



RESULTADOS SEGUNDO TRIMESTRE 2026



ConsorcioARA®

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

RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2026 (2T26)

(Cifras en millones de pesos)

Ciudad de México, a 22 de julio de 2026 – Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. ("ARA" – BMV: ARA*) reporta sus resultados correspondientes al 2T26.

I. Comentario del Director General de la División Vivienda

Miguel Lozano Pardinás comentó: Los resultados financieros y operativos del primer semestre del año confirman la solidez del desempeño de ARA y la continuidad de la tendencia positiva observada durante los últimos seis trimestres. La consistencia de estos resultados sustenta nuestra confianza en alcanzar la meta planteada a inicios del año.

Los ingresos y el EBITDA registraron incrementos de 17.1% y 15.2%, respectivamente, en comparación con el primer semestre de 2025, mientras que la utilidad neta creció el 3.5%. Asimismo, destacó la disminución de 60pb en los gastos generales como porcentaje de los ingresos.

Por otro lado, estos sólidos resultados se han visto complementados por una disminución sostenida en los días del ciclo de capital de trabajo. En los últimos doce meses, dicho indicador se redujo en 154 días, contribuyendo a una generación de Flujo Libre de Efectivo para la Firma positivo por \$378.9 millones durante el primer semestre del año, y de \$259.5 millones después del pago de intereses.

La fortaleza operativa de Consorcio ARA también se refleja en la evolución del EBITDA de los últimos doce meses, que alcanzó \$1,238.1 millones, lo que representa un crecimiento cercano al 17% respecto al periodo comparable anterior. Este desempeño nos permitió cerrar al 30 de junio de 2026 con una estructura financiera sólida y niveles de apalancamiento muy saludables, reflejados en la razón de Deuda Neta a EBITDA de apenas 0.26 veces y de Deuda con Costo a EBITDA de 2.03 veces.

Actualmente, contamos con 46 proyectos activos en las distintas plazas donde operamos. Durante el tercer trimestre de 2026 comenzarán las escrituraciones de un nuevo desarrollo orientado al segmento de Interés Social en la ciudad de Tijuana. De igual forma, pondremos en marcha la construcción de dos proyectos en Mérida, lo que representa la incursión de ARA en un nuevo mercado y un paso relevante dentro de nuestra estrategia de crecimiento y diversificación geográfica. Se estima que ambos desarrollos generen sus primeras escrituraciones durante el primer trimestre de 2027.

Nuestra División de Centros Comerciales también continuó fortaleciendo su desempeño operativo y financiero durante el primer semestre del año. Los ingresos y el NOI registraron crecimientos de 7.8% y 6.4%*, respectivamente, en comparación con el mismo periodo de 2025, mientras que la ocupación se mantuvo en 94.1%, nivel que confirma el atractivo y el posicionamiento de nuestros activos dentro de los mercados en los que participan.

Por otra parte, el día de ayer se efectuó el pago del dividendo por \$200 millones, mismo que fue aprobado en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada en el pasado mes de abril. El dividendo por acción fue de \$0.164723337329209 pesos, lo que representó un yield de 4.4%, de acuerdo con el precio al cierre de 2025 que fue de \$3.74.

Durante la segunda mitad del año continuaremos enfocados en la ejecución disciplinada de nuestra estrategia y en el cumplimiento de los objetivos establecidos para 2026, manteniendo el enfoque en la rentabilidad, la generación de flujo de efectivo y la creación de valor.

* Se considera a los cuatro centros comerciales que son propiedad de ARA al 100% y se consolidan en nuestros estados financieros, así como al 50% que tenemos en dos centros comerciales, y que se registra a través del método de participación.

II. Resumen ejecutivo

2T26 vs. 2T25

- Ingresos por \$2,310.9 millones con un crecimiento de 11.4%.
- Las unidades vendidas fueron 1,549, por lo que el precio promedio fue de \$1,445.6 (miles de pesos) con un incremento de 17.0%.
- Utilidad de operación de \$190.3 millones, 3.5% inferior, y un margen de operación de 8.2%.
- EBITDA por \$292.3 millones, con un crecimiento de 1.4%, y un margen de EBITDA de 12.6%.
- Utilidad neta de \$162.3 millones, 5.6% inferior, y un margen neto de 7.0%.
- Flujo Libre de Efectivo para la Firma positivo por \$316.4 millones.

1S26 vs. 1S25

- Ingresos por \$4,593.4 millones, con un crecimiento de 17.1%.
- Las unidades vendidas fueron 3,140, por lo que el precio promedio fue de \$1,417.6 (miles de pesos), con un incremento de 14.7%.
- Utilidad de operación de \$420.7 millones, 11.0% superior, y un margen de operación de 9.2%.
- EBITDA por \$624.4 millones, con un aumento de 15.2%, y un margen de EBITDA de 13.6%.
- Utilidad neta de \$363.8 millones, 3.5% superior, y un margen neto de 7.9%.
- Flujo Libre de Efectivo para la Firma positivo por \$378.9 millones.

Resultados

(Millones de pesos)

	2T26	2T25	Var. %	Ene-Jun'26	Ene-Jun'25	Var. %
Ingresos totales	2,310.9	2,074.9	11.4	4,593.4	3,922.1	17.1
Ventas (Unidades)	1,549	1,613	-4.0	3,140	3,055	2.8
Precio Prom. (Miles de Pesos)	1,445.6	1,235.8	17.0	1,417.6	1,235.7	14.7
Utilidad bruta	583.3	543.7	7.3	1,180.9	1,046.3	12.9
Utilidad de operación	190.3	197.2	-3.5	420.7	379.0	11.0
Utilidad neta	162.3	172.0	-5.6	363.8	351.5	3.5
EBITDA ⁽¹⁾	292.3	288.2	1.4	624.4	542.1	15.2
Margen bruto	25.2%	26.2%		25.7%	26.7%	
Margen de operación	8.2%	9.5%		9.2%	9.7%	
Margen neto	7.0%	8.3%		7.9%	9.0%	
Margen EBITDA	12.6%	13.9%		13.6%	13.8%	
Flujo Libre de Efectivo para la Firma	316.4	218.1		378.9	159.0	

⁽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-Jun-26	Al 31-Dic-25	Var. %
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,191.9	2,099.1	4.4
Deuda con costo	2,517.9	2,656.5	-5.2
Deuda neta	326.0	557.5	-41.5

(Veces)

