



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

RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2017 (4T17)

(Cifras en millones de pesos)

Ciudad de México, a 22 de febrero de 2018 – Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. ("ARA" – BMV: ARA*) reporta sus resultados correspondientes al 4T17.

I. Comentario del Director General

Germán Ahumada Russek comentó: En 2017 cumplimos y superamos la meta de crecimiento en ingresos, por cuarto año consecutivo. Los ingresos habitacionales, es decir por escrituración de viviendas, fueron de \$8,137.5 millones con un crecimiento de doble dígito de 11.8% en comparación con 2016, en tanto que los ingresos totales, es decir, los ingresos habitacionales más ingresos de Otros Proyectos Inmobiliarios -principalmente venta de terrenos y arrendamiento de centros comerciales- ascendieron a \$8,347.7 millones y tuvieron un crecimiento de 9.4%. Dicho crecimiento en los ingresos totales fue superior en un 56.7% al crecimiento original estimado del 6%.

Además de un buen desempeño de los ingresos, también cumplimos y superamos ampliamente el estimado de crecimiento en la utilidad neta y de Flujo Libre de Efectivo para la Firma. En 2017, la utilidad neta fue de \$912 millones con un crecimiento de 24% en comparación con 2016, por lo que se triplicó el crecimiento original estimado del 8%; y generamos un Flujo Libre de Efectivo para la Firma positivo histórico por \$1,197.7 millones, el 166% superior al estimado originalmente de \$450 millones.

Por lo que respecta al cuarto trimestre de 2017, los ingresos habitacionales fueron de \$2,152.6 millones con un crecimiento de 10%, en tanto que los ingresos totales ascendieron a \$2,202.5 millones y tuvieron un crecimiento de 6.3% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Dicho crecimiento fue superior al que estimábamos para el último trimestre del año y nos permitió alcanzar y exceder nuestra meta de crecimiento anual en ingresos. La utilidad de operación fue de \$263.4 millones y tuvo un crecimiento del 7.4% y la utilidad neta fue de \$223.4 millones con un incremento de 5.4%.

En cuanto a las principales razones de apalancamiento al 31 de diciembre de 2017, la Deuda con costo a EBIDTA se ubicó en 1.89 veces, la más baja desde hace siete años, en tanto que la Deuda neta a EBIDTA se ubicó en 0.02 veces, la más baja desde por lo menos el 2009.

Un logro importante en el cuarto trimestre de 2017 fue la exitosa emisión inaugural de certificados bursátiles quirografarios de largo plazo en el mercado mexicano, por un monto de \$1,350.1 millones. El propósito de dicha emisión fue la sustitución de pasivos para mejorar el perfil de vencimientos, así como la liberación de garantías hipotecarias.

En el ámbito de la responsabilidad social, a finales de 2017 Consorcio ARA recibió la certificación Great Place to Work, lo cual nos llena de orgullo y nuevamente expresamos nuestro agradecimiento al equipo de ARA por otro año más de buenos resultados. Gracias a nuestros inversionistas por su confianza, a clientes y proveedores, con quienes tenemos una relación basada en respeto y beneficio mutuo.

Para 2018 estimamos 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.



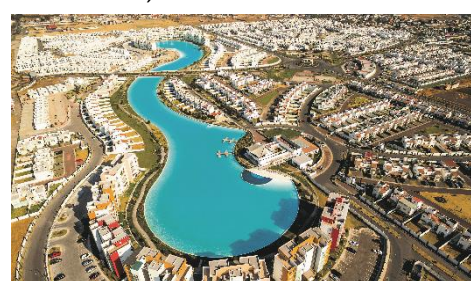
Real del Palmar, Guerrero



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

4T17 vs. 4T16

- Ingresos por \$2,202.5 millones con un crecimiento de 6.3%.
- Las unidades vendidas fueron 2,940 con un incremento de 1.2%, y el precio promedio fue de \$732.2 (miles de pesos) con un incremento de 8.7%.
- Utilidad de operación por \$263.4 millones con un crecimiento de 7.4%, y un margen de operación de 12.0%.
- EBITDA por \$308.2 millones con un incremento de 1.7%, y un margen de EBITDA de 14.0%.
- Utilidad neta de \$223.4 millones con un crecimiento de 5.4%, y un margen neto de 10.1%.
- Flujo Libre de Efectivo para la Firma positivo por \$354.3 millones.

Ene-Dic'17 vs. Ene-Dic'16

- Ingresos por \$8,347.7 millones con un crecimiento de 9.4%.
- Las unidades vendidas fueron 11,396 con un decremento de 4.9%, y el precio promedio de \$714.1 (miles de pesos) con un incremento de 17.7%.
- Utilidad de operación por \$1,022.2 millones con un crecimiento de 13.1%, y un margen de operación de 12.2%.
- EBITDA por \$1,223.1 millones con un incremento de 9.6%, y un margen de EBITDA de 14.7%.
- Utilidad neta de \$912.0 millones con un crecimiento de 24.0%, y un margen neto de 10.9%.
- Flujo Libre de Efectivo para la Firma positivo por \$1,197.7 millones.

Resultados

(Millones de pesos)

	4T17	4T16	Var. %	Ene-Dic'17	Ene-Dic'16	Var. %
Ingresos totales	2,202.5	2,071.2	6.3	8,347.7	7,632.5	9.4
Ventas (Unidades)	2,940	2,904	1.2	11,396	11,988	-4.9
Precio Prom. (Miles de Pesos)	732.2	673.8	8.7	714.1	606.9	17.7
Utilidad bruta	607.1	572.5	6.0	2,274.9	2,066.7	10.1
Utilidad de operación	263.4	245.2	7.4	1,022.2	904.0	13.1
Utilidad neta	223.4	212.0	5.4	912.0	735.6	24.0
EBITDA ⁽¹⁾	308.2	303.0	1.7	1,223.1	1,115.6	9.6
Margen bruto	27.6%	27.6%		27.3%	27.1%	
Margen de operación	12.0%	11.8%		12.2%	11.8%	
Margen neto	10.1%	10.2%		10.9%	9.6%	
Margen EBITDA	14.0%	14.6%		14.7%	14.6%	
Flujo Libre de Efectivo para la Firma	354.3	215.0		1,197.7	330.8	

⁽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 31-Dic-17	Al 31-Dic-16	Var. %
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,285.6	1,786.6	27.9
Deuda con costo	2,315.5	2,633.8	-12.1
Deuda neta	29.9	847.2	-96.5

(Veces)

