



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

## RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2018 (1T18)

(Cifras en millones de pesos)

Ciudad de México, a 24 de abril de 2018 – Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. (“ARA” – BMV: ARA\*) reporta sus resultados correspondientes al 1T18.

**Nota:** El 1º de enero de 2018 entraron en vigor la IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes y la IFRS 9 Instrumentos financieros, por lo que las cifras del 1T17 que aquí se presentan han sido reformuladas y son comparables con el 1T18 (ver sección VI. Efectos por aplicación de nuevas Normas Internacionales de Información Financiera, IFRS por sus siglas en inglés).

### I. Comentario del Director General

Germán Ahumada Russek comentó: Los **resultados del primer trimestre de 2018 estuvieron en línea con lo esperado**, en donde de acuerdo con nuestras proyecciones alrededor del 45% de los ingresos se generarán en el primer semestre y el 55% restante en el segundo semestre.

Los **ingresos totales del primer trimestre de 2018 fueron de \$1,720.0 millones y tuvieron un crecimiento del 2.7%** en comparación con el mismo periodo del año anterior. La **utilidad de operación fue de \$192.5 millones con un incremento del 9.6%** y la **utilidad neta fue de \$159.5 millones con un crecimiento del 17.9%**. Cabe destacar que estos **incrementos en la utilidad de operación y utilidad neta fueron muy superiores al crecimiento de los ingresos**, lo que **mejoró la rentabilidad** en comparación con el primer trimestre de 2017.

En el **primer trimestre de 2018 los ingresos habitacionales fueron de \$1,673.3 millones con un crecimiento del 3.6%** al compararlos con el primer trimestre de 2017. Las **viviendas vendidas fueron 2,493 y tuvieron un incremento del 9.4%** debido principalmente a ventas de nuevos desarrollos del segmento de Interés Social.

El **Flujo Libre de Efectivo para la Firma generado en los primeros tres meses de 2018 fue positivo por \$215.6 millones**, mismo que se compara muy favorablemente con el Flujo negativo de -\$45.1 millones del primer trimestre de 2017.

Al cierre del primer trimestre de 2018, **continuamos con la tendencia observada en 2017 de mantener razones de apalancamiento en niveles no sólo saludables, sino históricamente bajos**. La **deuda con costo a EBITDA fue de 1.69 veces**, la cifra más baja en poco más de los últimos siete años, mientras que la **deuda neta a EBITDA se colocó en -0.1 veces al tener una deuda neta negativa de -\$122.8 millones**.

Estamos **enfocados en lograr lo que nos propusimos para 2018 y continuar con el buen desempeño que hemos tenido en los últimos años**. Se tiene una **demandada sostenida de vivienda y una oferta de crédito hipotecario competitiva**; y por nuestra parte, **tenemos el producto, la experiencia, solidez financiera y un gran equipo de colaboradores comprometido**.

Confirmamos nuestra guía de resultados con un **crecimiento en ingresos por arriba del 6%** y un **margen neto de alrededor del 10%**, así como un **Flujo Libre de Efectivo para la Firma positivo de aproximadamente \$450 millones**.



Real del Palmar, Guerrero



Fuentes de Tizayuca II, Hidalgo



Las Misiones II, Estado de México



Dream Lagoons Foresta, Estado de México



Paraíso Country Club, Morelos

### Finanzas y Relación con Inversionistas

Alicia Enriquez  
aenriquez@ara.com.mx

(5255) 5596-8803  
(5255) 5246-3100 Ext. 4096





## II. Resumen ejecutivo

### 1T18 vs. 1T17

- Ingresos por \$1,720.0 millones con un crecimiento de 2.7%.
- Las unidades vendidas fueron 2,493 con un incremento de 9.4%, y el precio promedio fue de \$671.2 (miles de pesos) con una disminución de 5.3%.
- Utilidad de operación por \$192.5 millones con un crecimiento de 9.6%, y un margen de operación de 11.2%.
- EBITDA por \$247.6 millones con un incremento de 4.8%, y un margen de EBITDA de 14.4%.
- Utilidad neta de \$159.5 millones con un incremento de 17.9%, y un margen neto de 9.3%.
- Flujo Libre de Efectivo para la Firma positivo por \$215.6 millones.

### Resultados

*(Millones de pesos)*

	1T18	1T17	Var. %
Ingresos totales	1,720.0	1,675.0	2.7
Ventas (Unidades)	2,493	2,279	9.4
Precio Prom. (Miles de Pesos)	671.2	708.6	-5.3
Utilidad bruta	461.3	451.1	2.3
Utilidad de operación	192.5	175.7	9.6
Utilidad neta	159.5	135.2	17.9
EBITDA <sup>(1)</sup>	247.6	236.2	4.8
Margen bruto	26.8%	26.9%	
Margen de operación	11.2%	10.5%	
Margen neto	9.3%	8.1%	
Margen EBITDA	14.4%	14.1%	
Flujo Libre de Efectivo para la Firma	215.6	-45.1	

<sup>(1)</sup> 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-18	Al 31-Dic-17	Var. %
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,202.5	2,285.6	-3.6
Deuda con costo	2,079.7	2,315.4	-10.2
Deuda neta	-122.8	29.9	-511.0

(Veces)

	Al 31-Mar-18	Al 31-Dic-17	Variación	
Deuda con costo	a Capital contable	0.16	0.18	-0.02
	a Activo total	0.11	0.12	-0.01
	a EBITDA (12m)	1.69	1.90	-0.21
Deuda neta a EBITDA (12m)	-0.10	0.02	-0.12	
Deuda neta a Capital contable	-0.01	0.002	-0.012	

	1T18	1T17	Var.	UDM Mzo'18	UDM Mzo'17	Var.
Cobertura de intereses:						
EBITDA a Intereses pagados	4.67	4.07	0.60	4.94	5.38	-0.44