		Al 30-Jun-26	Al 31-Dic-25	Variación
Deuda con costo	a Capital contable	0.15	0.16	-0.01
	a Activo total	0.10	0.10	0.00
	a EBITDA (12m)	2.03	2.30	-0.27
Deuda neta a EBITDA (12m)		0.26	0.48	-0.22
Deuda neta a Capital contable		0.02	0.03	-0.01

	UDM Jun'26	UDM Dic'25	Variación
Cobertura de intereses:			
EBITDA a Intereses pagados	4.18	3.65	0.53
EBITDA a Intereses pagados menos intereses ganados	7.52	7.85	-0.33

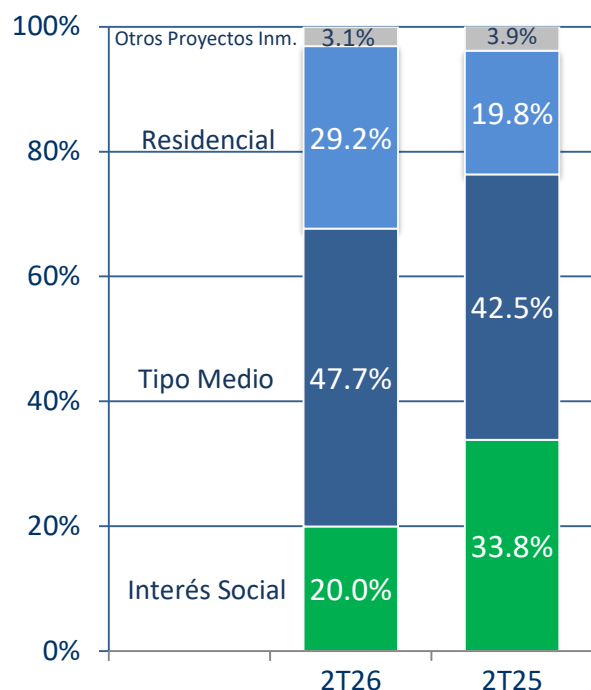
Reserva territorial

El valor de la reserva territorial al 30 de junio de 2026 fue de \$4,679.8 millones, y está constituida por 29.4 millones de m², suficientes para edificar 110,977 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 Segundo Trimestre 2026 / 2025 (2T26 / 2T25)

Ingresos

Ingresos 2T26 / 2T25



En el 2T26 los ingresos totales fueron de \$2,310.9 millones, con un crecimiento 11.4% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Los ingresos habitacionales ascendieron a \$2,239.2 millones, 12.3% superiores en comparación con el 2T25.

Los ingresos del 2T26 por segmento estuvieron distribuidos así:

	2T26			2T25			Var. 2T 26/25	
	Unid.	Mill. \$	Vtas%	Unid.	Mill. \$	Vtas%	Mill. \$	%
Interés Social	515	461.2	20.0	764	700.2	33.8	-239.1	-34.1
Tipo Medio	804	1,102.2	47.7	692	882.2	42.5	220.0	24.9
Residencial	230	675.8	29.2	157	410.8	19.8	265.0	64.5
Total habitacional	1,549	2,239.2	96.9	1,613	1,993.3	96.1	245.9	12.3
Otros proyectos inmobiliarios		71.7	3.1		81.6	3.9	-9.9	-12.1
Total	1,549	2,310.9	100	1,613	2,074.8	100	236.0	11.4

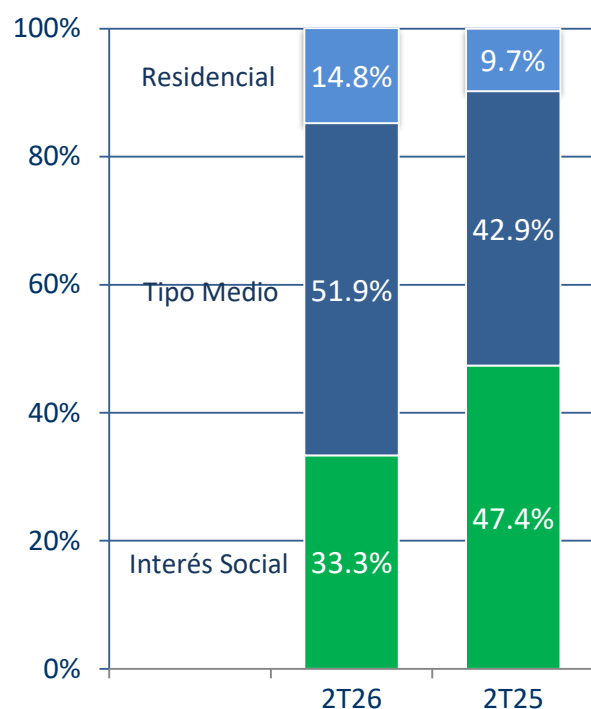
En el 2T26 destacaron los crecimientos de doble dígito de los segmentos de Tipo Medio y Residencial, del 24.9% y 64.5%, respectivamente. Por su parte, el segmento de Interés Social registró una disminución del 34.1% debido principalmente a la terminación de un desarrollo en la ciudad de Tijuana. Cabe destacar que ya se cuenta con otro desarrollo en operación en dicha ciudad, del cual ya se están reconociendo ingresos por escrituras en el tercer trimestre.

Las viviendas vendidas en el 2T26 fueron 1,549, 4.0% menos que en el mismo periodo del año previo. Por segmento, las unidades de Tipo Medio y Residencial tuvieron un incremento del 16.2% y 46.5%, respectivamente; en tanto que las viviendas de Interés Social disminuyeron el 32.6%.

