

**ARA**

**CONSORCIO ARA S.A.B DE C.V.**

CIFRAS EN MILLONES DE PESOS  
SECTOR VIVIENDA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	mar-21	mar-22	mar-23	mar-24	VAR
<b>Activo Total</b>	<b>20,707</b>	<b>21,476</b>	<b>22,187</b>	<b>23,105</b>	<b>4.1%</b>
<b>Activo Circulante</b>	<b>15,020</b>	<b>15,303</b>	<b>15,075</b>	<b>15,518</b>	<b>2.9%</b>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	2,969	3,429	3,017	2,058	-31.8%
Clientes	904	704	620	774	24.8%
Otras Cuentas por cobrar	257	364	325	374	15.0%
Inventarios	10,627	10,658	10,735	11,924	11.1%
Otros Activos Circulantes	264	148	377	389	3.0%
<b>Largo Plazo</b>	<b>5,687</b>	<b>6,173</b>	<b>7,113</b>	<b>7,587</b>	<b>6.7%</b>
Propiedades, Planta y Equipo (Neto)	121	133	162	199	23.0%
Activos Intangibles (Neto)	-	-	-	-	n.a.
Otros Activos No Circulantes	5,567	6,040	6,951	7,388	6.3%
<b>Pasivo Total</b>	<b>6,746</b>	<b>7,146</b>	<b>7,552</b>	<b>8,087</b>	<b>7.1%</b>
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>2,725</b>	<b>2,142</b>	<b>1,919</b>	<b>2,173</b>	<b>13.2%</b>
Proveedores	551	700	648	695	7.4%
Créditos Bancarios	402	221	170	177	4.0%
Créditos Bursátiles	825	-	-	-	n.a.
Otros Pasivos Con Costo	-	-	-	-	n.a.
Impuestos por Pagar	82	117	101	130	28.7%
Otros Pasivos Circulantes	865	1,104	1,001	1,171	17.0%
<b>Pasivo Largo Plazo</b>	<b>4,021</b>	<b>5,003</b>	<b>5,633</b>	<b>5,914</b>	<b>5.0%</b>
Créditos Bancarios	334	248	532	389	-26.7%
Créditos Bursátiles	309	1,477	1,484	1,680	13.2%
Otros Pasivos Con Costo	4	41	101	92	-8.6%
Pasivos por Impuestos Diferidos	3,303	3,213	3,495	3,714	6.3%
Otros Pasivos No Circulantes	71	24	22	38	75.8%
<b>Deuda Total</b>	<b>1,852</b>	<b>1,923</b>	<b>2,128</b>	<b>2,170</b>	<b>1.9%</b>
Deuda Neta	(1,117)	(1,506)	(888)	112	n.a.
<b>Capital Contable Consolidado</b>	<b>13,962</b>	<b>14,331</b>	<b>14,635</b>	<b>15,018</b>	<b>2.6%</b>
Capital Contable Minoritario	33	34	34	35	2.0%
Capital Contable Mayoritario	13,929	14,297	14,601	14,983	2.6%

ULTIMA VALUACION	
No. Acciones	1,222,626
Precio	07-may-24 3.45
Precio Max. 12m	11.1% 4.30
Precio Min. 12m	3.08
Dividendo	0.16
<b>Dividend Yield</b>	<b>4.74%</b>
<b>Valor P.M.</b>	<b>4,218</b>
CCM / CC	1.00
Efectivo	2,058
Deuda Total	2,170
Deuda Neta	112
<b>Valor de la Empresa</b>	<b>4,340</b>
INFORMACION OPERATIVA	
<b>Ventas 12m</b>	<b>6,688</b>
Utilidad Operativa 12m	733
Depr. Y Amort. 12m	83
<b>EBITDA 12 m</b>	<b>816</b>
Margen EBITDA	12.2%
<b>Utilidad Neta 12m</b>	<b>651</b>
Margen Neto	9.7%
CAPEX 12m	-75
MULTIPLIOS Y RAZONES FINANCIERAS	
<b>V.E. / EBITDA</b>	<b>5.32</b>
P.M. / EBITDA	5.17
P.M. / Fon	6.96
<b>P.M. / CC May</b>	<b>0.28</b>
P.M. / Utilidad	6.48
UPA	0.53
Deuda Neta / EBITDA	0.14
Deuda Neta / (EBITDA + CAPEX)	0.15