	Al 31-Dic-17	Al 31-Dic-16	Variación	
Deuda con costo	a Capital contable	0.18	0.22	-0.04
	a Activo total	0.12	0.14	-0.02
	a EBITDA (12m)	1.89	2.36	-0.47
Deuda neta a EBITDA (12m)	0.02	0.76	-0.74	
Deuda neta a Capital contable	0.002	0.07	-0.068	

	4T17	4T16	Var.	Ene-Dic'17	Ene-Dic'16	Var.
Cobertura de intereses:						
EBITDA a Intereses pagados	4.81	5.24	-0.43	4.80	6.29	-1.49

Reserva territorial

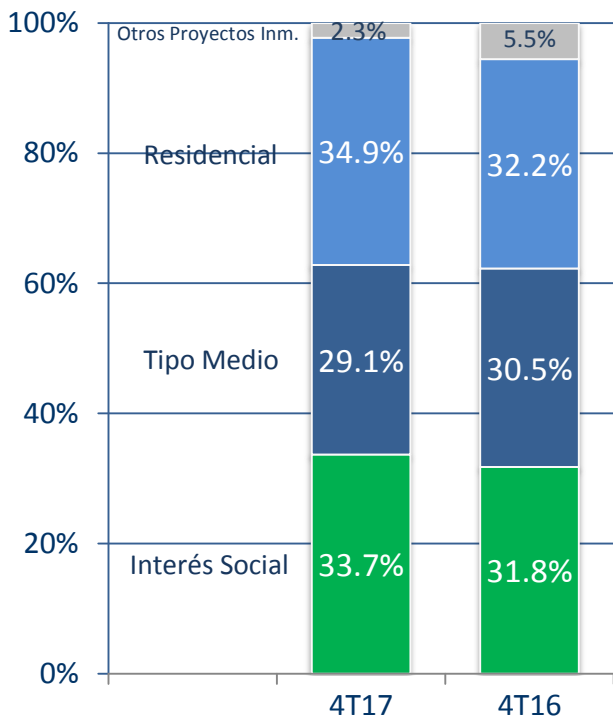
El valor de la reserva territorial al 31 de diciembre de 2017 fue de \$4,789.3 millones, y está constituida por 35.2 millones de m², suficientes para edificar 136,392 viviendas a plan maestro. Dicha reserva incluye 2.2 millones de m² que serán destinados a proyectos inmobiliarios distintos a vivienda, tales como desarrollos comerciales, centros turísticos y zonas industriales.



III. Resultados Cuarto Trimestre 2017 / 2016 (4T17 / 4T16)

Ingresos

Ingresos 4T17 / 4T16

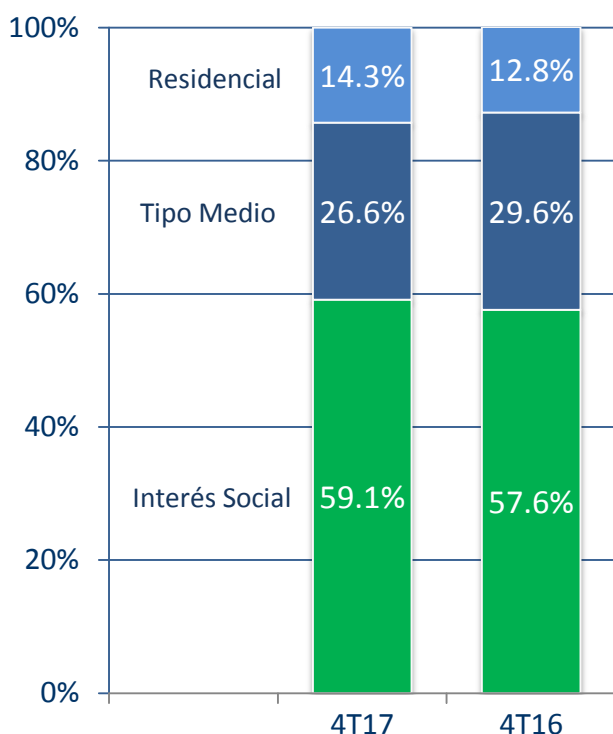


En el 4T17 los ingresos habitacional fueron de \$2,152.6 millones y tuvieron un crecimiento del 10.0% en comparación con el 4T16, en tanto que los ingresos totales, es decir, la suma de los ingresos habitacional más los ingresos de otros proyectos inmobiliarios, ascendieron a \$2,202.5 millones con un crecimiento de 6.3%. Dicho crecimiento fue superior al que estimábamos para el último trimestre del año y nos permitió alcanzar y exceder nuestra meta de crecimiento anual en ingresos.

Los ingresos por segmento estuvieron distribuidos de la siguiente forma:

	4T17			4T16			Var. 4T 17/16	
	Unid.	Mill. \$	Vtas%	Unid.	Mill. \$	Vtas%	Mill. \$	%
Interés Social	1,739	741.9	33.7	1,673	658.3	31.8	83.5	12.7
Tipo Medio	782	641.4	29.1	858	632.0	30.5	9.5	1.5
Residencial	419	769.3	34.9	373	666.4	32.2	102.9	15.4
Total habitacional	2,940	2,152.6	97.7	2,904	1,956.7	94.5	195.9	10.0
Otros proyectos inmobiliarios		49.9	2.3		114.5	5.5	-64.6	-56.4
Total	2,940	2,202.5	100	2,904	2,071.2	100	131.3	6.3

Unidades 4T17 / 4T16



En el 4T17 los tres segmentos de vivienda registraron un crecimiento con relación al 4T16, el principal incremento fue de Residencial con el 15.4%, seguido por Interés Social con el 12.7% y Tipo Medio el 1.5%.

Las viviendas vendidas con subsidio del gobierno federal representaron el 5.1% de los ingresos totales en el 4T17, participación que fue inferior al 15.8% en el 4T16.