## Reserva territorial

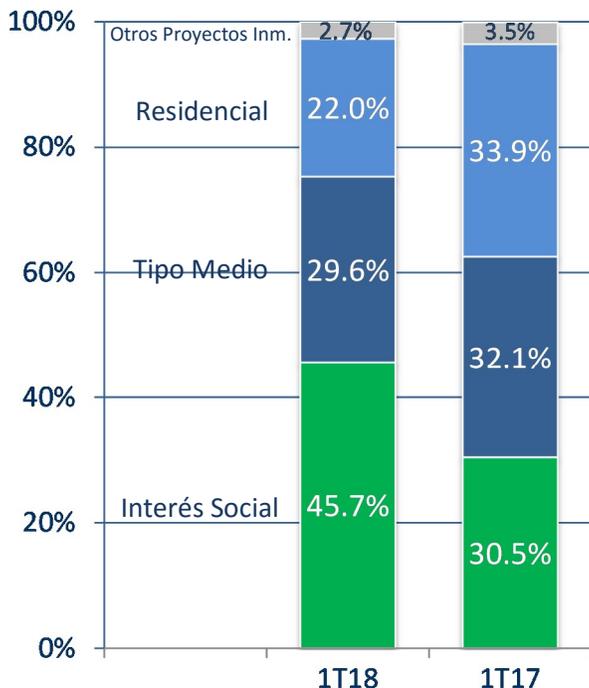
El valor de la reserva territorial al 31 de marzo de 2018 fue de \$4,716.4 millones, y está constituida por 34.8 millones de m<sup>2</sup>, suficientes para edificar 133,981 viviendas a plan maestro. Dicha reserva incluye 2.3 millones de m<sup>2</sup> que serán destinados a proyectos inmobiliarios distintos a vivienda, tales como desarrollos comerciales, centros turísticos y zonas industriales.



### III. Resultados Primer Trimestre 2018 / 2017 (1T18 / 1T17)

#### Ingresos

Ingresos 1T18 / 1T17



En el 1T18 los ingresos habitacionales fueron de \$1,673.3 millones con un crecimiento de 3.6% en comparación con el 1T17. Por su parte, los ingresos de Otros Proyectos Inmobiliarios, los cuales corresponden principalmente a la venta de terrenos y arrendamiento de centros comerciales, fueron de \$46.7 millones y disminuyeron el 22.3% debido a menores ingresos por venta de terrenos comerciales. En suma, los ingresos totales del 1T18 fueron de \$1,720.0 millones y tuvieron un incremento del 2.7% contra el mismo periodo del año anterior.

Los ingresos por segmento estuvieron distribuidos de la siguiente forma:

	1T18			1T17			Var. 1T 18/17	
	Unid.	Mill. \$	Vtas%	Unid.	Mill. \$	Vtas%	Mill. \$	%
Interés Social	1,739	786.2	45.7	1,255	510.7	30.5	275.5	53.9
Tipo Medio	547	509.3	29.6	702	537.2	32.1	-27.9	-5.2
Residencial	207	377.8	22.0	322	567.1	33.9	-189.3	-33.4
<b>Total habitacional</b>	<b>2,493</b>	<b>1,673.3</b>	<b>97.3</b>	<b>2,279</b>	<b>1,615.0</b>	<b>96.4</b>	<b>58.3</b>	<b>3.6</b>
Otros proyectos inmobiliarios		46.7	2.7		60.1	3.6	-13.4	-22.3
<b>Total</b>	<b>2,493</b>	<b>1,720.0</b>	<b>100</b>	<b>2,279</b>	<b>1,675.0</b>	<b>100</b>	<b>44.9</b>	<b>2.7</b>

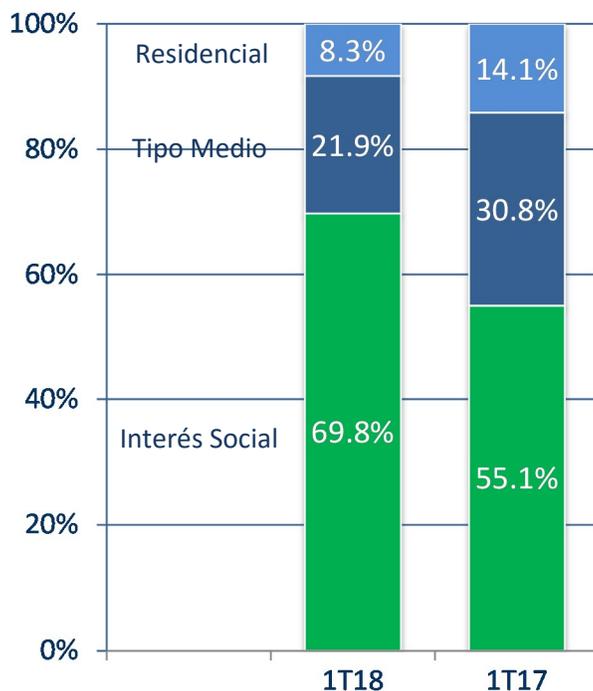
Los ingresos del segmento de Interés Social en el 1T18 tuvieron un importante crecimiento del 53.9% en comparación con el 1T17. Dicho crecimiento se debió principalmente a ingresos de nuevos desarrollos. Por lo que corresponde a los ingresos del segmento de Tipo Medio y Residencial, tuvieron un decremento del -5.2% y -33.4%, respectivamente, debido a la terminación de ciertos desarrollos entre los que destaca Dream Lagoons Foresta ubicado en Metepec, Estado de México. Cabe señalar que durante el segundo semestre esperamos la maduración de algunos proyectos, principalmente del segmento de Residencial, por lo que la mezcla de ingresos anual se estaría alineando a nuestra estrategia de que los segmentos de Tipo Medio y Residencial representen alrededor del 60% de los ingresos totales y el 40% restante el segmento de Interés Social.

Las viviendas vendidas con subsidio del gobierno federal, representaron el 8.5% de los ingresos totales en el 1T18 y el 7.5% en el 1T17.

En el 1T18 las unidades vendidas fueron 2,493 que comparadas con el mismo periodo del año anterior tuvieron un incremento de 9.4%, dicho incremento es atribuible al crecimiento del 38.6% en las viviendas vendidas del segmento de Interés Social y se vio contrarrestado por un decremento del 22.1% en las unidades de Tipo Medio y del 35.7% del segmento de Residencial.