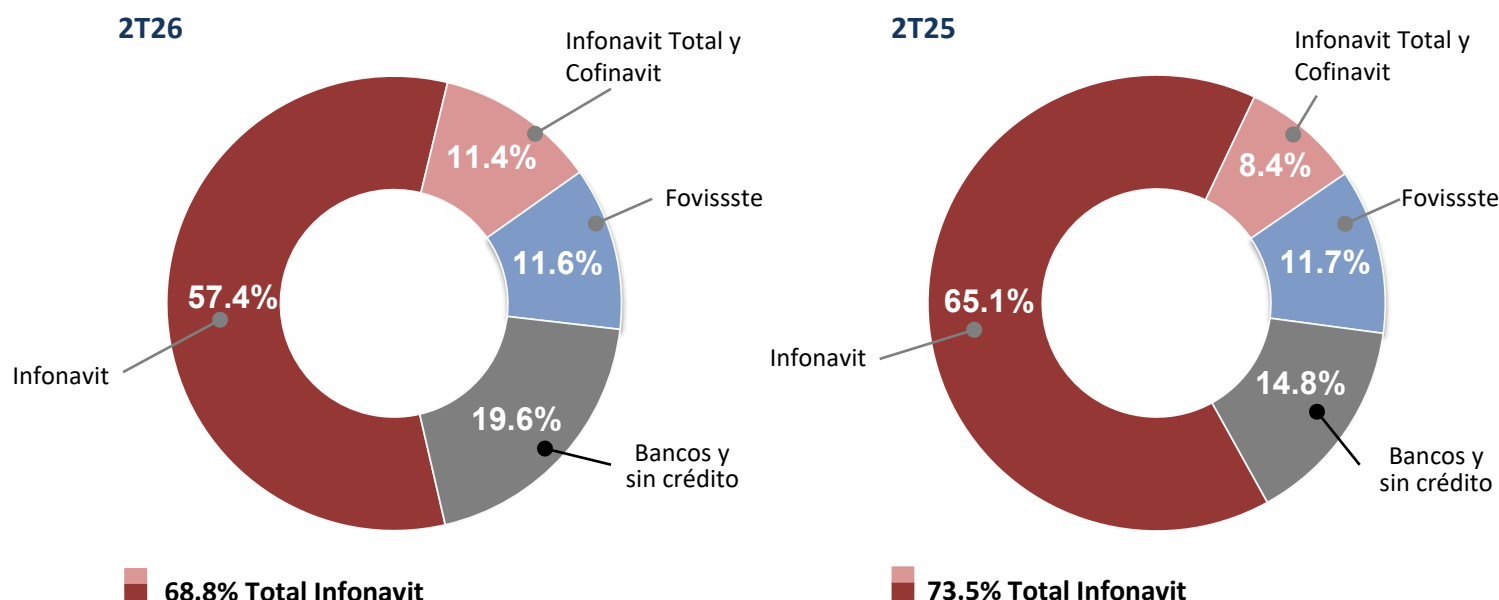
Por otra parte, las viviendas verticales representaron el 47.7% del total de unidades vendidas en el 2T26, y el 58.9% en el 2T25.

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 2T26 y 2T25 representaron el 3.1% y 3.9%, respectivamente, del total de ingresos. En el 2T26 este rubro tuvo una disminución del 12.1% con relación al mismo periodo del año previo, debido a menores ventas de terrenos comerciales.

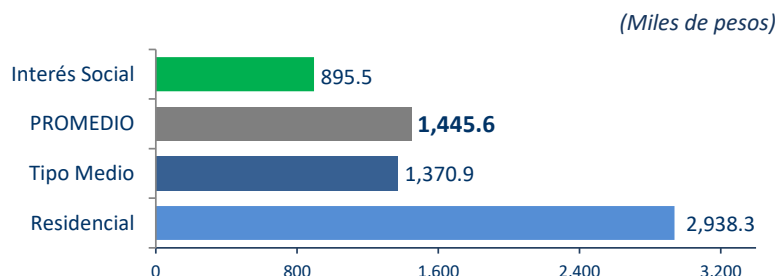
Unidades 2T26 / 2T25



Porcentaje de viviendas escrituradas por tipo de financiamiento 2T26 / 2T25



Precios promedio de venta por tipo de vivienda 2T26



El precio promedio de las viviendas vendidas en el 2T26 fue de \$1,445.6 (miles de pesos), 17.0% superior con relación al 2T25. Los precios promedio de los segmentos de Tipo Medio y Residencial tuvieron un incremento del 7.5% y 12.3% respectivamente; en tanto que el precio promedio de Interés Social disminuyó el 2.3%.

Utilidad bruta

La utilidad bruta del 2T26 fue de \$583.3 millones con un crecimiento de 7.3% en comparación con el mismo periodo del año anterior. El margen bruto del 2T26 fue 25.2%, 100pb inferior al 2T25.

Gastos generales

Los gastos generales del 2T26, que incluyen sueldos y compensaciones del personal administrativo y de ventas, así como los gastos de venta, sumaron \$389.9 millones, 14.4% superiores al compararlos con el 2T25, debido en gran medida al incremento de las comisiones, resultado de mayores ingresos, así como promociones de venta. Como proporción de los ingresos, los gastos generales representaron el 16.9%, 50pb superiores al 2T25.

Utilidad de operación

La utilidad de operación en el 2T26 ascendió a \$190.3 millones, y tuvo una disminución del 3.5% en comparación con el 2T25. El margen de operación en el 2T26 fue 8.2%, 130pb inferior al 2T25.

Cabe señalar que tanto la utilidad bruta como la utilidad de operación se vieron disminuidas por costos y gastos generales fijos de desarrollos que ya están en operación, sin embargo, los ingresos se generarán durante el segundo semestre del año.

Ingresos financieros - neto

	2T26	2T25	Variación	
	Mill \$	Mill \$	Mill \$	%
Intereses pagados netos	21.9	24.7	-2.8	-11.2
Intereses ganados	-36.0	-42.3	6.3	-14.9
(Utilidad) pérdida cambiaria	-2.0	5.1	-7.1	-140.1
Pérdida por derivados	0.2	0.0	0.1	275.5
Ingresos financieros - neto	-15.9	-12.5	-3.5	27.7

Los ingresos financieros – neto en el 2T26 ascendieron a \$15.9 millones, atribuibles principalmente a los intereses ganados.

En el 2T26 se tuvo una utilidad cambiaria de \$2.0 millones, originada en buena medida por la valuación de ciertos pasivos; así como una pérdida por derivados poco significativa de \$0.2 millones que corresponde a instrumentos contratados con fines de cobertura para ciertos préstamos (ver sección de Deuda).

	2T26	2T25	Variación	
	Mill \$	Mill \$	Mill \$	%
Intereses pagados	67.3	76.5	-9.2	-12.1
Intereses pagados capitalizados	-45.3	-51.8	6.5	-12.5
Intereses pagados netos	21.9	24.7	-2.8	-11.2

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 2T26 y 2T25 se capitalizaron intereses pagados por \$45.3 millones y \$51.8 millones, respectivamente, en el saldo de inventarios. Por otra parte, del saldo de intereses pagados capitalizados en inventarios se transfirieron al costo en el 2T26 y 2T25, un monto de \$53.9 y \$55.7 millones, respectivamente.