ESTADO DE RESULTADOS ULTIMOS 12 MESES					VAR
<b>Ventas Netas</b>	<b>5,611</b>	<b>6,437</b>	<b>6,967</b>	<b>6,688</b>	<b>-4.0%</b>
Costo de Ventas	4,160	4,761	5,159	4,905	-4.9%
<b>Utilidad (Pérdida) Bruta</b>	<b>1,452</b>	<b>1,676</b>	<b>1,808</b>	<b>1,783</b>	<b>-1.4%</b>
<b>Margen Bruto</b>	<b>25.9%</b>	<b>26.0%</b>	<b>25.9%</b>	<b>26.7%</b>	<b>2.7%</b>
Gastos Generales	886	1,004	1,089	1,050	-3.6%
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>566</b>	<b>672</b>	<b>719</b>	<b>733</b>	<b>2.0%</b>
<b>Margen Operativo</b>	<b>10.1%</b>	<b>10.4%</b>	<b>10.3%</b>	<b>11.0%</b>	<b>6.3%</b>
Otros Ingresos (Gastos) neto	(1)	(27)	(3)	(14)	300.4%
<b>Utilidad (Pérdida) después gastos grales.</b>	<b>565</b>	<b>645</b>	<b>715</b>	<b>720</b>	<b>0.6%</b>
Ingresos (Gastos) Financieros Netos	71	91	178	148	-16.6%
Particip. en Result. de Asoc. Y Neg. Conjuntos	21	104	95	79	-16.8%
<b>Utilidad (Pérdida) Antes de Impuestos a Util.</b>	<b>657</b>	<b>840</b>	<b>988</b>	<b>947</b>	<b>-4.2%</b>
Impuestos a la Utilidad	203	282	321	294	-8.4%
<b>Utilidad (Pérdida) de las Oper. Continuas</b>	<b>454</b>	<b>557</b>	<b>667</b>	<b>653</b>	<b>-2.1%</b>
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Discontinuas	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada</b>	<b>454</b>	<b>557</b>	<b>667</b>	<b>653</b>	<b>-2.1%</b>
Part. Accionistas Minor. en Util. (Pérd.)	1	1	2	2	-8.4%
<b>Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria</b>	<b>453</b>	<b>556</b>	<b>665</b>	<b>651</b>	<b>-2.1%</b>
Margen Neto	8.1%	8.6%	9.6%	9.7%	2.0%



RESUMEN DE FLUJO OPERATIVO ULTIMOS 12 MESES					VAR
Utilidad de Operación	566	672	719	733	2.0%
Depreciación y Amortizac.	79	71	74	83	11.3%
<b>EBITDA</b>	<b>645</b>	<b>742</b>	<b>793</b>	<b>816</b>	<b>2.9%</b>
Margen EBITDA	11.5%	11.5%	11.4%	12.2%	7.2%
Intereses pagados	56	67	75	103	37.7%
Intereses ganados	140	140	255	262	2.4%
Impuestos a la Utilidad	203	282	321	294	-8.4%
CAPEX	(9)	(44)	(65)	(75)	14.7%
<b>Flujo Operativo Neto</b>	<b>516</b>	<b>489</b>	<b>587</b>	<b>606</b>	<b>3.1%</b>
Variación en el Capital de Trabajo	455	2	(959)	(1,378)	43.7%