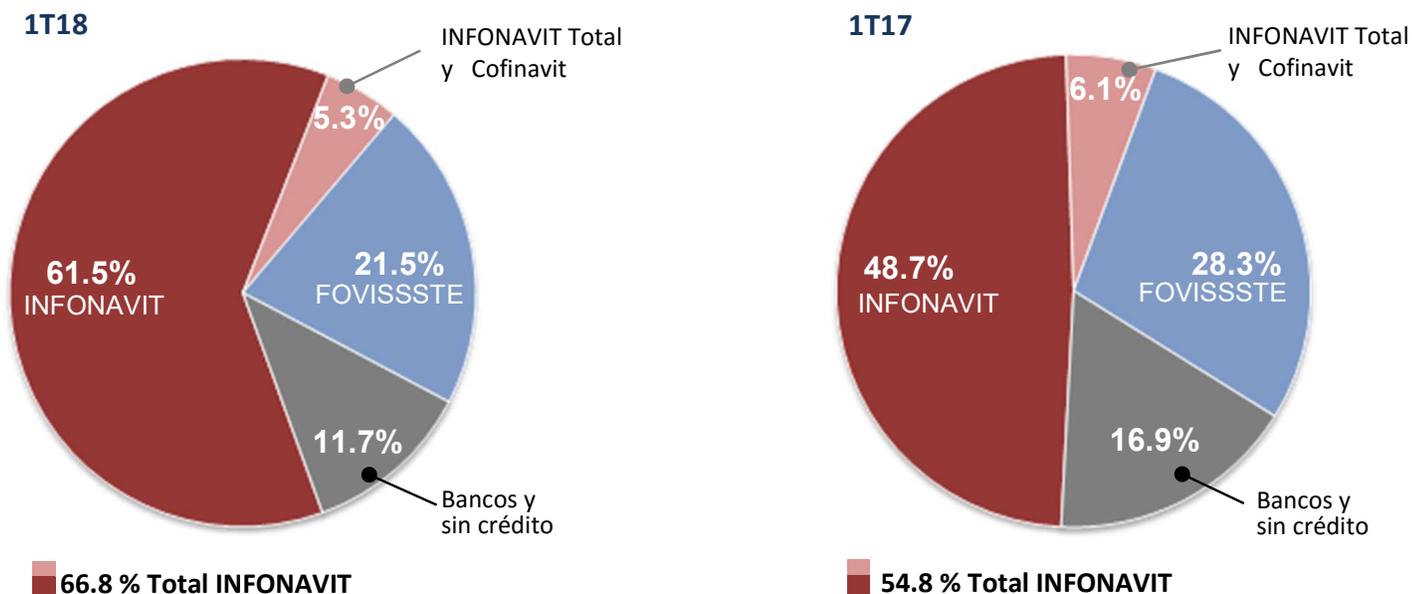
Las viviendas verticales representaron el 53.0% del total de unidades vendidas en el 1T18, superior al 48.7% del 1T17.

Unidades 1T18 / 1T17

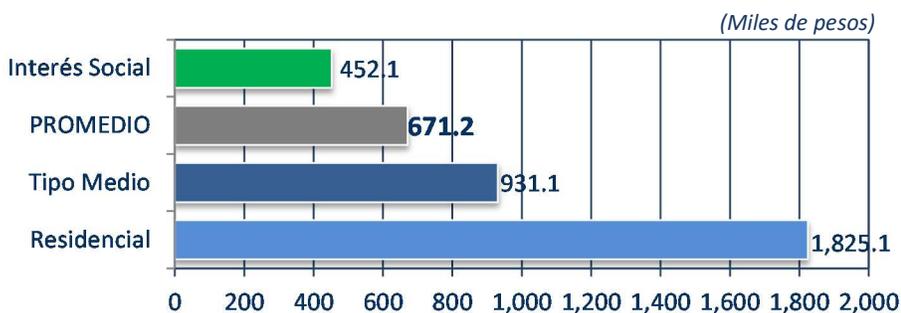




Porcentaje de viviendas escrituradas por tipo de financiamiento 1T18 / 1T17



Precios promedio de venta por tipo de vivienda 1T18



El precio promedio de venta de las viviendas en el 1T18 fue de \$671.2 (miles de pesos), que con relación al mismo periodo del año anterior tuvo una disminución de 5.3% debido a una mayor participación del segmento de Interés Social en la mezcla de ingresos. Por segmento de vivienda, los precios promedio de Interés Social, de Tipo Medio y de Residencial, tuvieron un incremento del 11.1%, 21.7%, y 3.6%, respectivamente.

Costos

En el 1T18 los costos ascendieron a \$1,258.7 millones que al compararlos contra los \$1,223.9 millones del 1T17, tuvieron un incremento del 2.8%. Los costos del 1T18 representaron el 73.2% de los ingresos totales, prácticamente estable con el 1T17.

Utilidad bruta

La utilidad bruta del 1T18 fue de \$461.3 millones con un crecimiento del 2.3% en comparación con el mismo periodo del año anterior. El margen bruto del 1T18 fue de 26.8%, con una ligera disminución de 10pb con relación al 1T17.

Gastos generales

Los gastos generales del 1T18, que incluyen sueldos y compensaciones del personal administrativo y de ventas, así como los gastos de venta, ascendieron a \$265.2 millones y tuvieron un decremento de 1.0% en comparación con el 1T17. Con relación a los ingresos el porcentaje de gastos generales en el 1T18 fue de 15.4%, 60pb inferior al que se tuvo en el 1T17.



## Utilidad de operación

La utilidad de operación del 1T18 fue de \$192.5 millones con un crecimiento del 9.6% con relación al 1T17. El margen de operación en el 1T18 fue de 11.2%, 70pb superior al margen del 1T17.

