

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

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2019 (1T19)

(Cifras en millones de pesos)

Ciudad de México, a 24 de abril de 2019 – Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. ("ARA" – BMV: ARA*) reporta sus resultados correspondientes al 1T19.

I. Comentario del Director General

Germán Ahumada Russek comentó: **Los ingresos del primer trimestre de 2019 fueron de \$1,697.2 millones y tuvieron un ligero decremento de 1.3% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Este resultado estuvo en línea con nuestras proyecciones en donde estimamos que los ingresos del primer semestre representarán aproximadamente el 45% de los ingresos del año, y el 55% en el segundo semestre.** Dicho comportamiento se debe principalmente a que **prevemos un mayor volumen de viviendas vendidas de los nuevos desarrollos de Tipo Medio y Residencial que iniciamos en la segunda mitad de 2018.**

Cabe señalar que la **mezcla de ingresos en el primer trimestre de 2019 estuvo muy alineada a la estrategia de ARA**, pues el segmento de **Interés Social representó el 40.8%** de los ingresos totales, en tanto que **Tipo Medio, Residencial y Otros proyectos Inmobiliarios contribuyeron con el 59.2%** restante. Lo anterior dio como resultado un **incremento en el precio promedio de las viviendas vendidas que se ubicó en \$741.4** (miles de pesos), **10.5% superior** al precio promedio del primer trimestre del año anterior.

Los **ingresos del segmento de Residencial ascendieron a \$444.1 millones y tuvieron un sólido crecimiento de 17.5%**, en tanto que los **ingresos de Tipo Medio fueron de \$508.7 millones, prácticamente estables** con el primer trimestre de 2018. Los **ingresos de Interés Social fueron de \$693.1 millones y disminuyeron el 11.8%**. Una de las **fortalezas de ARA**, desde hace varios años, ha sido el tener una **mezcla de productos balanceada que nos permite atender a diferentes segmentos del mercado.** En el primer trimestre de 2019 ninguna de las viviendas vendidas fueron con subsidio que el gobierno federal otorga a los derechohabientes, y prácticamente con el segmento de Residencial compensamos la disminución en los ingresos de Interés Social.

En el primer trimestre de 2019 el **EBITDA fue de \$246 millones con un margen de 14.5%**, muy similar al mismo periodo del año anterior. Por su parte, la **utilidad neta fue de \$152.7 millones con un decremento de 4.3%**, debido a la participación en **negocios conjuntos.** Cabe recordar que a través de este rubro se reconocen los resultados de dos centros comerciales en los que tenemos una participación del 50%. Típicamente esta participación representa una utilidad, sin embargo, esta vez se vio afectada por la valuación de instrumentos financieros derivados de la deuda contratada.

De hecho, la **utilidad antes de impuestos y de la participación en negocios conjuntos** correspondiente al primer trimestre de 2019 fue de \$217 millones y tuvo un **crecimiento de 2.6%** en comparación con el primer trimestre de 2018.

La **oferta actual de crédito hipotecario, diversa y competitiva, así como la demanda sostenida de vivienda que vemos reflejada en el nivel de ventas, nos impulsan a seguir invirtiendo en nuestros desarrollos** conforme a lo planeado a principios de año. Esto nos llevó a tener un **Flujo Libre de Efectivo para la Firma negativo de -\$54.1 millones**, sin embargo, la **generación de Flujo más importante se tiene prevista para el segundo semestre.**

Nos sigue definiendo nuestra **solidez financiera**, al 31 de marzo de 2019 la **razón de deuda con costo a EBITDA fue de 2.32 veces.** La **deuda neta fue negativa por -\$271.5 millones** por lo que la **razón de deuda neta a Ebitda fue de -0.23 veces.**

Confirmamos la guía para 2019 con un crecimiento estimado en ingresos de 4% a 6%, márgenes estables, así como un Flujo Libre de Efectivo para la Firma positivo cercano a los \$500 millones.



Cumbres Barreal, Puebla



Cascadas Cocoyoc, Morelos



Nautilus, Quintana Roo



Bosque de los Sauces, Puebla



Dream Lagoons Rialta, Nuevo León

Finanzas y Relación con Inversionistas

Alicia Enriquez
aenriquez@ara.com.mx

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





II. Resumen ejecutivo

1T19 vs. 1T18

- Ingresos por \$1,697.2 millones con un decremento de 1.3%.
- Las unidades vendidas fueron 2,220 con una disminución de 11%, y el precio promedio fue de \$741.4 (miles de pesos) con un incremento de 10.5%.
- Utilidad de operación por \$186.2 millones con un decremento de 3.3%, y un margen de operación de 11%.
- EBITDA por \$246.0 millones con una ligera disminución de 0.6%, y un margen de EBITDA de 14.5%.
- Utilidad neta de \$152.7 millones con un decremento de 4.3%, y un margen neto de 9%.
- Flujo Libre de Efectivo para la Firma negativo por -\$54.1 millones.