Impuestos a la utilidad

El total de impuestos en el 2T26 fue de \$60.8 millones, que corresponden a la tasa de Impuesto sobre la Renta (ISR) del 30% sobre la base de la utilidad fiscal neta y para diferido.

Utilidad neta

La utilidad neta del 2T26 fue de \$162.3 millones, y tuvo una disminución del 5.6% en comparación con el mismo periodo del año anterior, atribuible principalmente a costos y gastos generales fijos de desarrollos que generarán ingresos en el segundo semestre del año, así como a la disminución en la participación en negocios conjuntos. El margen neto fue de 7.0% en el 2T26, 130pb inferior al 2T25.

EBITDA

Conciliación de la utilidad neta a EBITDA

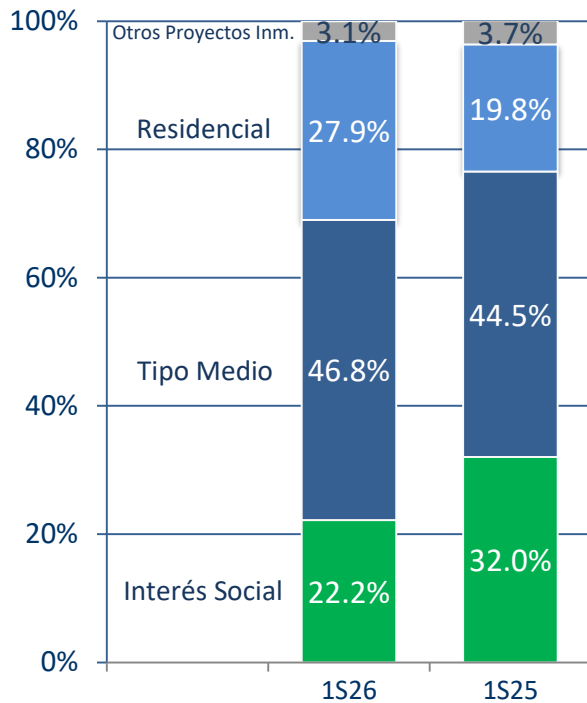
	2T26	2T25	Variación	
	Mill \$	Mill \$	Mill \$	%
Utilidad neta	162.3	172.0	-9.6	-5.6
Depreciación	45.0	29.7	15.2	51.2
Intereses pagados capitalizados transf. al costo	53.9	55.7	-1.8	-3.3
Impuestos a la utilidad	60.8	66.3	-5.4	-8.2
Participación en negocios conjuntos	-16.9	-28.6	11.6	-40.8
Otros gastos - neto	3.1	5.5	-2.4	-44.1
Ingresos financieros - neto	-15.9	-12.5	-3.5	27.7
EBITDA	292.3	288.2	4.1	1.4

Durante el 2T26 ARA generó un EBITDA de \$292.3 millones, y tuvo un incremento del 1.4% al compararla con el 2T25. El margen de EBITDA se ubicó en 12.6%, 130pb inferior.

IV. Resultados Enero - Junio 2026 / 2025 (1S26 / 1S25)

Ingresos

Ingresos 1S26 / 1S25



Los ingresos totales en el periodo de Ene-Jun'26 ascendieron a \$4,593.4 millones y tuvieron un sólido crecimiento de 17.1% con relación al mismo periodo del año anterior. Los ingresos habitacionales sumaron \$4,451.1 millones, 17.9% superiores.

Los ingresos por segmento estuvieron distribuidos de la siguiente forma:

	Ene-Jun'26			Ene-Jun'25			Var. 1S 26/25	
	Unid.	Mill. \$	Vtas%	Unid.	Mill. \$	Vtas%	Mill. \$	%
Interés Social	1,145	1,020.2	22.2	1,399	1,251.7	32.0	-231.5	-18.5
Tipo Medio	1,564	2,150.1	46.8	1,361	1,745.7	44.5	404.4	23.2
Residencial	431	1,280.8	27.9	295	777.7	19.8	503.1	64.7
Total habitacional	3,140	4,451.1	96.9	3,055	3,775.2	96.3	676.0	17.9
Otros proyectos inmobiliarios		142.3	3.1		146.9	3.7	-4.6	-3.1
Total	3,140	4,593.4	100	3,055	3,922.1	100	671.4	17.1

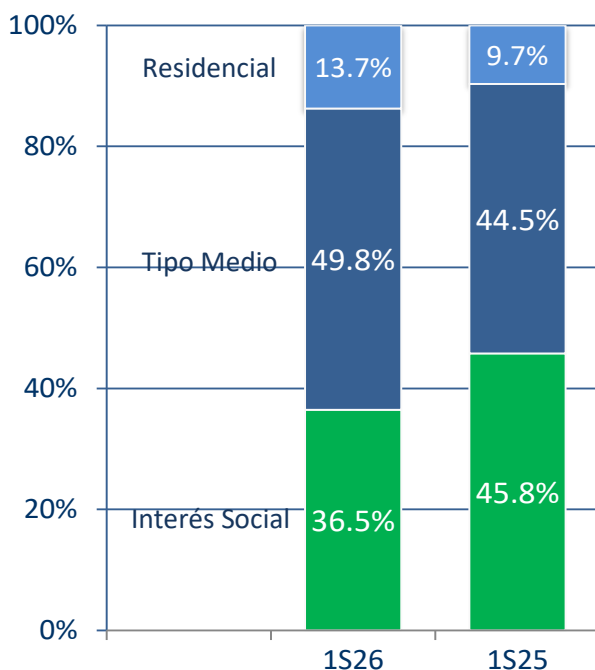
Los ingresos en el periodo de Ene-Jun'26 de los segmentos de Tipo Medio y Residencial tuvieron un incremento de 23.2% y 64.7%, respectivamente, en comparación con el mismo periodo del año anterior; en tanto que los ingresos de Interés Social disminuyeron el 18.5%, debido principalmente a la terminación de un desarrollo en la ciudad de Tijuana. Cabe destacar que ya se cuenta con otro desarrollo en operación en dicha ciudad, del cual ya se están reconociendo ingresos por escrituras en el tercer trimestre.

En el periodo de Ene-Jun'26 se vendieron 3,140 viviendas, 2.8% más que en el mismo periodo del año previo. Por segmento de vivienda, las unidades de Tipo Medio y Residencial incrementaron el 14.9% y 46.1%, respectivamente; en tanto que las unidades de Interés Social disminuyeron el 18.2%.