## (Ingresos) gastos financieros - neto

	1T18	1T17	Variación	
	Mill \$	Mill \$	Mill \$	%
Intereses pagados netos	3.7	10.8	-7.1	-66.1
Intereses ganados	-32.6	-14.7	-17.9	121.9
Pérdida cambiaria	9.0	9.1	-0.1	-1.3
Pérdida (utilidad) por derivados	0.9	-2.9	3.8	-132.1
<b>(Ingresos) gastos financieros - neto</b>	<b>-19.0</b>	<b>2.4</b>	<b>-21.4</b>	<b>-906.0</b>

En el 1T18 los ingresos financieros – neto fueron de \$19.0 millones, en tanto que en el 1T17 se tuvieron gastos financieros – neto por \$2.4 millones. Los ingresos financieros del 1T18 se originaron principalmente por los intereses ganados que ascendieron a \$32.6 millones, duplicando el monto del 1T17.

En el 1T18 las fluctuaciones cambiarias resultaron en una pérdida de \$9.0 millones, derivada principalmente por la valuación de inversiones en dólares (equivalentes de efectivo).

La pérdida por derivados en el 1T18 fue de \$0.9 millones y corresponde a instrumentos contratados con fines de cobertura para ciertos préstamos (ver sección de Deuda).

Los intereses pagados en el 1T18 fueron de \$53.0 millones con un decremento de 8.8% en comparación con el 1T17, debido a la disminución de la deuda.

	1T18	1T17	Variación	
	Mill \$	Mill \$	Mill \$	%
Intereses pagados	53.0	58.1	-5.1	-8.8
Intereses pagados capitalizados	-49.4	-47.3	-2.0	4.3
<b>Intereses pagados netos</b>	<b>3.7</b>	<b>10.8</b>	<b>-7.1</b>	<b>-66.1</b>

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 1T18 y 1T17, se capitalizaron intereses pagados por \$49.4 y \$47.3 millones, respectivamente, en el saldo de inventarios. Por otra parte del saldo de intereses pagados capitalizados en inventarios se transfirieron al costo en el 1T18 y 1T17, un monto de \$33.7 y \$38.5 millones, respectivamente.

## Impuestos a la utilidad

El total de impuestos en el 1T18 fue de \$65.1 millones, que corresponden a la tasa de Impuesto sobre la Renta (ISR) del 30% sobre la base de la utilidad fiscal neta.

## Utilidad neta

La utilidad neta del 1T18 fue de \$159.5 millones con un crecimiento del 17.9% en comparación con el 1T17. Dicho crecimiento fue atribuible principalmente al crecimiento en ingresos, menores gastos generales así como por mayores ingresos de intereses ganados, lo que permitió que el margen neto tuviera incremento de 120pb al pasar de 8.1% en el 1T17 a 9.3% en el 1T18.



## EBITDA

### Conciliación de la utilidad neta a EBITDA

	1T18	1T17	Variación	
	Mill \$	Mill \$	Mill \$	%
<b>Utilidad neta</b>	<b>159.5</b>	<b>135.2</b>	<b>24.2</b>	<b>17.9</b>
Depreciación	13.8	14.6	-0.8	-5.3
Intereses pagados capitalizados transf. al costo	37.7	38.5	-0.9	-2.2
Impuestos a la utilidad	65.1	55.2	9.9	17.9
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	-13.1	-17.1	4.0	-23.6
Otros gastos - neto	3.6	7.4	-3.8	-51.2
(Ingresos) gastos financieros - neto	-19.0	2.4	-21.4	-906.0
<b>EBITDA</b>	<b>247.6</b>	<b>236.2</b>	<b>11.4</b>	<b>4.8</b>

Durante el 1T18 ARA generó un EBITDA por \$247.6 millones, con un incremento de 4.8% en comparación con el 1T17. El margen de EBITDA fue del 14.4%, 30pb superior al margen del 1T17.

## IV. Situación financiera, liquidez y recursos de capital

### Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de marzo de 2018, el efectivo y equivalentes de efectivo ascendieron a \$2,202.5 millones, con una disminución del 3.6% en comparación con el saldo al cierre del año anterior, y un incremento del 21.5% en comparación con el saldo que se tuvo al cierre del 1T17.

### Cuentas por cobrar

El saldo de cuentas por cobrar al 31 de marzo de 2018 fue de \$625.5 millones, que comparado con el saldo al cierre del ejercicio anterior tuvo un decremento de 8.9%. La rotación de cuentas por cobrar fue de 27 días.

### Inventarios

Al 31 de marzo de 2018, el saldo de inventarios totales ascendió a \$13,871.3 millones, los cuales se integran como sigue: i) terrenos en proceso y para desarrollo por \$4,716.4 millones, y ii) las obras en proceso (edificación, urbanización, infraestructura, equipamiento, licencias e intereses pagados capitalizados) y almacén de materiales de construcción, por \$9,154.9 millones.

La reserva territorial de ARA está estratégicamente ubicada en regiones geográficas del país con alto crecimiento económico. Al 31 de marzo de 2018, se tenían 34.8 millones de m<sup>2</sup> de reserva territorial ubicada en 18 estados del país, y es suficiente para edificar 133,981 viviendas a plan maestro. Dicha reserva territorial incluye 2.3 millones de m<sup>2</sup> que se destinarán a otros proyectos inmobiliarios diferentes a vivienda tales como desarrollos comerciales, turísticos y zonas industriales.