Resultados

	1T19	1T18	Var. %
Ingresos totales	1,697.2	1,720.0	-1.3
Ventas (Unidades)	2,220	2,493	-11.0
Precio Prom. (Miles de Pesos)	741.4	671.2	10.5
Utilidad bruta	450.0	461.3	-2.4
Utilidad de operación	186.2	192.5	-3.3
Utilidad neta	152.7	159.5	-4.3
EBITDA ⁽¹⁾	246.0	247.6	-0.6
Margen bruto	26.5%	26.8%	
Margen de operación	11.0%	11.2%	
Margen neto	9.0%	9.3%	
Margen EBITDA	14.5%	14.4%	
Flujo Libre de Efectivo para la Firma	-54.1	215.6	

⁽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-Mar-19	Al 31-Dic-18	Var. %
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,028.3	2,969.2	2.0
Deuda con costo	2,756.7	2,501.9	10.2
Deuda neta	-271.5	-467.3	-41.9

(Veces)

		Al 31-Mar-19	Al 31-Dic-18	Variación
Deuda con costo	a Capital contable	0.21	0.19	0.02
	a Activo total	0.13	0.12	0.01
	a EBITDA (12m)	2.32	2.10	0.22
Deuda neta a EBITDA (12m)		-0.23	-0.39	0.16
Deuda neta a Capital contable		-0.02	-0.04	0.02

	UDM Mzo'19	UDM Mzo'18	Var.
Cobertura de intereses:			
EBITDA a Intereses pagados	4.18	4.93	-0.75

Reserva territorial

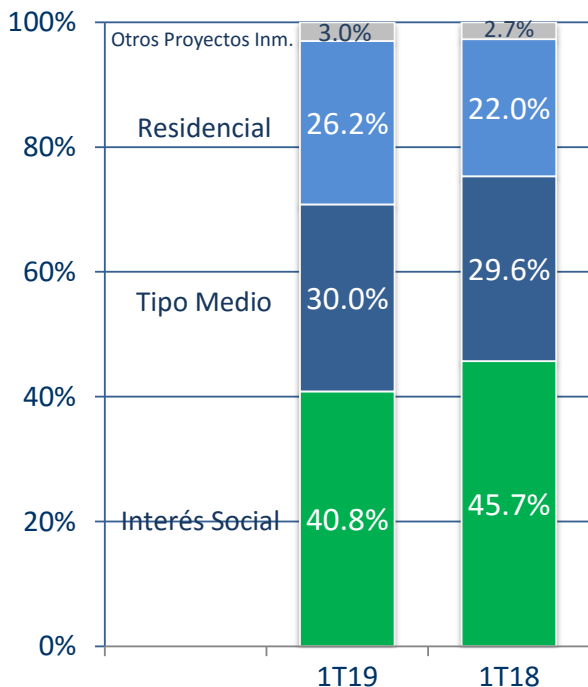
El valor de la reserva territorial al 31 de marzo de 2019 fue de \$4,543.9 millones, y está constituida por 33.3 millones de m², suficientes para edificar 126,344 viviendas a plan maestro. Dicha reserva incluye 2.1 millones de m² que serán destinados a proyectos inmobiliarios distintos a vivienda, tales como desarrollos comerciales, centros turísticos y zonas industriales.