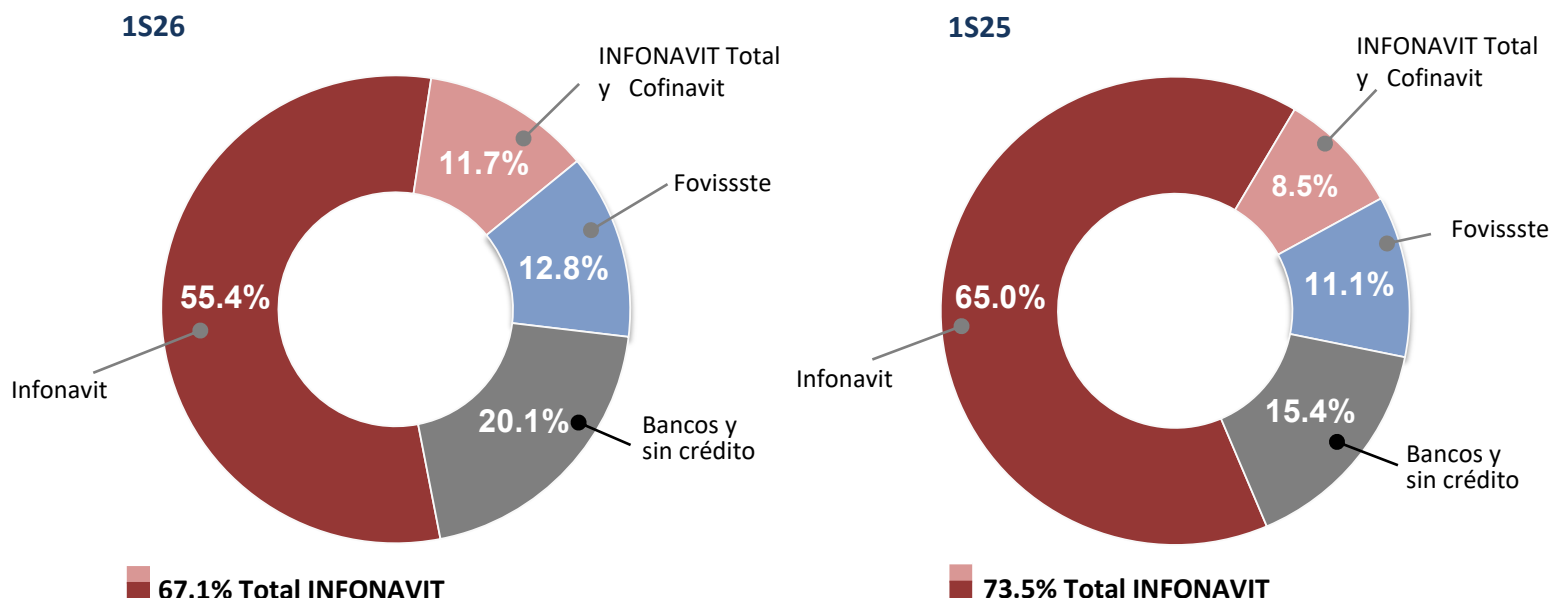
Las viviendas verticales representaron el 48.9% del total de unidades vendidas en el periodo de Ene-Jun'26, y el 58.5% en el mismo periodo del año previo.

Por lo que se refiere a los ingresos de "Otros proyectos inmobiliarios" en el periodo de Ene-Jun'26 y Ene-Jun'25 representaron el 3.1% y 3.7%, respectivamente, del total de ingresos. Este rubro tuvo una disminución de 3.1% en el periodo de Ene-Jun'26 en comparación con el mismo periodo del año anterior, debido a menores ventas de terrenos comerciales.

Unidades 1S26 / 1S25

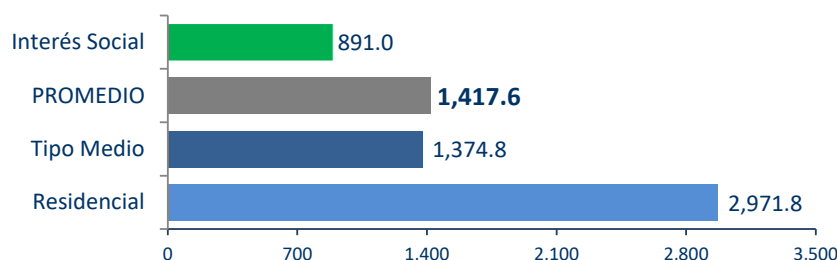


Porcentaje de viviendas escrituradas por tipo de financiamiento 1S26 / 1S25



Precios promedio de venta por tipo de vivienda 1S26

(Miles de pesos)



El precio promedio de las viviendas vendidas en el periodo de Ene-Jun'26 fue de \$1,417.6 (miles de pesos), 14.7% superior al mismo periodo del año previo. Los precios promedio de los segmentos de Tipo Medio y Residencial tuvieron un incremento del 7.2% y 12.7% respectivamente; en tanto que el precio promedio de Interés Social disminuyó tuvo una ligera disminución del 0.4%.

V. Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 30 de junio de 2026, el saldo del efectivo y equivalentes de efectivo ascendió a \$2,191.9 millones, 4.4% superior al cierre del año previo.

Cuentas por cobrar

El saldo de cuentas por cobrar al cierre del 2T26 fue de \$563.4 millones, y tuvo una disminución de 20.6% con relación al 31 de diciembre de 2025. La rotación de cuentas por cobrar se ubicó 23 días.

