

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 26/09/2025

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	ARA
RAZÓN SOCIAL	CONSORCIO ARA, S.A.B. DE C.V.
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

HR Ratings revisó a la baja la calificación de HR AA+ a HR AA manteniendo la Perspectiva Estable y ratificó la calificación de HR1 para Consorcio ARA

EVENTO RELEVANTE

26 de septiembre de 2025

La revisión a la baja de la calificación a largo plazo para Consorcio ARA (ARA o la Empresa) se fundamenta en una menor generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) respecto a lo esperado en nuestras proyecciones y a la deuda neta positiva, lo que resultó en un impacto negativo en las métricas de DSCR, DSCR con Caja y Años de Pago. La Empresa reportó un FLE de P\$129m en 2024 (vs. P\$610m en nuestro escenario base), lo cual estuvo relacionado principalmente a mayores niveles de inventarios, debido a una mayor inversión en desarrollos en construcción y nuevos proyectos. Durante 2024 y cifras acumuladas al 2T25, los ingresos registraron un incremento de 5.5% y 12.7% respectivamente, debido al desplazamiento de unidades de proyectos finalizados en los tres segmentos. Sin embargo, debido a mayores costos por construcción y mayores gastos, principalmente por sueldos y promociones, los márgenes en 2024 se mantuvieron en línea, mientras que, en los resultados acumulados al 2T25 observamos una contracción en margen EBITDA de -110 puntos base (pb) respecto al 2T24 y de -131 pb respecto a nuestro escenario base. Asimismo, para el periodo proyectado, estimamos una TMAC24-27 de 5.6% en ingresos, como resultado del inicio de nuevas fases en desarrollos ya existentes, la finalización de los que proyectos que ya se encuentran en proceso y el arranque de construcción de nuevos proyectos. Por su parte, también estimamos un incremento en costos y gastos que arrojaría un margen bruto promedio de 26.5% y margen EBITDA de 11.8% para el periodo proyectado. En términos de FLE, proyectamos que ARA generaría P\$570m en 2027 (vs. P\$129m en 2024), como resultado de menores requerimientos de capital de trabajo. Finalmente, en cuanto a la estructura de financiamiento de ARA, proyectamos una deuda total de P\$1,674m en 2027 (vs. P\$2,436m en 2024) y deuda neta de P\$121m en 2027 (vs. P\$149m en 2024). Esta disminución en deuda sería resultado de las amortizaciones en las líneas de crédito con base en el calendario vigente de ARA. De igual forma, consideramos el refinanciamiento de ARA 23X en 2026 bajo las mismas condiciones de tasa (TIE28 + 170 pb) y vencimiento a tres años. Es importante mencionar que la calificación considera un ajuste cualitativo positivo por la expectativa de mejora en métricas en los siguientes años ante una mayor generación de FLE a partir de 2025.

Para consultar el reporte y/o comunicado completo favor de dirigirse a nuestro sitio web en <https://www.hrratings.com/>

Contactos

Jesús Pineda
Subdirector de Corporativos
Analista Responsable
jesus.pineda@hrratings.com

Estefanía Chávez
Analista
estefania.chavez@hrratings.com

Alfredo Márquez

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 26/09/2025

Analista Sr.
alfredo.marquez@hrratings.com

Heinz Cederborg
Director Ejecutivo Sr. de Corporativos / ABS
heinz.cederborg@hrratings.com

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación.

MERCADO EXTERIOR