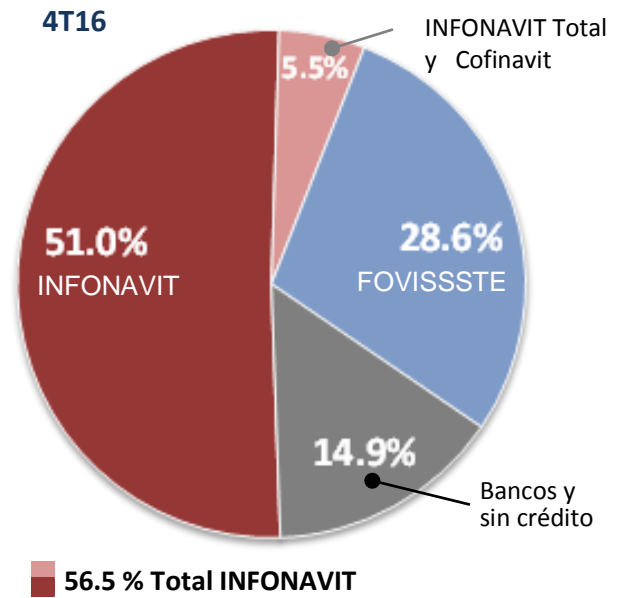
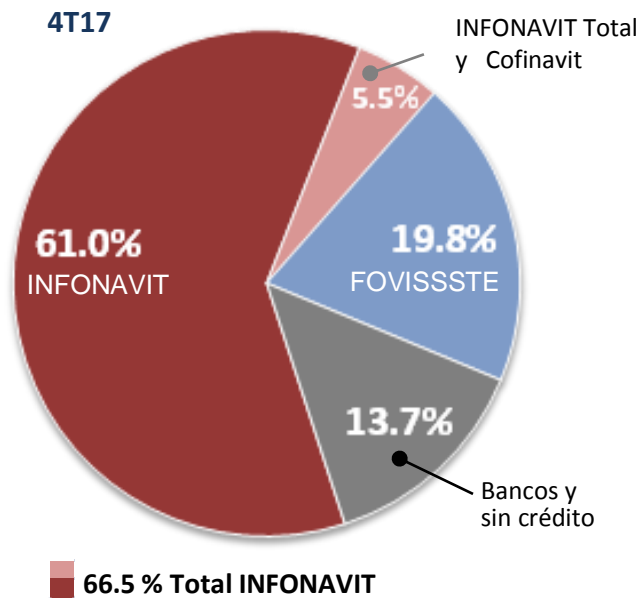
En el 4T17 las unidades vendidas fueron 2,940 que comparadas con el mismo periodo del año anterior tuvieron un ligero incremento de 1.2%, dicho incremento es atribuible al crecimiento del 12.3% en las viviendas vendidas del segmento de Residencial y del 3.9% de Interés Social, y se vio contrarrestado por un decremento del 8.9% en las unidades de Tipo Medio.

Las viviendas verticales representaron el 54.8% del total de unidades vendidas en el 4T17, superior al 48.0% del 4T16.

Por lo que se refiere a los ingresos de "Otros proyectos inmobiliarios", principalmente venta de terrenos comerciales e ingresos por arrendamiento, en el 4T17 y 4T16 representaron el 2.3% y 5.5%, respectivamente, del total de ingresos. Este rubro tuvo una disminución del 56.4% en el 4T17 en comparación con el mismo periodo del año anterior, debido a menores ingresos por venta de terrenos comerciales.

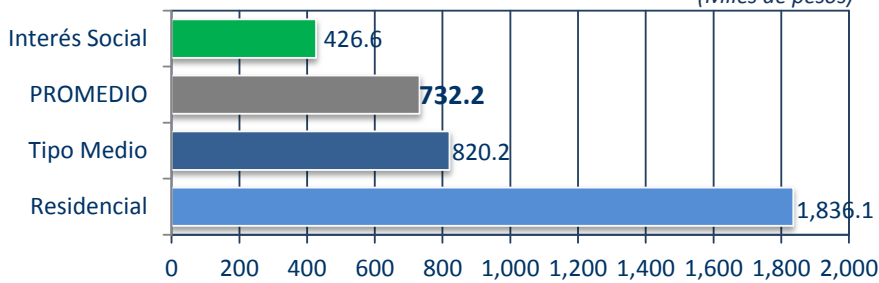


Porcentaje de viviendas escrituradas por tipo de financiamiento 4T17 / 4T16



Precios promedio de venta por tipo de vivienda 4T17

(Miles de pesos)



El precio promedio de venta de las viviendas en el 4T17 fue de \$732.2 (miles de pesos), que con relación al 4T16 tuvo un incremento de 8.7% debido tanto a una mayor participación del segmento de Residencial en la mezcla de ingresos, como al incremento en el precio promedio de los tres segmentos de vivienda. El precio promedio de Interés Social, Tipo Medio y Residencial tuvieron un incremento de 8.4%, 11.4% y 2.8%, respectivamente.

Costos

En el 4T17 los costos ascendieron a \$1,595.4 millones que al compararlos contra los \$1,498.7 millones del 4T16, tuvieron un incremento del 6.5%. Los costos del 4T17 representaron el 72.4% de los ingresos totales.

Utilidad bruta

La utilidad bruta del 4T17 fue de \$607.1 millones con un crecimiento del 6.0% en comparación con el mismo periodo del año anterior. El margen bruto del 4T17 fue de 27.6%, manteniéndose estable con relación al 4T16.

Gastos generales

Los gastos generales del 4T17, que incluyen sueldos y compensaciones del personal administrativo y de ventas, así como los gastos de venta, ascendieron a \$353.4 millones y tuvieron un incremento de 6.7% en comparación con el 4T16. Con relación a los ingresos el porcentaje de gastos generales en el 4T17 fue de 16.0%, manteniéndose estable con relación al 4T16.

Utilidad de operación

La utilidad de operación del 4T17 fue de \$263.4 millones y tuvo un crecimiento de 7.4% con relación al 4T16, crecimiento que fue superior al de los ingresos. El margen de operación en el 4T17 fue de 12.0%, 20pb superior al margen del 4T16.



Ingresos financieros - neto

	4T17	4T16	Variación	
	Mill \$	Mill \$	Mill \$	%
Intereses pagados netos	21.5	15.3	6.2	40.5
Intereses ganados	-34.3	-17.3	-17.0	98.1
Utilidad cambiaria	-7.7	-5.6	-2.1	37.8
Utilidad por derivados	-1.3	-1.6	0.3	-18.6
Ingresos financieros - neto	-21.8	-9.2	-12.6	137.2

Los ingresos financieros - neto del 4T17 fueron de \$21.8 millones, originados principalmente por los intereses ganados que ascendieron a \$34.3 millones con un importante incremento de 98.1% en comparación con el 4T16.

En el 4T17 las fluctuaciones cambiarias resultaron en una utilidad de \$7.7 millones, derivada principalmente de la valuación de inversiones en dólares (Equivalentes de efectivo).