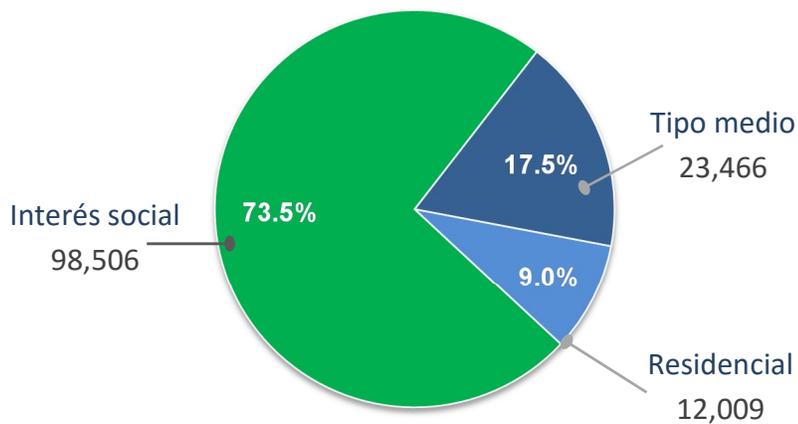
Geográficamente la reserva territorial se encuentra distribuida como sigue:

Estado	Unidades	%
Edo. de México	43,339	32.3
Quintana Roo	34,885	26.0
Jalisco	7,596	5.7
Baja California	7,301	5.4
Nuevo León	5,659	4.2
Hidalgo	5,335	4.0
Guanajuato	5,028	3.8
Veracruz	4,722	3.5
Guerrero	4,185	3.2
Nayarit	4,181	3.1
Puebla	3,091	2.3
Sonora	1,750	1.3
Morelos	1,661	1.2
Subtotal	128,733	96.1
Varios (5 estados)	5,248	3.9
<b>Total</b>	<b>133,981</b>	<b>100</b>



Reserva

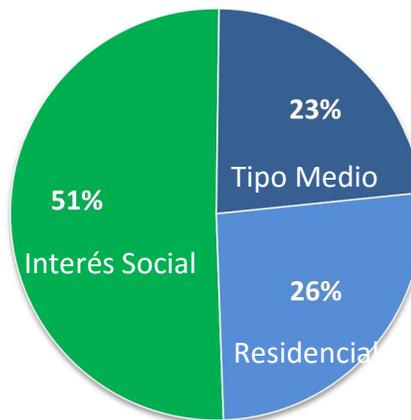
territorial por tipo de vivienda al 31 de marzo de 2018



133,981 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





## Inmuebles, maquinaria y equipo

ARA es una Compañía verticalmente integrada lo que permite generar y aprovechar economías de escala. Su división COMACI (Concreto, Maquinaria y Cimbra) es un área estratégica que proporciona maquinaria y equipo para la construcción, fabricación y mantenimiento de cimbra, así como el suministro de concreto. Al 31 de marzo de 2018, el saldo neto de inmuebles, maquinaria y equipo fue de \$200.5 millones.

## Deuda y Deuda neta

Al 31 de marzo de 2018 el saldo de la deuda con costo (créditos bursátil y bancarios más arrendamiento financiero) fue de \$2,079.7 millones, y en comparación con el saldo que se tenía al 31 de diciembre de 2017 (\$2,315.4 millones) tuvo una disminución de 10.2%. El vencimiento de la deuda con costo es del 22.7% a corto plazo y el 77.3% a largo plazo. La totalidad de la deuda con costo está denominada en pesos.

El 64% de la deuda con costo corresponde a los certificados bursátiles quirografarios de largo plazo emitidos en diciembre de 2017 por un monto de \$1,350.1 millones (\$1,328.4 millones netos de gastos de colocación por devengar). El plazo es de 5 años, con una amortización de principal objetivo de 26 pagos a partir del año tres, a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) de 28 días más 250pb. Los certificados bursátiles ARA17 tienen una calificación crediticia de "A+" por parte de HR Ratings de México y "mxA" por parte de S&P Global Ratings.

Al 31 de marzo de 2018 el saldo del crédito sindicado, que anteriormente representaba el crédito más importante de la Compañía, fue de \$201.5 millones y representó el 9.7% de la deuda con costo, a una tasa de interés que va en función de la razón de apalancamiento de Deuda a EBITDA. Si dicha razón se ubica en un rango de entre 1 a 2 veces la tasa será la correspondiente a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) más 192pb. Al 31 de marzo de 2018 la razón de Deuda con costo a EBITDA fue de 1.69 veces. La garantía hipotecaria del crédito mantiene un aforo de 1 a 1 sobre el saldo insoluto de la deuda y la constituye reserva territorial de largo plazo. Además, se cuenta con la garantía de la Sociedad Hipotecaria Federal de hasta el 50% del saldo insoluto de la deuda.

El saldo de créditos puente al cierre del primer trimestre de 2018 fue de \$183.8 millones y representaron el 8.8% de la deuda con costo. La tasa de interés que devengan la mayor parte de estos préstamos es de TIIE más 275pb a 285pb, y el plazo es de dos a tres años.

El saldo al 31 de marzo de 2018 de los préstamos simples con garantía hipotecaria, prenda sobre derecho de cobro y partes sociales, de los centros comerciales que son 100% propiedad de ARA, fue de \$280.5 millones. Para algunos de estos préstamos se contrató un instrumento financiero derivado con fines de cobertura (CAP de tasa de interés, 8% sin sobretasa) con vencimiento en 2019.

Por lo que corresponde al arrendamiento financiero, fuente de financiamiento para la adquisición de maquinaria y equipo, su saldo al 31 de marzo de 2018 ascendió a \$25.7 millones.

Por su parte, la deuda neta al 31 de marzo de 2018 fue negativa por -\$122.8 millones debido principalmente a la disminución de la deuda con costo.



		(Veces)		
		Al 31-Mar-18	Al 31-Dic-17	Variación
Deuda con Costo	a Capital contable	0.16	0.18	-0.02
	a Activo total	0.11	0.12	-0.01
	a EBITDA (12m)	1.69	1.90	-0.21
Deuda neta a EBITDA (12m)		-0.10	0.02	-0.12
Deuda neta a Capital contable		-0.01	0.002	-0.012
Pasivo total a Activo total		32.1%	33.2%	-110 pb
Pasivo total <sup>(a)</sup> a Activo total		19.1%	20.6%	-150 pb
Pasivo total a Capital Contable		47.2%	49.7%	-250 pb

Por doce años consecutivos ARA cuenta con la calificación crediticia más alta del sector vivienda mexicano otorgada por Standard & Poor's mxA (Escala Nacional -CaVal-), y por Moody's Investor Services: Ba2 (Escala Global, moneda local) y A2.mx (Escala Nacional de México). Además, en 2017 ARA recibió la calificación de A+ por parte de HR Ratings.