ESTADO DE RESULTADOS TRIMESTRAL	jun-22	jun-23	sep-22	sep-23	dic-22	dic-23	mar-23	mar-24	Var
<b>Ventas Netas</b>	<b>1,768</b>	<b>1,836</b>	<b>1,690</b>	<b>1,749</b>	<b>1,855</b>	<b>1,509</b>	<b>1,654</b>	<b>1,594</b>	<b>-3.7%</b>
Costo de Ventas	1,313	1,349	1,249	1,278	1,367	1,104	1,230	1,173	-4.6%
<b>Utilidad (Pérdida) Bruta</b>	<b>454</b>	<b>487</b>	<b>441</b>	<b>471</b>	<b>487</b>	<b>405</b>	<b>425</b>	<b>420</b>	<b>-1.2%</b>
<b>Margen Bruto</b>	<b>25.7%</b>	<b>26.5%</b>	<b>26.1%</b>	<b>26.9%</b>	<b>26.3%</b>	<b>26.8%</b>	<b>25.7%</b>	<b>26.4%</b>	<b>2.6%</b>
Gastos Generales	276	273	279	262	285	266	249	249	-0.3%
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>178</b>	<b>214</b>	<b>162</b>	<b>209</b>	<b>203</b>	<b>139</b>	<b>176</b>	<b>171</b>	<b>-2.4%</b>
Margen Operativo	10.1%	11.7%	9.6%	12.0%	10.9%	9.2%	10.6%	10.8%	1.4%
<b>EBITDA</b>	<b>197</b>	<b>233</b>	<b>180</b>	<b>232</b>	<b>223</b>	<b>161</b>	<b>194</b>	<b>191</b>	<b>-1.5%</b>
Margen EBITDA	11.1%	12.7%	10.7%	13.2%	12.0%	10.7%	11.7%	12.0%	0.3%
Otros Ingresos (Gastos) Neto	(14)	(1)	(8)	(9)	22	5	(4)	(9)	128.4%
<b>Utilidad (Pérd.) después gastos grales.</b>	<b>164</b>	<b>213</b>	<b>155</b>	<b>201</b>	<b>225</b>	<b>144</b>	<b>172</b>	<b>163</b>	<b>-5.3%</b>
Ingresos (Gastos) Financieros Netos	39	36	49	52	34	34	56	26	-53.3%
Particip. en Result. de Asoc. Y Neg. Conjuntos	26	14	26	19	33	25	11	21	97.6%
<b>Util. (Pérdida) Antes de Impptos a Util.</b>	<b>229</b>	<b>263</b>	<b>230</b>	<b>272</b>	<b>291</b>	<b>202</b>	<b>238</b>	<b>210</b>	<b>-11.9%</b>
Impuestos a la Utilidad	69	82	77	88	97	58	78	66	-15.2%
<b>Utilidad (Pérdida) de las Oper. Cont.</b>	<b>159</b>	<b>181</b>	<b>153</b>	<b>184</b>	<b>194</b>	<b>144</b>	<b>160</b>	<b>144</b>	<b>-10.3%</b>
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Discontinuas	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada</b>	<b>159</b>	<b>181</b>	<b>153</b>	<b>184</b>	<b>194</b>	<b>144</b>	<b>160</b>	<b>144</b>	<b>-10.3%</b>
Part. Accionistas Minor. en Util. (Pérd.)	0	0	0	0	1	0	0	0	-17.3%
<b>Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria</b>	<b>159</b>	<b>180</b>	<b>153</b>	<b>184</b>	<b>194</b>	<b>144</b>	<b>160</b>	<b>143</b>	<b>-10.2%</b>
Margen Neto	9.0%	9.8%	9.0%	10.5%	10.4%	9.5%	9.6%	9.0%	-0.7%

MULTIPLIOS HISTORICOS Y RAZONES FINANCIERAS	mar-21	mar-22	mar-23	mar-24	Promedio 3 Años	Máximo 3 Años	Mínimo 3 Años	Promedio Sector 3 a
<b>VE/ EBITDA</b>	<b>6.89</b>	<b>5.31</b>	<b>4.99</b>	<b>5.32</b>	<b>5.02</b>	<b>6.89</b>	<b>3.49</b>	<b>8.57</b>
P/U	12.24	9.77	7.27	6.48	7.84	9.77	6.48	
P/VL	0.40	0.38	0.33	0.28	0.33	0.38	0.28	
<b>Deuda Neta / EBITDA</b>	<b>(1.73)</b>	<b>(2.03)</b>	<b>(1.12)</b>	<b>0.14</b>	<b>(1.00)</b>	<b>0.14</b>	<b>(2.03)</b>	
Deuda Neta / (EBITDA+Capex)	(1.76)	(2.15)	(1.22)	0.15	(1.07)	0.15	(2.15)	
Deuda Neta / C.C.	(0.08)	(0.11)	(0.06)	0.01	(0.05)	0.01	(0.11)	
Cobertura Intereses	11.43	11.13	10.61	7.92	9.89	11.13	7.92	
<b>ROA</b>	<b>2.2%</b>	<b>2.6%</b>	<b>3.0%</b>	<b>2.8%</b>	<b>2.8%</b>	<b>3.0%</b>	<b>2.6%</b>	
<b>ROE</b>	<b>3.2%</b>	<b>3.9%</b>	<b>4.5%</b>	<b>4.3%</b>	<b>4.3%</b>	<b>4.5%</b>	<b>3.9%</b>	

Subdirección de Análisis

Este informe ha sido preparado por el Departamento de Análisis de Inversora Bursátil Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa, y se proporciona única y exclusivamente para fines informativos. Bajo ninguna circunstancia deberá usarse ni considerarse como una oferta de venta ni como una petición de compra. Toda la información con el que se elaboró el presente informe se ha obtenido por fuentes consideradas como fiables entre las que destacan la BMV.