La utilidad por derivados en el 4T17 de \$1.3 millones correspondió a instrumentos contratados con fines de cobertura para ciertos préstamos (ver sección de Deuda).

	4T17	4T16	Variación	
	Mill \$	Mill \$	Mill \$	%
Intereses pagados	64.1	57.8	6.3	11.0
Intereses pagados capitalizados	-42.6	-42.5	-0.1	0.3
Intereses pagados netos	21.5	15.3	6.2	40.5

Los intereses pagados en el 4T17 fueron de \$64.1 millones con un incremento de 11.0% en comparación con el 4T16, debido principalmente al incremento en la TIIE.

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 4T17 y 4T16, se capitalizaron intereses pagados por \$42.6 y \$42.5 millones, respectivamente, en el saldo de inventarios. Por otra parte, del saldo de intereses pagados capitalizados en inventarios se transfirieron al costo en el 4T17 y 4T16, un monto de \$41.4 y \$42.5 millones, respectivamente.

Impuestos a la utilidad

El total de impuestos en el 4T17 fue de \$79.6 millones que correspondieron a la tasa de Impuesto sobre la Renta (ISR) del 30% sobre la base de la utilidad fiscal neta. Dichos impuestos a la utilidad tuvieron un incremento de 32.2% con relación al 4T16, debido a que en el último trimestre de 2016 se efectuó la cancelación de un exceso en la provisión de impuestos.

Utilidad neta

La utilidad neta del 4T17 fue de \$223.4 millones con un crecimiento del 5.4% en comparación con el 4T16. El margen neto fue de 10.1% en el 4T17 y se mantuvo prácticamente estable en comparación con el mismo periodo del año anterior.

EBITDA

Conciliación de la utilidad neta a EBITDA

	4T17	4T16	Variación	
	Mill \$	Mill \$	Mill \$	%
Utilidad neta	223.4	212.0	11.4	5.4
Depreciación	13.1	19.3	-6.2	-32.0
Intereses pagados capitalizados transf. al costo	41.4	42.5	-1.1	-2.6
Impuestos a la utilidad	79.6	60.3	19.4	32.2
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	-17.9	-17.9	0.0	-0.2
Otros ingresos - neto	-9.7	-4.0	-5.7	143.8
Ingresos financiero - neto	-21.8	-9.2	-12.6	137.2
EBITDA	308.2	303.0	5.2	1.7

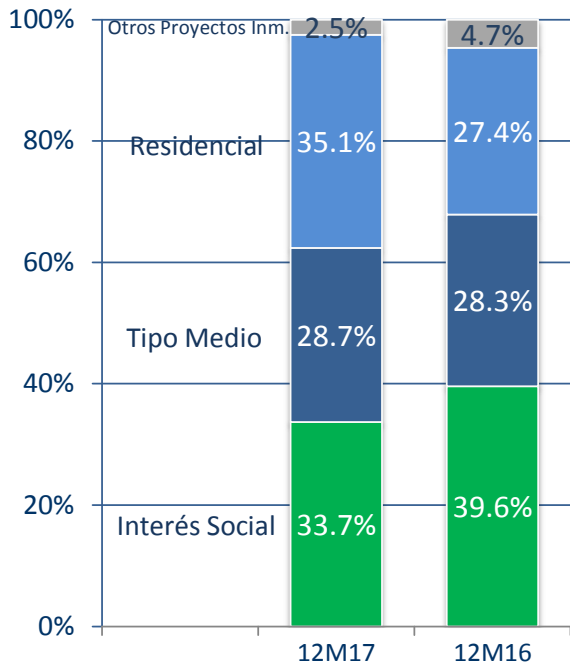
Durante el 4T17 ARA generó un EBITDA por \$308.2 millones con un incremento de 1.7% en comparación con el 4T16. El margen de EBITDA fue de 14.0%, 60pb inferior al mismo periodo del año anterior. Dicha disminución fue atribuible a un incremento en el costo.



IV. Resultados Enero-Diciembre 2017 / 2016 (12M17 / 12M16)

Ingresos

Ingresos 12M17 / 12M16



Los ingresos habitacional en el periodo de Ene-Dic'17 fueron de \$8,137.5 millones y tuvieron un crecimiento de doble dígito de 11.8% en comparación con el mismo periodo del año anterior, en tanto que los ingresos totales, es decir, la suma de los ingresos habitacional más los ingresos de otros proyectos inmobiliarios, ascendieron a \$8,347.7 millones con un crecimiento de 9.4%, el cual fue superior en un 56.7% al crecimiento original estimado del 6%. Cabe señalar que por cuarto año consecutivo cumplimos y superamos la meta de crecimiento en ingresos.

Los ingresos por segmento estuvieron distribuidos de la siguiente forma:

	Ene-Dic'17			Ene-Dic'16			Var. 12M 17/16	
	Unid.	Mill. \$	Vtas%	Unid.	Mill. \$	Vtas%	Mill. \$	%
Interés Social	6,738	2,812.2	33.7	7,791	3,022.2	39.6	-209.9	-6.9
Tipo Medio	3,040	2,393.2	28.7	2,997	2,159.5	28.3	233.7	10.8
Residencial	1,618	2,932.1	35.1	1,200	2,094.0	27.4	838.1	40.0
Total habitacional	11,396	8,137.5	97.5	11,988	7,275.7	95.3	861.8	11.8
Otros proyectos inmobiliarios		210.3	2.5		356.8	4.7	-146.6	-41.1
Total	11,396	8,347.7	100	11,988	7,632.5	100	715.3	9.4

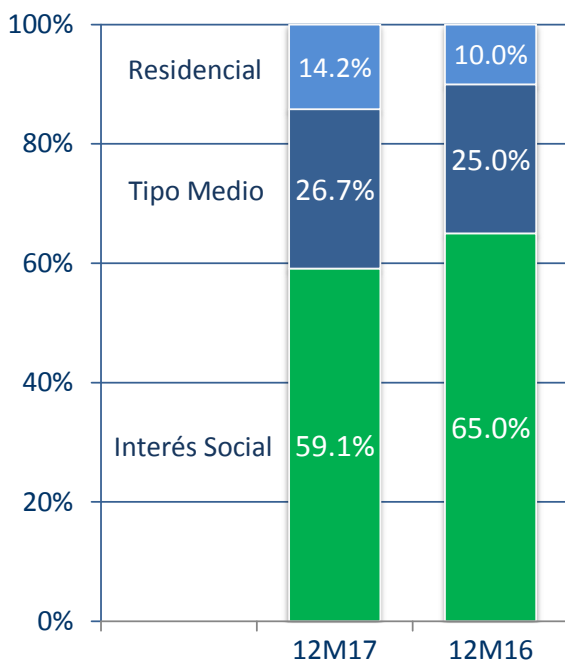
En el periodo de Ene-Dic'17 destacó el crecimiento del segmento de Residencial con el 40.0%, seguido por el de Tipo Medio con el 10.8%, en tanto que el segmento de Interés Social disminuyó el 6.9%. Dicha disminución se debió a menores ingresos de viviendas vendidas con subsidio del gobierno federal, las cuales representaron sólo el 6.5% de los ingresos totales en el periodo de Ene-Dic'17, participación que fue muy inferior al 26.5% del mismo periodo de año anterior, es decir, una reducción del 75.5%.

