubre al 30 de octubre de 2024 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	2938

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 47 años de experiencia en los que ha vendido alrededor de 395,000 viviendas, habitadas por aproximadamente 1,580,000 mexicanos. Actualmente tiene presencia en 15 Estados con 39 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

	Tercer Trimestre 2024 / 2023				Variación 3T24 / 3T23		Enero-Septiembre 2024 / 2023				Variación 9M24 / 9M23	
	3T24	%	3T23	%	\$	%	9M24	%	9M23	%	\$	%
Ingresos	1,855.0	100	1,749.3	100	105.8	6.0	5,335.1	100	5,239.9	100	95.2	1.8
Costos	1,358.3	73.2	1,278.3	73.1	80.0	6.3	3,915.6	73.4	3,857.0	73.6	58.6	1.5
Utilidad bruta	496.7	26.8	470.9	26.9	25.8	5.5	1,419.5	26.6	1,382.9	26.4	36.6	2.6
Gastos generales	291.3	15.7	261.9	15.0	29.4	11.2	821.7	15.4	784.2	15.0	37.5	4.8
Otros gastos - neto	(13.2)	-0.7	(8.5)	-0.5	(4.7)	54.8	(33.8)	-0.6	(13.8)	-0.3	(20.1)	146
Utilidad de operación	192.2	10.4	200.5	11.5	(8.3)	(4.1)	564.0	10.6	584.9	11.2	(20.9)	(3.6)
Ingresos financieros - neto:												
Intereses pagados	78.2	4.2	74.1	4.2	4.1	5.6	240.5	4.5	230.9	4.4	9.7	4.2
Intereses pagados capitalizados	(56.8)	-3.1	(53.9)	-3.1	(2.9)	5.5	(175.2)	-3.3	(160.5)	-3.1	(14.6)	9.1
Intereses ganados	(48.3)	-2.6	(72.7)	-4.2	24.3	(33.5)	(143.8)	-2.7	(225.6)	-4.3	81.8	(36.2)
Utilidad cambiaria	(4.3)	-0.2	(0.7)	0.0	(3.6)	512.5	(8.8)	-0.2	7.1	0.1	(15.9)	(223.3)
Pérdida por derivados	0.3	0.0	0.9	0.0	(0.6)	(65.1)	1.6	0.0	3.7	0.1	(2.1)	(55.7)
	(30.9)	-1.7	(52.3)	-3.0	21.4	(40.9)	(85.6)	-1.6	(144.4)	-2.8	58.8	(40.7)
Participación en negocios conjuntos	22.1	1.2	19.3	1.1	2.8	14.3	67.4	1.3	44.0	0.8	23.4	53.1
Utilidad antes de impuestos	245.2	13.2	272.1	15.6	(26.9)	(9.9)	717.0	13.4	773.3	14.8	(56.4)	(7.3)
Impuestos a la utilidad:												
ISR diferido	19.7	1.1	90.6	5.2	(70.9)	(78.3)	68.9	1.3	145.0	2.8	(76.2)	(52.5)
ISR causado	51.7	2.8	(2.9)	-0.2	54.6	(1,872.7)	144.4	2.7	103.0	2.0	41.4	40.2
	71.4	3.8	87.6	5.0	(16.2)	(18.5)	213.3	4.0	248.0	4.7	(34.7)	(14.0)
Utilidad neta	173.8	9.4	184.5	10.5	(10.7)	(5.8)	503.7	9.4	525.3	10.0	(21.6)	(4.1)
Otros resultados integrales	-	0.0	-	0.0	-	-	-	0.0	-	0.0	-	-
Utilidad integral	173.8	9.4	184.5	10.5	(10.7)	(5.8)	503.7	9.4	525.3	10.0	(21.6)	(4.1)
Depreciación	22.1	1.2	22.6	1.3	(0.5)	(2.4)	61.6	1.2	59.5	1.1	2.1	3.5
Intereses pagados capitalizados transferidos al costo	45.4	2.4	43.6	2.5	1.9	4.3	137.8	2.6	123.8	2.4	14.0	11.3
EBITDA	272.9	14.7	275.2	15.7	(2.3)	(0.8)	797.2	14.9	782.0	14.9	15.2	1.9