III. Resultados Primer Trimestre 2019 / 2018 (1T19 / 1T18)

Ingresos

Ingresos 1T19 / 1T18



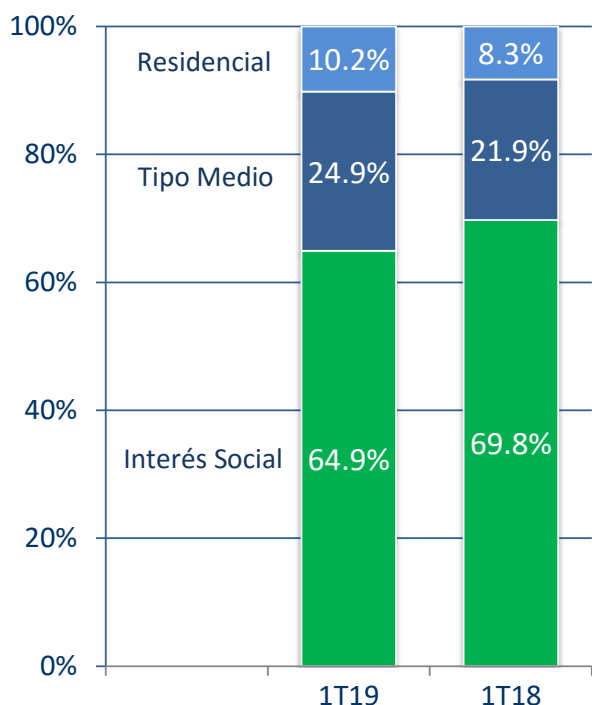
En el 1T19 los ingresos totales fueron de \$1,697.2 millones, en línea con nuestras proyecciones, y tuvieron una ligera disminución de 1.3% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Los ingresos habitacionales ascendieron a \$1,645.9 millones con un decremento de 1.6% en comparación con el 1T18.

Los ingresos por segmento estuvieron distribuidos de la siguiente forma:

	1T19			1T18			Var. 1T 19/18	
	Unid.	Mill. \$	Vtas%	Unid.	Mill. \$	Vtas%	Mill. \$	%
Interés Social	1,442	693.1	40.8	1,739	786.2	45.7	-93.1	-11.8
Tipo Medio	552	508.7	30.0	547	509.3	29.6	-0.6	-0.1
Residencial	226	444.1	26.2	207	377.8	22.0	66.3	17.5
Total habitacional	2,220	1,645.9	97.0	2,493	1,673.3	97.3	-27.4	-1.6
Otros proyectos inmobiliarios		51.3	3.0		46.7	2.7	4.7	10.0
Total	2,220	1,697.2	100	2,493	1,720.0	100	-22.7	-1.3

Los ingresos del segmento de Residencial en el 1T19 tuvieron un crecimiento de doble dígito de 17.5% en comparación con el 1T18 y los ingresos de Tipo Medio se mantuvieron prácticamente estables. Por su parte, los ingresos de Interés Social disminuyeron el 11.8%.

Unidades 1T19 / 1T18



En el 1T19 no se tuvieron ingresos por viviendas vendidas con subsidio que el gobierno federal otorga a los derechohabientes, en tanto que en el 1T18 representaron el 8.5% de los ingresos totales.

En el 1T19 las unidades vendidas fueron 2,220 que comparadas con el mismo periodo del año anterior tuvieron un decremento de 11.0%, debido a un menor volumen del segmento de Interés Social. Las viviendas vendidas del segmento de Residencial y Tipo Medio tuvieron un incremento de 9.2% y 0.9%, respectivamente, y las de Interés Social disminuyeron el 17.1%.

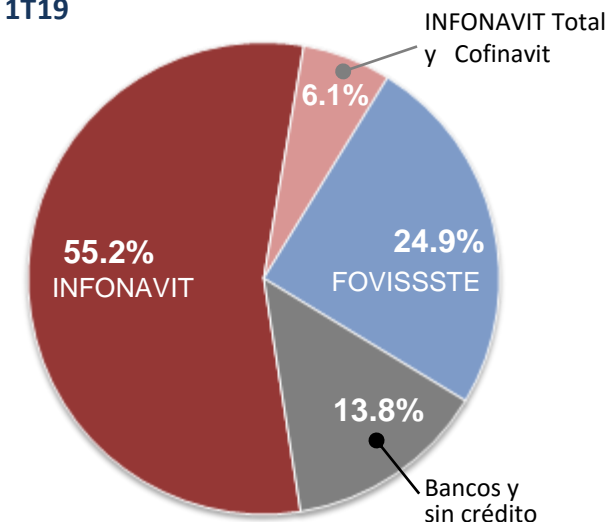
Las viviendas verticales representaron el 53% del total de unidades vendidas tanto en el 1T19 como en el mismo periodo del año anterior.

Por lo que se refiere a los ingresos de "Otros proyectos inmobiliarios", principalmente venta de terrenos comerciales e ingresos por arrendamiento de centros comerciales, en el 1T19 y 1T18 representaron el 3.0% y 2.7%, respectivamente, del total de ingresos. Este rubro tuvo un crecimiento del 10.0% en el 1T19 en comparación con el mismo periodo del año anterior, debido a mayores ingresos por arrendamiento de centros comerciales.