En el periodo de Ene-Dic'17 se vendieron 11,396 viviendas que comparadas con el mismo periodo del año anterior tuvieron una disminución de 4.9%. Dicha disminución es atribuible principalmente a un decremento de 13.5% en las viviendas vendidas del segmento de Interés Social, en tanto que las viviendas vendidas de Tipo Medio y Residencial tuvieron un incremento de 1.4% y 34.8%, respectivamente.

Las viviendas verticales representaron el 51.0% del total de unidades vendidas en el periodo de Ene-Dic'17, superior al 43.8% del periodo de Ene-Dic'16.

Por lo que se refiere a los ingresos de "Otros proyectos inmobiliarios", principalmente venta de terrenos comerciales e ingresos por arrendamiento, en el periodo de Ene-Dic'17 y Ene-Dic'16 representaron el 2.5% y 4.7%, respectivamente, del total de ingresos. Este rubro tuvo una disminución del 41.1% en el periodo de Ene-Dic'17 en comparación con el mismo periodo del año anterior, debido a menores ingresos por venta de terrenos comerciales.

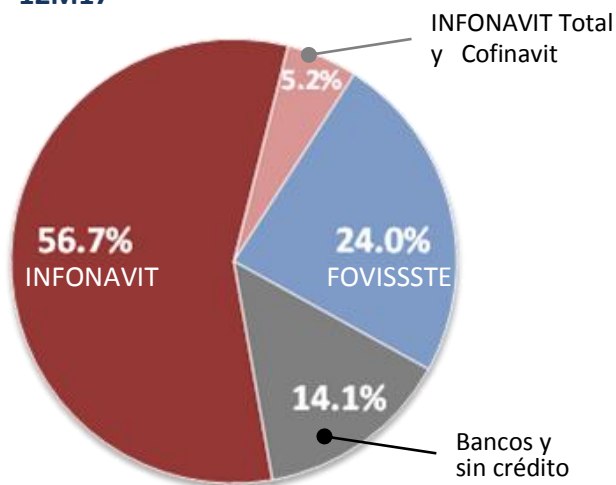
Unidades 12M17 / 12M16





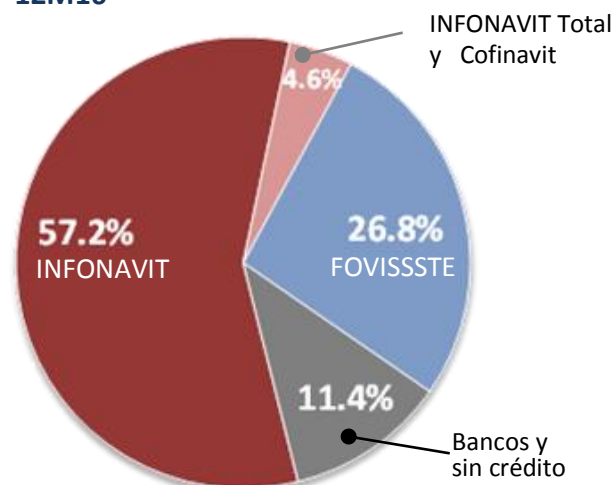
Porcentaje de viviendas escrituradas por tipo de financiamiento 12M17 / 12M16

12M17



61.9% Total INFONAVIT

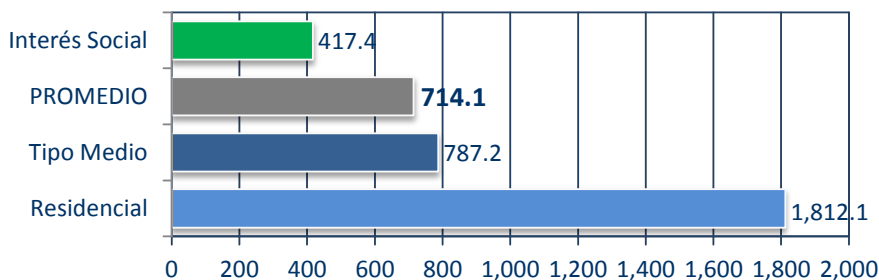
12M16



61.8% Total INFONAVIT

Precios promedio de venta por tipo de vivienda 12M17

(Miles de pesos)



El precio promedio de venta de las viviendas en el periodo de Ene-Dic'17 fue de \$714.1 (miles de pesos), que con relación al mismo periodo del año anterior tuvo un incremento de 17.7% debido principalmente a una mayor participación del segmento de Residencial en la mezcla de ingresos. Por segmento de vivienda, el precio promedio de Interés Social, Tipo Medio y Residencial tuvieron un incremento de 7.6%, 9.3% y 3.8%, respectivamente.

V. Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2017, el efectivo y equivalentes de efectivo ascendieron a \$2,285.6 millones, con un importante crecimiento del 27.9% en comparación con el saldo al cierre de 2016.

Cuentas por cobrar

El saldo de cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2017 fue de \$780.7 millones, que comparado con el saldo al cierre de 2016 tuvo un incremento de 52.1% debido a un mayor volumen de escrituras en las últimas semanas del 4T17. Cabe señalar que la cuenta por cobrar al cierre de 2017 disminuyó el 10.4% con relación al saldo que se tuvo al 30 de septiembre de 2017. La rotación de cuentas por cobrar fue de 1.1 meses, con un ligero incremento de 0.3 meses en comparación con la que se tuvo al cierre de 2016, y se ubicó por debajo de 1.5 meses que consideramos como indicador razonable.

Inventarios

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de inventarios ascendió a \$13,701.9 millones y tuvo una disminución del 3.0% con relación al saldo que se tenía al 31 de diciembre de 2016. El saldo de inventarios se integra como sigue: i) terrenos en proceso y para desarrollo por \$4,789.3 millones, y ii) las obras en proceso (edificación, urbanización, infraestructura, equipamiento, licencias e intereses pagados capitalizados), y almacén de materiales de construcción, por \$8,912.6 millones.