(a) Sin incluir el pasivo por ISR diferido.

### 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-18	Al 31-Dic-17
Pasivo moneda extranjera / Pasivo total	0.1%	0.1%
Efectivo y equivalentes de efectivo / Pasivo circulante	113.6%	102.1%
Ingresos (12m) / Pasivo total	1.38 veces	1.21 veces
Activo circulante / Pasivo circulante	7.41 veces	6.49 veces
Activo circulante (-) Inventarios / Pasivo circulante	1.75 veces	1.58 veces

### Pasivo por ISR diferido

El pasivo por ISR diferido básicamente se origina por la deducibilidad de adquisiciones de terrenos. Al 31 de marzo de 2018 se tenía un saldo de \$2,440.4 millones y tuvo un incremento de 2.9% con relación al saldo que se tenía al cierre de 2017.

### Capital contable

El saldo del capital contable al 31 de marzo de 2018 fue de \$12,765.5 millones. Cabe destacar que el 91.7% del saldo del capital contable corresponde a las utilidades acumuladas, las cuales ascendieron a \$11,710.1 millones.

### Utilidad por acción (UPA)

En los últimos doce meses a marzo de 2018 la UPA fue de \$0.714, que comparado contra \$0.529 de los últimos doce meses a marzo de 2017, tuvo un crecimiento del 35.0%.



## 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 <sup>2</sup> )	%
Centro Las Américas	Estado de México	61,537	38.4
Paseo Ventura	Estado de México	25,806	16.1
Centro San Miguel	Estado de México	25,597	16.0
Plaza Centella	Estado de México	14,837	9.2
Centro San Buenaventura	Estado de México	11,474	7.2
Plaza Carey	Veracruz	20,917	13.1
<b>Total</b>		<b>160,168</b>	<b>100</b>

\* Gross Leasable Area = Area Bruta Arrendable

Adicionalmente, ARA tiene 7,686m<sup>2</sup> bajo el formato de unicentros y minicentros comerciales, dando un total de área arrendable de 167,854m<sup>2</sup>. Al 31 de marzo de 2018 la tasa de ocupación fue del 97%.

En el 1T18 los ingresos de los centros comerciales ascendieron a \$76.2 millones y el Ingreso Operativo Neto (NOI) fue de \$53.9 millones, con sólidos crecimientos del 19.2% y 18.4%, respectivamente, en comparación con el mismo periodo del año anterior. Dichos crecimientos se debieron principalmente a la apertura del nuevo centro comercial Paseo Ventura a finales del primer trimestre de 2017. Para 2018 se estima un NOI de \$225 millones con un crecimiento de alrededor del 11% con relación a 2017.

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.

En el 1T18 continuamos activamente con la expansión de Centro San Miguel, la cual al 31 marzo de 2018 tenía un avance de obra del 75% con un muy buen avance en la comercialización del 65%. Estimamos su apertura en el tercer trimestre de este año. Dicha expansión es de aproximadamente 13,000m<sup>2</sup> con una inversión total estimada de \$351.8 millones, de los cuales ya se han invertido \$164.1 millones y estamos por concluir la contratación de un préstamo por \$175 millones.

## VI. Efectos por aplicación de nuevas Normas Internacionales de Información Financiera IFRS (por sus siglas en inglés).

El 1º de enero de 2018 entraron en vigor la IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes y la IFRS 9 Instrumentos financieros.

**IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes.** Establece el reconocimiento del ingreso cuando el control de los bienes o servicios ha sido transferido al cliente. De acuerdo con lo establecido en esta nueva norma, la Compañía definió como política que las transacciones deben cumplir con los siguientes criterios: i) el inmueble debe ser habitable, ii) el inmueble esta escriturado a favor del cliente (aun cuando exista una reserva de dominio), y iii) el comprador del inmueble ha aceptado el activo.

Derivado del análisis de esta norma, se concluyó que no había cambio en el reconocimiento de los ingresos, excepto por las viviendas que se escrituran bajo el esquema de reserva de dominio en ciertos desarrollos del segmento de Tipo Medio alto y Residencial, ya que no se cumple en un sólo momento con los criterios anteriormente descritos. Las viviendas vendidas con



reserva de dominio serán reconocidas como ingreso al momento de entregar la vivienda, lo cual sucede cuando el cliente ha cubierto una parte importante del valor de la operación.

Al otorgarle al cliente un financiamiento la norma pide la identificación de un costo financiero, mismo que deberá separarse del valor de la vivienda y ser reconocido durante el plazo del financiamiento.

Cabe señalar que en 2016 y 2017 los ingresos de viviendas vendidas con reserva de dominio tan sólo representaron el 2% de los ingresos totales, por lo que el efecto por la aplicación de la IFRS 15 no fue significativo.

**IFRS 9 Instrumentos financieros.** Esta norma trata sobre la clasificación, medición y deterioro de activos y pasivos financieros. El principal efecto derivado de la aplicación de esta nueva norma se dio en la reserva de cuentas incobrables, en donde se aplicó el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de pérdidas crediticias incurridas que establecía la norma anterior (IAS 39 Instrumentos Financieros; Reconocimiento y Medición).

El modelo de pérdidas crediticias esperadas requiere reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de la cuenta por cobrar.