Inventarios

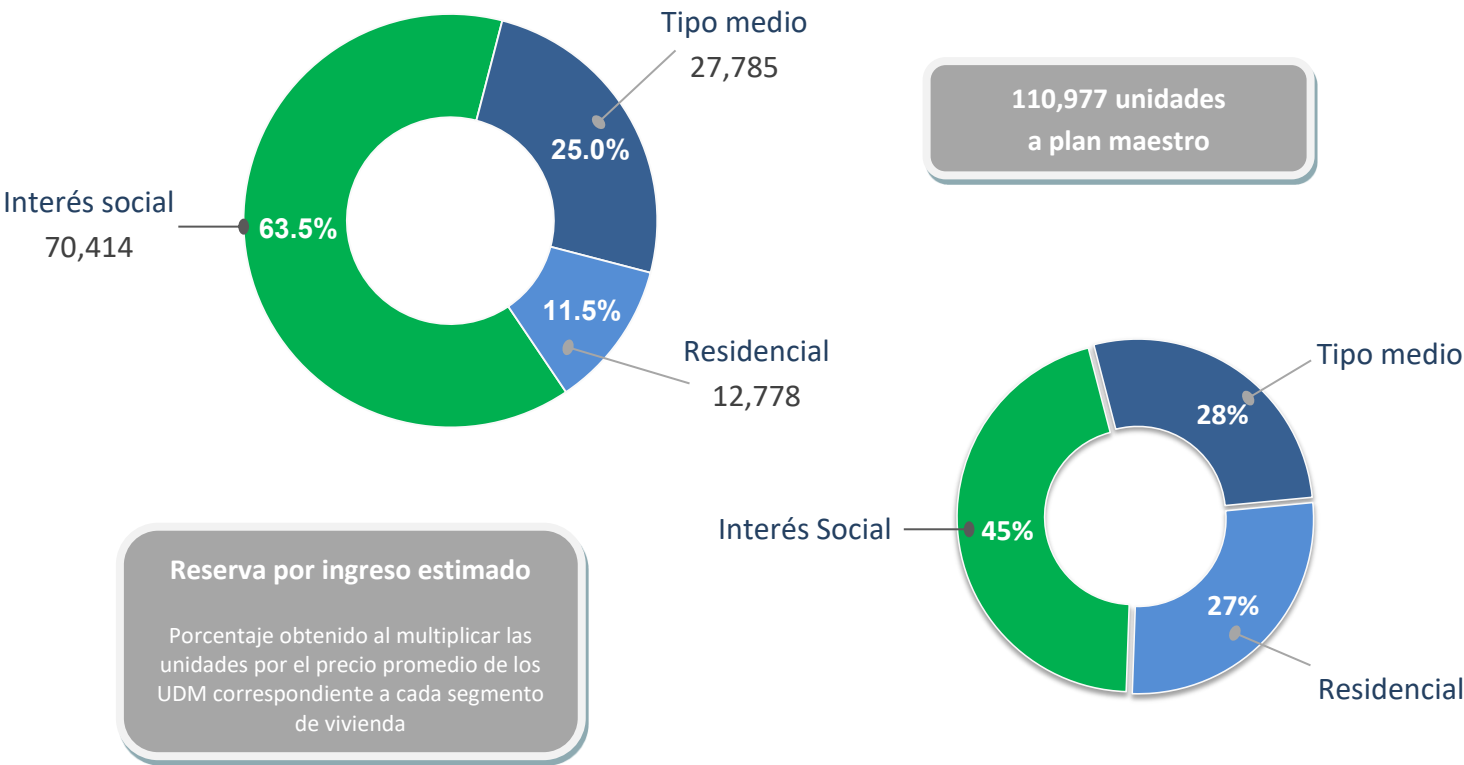
Al 30 de junio de 2026, el saldo de inventarios totales ascendió a \$19,782.1 millones, los cuales se integran como sigue: i) terrenos en proceso y para desarrollo a largo plazo por \$4,679.8 millones, y ii) obras en proceso (edificación, urbanización, infraestructura, equipamiento, licencias e intereses pagados capitalizados) y almacén de materiales de construcción, por \$15,102.3 millones.

Geográficamente la reserva territorial se encuentra distribuida como sigue:

Estado	Unidades	%
Edo. de México	30,325	27.3
Quintana Roo	29,394	26.5
Guerrero	10,827	9.8
Guanajuato	6,673	6.0
Jalisco	6,044	5.4
Veracruz	4,648	4.2
Puebla	4,414	4.0
Baja California	3,783	3.4
Nayarit	3,391	3.1
Hidalgo	1,886	1.7
Baja California Sur	1,600	1.4
Morelos	1,519	1.4
Nuevo León	1,466	1.3
Sonora	679	0.6
Subtotal	106,649	96.1
Varios (4 estados)	4,328	3.9
Total	110,977	100



Reserva territorial por tipo de vivienda al 30 de junio de 2026



Deuda y Deuda neta

Al 30 de junio de 2026 el saldo de la deuda con costo (créditos bursátiles y bancarios más arrendamientos) fue de \$2,517.9 millones, disminuyendo el 5.2% con relación al cierre de 2025.

El vencimiento de la deuda con costo al cierre del segundo trimestre de 2026 fue de 65.0% a corto plazo (en los siguientes 15 meses) y 35.0% a largo plazo.

El 67.3% de la deuda con costo correspondió a los certificados bursátiles sustentables por un monto total de \$1,700 millones (\$1,695.0 millones netos de gastos de colocación por devengar). A finales de 2023, 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 (\$1,197.9 millones netos de gastos de colocación por devengar) 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 tienen una calificación crediticia de “HR AA” por parte de HR Ratings, y “mxAA-” por parte de S&P Global Ratings; así mismo, en el aspecto sustentable cuentan una opinión favorable 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 (\$497.1 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 30 de junio de 2026, el saldo de los dos créditos simples bancarios sin garantía hipotecaria que fueron contratados en el 3T24, fue de \$125 millones (\$124.6 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.

Al 2T26, el saldo del crédito simple bancario sin garantía hipotecaria que fue contratado en el 4T25 fue de \$166.7 millones (\$166.2 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 junio de 2026 fue de \$291.7 millones (\$290.9 millones netos de comisiones por devengar) y representaron el 11.6% de la deuda con costo.

Al 30 de junio de 2026, 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 \$292.0 millones y representaron el 11.6% de la deuda con costo. Para estos préstamos, la Compañía mantiene contratados instrumentos financieros con fines de cobertura de tasa de interés, consistentes en seis contratos tipo Cap, de los cuales tres tienen una tasa máxima de 7%, dos de 8% y uno de 9%, todos con vencimiento en 2027. Adicionalmente, mantiene un contrato tipo Collar con un precio de ejercicio (Cap) de 12.4% y un precio de ejercicio (Floor) de 7.9%, con vencimiento en diciembre de 2026, así como un contrato tipo Cap con un precio de ejercicio de 9% y vencimiento el 16 de noviembre de 2027.

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 junio de 2026 ascendió a \$240.0 millones, y representó el 9.5% de la deuda con costo.

La deuda neta al 2T26 fue positiva por \$326.0 millones.