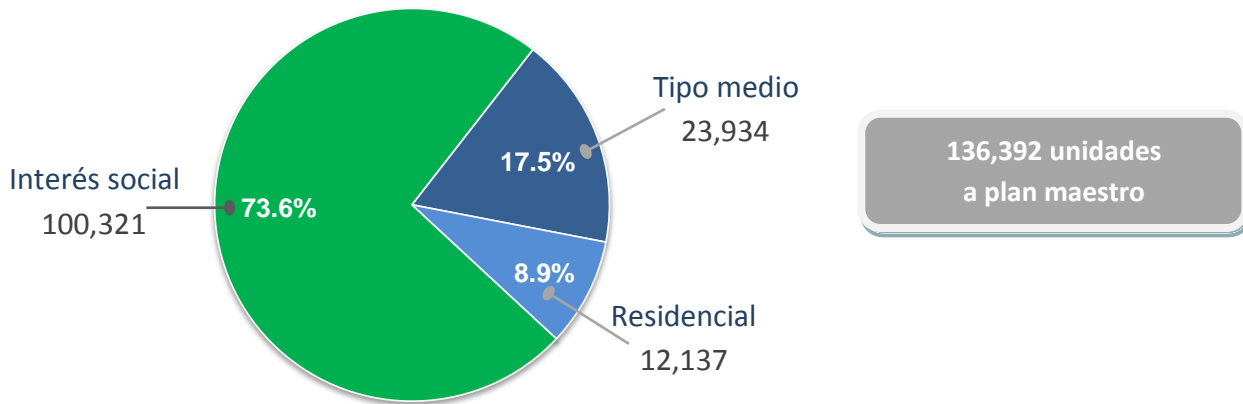


La reserva territorial de ARA está estratégicamente ubicada en regiones geográficas del país con alto crecimiento económico. Al 31 de diciembre de 2017, se tenían 35.2 millones de m² de reserva territorial ubicada en 18 estados del país, y es suficiente para edificar 136,392 viviendas a plan maestro. Dicha reserva territorial incluye 2.2 millones de m² que se destinarán a otros proyectos inmobiliarios diferentes a vivienda tales como desarrollos comerciales, turísticos y zonas industriales. Geográficamente la reserva se encuentra distribuida como sigue:

Estado	Unidades	%
Edo. de México	44,020	32.3
Quintana Roo	35,161	25.8
Jalisco	7,673	5.6
Baja California	7,495	5.5
Nuevo León	5,812	4.3
Hidalgo	5,440	4.0
Guanajuato	5,028	3.7
Veracruz	4,921	3.6
Guerrero	4,401	3.2
Nayarit	4,296	3.1
Puebla	3,311	2.4
Sonora	1,781	1.3
Morelos	1,669	1.2
Subtotal	131,008	96.1
Varios (5 estados)	5,384	3.9
Total	136,392	100

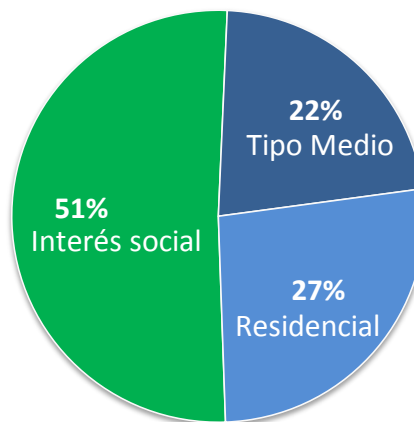


Reserva territorial por tipo de vivienda al 31 de diciembre de 2017



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 diciembre de 2017, el saldo neto de inmuebles, maquinaria y equipo fue de \$206.2 millones.

^ Deuda y Deuda neta

Al 31 de diciembre de 2017 el saldo de la deuda con costo (créditos bursátil y bancarios más arrendamiento financiero) fue de \$2,315.5 millones, y en comparación con el saldo que se tenía al 31 de diciembre de 2016 (\$2,633.8 millones) tuvo una disminución de 12.1%. El vencimiento de la deuda con costo es del 30.4% a corto plazo y el 69.6% a largo plazo. La totalidad de la deuda con costo está denominada en pesos.

El 13 de diciembre de 2017, Consorcio ARA llevó a cabo la exitosa emisión inaugural de certificados bursátiles quirografarios de largo plazo en el mercado mexicano. El monto de la emisión fue de \$1,350.1 millones con una sobre suscripción de demanda de 1.22 veces. 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 obtuvieron una calificación crediticia de "A+" por parte de HR Ratings de México y "mxA" por parte de S&P Global Ratings. El propósito de dicha emisión fue la sustitución de pasivos para mejorar el perfil de vencimientos, así como la liberación de garantías hipotecarias. Además, con esta colocación ARA accede a una nueva fuente de financiamiento.

Los recursos netos de la emisión de los certificados bursátiles ARA17 fueron de \$1,327.2 millones de pesos y se aplicaron en su totalidad al prepago parcial del crédito sindicado con garantía hipotecaria, que anteriormente representaba el crédito más importante de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2017 el saldo del crédito sindicado fue de \$326.8 millones y representó el 14% de los créditos bursátil y bancarios, 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 2 a 3 veces la tasa será la correspondiente a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) más 242pb. 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 con un valor en libros de \$847.3 millones, la cual será liberada en su mayor parte por el prepago parcial mencionado anteriormente. 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 31 de diciembre de 2017 fue de \$240.7 millones y representaron el 10.5% de los créditos bursátil y bancarios. 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 diciembre de 2017 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 \$284.0 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 diciembre de 2017 ascendió a \$29.1 millones.

Por su parte, la deuda neta al 31 de diciembre de 2017 fue de tan sólo \$29.9 millones y tuvo una importante disminución de 96.5% con relación al cierre de 2016, debido tanto al incremento en el Efectivo y Equivalentes de Efectivo como a la disminución de la deuda con costo.



		(Veces)		
		Al 31-Dic-17	Al 31-Dic-16	Variación
Deuda con Costo	a Capital contable	0.18	0.22	-0.04
	a Activo total	0.12	0.14	-0.02
	a EBITDA (12m)	1.89	2.36	-0.47
Deuda neta a EBITDA (12m)		0.02	0.76	-0.74
Deuda neta a Capital contable		0.002	0.07	-0.068
Pasivo total a Activo total		32.8%	34.7%	-190 pb
Pasivo total ^(a) a Activo total		20.1%	23.4%	-330 pb
Pasivo total a Capital Contable		48.7%	53.1%	-440 pb

(a) Sin incluir el pasivo por ISR diferido.