**Método retrospectivo.** Para la adopción de las nuevas normas se aplicó el método retrospectivo, por lo que las cifras de 2017 fueron reformuladas y son comparables con 2018. Los efectos en los estados financieros de 2017 fueron:

- Estado de posición financiera

	Al 31-Dic-2017 dictaminado	IFRS 15 y 9		Al 31-Dic-2017 reformulado
		Ajustes años anteriores	Ajustes 2017	
Efectivo y equiv. de efectivo	2,285.6			2,285.6
Clientes	813.0	-62.4	-54.4	696.3
Reserva de cuentas incobrables	-32.3		22.7	-9.6
Obras en proceso	8,906.2	95.0	64.6	9,065.8
Terrenos en proceso	1,900.5	7.2	4.0	1,911.7
Otros activos circulantes	566.7			566.7
Otros activos a largo plazo	4,370.2			4,370.2
<b>Total del activo</b>	<b>18,809.9</b>	<b>39.8</b>	<b>36.8</b>	<b>18,886.5</b>
Pasivo circulantes	2,113.6	80.6	44.1	2,238.3
Pasivo a largo plazo	1,660.2			1,660.2
ISR Diferido	2,385.3	-11.4	-1.5	2,372.4
Capital social	644.8			644.8
Resultados acumulados	10,668.1	-29.4		10,638.7
Resultado del ejercicio	918.3		-5.7	912.6
Otras cuentas de capital cont.	419.5			419.5
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>18,809.9</b>	<b>39.8</b>	<b>36.8</b>	<b>18,886.5</b>

- Estado de resultados

	2017 dictaminado	Ajustes IFRS 15 y 9	2017 reformulado
Ingresos	8,347.7	-98.5	8,249.3
Costo de venta	6,072.8	-68.5	6,004.3
Utilidad bruta	2,274.9	-29.9	2,245.0
Gastos generales	1,246.7	-22.7	1,224.0
Ingresos financieros	46.7		46.7
Participación negocios conjuntos	78.7		78.7
Impuestos a la utilidad	235.3	-1.5	233.7
<b>Utilidad neta</b>	<b>918.3</b>	<b>-5.7</b>	<b>912.6</b>



## VII. Comentarios finales

### Dividendos

El día de hoy, 24 de abril de 2018, la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de Consorcio ARA, S. A. B. de C. V., aprobó el pago de dividendos por \$180 millones. Las acciones en circulación a esta fecha son 1,304,930,745, por lo que el dividendo por acción es de \$0.1379 pesos. Al 31 de diciembre de 2017 el precio de la acción fue de \$7.67 pesos, y por lo tanto, el yield por acción es de 1.8%.

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.

### Distintivo de Empresa Socialmente Responsable

Por duodécimo año consecutivo ARA obtuvo el reconocimiento de Empresa Socialmente Responsable, otorgado por el Centro Mexicano para la Filantropía y la Alianza por la Responsabilidad Social Empresarial (RSE).

### Informe Anual y de Sustentabilidad G4 Global Reporting Initiative (GRI)

Por quinto año consecutivo elaboramos nuestro Informe siguiendo los lineamientos del G4 Global Reporting Initiative GRI. En esta memoria se dan a conocer las actividades más relevantes que en Consorcio ARA llevamos a cabo en el ámbito social, económico y ambiental. Dicho informe está disponible en: [www.consorcioara.com.mx](http://www.consorcioara.com.mx)



### Conferencia Telefónica y Presentación vía Webcast

ARA llevará a cabo su conferencia telefónica con relación a los resultados del 1T18, el miércoles 25 de abril de 2018 a las 10:00 a.m. (hora del centro) 11:00 a.m. (tiempo del este). Para conectarse a la misma, favor de marcar diez minutos antes de que inicie la conferencia a los siguientes números telefónicos:

**Estados Unidos +1.855.893.9851**

**Internacional +1.734.385.4606**

**Código de Identificación 5894489**

Adicionalmente, la Conferencia y presentación se transmitirán en vivo a través de Internet. Para tener acceso por favor visitar: <https://engage.vevent.com/rt/consorcioarasabdecv~042518>

Estará disponible una repetición de la Conferencia Telefónica a partir de la 1:30 p.m. del 25 de abril al 2 de mayo de 2018 a las 10:59 p.m. Para acceder a la repetición favor de marcar a los siguientes números telefónicos:

**Estados Unidos +1.855.859.2056**

**Internacional +1.404.537.3406**

**Código de Identificación 5894489**

### Perfil de la Empresa

Consorcio ARA cuenta con más de 41 años de experiencia en la construcción y comercialización de vivienda de Interés Social, Tipo Medio y Residencial. Ha vendido más de 346,600 casas a través de su historia y aproximadamente 1,386,000 mexicanos viven en una casa ARA. También ha incursionado de forma exitosa en el diseño, edificación y operación de centros comerciales. Desde 1996, año en el que ARA se convirtió en empresa pública, se ha caracterizado por tener una oferta diversificada de productos y una visión de largo plazo, con una sólida estructura financiera que se refleja en el uso eficiente de su capital de trabajo, 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.



## VIII. Estados financieros

## Estados de resultado integral

	Primer Trimestre 2018 / 2017				Variación 1T18 / 1T17	
	1T18	%	1T17 Reformulado	%	\$	%
Ingresos	1,720.0	100	1,675.0	100	44.9	2.7
Costos	1,258.7	73.2	1,223.9	73.1	34.8	2.8
<b>Utilidad bruta</b>	<b>461.3</b>	<b>26.8</b>	<b>451.1</b>	<b>26.9</b>	<b>10.2</b>	<b>2.3</b>
Gastos generales	265.2	15.4	268.0	16.0	(2.8)	(1.0)
Otros gastos - neto	(3.6)	-0.2	(7.4)	-0.4	3.8	(51.2)
<b>Utilidad de operación</b>	<b>192.5</b>	<b>11.2</b>	<b>175.7</b>	<b>10.5</b>	<b>16.8</b>	<b>9.6</b>
(Ingresos) gastos financieros - neto:						
Intereses pagados	53.0	3.1	58.1	3.5	(5.1)	(8.8)
Intereses pagados capitalizados	(49.4)	-2.9	(47.3)	-2.8	(2.0)	4.3
Intereses ganados	(32.6)	-1.9	(14.7)	-0.9	(17.9)	121.9
Pérdida cambiaria	9.0	0.5	9.1	0.5	(0.1)	(1.3)
Pérdida (utilidad) por derivados	0.9	0.1	(2.9)	-0.2	3.8	(132.1)
	(19.0)	-1.1	2.4	0.1	(21.4)	(906.0)
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	13.1	0.8	17.1	1.0	(4.0)	(23.6)
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>224.6</b>	<b>13.1</b>	<b>190.5</b>	<b>11.4</b>	<b>34.1</b>	<b>17.9</b>
Impuestos a la utilidad:						
ISR diferido	64.1	3.7	(10.2)	-0.6	74.3	(727.1)
ISR causado	1.0	0.1	65.5	3.9	(64.4)	(98.4)
	65.1	3.8	55.2	3.3	9.9	17.9
<b>Utilidad neta</b>	<b>159.5</b>	<b>9.3</b>	<b>135.2</b>	<b>8.1</b>	<b>24.2</b>	<b>17.9</b>
Otros resultados integrales	-	0.0	-	0.0	-	-
<b>Utilidad integral</b>	<b>159.5</b>	<b>9.3</b>	<b>135.2</b>	<b>8.1</b>	<b>24.2</b>	<b>17.9</b>
Depreciación	13.8	0.8	14.6	0.9	(0.8)	(5.3)
Intereses pagados capitalizados transferidos al costo	37.7	2.2	38.5	2.3	(0.9)	(2.2)
<b>EBITDA</b>	<b>247.6</b>	<b>14.4</b>	<b>236.2</b>	<b>14.1</b>	<b>11.4</b>	<b>4.8</b>