ARA

## ARA

Historial, Cifras en millones de pesos

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	dic-14	dic-15	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	mar-24
<b>Activo Total</b>	<b>16,301</b>	<b>16,828</b>	<b>18,167</b>	<b>18,805</b>	<b>20,247</b>	<b>20,885</b>	<b>20,818</b>	<b>21,392</b>	<b>22,157</b>	<b>22,840</b>	<b>23,105</b>
<b>Activo Circulante</b>	<b>15,575</b>	<b>16,070</b>	<b>14,026</b>	<b>14,615</b>	<b>15,351</b>	<b>15,683</b>	<b>15,043</b>	<b>15,207</b>	<b>15,139</b>	<b>15,382</b>	<b>15,518</b>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,076	1,444	1,787	2,286	2,969	2,946	3,101	3,391	3,146	2,299	2,058
<b>Largo Plazo</b>	<b>725</b>	<b>758</b>	<b>4,141</b>	<b>4,190</b>	<b>20,247</b>	<b>5,202</b>	<b>5,774</b>	<b>6,185</b>	<b>7,018</b>	<b>7,458</b>	<b>7,587</b>
Propiedades, Planta y Equipo (Neto)	242	230	221	206	206	159	127	133	151	203	199
<b>Pasivo Total</b>	<b>5,568</b>	<b>5,603</b>	<b>6,304</b>	<b>6,160</b>	<b>7,063</b>	<b>7,392</b>	<b>7,002</b>	<b>7,196</b>	<b>7,681</b>	<b>7,959</b>	<b>8,087</b>
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>1,958</b>	<b>1,935</b>	<b>2,214</b>	<b>2,115</b>	<b>2,073</b>	<b>2,341</b>	<b>2,728</b>	<b>2,169</b>	<b>2,127</b>	<b>2,053</b>	<b>2,173</b>
Créditos Bancarios	410	600	643	681	439	568	447	280	167	175	177
Créditos Bursátiles	-	-	-	-	-	208	877	-	-	-	-
<b>Pasivo Largo Plazo</b>	<b>3,610</b>	<b>3,668</b>	<b>4,090</b>	<b>4,046</b>	<b>4,990</b>	<b>5,051</b>	<b>4,273</b>	<b>5,026</b>	<b>5,554</b>	<b>5,906</b>	<b>5,914</b>
Créditos Bancarios	1,729	1,716	1,948	278	704	684	396	225	566	426	389
Créditos Bursátiles	-	-	-	1,327	1,332	1,129	464	1,475	1,482	1,679	1,680
Otros Pasivos Con Costo	5	23	22	7	11	20	5	45	62	108	92
<b>Deuda Total</b>	<b>2,147</b>	<b>2,353</b>	<b>2,634</b>	<b>2,316</b>	<b>2,502</b>	<b>2,547</b>	<b>2,161</b>	<b>1,955</b>	<b>2,173</b>	<b>2,203</b>	<b>2,170</b>
Deuda Neta	1,071	909	847	30	(467)	(399)	(940)	(1,436)	(974)	(96)	112
<b>Capital Contable Consolidado</b>	<b>10,733</b>	<b>11,225</b>	<b>11,863</b>	<b>12,645</b>	<b>13,184</b>	<b>13,493</b>	<b>13,816</b>	<b>14,196</b>	<b>14,476</b>	<b>14,881</b>	<b>15,018</b>
Capital Contable Mayoritario	10,696	11,186	11,820	12,600	13,153	13,461	13,783	14,163	14,443	14,846	14,983

ESTADO DE RESULTADOS ULTIMOS 12 MESES											
<b>Ventas Netas</b>	<b>6,206</b>	<b>6,843</b>	<b>7,632</b>	<b>8,348</b>	<b>8,210</b>	<b>7,679</b>	<b>5,460</b>	<b>6,377</b>	<b>6,956</b>	<b>6,749</b>	<b>6,688</b>
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>605</b>	<b>771</b>	<b>902</b>	<b>1,012</b>	<b>960</b>	<b>825</b>	<b>455</b>	<b>715</b>	<b>698</b>	<b>738</b>	<b>733</b>
<b>Margen Operativo</b>	<b>9.7%</b>	<b>11.3%</b>	<b>11.8%</b>	<b>12.1%</b>	<b>11.7%</b>	<b>10.7%</b>	<b>8.3%</b>	<b>11.2%</b>	<b>10.0%</b>	<b>10.9%</b>	<b>11.0%</b>
<b>Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria</b>	<b>488</b>	<b>580</b>	<b>733</b>	<b>909</b>	<b>824</b>	<b>701</b>	<b>401</b>	<b>583</b>	<b>645</b>	<b>668</b>	<b>651</b>
<b>Margen Neto</b>	<b>7.9%</b>	<b>8.5%</b>	<b>9.6%</b>	<b>10.9%</b>	<b>10.0%</b>	<b>9.1%</b>	<b>7.3%</b>	<b>9.1%</b>	<b>9.3%</b>	<b>9.9%</b>	<b>9.7%</b>