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.

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-Dic-17	Al 31-Dic-16
Pasivo moneda extranjera / Pasivo total	0.1%	0.1%
Efectivo y equivalentes de efectivo / Pasivo circulante	108.1%	80.7%
Ingresos (12m) / Pasivo total	1.36 veces	1.21 veces
Activo circulante / Pasivo circulante	6.91 veces	6.33 veces
Activo circulante (-) Inventarios / Pasivo circulante	1.80 veces	1.28 veces

Pasivo por ISR diferido

El saldo del pasivo por ISR diferido al 31 de diciembre de 2017 fue de \$2,385.3 millones, con un incremento de 16.4% con relación al saldo que se tenía al 31 de diciembre de 2016. El pasivo por ISR diferido básicamente se originó por la deducibilidad de adquisiciones de terrenos, y a partir de 2017 por la deducción de la inversión en urbanización, infraestructura y equipamiento.

Capital contable

El saldo del capital contable al 31 de diciembre de 2017 fue de \$12,644.5 millones. Cabe destacar que el 91.6% del saldo del capital contable corresponde a las utilidades acumuladas, las cuales ascendieron a \$11,580.2 millones.

Utilidad por acción (UPA)

En 2017 la UPA fue de \$0.695 que comparada contra \$0.559 de 2016, tuvo un crecimiento del 24.4%.



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	61,537	38.4
Paseo Ventura	Estado de México	25,806	16.1
Centro San Miguel	Estado de México	25,564	16.0
Plaza Centella	Estado de México	14,837	9.3
Centro San Buenaventura	Estado de México	11,474	7.2
Plaza Carey	Veracruz	20,917	13.1
Total		160,135	100

* Gross Leasable Area = Área Bruta Arrendable

Adicionalmente, ARA tiene 7,692m² bajo el formato de unicentros y minicentros comerciales, dando un total de área arrendable de 167,827m². Al 31 de diciembre de 2017 la tasa de ocupación fue del 97%.

En 2017 los resultados de la División de Centros Comerciales también fueron muy buenos registrando crecimientos de doble dígito. En el periodo de Ene-Dic'17 los ingresos de los centros comerciales ascendieron a \$287.6 millones y el Ingreso Operativo Neto (NOI) fue de \$202.9 millones, con sólidos crecimientos del 21.2% y 20.9%, respectivamente, en comparación con el mismo periodo del año anterior. Dichos crecimientos se debieron principalmente a la incorporación del 50% restante de participación de Centro San Miguel y Centro San Buenaventura, la cual adquirimos a finales del segundo trimestre de 2016, así como por la apertura del nuevo centro comercial Paseo Ventura a finales del primer trimestre de 2017. Para 2018 se estima un NOI de \$235 millones con un crecimiento de alrededor del 16% 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 cuanto a la expansión de uno de nuestros centros comerciales, Centro San Miguel, al 31 de diciembre de 2017 se tenía un avance de obra del 32% con un muy buen avance en la comercialización del 57%. Estimamos su apertura en el tercer trimestre de este año. Dicha expansión es de aproximadamente 13,000m² con una inversión total estimada de \$351.8 millones, de los cuales ya se han invertido \$112.6 millones y estamos por concluir la contratación de un préstamo por \$175 millones.

VII. Comentarios finales

ARA recibe la certificación Great Place to Work

A finales de 2017 Consorcio ARA recibió la certificación Great Place to Work. Un pilar fundamental de ARA son los colaboradores, cuya satisfacción y compromiso se relacionan directamente con el éxito de la empresa. Esta certificación representa otro compromiso más de ARA para seguir siendo una empresa sustentable.



Conferencia Telefónica y Presentación vía Webcast

ARA llevará a cabo su conferencia telefónica con relación a los resultados del 4T17, el viernes 23 de febrero 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 7369747

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-022318>

Estará disponible una repetición de la Conferencia Telefónica a partir de la 1:30 p.m. del 23 de febrero al 2 de marzo 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 7369747

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 41 años de experiencia en los que ha vendido más de 344 mil casas, habitadas por aproximadamente 1,380,000 mexicanos. Actualmente tiene presencia en 16 Estados con 47 desarrollos en operación. Desde el inicio de su participación en la Bolsa Mexicana de Valores en 1996, ARA 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.