		(Veces)		
		Al 30-Jun-26	Al 31-Dic-25	Variación
Deuda con Costo	a Capital contable	0.15	0.16	-0.01
	a Activo total	0.10	0.10	0.00
	a EBITDA (12m)	2.03	2.30	-0.27
Deuda neta a EBITDA (12m)		0.26	0.48	-0.22
Deuda neta a Capital contable		0.02	0.03	-0.01
Pasivo total a Activo total		36.9%	36.6%	30 pb
Pasivo total ^(a) a Activo total		21.1%	21.1%	00 pb
Pasivo total a Capital Contable		58.4%	57.8%	60 pb

(a) Sin incluir el pasivo por ISR diferido.

Por veinte 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. Así mismo, 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-Jun-26	Al 31-Dic-25
Pasivo moneda extranjera / Pasivo total	1.0%	0.8%
Activo circulante / Pasivo circulante	3.92 veces	4.07 veces
Ciclo de Capital de trabajo	1,008 días	1,086 días

Pasivo por ISR diferido

El pasivo por ISR diferido se origina principalmente por la deducibilidad de adquisiciones de terrenos. Al 30 de junio de 2026 se tenía un saldo de \$4,103.2 millones, 3.0% superior con relación al saldo del cierre de 2025.

Capital contable

El saldo del capital contable al 30 de junio de 2026 fue de \$16,399.3 millones. Cabe destacar que el 93.6% del saldo del capital contable corresponde a las utilidades acumuladas, las cuales ascendieron a \$15,351.6 millones.

Utilidad por acción (UPA)

En los últimos doce meses a junio de 2026 la UPA fue de \$0.755, que comparado contra \$0.580 de los últimos doce meses a junio de 2025, tuvo un incremento de 30.1%.

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	83,359	41.9
Paseo Ventura	Estado de México	25,949	13.0
Centro San Miguel	Estado de México	38,891	19.5
Plaza Centella	Estado de México	18,349	9.1
Centro San Buenaventura	Estado de México	11,474	5.8
Plaza Carey	Veracruz	20,917	10.5
Total		198,939	100

* Gross Leasable Area = Área Bruta Arrendable

Adicionalmente, ARA tiene 12,933m² bajo el formato de unicentros y minicentros comerciales, dando un total de área arrendable de 211,872m². Al 30 de junio de 2026, la tasa de ocupación fue de 94.1%, un nivel muy competitivo.

En el segundo trimestre de 2026 los ingresos de los Centros Comerciales fueron de \$140.7 millones con un crecimiento de 7.1% en comparación con el mismo periodo del año anterior; en tanto que el NOI ascendió a \$93.5 millones, 1.7% superior. Los ingresos en el 1S26 fueron \$277.4 millones, con un incremento de 7.8% con relación al 1S25, en tanto que el NOI ascendió a \$190.4 millones, 6.4% 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.

VII. Comentarios finales

• Pago de dividendos

El pasado 21 de julio se efectuó el pago del dividendo por \$200 millones, mismo que fue aprobado en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada en abril de este año. El dividendo por acción fue de \$0.164723337329209 pesos, lo que representó un yield de 4.4%, de acuerdo con el precio al cierre de 2025 que fue de \$3.74.

• Consorcio ARA renovó el contrato para la prestación de servicios de formación de mercado con BTG

Consorcio ARA renovó el contrato de prestación de servicios de formación de mercado, celebrado en junio de 2019 con BTG Pactual, con el objeto de seguir fomentando la liquidez de las acciones de ARA en el mercado.

La renovación de dicho contrato surtió efecto a partir del 3 de julio de este año y estará vigente por los siguientes doce meses contados a partir de tal fecha.

Conferencia Telefónica y Presentación vía Webcast

ARA llevará a cabo su conferencia telefónica con relación a los resultados del 2T26, el jueves 23 de julio de 2026 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	1206

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 julio al 30 de julio de 2026 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

Consortio 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 49 años de experiencia en los que ha vendido alrededor de 405,500 viviendas, habitadas por aproximadamente 1,622,000 mexicanos. Actualmente tiene presencia en 16 Estados con 46 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 Consortio 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.

VIII. Estados financieros

Estados de resultado integral

	Segundo Trimestre 2026 / 2025				Variación 2T26 / 2T25		Enero-Junio 2026 / 2025				Variación 1S26 / 1S25	
	2T26	%	2T25	%	\$	%	1S26	%	1S25	%	\$	%
Ingresos	2,310.9	100	2,074.9	100	236.0	11.4	4,593.4	100	3,922.1	100	671.3	17.1
Costos	1,727.6	74.8	1,531.2	73.8	196.4	12.8	3,412.6	74.3	2,875.7	73.3	536.8	18.7
Utilidad bruta	583.3	25.2	543.7	26.2	39.7	7.3	1,180.9	25.7	1,046.3	26.7	134.5	12.9
Gastos generales	389.9	16.9	340.9	16.4	49.0	14.4	754.5	16.4	666.0	17.0	88.4	13.3
Otros gastos - neto	3.1	0.1	5.5	0.3	(2.4)	(44.1)	5.7	0.1	1.3	0.0	4.4	348
Utilidad de operación	190.3	8.2	197.2	9.5	(6.9)	(3.5)	420.7	9.2	379.0	9.7	41.7	11.0
Ingresos financieros - neto:											3.0	
Intereses pagados	67.3	2.9	76.5	3.7	(9.2)	(12.1)	136.0	3.0	156.2	4.0	(20.2)	(12.9)
Intereses pagados capitalizados	(45.3)	-2.0	(51.8)	-2.5	6.5	(12.5)	(92.4)	-2.0	(110.2)	-2.8	17.8	(16.2)
Intereses ganados	(36.0)	-1.6	(42.3)	-2.0	6.3	(14.9)	(64.9)	-1.4	(102.5)	-2.6	37.6	(36.7)
(Utilidad) pérdida cambiaria	(2.0)	-0.1	5.1	0.2	(7.1)	(140.1)	(1.0)	0.0	6.3	0.2	(7.4)	(116.2)
Pérdida por derivados	0.2	0.0	0.0	0.0	0.1	275.5	0.2	0.0	1.0	0.0	(0.7)	(75.0)
	(15.9)	-0.7	(12.5)	-0.6	(3.5)	27.7	(22.1)	-0.5	(49.2)	-1.3	27.2	(55.2)
Participación en negocios conjuntos	16.9	0.7	28.6	1.4	(11.6)	(40.8)	47.8	1.0	60.0	1.5	(12.2)	(20.3)
Utilidad antes de impuestos	223.2	9.7	238.3	11.5	(15.1)	(6.3)	490.5	10.7	488.2	12.4	2.3	0.5
Impuestos a la utilidad:												
	60.8	2.6	66.3	3.2	(5.4)	(8.2)	126.7	2.8	136.7	3.5	(10.0)	(7.3)
Utilidad neta	162.3	7.0	172.0	8.3	(9.6)	(5.6)	363.8	7.9	351.5	9.0	12.3	3.5
Otros resultados integrales	(0.8)	0.0	1.1	0.1	(1.8)	(171.2)	(0.8)	0.0	1.1	0.0	(1.8)	(171.2)
Utilidad integral	161.6	7.0	173.0	8.3	(11.5)	(6.6)	363.1	7.9	352.5	9.0	10.5	3.0
Depreciación	45.0	1.9	29.7	1.4	15.2	51.2	85.7	1.9	63.3	1.6	22.3	35.2
Intereses pagados capitalizados transferidos al costo	53.9	2.3	55.7	2.7	(1.8)	(3.3)	112.4	2.4	98.4	2.5	13.9	14.1
EBITDA	292.3	12.6	288.2	13.9	4.1	1.4	624.4	13.6	542.1	13.8	82.4	15.2