Estados de posición financiera

	Al 30-Sep'24	Al 31-Dic'23	Variación	
			Importe	%
ACTIVO				
ACTIVOS CIRCULANTES				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,480.4	2,298.6	181.7	7.9
Cientes - Neto	853.2	721.7	131.5	18.2
Terrenos para desarrollo	1,138.1	1,203.3	-65.2	(5.4)
Inventarios Inmobiliarios	11,386.3	10,390.4	995.9	9.6
Total Inventarios	12,524.4	11,593.7	930.7	8.0
Otros activos circulantes	860.8	779.8	81.0	10.4
	16,718.7	15,393.8	1,324.9	8.6
ACTIVO A LARGO PLAZO				
Acciones de Club de Golf	173.5	173.5	0.0	-
Propiedades de inversión	1,044.2	1,052.3	-8.1	(0.8)
Terrenos a largo plazo	3,209.8	3,088.7	121.1	3.9
Inventarios inmobiliarios a largo plazo	2,073.7	2,073.7	0.0	-
Inmuebles, planta y equipo - Neto	205.3	202.6	2.7	1.3
Negocios conjuntos	365.2	340.0	25.3	7.4
Impuestos a la utilidad diferidos	261.1	257.6	3.6	1.4
Instrumento financiero derivado	-	0.5	-0.5	(100.0)
Activo por derechos de uso	243.3	206.4	37.0	17.9
Otros activos a largo plazo	67.1	67.5	-0.4	(0.6)
	7,643.2	7,462.7	180.5	2.4
ACTIVOS TOTALES	24,362.0	22,856.5	1,505.4	6.6
PASIVOS CIRCULANTES				
Créditos bancarios	305.1	174.9	130.2	74.5
Pasivo por arrendamiento	96.2	76.4	19.7	25.8
Proveedores	657.7	663.4	-5.7	(0.9)
Otros pasivos circulantes	1,858.6	1,151.4	707.2	61.4
	2,917.6	2,066.2	851.4	41.2
PASIVOS NO CIRCULANTES				
Créditos bancarios	490.9	425.8	65.1	15.3
Certificados bursátiles	1,683.5	1,678.6	4.9	0.3
Pasivo por arrendamiento	110.6	107.9	2.7	2.5
Pasivo por ISR diferido	3,741.0	3,668.6	72.4	2.0
Otros pasivos no circulantes	41.2	34.4	6.8	19.8
	6,067.3	5,915.4	151.9	2.6
PASIVOS TOTALES	8,984.8	7,981.6	1,003.3	12.6
CAPITAL CONTABLE	15,377.1	14,875.0	502.1	3.4
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	24,362.0	22,856.5	1,505.4	6.6



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 2023	621.2	351.5	-12.4	13,481.8	33.5	14,475.7
Cancelación de acciones recompradas			78.1	-78.1		0.0
Dividendos decretados				-200.0		-200.0
Recompra de acciones propias – Neto	-4.8		-47.6			-52.4
Otras partidas					-0.8	-0.8
Resultado integral del año				524.1	1.2	525.3
Saldos al 30 de septiembre de 2023	616.4	351.5	18.1	13,727.8	34.0	14,747.8
Saldo inicial al 1 de enero de 2024	616.3	351.5	17.1	13,855.7	34.3	14,875.0
Cancelación de acciones recompradas			48.3	-48.3		0.0
Recompra de acciones propias – Neto	-0.2		-2.0			-2.2
Otras partidas				0.9	-0.2	0.7
Resultado integral del año				502.5	1.2	503.7
Saldos al 30 de septiembre de 2024	616.1	351.5	63.5	14,310.8	35.2	15,377.1

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



Estados de flujos de efectivo

	Ene-Sep'24	Ene-Sep'23
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	717.0	773.3
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Depreciación	61.6	59.5
Amortización de gastos por colocación de deuda	4.5	5.8
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	-67.4	-44.0
Otras partidas	0.5	3.7
	-0.8	25.0
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	65.4	70.3
	781.5	868.6
(Aumento) disminución en:		
Clientes – Neto	-131.5	-44.6
Inventarios	-868.0	-537.9
Otros activos	-63.5	-25.7
Aumento (disminución) en:		
Proveedores	-5.7	6.8
Otros pasivos	557.9	24.2
Impuestos a la utilidad pagados	-23.7	-91.9
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	247.0	199.6
Actividades de inversión:		
Inversión en inmuebles, maquinaria y equipo	-30.3	-51.3
Dividendos cobrados de compañías asociadas	25.0	0.0
Propiedades de inversión	-2.8	-3.4
Efectivo excedente para aplicar a actividades de financiamiento	238.9	144.9
Actividades de financiamiento:		
Préstamos de instituciones financieras	300.0	0.0
Pagos de préstamos de instituciones financieras y bursátil	-104.2	-99.4
Pagos de pasivos por arrendamiento	-32.8	-37.0
Dividendos pagados	0.0	-200.0
Intereses pagados	-218.8	-207.7
Recompra de acciones propias – Neto	-1.3	-52.4
Actividades de financiamiento	-57.1	-596.5
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	181.7	-451.6
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	2,298.6	3,146.4
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	2,480.4	2,694.8