RESUMEN DE FLUJO OPERATIVO ULTIMOS 12 MESES											
Utilidad de Operación	605	771	902	1,012	960	825	455	715	698	738	733
Depreciación y Amortizac.	85	76	69	55	59	84	83	71	73	82	83
<b>EBITDA</b>	<b>690</b>	<b>847</b>	<b>971</b>	<b>1,067</b>	<b>1,019</b>	<b>909</b>	<b>538</b>	<b>787</b>	<b>771</b>	<b>819</b>	<b>816</b>
Margen EBITDA	11.1%	12.4%	12.7%	12.8%	12.4%	11.8%	9.9%	12.3%	11.1%	12.1%	12.2%
Intereses pagados	17	18	33	56	62	60	58	63	72	102	103
Intereses ganados	33	30	51	109	168	202	156	129	217	293	262
Impuestos a la Utilidad	206	251	275	236	331	300	169	287	309	306	294
<b>CAPEX</b>	<b>(17)</b>	<b>(60)</b>	<b>(50)</b>	<b>(29)</b>	<b>(27)</b>	<b>(8)</b>	<b>(8)</b>	<b>(38)</b>	<b>(51)</b>	<b>(89)</b>	<b>(75)</b>
<b>Flujo Operativo Neto</b>	<b>483</b>	<b>549</b>	<b>664</b>	<b>857</b>	<b>767</b>	<b>744</b>	<b>459</b>	<b>527</b>	<b>555</b>	<b>616</b>	<b>606</b>
Variación en el Capital de Trabajo	-89.785	-504.006	-592	-69	14	(524)	196	70	(756)	(1,307)	(1,378)

MULTIPLS HISTORICOS Y RAZONES FINANCIERAS											
Valor de mercado	8,520	7,851	9,804	9,804	6,651	4,886	4,806	5,171	4,648	3,863	4,218
Valor de la empresa	9,621	8,787	10,686	9,868	6,200	4,559	3,906	3,816	3,685	3,777	4,340
<b>VE/EBITDA</b>	<b>13.94</b>	<b>10.37</b>	<b>11.00</b>	<b>9.25</b>	<b>6.09</b>	<b>5.01</b>	<b>7.21</b>	<b>4.76</b>	<b>4.78</b>	<b>4.61</b>	<b>5.32</b>
P/U	17.45	13.54	13.37	10.78	8.07	6.97	11.99	8.87	7.21	5.79	6.48
P/VL	0.80	0.70	0.83	0.78	0.51	0.36	0.35	0.37	0.32	0.26	0.28
<b>Deuda Neta / EBITDA</b>	<b>1.55</b>	<b>1.07</b>	<b>0.87</b>	<b>0.03</b>	<b>(0.46)</b>	<b>(0.37)</b>	<b>(0.24)</b>	<b>(0.38)</b>	<b>(1.26)</b>	<b>(0.12)</b>	<b>0.14</b>
Deuda Neta / (EBITDA+Capex)	1.59	1.15	0.92	0.03	(0.48)	(0.37)	(1.72)	(1.83)	(1.35)	(0.13)	0.15
Deuda Neta / C.C.	0.10	0.08	0.07	0.00	(0.04)	(0.03)	(0.07)	(0.10)	(0.07)	(0.01)	0.01
Cobertura Intereses	39.78	47.58	29.30	19.20	16.51	15.06	9.26	12.47	10.74	8.06	7.92
<b>ROA</b>	<b>3.0%</b>	<b>3.4%</b>	<b>4.0%</b>	<b>4.8%</b>	<b>4.1%</b>	<b>3.4%</b>	<b>1.9%</b>	<b>2.7%</b>	<b>2.9%</b>	<b>2.9%</b>	<b>2.8%</b>
<b>ROE</b>	<b>4.6%</b>	<b>5.2%</b>	<b>6.2%</b>	<b>7.2%</b>	<b>6.2%</b>	<b>5.2%</b>	<b>2.9%</b>	<b>4.1%</b>	<b>4.5%</b>	<b>4.5%</b>	<b>4.3%</b>