VIII. Estados financieros

Estados de resultados integrales

	Cuarto Trimestre 2017 / 2016				Variación 4T17 / 4T16		Enero-Diciembre 2017 / 2016				Variación 12M17 / 12M16	
	4T17	%	4T16	%	\$	%	12M17	%	12M16	%	\$	%
Ingresos	2,202.5	100	2,071.2	100	131.3	6.3	8,347.7	100	7,632.5	100	715.3	9.4
Costos	1,595.4	72.4	1,498.7	72.4	96.7	6.5	6,072.8	72.7	5,565.8	72.9	507.0	9.1
Utilidad bruta	607.1	27.6	572.5	27.6	34.6	6.0	2,274.9	27.3	2,066.7	27.1	208.2	10.1
Gastos generales	353.4	16.0	331.3	16.0	22.1	6.7	1,262.4	15.1	1,164.4	15.3	98.0	8.4
Otros ingresos - neto	9.7	0.4	4.0	0.2	5.7	143.8	9.7	0.1	1.7	0.0	8.0	473.7
Utilidad de operación	263.4	12.0	245.2	11.8	18.2	7.4	1,022.2	12.2	904.0	11.8	118.3	13.1
Ingresos financieros - neto:												
Intereses pagados	64.1	2.9	57.8	2.8	6.3	11.0	254.7	3.1	177.3	2.3	77.4	43.7
Intereses pagados capitalizados	(42.6)	-1.9	(42.5)	-2.1	(0.1)	0.3	(199.1)	-2.4	(144.1)	-1.9	(55.0)	38.1
Intereses ganados	(34.3)	-1.6	(17.3)	-0.8	(17.0)	98.1	(109.5)	-1.3	(51.2)	-0.7	(58.3)	113.9
(Utilidad) pérdida cambiaria	(7.7)	-0.3	(5.6)	-0.3	(2.1)	37.8	5.5	0.1	(11.4)	-0.1	16.9	(148.1)
(Utilidad) pérdida por derivados	(1.3)	-0.1	(1.6)	-0.1	0.3	(18.6)	1.7	0.0	(2.9)	0.0	4.5	(158.2)
	(21.8)	-1.0	(9.2)	-0.4	(12.6)	137.2	(46.7)	-0.6	(32.4)	-0.4	(14.4)	44.4
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	17.9	0.8	17.9	0.9	(0.0)	(0.2)	78.7	0.9	74.1	1.0	4.5	6.1
Utilidad antes de impuestos	303.1	13.8	272.3	13.1	30.8	11.3	1,147.6	13.7	1,010.5	13.2	137.2	13.6
Impuestos a la utilidad:												
ISR diferido	95.1	4.3	106.6	5.1	(11.5)	(10.8)	322.6	3.9	117.1	1.5	205.5	175.5
ISR causado	(15.5)	-0.7	(46.4)	-2.2	30.9	(66.7)	(87.0)	-1.0	157.8	2.1	(244.8)	(155.1)
	79.6	3.6	60.3	2.9	19.4	32.2	235.6	2.8	274.9	3.6	(39.3)	(14.3)
Utilidad neta	223.4	10.1	212.0	10.2	11.4	5.4	912.0	10.9	735.6	9.6	176.4	24.0
Otros resultados integrales	-	0.0	-	0.0	-	-	-	0.0	-	0.0	-	-
Utilidad integral	223.4	10.1	212.0	10.2	11.4	5.4	912.0	10.9	735.6	9.6	176.4	24.0
Depreciación	13.1	0.6	19.3	0.9	(6.2)	(32.0)	54.8	0.7	69.2	0.9	(14.4)	(20.9)
Intereses pagados capitalizados transferidos al costo	41.4	1.9	42.5	2.1	(1.1)	(2.6)	155.8	1.9	144.1	1.9	11.7	8.1
EBITDA	308.2	14.0	303.0	14.6	5.2	1.7	1,223.1	14.7	1,115.6	14.6	107.5	9.6



Estados de posición financiera

	Al 31-Dic'17	Al 31-Dic'16	Variación	
			Importe	%
ACTIVO				
ACTIVOS CIRCULANTES				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,285.6	1,786.6	499.0	27.9
Clientes - Neto	780.7	513.2	267.5	52.1
Terrenos para desarrollo	1,897.9	2,076.4	-178.5	(8.6)
Obras en proceso, almacén de materiales para construcción	8,912.6	9,105.0	-192.3	(2.1)
Total Inventarios	10,810.6	11,181.4	-370.8	(3.3)
Otros activos circulantes	738.5	544.9	193.6	35.5
	14,615.5	14,026.2	589.3	4.2
ACTIVO A LARGO PLAZO				
Propiedades de inversión	761.0	642.8	118.2	18.4
Terrenos para desarrollo a largo plazo	2,891.4	2,951.5	-60.2	(2.0)
Inmuebles, planta y equipo - Neto	206.2	221.5	-15.2	(6.9)
Negocios conjuntos	154.6	152.6	2.0	1.3
Impuestos a la utilidad diferidos	107.7	95.1	12.6	13.3
Instrumento financiero derivado	1.6	2.2	-0.7	(29.3)
Otros activos a largo plazo	67.1	74.0	-6.9	(9.3)
Beneficios a los empleados	(0.0)	1.3	-1.3	(100.0)
	4,189.5	4,141.0	48.5	1.2
ACTIVOS TOTALES	18,805.0	18,167.2	637.8	3.5
PASIVOS CIRCULANTES				
Créditos bancarios	680.8	642.8	38.1	5.9
Arrendamiento financiero	22.1	21.5	0.6	2.9
Proveedores	615.2	773.5	-158.2	(20.5)
Otros pasivos circulantes	796.7	776.5	20.2	2.6
	2,114.9	2,214.3	-99.3	(4.5)
PASIVOS NO CIRCULANTES				
Créditos bancarios	1,605.5	1,947.7	-342.2	(17.6)
Arrendamiento financiero	7.0	21.9	-14.8	(67.8)
Pasivo por ISR diferido	2,385.3	2,050.1	335.2	16.4
Otros pasivos no circulantes	47.7	70.5	-22.8	(32.3)
	4,045.6	4,090.1	-44.6	(1.1)
PASIVOS TOTALES	6,160.5	6,304.4	-143.9	(2.3)
CAPITAL CONTABLE	12,644.5	11,862.8	781.7	6.6
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	18,805.0	18,167.2	637.8	3.5



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 2016	646.3	349.2	53.0	10,148.2	40.3	11,237.1
Recompra de acciones propias – Neto	-0.8	2.3	-16.7			-15.2
Dividendos				-99.8		-99.8
Otras partidas					-0.6	-0.6
Utilidad consolidada del año				738.8	2.6	741.4
Saldos al 31 de diciembre de 2016	645.5	351.5	36.2	10,787.2	42.3	11,862.8
Recompra de acciones propias – Neto	-0.7		-12.3			-13.0
Dividendos				-111.0		-111.0
Utilidad consolidada del año				904.0	1.7	905.7
Saldos al 31 de diciembre de 2017	644.8	351.6	23.9	11,580.2	44.1	12,644.5

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



Estados de flujos de efectivo

	Ene-Dic'17	Ene-Dic'16
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	1,147.6	1,010.5
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Depreciación	54.8	69.2
Intereses a favor	-109.5	-51.2
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	-78.7	-74.1
Otras partidas	1.7	-2.9
	-131.7	-59.0
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	254.7	177.3
	1,270.6	1,128.8
(Aumento) disminución en:		
Clientes – Neto	-267.5	-49.5
Inventarios	431.0	-696.3
Otros activos	-68.7	271.5
Aumento (disminución) en:		
Proveedores	-158.2	258.6
Otros pasivos	20.9	-208.7
Impuestos a la utilidad pagados	-26.6	-168.0
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	1,201.4	536.5
Actividades de inversión:		
Inversiones en acciones de negocios conjuntos	-3.6	-133.9
Inversión en inmuebles, maquinaria y equipo	-28.6	-50.4
Disposiciones de otras inversiones con carácter permanentes	-137.0	-132.9
Dividendos cobrados de compañías asociadas	56.0	60.3
Intereses cobrados	109.5	51.2
Efectivo excedente para aplicar a actividades de financiamiento	1,197.7	330.8
Actividades de financiamiento	-698.7	-11.2
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	499.0	319.6
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	1,786.6	1,467.1
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	2,285.6	1,786.6