## Estados de posición financiera

	Al 31-Mar'18	Al 31-Dic'17 Refomulado	Variación	
			Importe	%
<b>ACTIVO</b>				
<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,202.5	2,285.6	-83.1	(3.6)
Cientes - Neto	625.5	686.6	-61.1	(8.9)
Terrenos para desarrollo	1,825.0	1,911.7	-86.6	(4.5)
Obras en proceso, almacén de materiales para construcción	9,154.9	9,065.8	89.1	1.0
Total Inventarios	10,979.9	10,977.5	2.4	0.0
Otros activos circulantes	562.8	566.7	-3.9	(0.7)
	14,370.7	14,516.4	-145.6	(1.0)
<b>ACTIVO A LARGO PLAZO</b>				
Acciones de Club de Golf	180.9	180.6	0.3	0.2
Propiedades de inversión	816.4	761.0	55.4	7.3
Terrenos para desarrollo a largo plazo	2,891.4	2,891.4	0.0	(0.0)
Inmuebles, planta y equipo - Neto	200.5	206.2	-5.8	(2.8)
Negocios conjuntos	153.5	154.6	-1.1	(0.7)
Impuestos a la utilidad diferidos	111.0	107.7	3.3	3.0
Instrumento financiero derivado	0.7	1.6	-0.9	(58.4)
Otros activos a largo plazo	65.6	67.1	-1.5	(2.2)
	4,419.9	4,370.2	49.7	1.1
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>18,790.6</b>	<b>18,886.5</b>	<b>-95.9</b>	<b>(0.5)</b>
<b>PASIVOS CIRCULANTES</b>				
Créditos bancarios	453.0	680.8	-227.9	(33.5)
Arrendamiento financiero	19.3	22.1	-2.8	(12.7)
Proveedores	654.5	615.2	39.2	6.4
Otros pasivos circulantes	812.5	920.1	-107.6	(11.7)
	1,939.2	2,238.3	-299.1	(13.4)
<b>PASIVOS NO CIRCULANTES</b>				
Créditos bancarios	1,600.9	1,605.5	-4.5	(0.3)
Arrendamiento financiero	6.4	7.0	-0.6	(8.6)
Pasivo por ISR diferido	2,440.4	2,372.4	68.1	2.9
Otros pasivos no circulantes	38.1	47.7	-9.6	(20.1)
	4,085.9	4,032.6	53.4	1.3
<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>6,025.1</b>	<b>6,270.8</b>	<b>-245.7</b>	<b>(3.9)</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>12,765.5</b>	<b>12,615.7</b>	<b>149.8</b>	<b>1.2</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>18,790.6</b>	<b>18,886.5</b>	<b>-95.9</b>	<b>(0.5)</b>



## 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 2017 Reformulado	645.5	351.6	36.2	10,757.8	42.3	11,833.4
Recompra de acciones propias – Neto	-0.3		-5.0			-5.2
Utilidad consolidada del año				134.9	0.4	135.2
<b>Saldos al 31 de marzo de 2017 Reformulado</b>	<b>645.3</b>	<b>351.6</b>	<b>31.3</b>	<b>10,892.7</b>	<b>42.7</b>	<b>11,963.4</b>
Saldo inicial al 1 de enero de 2018	644.8	351.6	23.9	11,551.3	44.0	12,615.7
Recompra de acciones propias – Neto	-0.4		-9.2			-9.7
Utilidad consolidada del año				158.8	0.7	159.5
<b>Saldos al 31 de marzo de 2018</b>	<b>644.4</b>	<b>351.6</b>	<b>14.7</b>	<b>11,710.1</b>	<b>44.7</b>	<b>12,765.4</b>

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



## Estados de flujos de efectivo

	Ene-Mar'18	Ene-Mar'17 Reformulado
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	224.6	190.5
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Depreciación	13.8	14.6
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	-13.1	-17.1
Otras partidas	3.9	-2.9
	4.7	-5.4
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	4.6	10.8
	233.8	195.9
(Aumento) disminución en:		
Clientes – Neto	61.1	-42.1
Inventarios	46.9	-19.7
Otros activos	1.8	-0.9
Aumento (disminución) en:		
Proveedores	39.2	-100.0
Otros pasivos	-111.5	-49.7
Impuestos a la utilidad pagados	3.0	-25.9
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>274.4</b>	<b>-42.5</b>
Actividades de inversión:		
Inversión en inmuebles, maquinaria y equipo	-5.3	-3.0
Disposiciones de otras inversiones con carácter permanentes	-53.6	0.4
<b>Efectivo excedente para aplicar a actividades de financiamiento</b>	<b>215.6</b>	<b>-45.1</b>
<b>Actividades de financiamiento</b>	<b>-298.6</b>	<b>73.2</b>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	-83.1	28.1
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	2,285.6	1,786.6
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>2,202.5</b>	<b>1,814.7</b>