Estados de posición financiera

	Al 30-Jun'26	Al 31-Dic'25	Variación	
			Importe	%
ACTIVO				
ACTIVOS CIRCULANTES				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,191.9	2,099.1	92.8	4.4
Clientes - Neto	563.4	709.7	-146.2	(20.6)
Terrenos para desarrollo	1,048.2	1,167.6	-119.3	(10.2)
Inventarios Inmobiliarios	13,081.4	12,755.9	325.5	2.6
Total Inventarios	14,129.7	13,923.5	206.2	1.5
Otros activos circulantes	871.2	935.7	-64.5	(6.9)
	17,756.2	17,667.9	88.2	0.5
ACTIVO A LARGO PLAZO				
Acciones de Club de Golf	173.5	173.5	0.0	-
Propiedades de inversión	989.7	998.6	-9.0	(0.9)
Terrenos a largo plazo	3,631.5	3,427.6	203.9	5.9
Inventarios inmobiliarios a largo plazo	2,021.0	2,021.0	0.0	-
Inmuebles, planta y equipo - Neto	311.4	305.2	6.1	2.0
Negocios conjuntos	444.2	410.0	34.2	8.3
Impuestos a la utilidad diferidos	304.8	282.1	22.7	8.0
Activo por derechos de uso	310.0	325.6	-15.6	(4.8)
Otros activos a largo plazo	31.3	28.4	2.9	10.2
	8,217.3	7,972.1	245.2	3.1
ACTIVOS TOTALES	25,973.5	25,640.1	333.4	1.3
PASIVOS CIRCULANTES				
Créditos bancarios	327.6	332.6	-5.0	(1.5)
Certificados bursátiles	1,197.9	1,195.4	2.5	0.2
Pasivo por arrendamiento	112.9	114.7	-1.8	(1.6)
Proveedores	1,824.0	1,471.6	352.4	24.0
Otros pasivos circulantes	1,063.3	1,221.7	-158.4	(13.0)
	4,525.7	4,335.9	189.8	4.4
PASIVOS NO CIRCULANTES				
Créditos bancarios	255.2	357.7	-102.5	(28.7)
Certificados bursátiles	497.1	496.5	0.6	0.1
Pasivo por arrendamiento	127.2	159.7	-32.5	(20.3)
Pasivo por ISR diferido	4,103.2	3,985.5	117.7	3.0
Otros pasivos no circulantes	65.7	60.1	5.6	9.3
	5,048.4	5,059.5	-11.1	(0.2)
PASIVOS TOTALES	9,574.1	9,395.5	178.7	1.9
CAPITAL CONTABLE	16,399.3	16,244.6	154.7	1.0
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	25,973.5	25,640.1	333.4	1.3

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 2025	615.2	351.5	56.5	14,497.0	35.6	15,555.9
Cancelación de acciones recompradas			12.8	-12.8		0.0
Dividendos decretados				-200.0		-200.0
Recompra de acciones propias – Neto	-0.5		-4.1			-4.6
Otras partidas					0.0	0.0
Resultado integral del año				350.8	0.7	351.5
Saldos al 30 de junio de 2025	614.7	351.5	65.2	14,635.0	36.3	15,702.8
Saldo inicial al 1 de enero de 2026	614.2	351.5	60.6	15,197.2	21.1	16,244.6
Cancelación de acciones recompradas			8.3	-8.3		0.0
Recompra de acciones propias – Neto	-0.7		-7.6			-8.3
Dividendos decretados				-200.0		-200.0
Resultado integral del año				362.7	0.4	363.1
Saldos al 30 de junio de 2026	613.5	351.5	61.3	15,351.6	21.4	16,399.4

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

Estados de flujos de efectivo

	Ene-Jun'26	Ene-Jun'25
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	490.5	488.2
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Depreciación	85.7	63.3
Amortización de gastos por colocación de deuda	3.4	3.6
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	-47.8	-60.0
Otras partidas	-1.0	0.5
	40.3	7.5
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	43.6	46.0
	574.5	541.7
(Aumento) disminución en:		
Clientes – Neto	146.2	-48.3
Inventarios	-317.7	-575.1
Otros activos	69.7	175.1
Aumento (disminución) en:		
Proveedores	352.4	249.2
Otros pasivos	-377.0	-174.1
Impuestos a la utilidad pagados	-23.9	-3.7
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	424.3	164.8
Actividades de inversión:		
Inversión en inmuebles, maquinaria y equipo	-45.3	-58.5
Dividendos cobrados de compañías asociadas	0.0	50.0
Propiedades de inversión	0.0	2.7
Efectivo excedente para aplicar a actividades de financiamiento	378.9	159.0
Pagos de préstamos de instituciones financieras y bursátil	-107.8	-122.9
Intereses pagados por arrendamiento	-13.1	-12.2
Pagos de pasivos por arrendamiento	-50.7	-38.6
Intereses pagados	-106.3	-127.1
Recompra de acciones propias – Neto	-8.3	-4.6
Actividades de financiamiento	-286.1	-305.6
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	92.8	-146.5
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	2,099.1	2,337.0
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	2,191.9	2,190.5