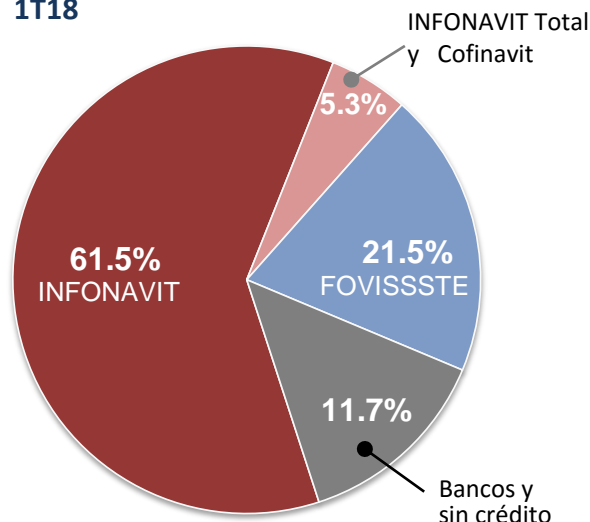
Porcentaje de viviendas escrituradas por tipo de financiamiento 1T19 / 1T18

1T19



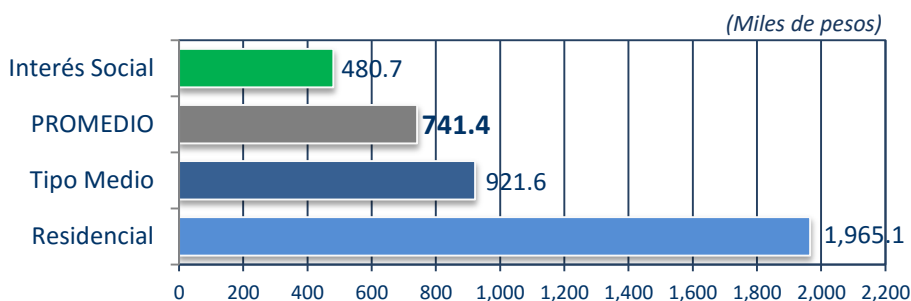
61.3 % Total INFONAVIT

1T18



66.8 % Total INFONAVIT

Precios promedio de venta por tipo de vivienda 1T19



El precio promedio de venta de las viviendas en el 1T19 fue de \$741.4 (miles de pesos), que con relación al 1T18 tuvo un incremento de 10.5% debido principalmente a una mayor participación del segmento de Residencial en la mezcla de ingresos. Los precios promedio de Interés Social y de Residencial tuvieron un incremento de 6.3% y 7.7%, respectivamente, y el precio promedio de Tipo Medio disminuyó el 1%.

Costos

En el 1T19 los costos ascendieron a \$1,247.2 millones que al compararlos contra los \$1,258.7 millones del 1T18, tuvieron un decremento del 0.9% debido principalmente a la disminución de los ingresos. Los costos del 1T19 representaron el 73.5% de los ingresos totales, 30pb superior al 1T18.

Utilidad bruta

La utilidad bruta del 1T19 fue de \$450.0 millones y disminuyó el 2.4% en comparación con el mismo periodo del año anterior, debido principalmente a la disminución de los ingresos. El margen bruto del 1T19 fue de 26.5% con una disminución de 30pb con relación al 1T18.

Gastos generales

Los gastos generales del 1T19, que incluyen sueldos y compensaciones del personal administrativo y de ventas, así como los gastos de venta, ascendieron a \$259.8 millones y disminuyeron el 2.0% en comparación con el 1T18. Con relación a los ingresos el porcentaje de gastos generales en el 1T19 fue de 15.3%, prácticamente estable con relación al 1T18.

Utilidad de operación

La utilidad de operación del 1T19 fue de \$186.2 millones con un decremento de 3.3% con relación al 1T18, y fue atribuible principalmente a la disminución de los ingresos. El margen de operación en el 1T19 fue de 11.0%, 20pb inferior al margen del 1T18.



Ingresos financieros - neto

	1T19	1T18	Variación	
	Mill \$	Mill \$	Mill \$	%
Intereses pagados netos	15.4	3.7	11.7	320.2
Intereses ganados	-51.0	-32.6	-18.4	56.5
(Utilidad) pérdida cambiaria	-0.6	9.0	-9.6	-106.3
Pérdida por derivados	5.4	0.9	4.5	486.0
Ingresos financieros - neto	-30.8	-19.0	-11.8	62.1

En el 1T19 los ingresos financieros – neto fueron de \$30.8 millones, en tanto que en el 1T18 se tuvieron \$19 millones. Los ingresos financieros del 1T19 se originaron principalmente por los intereses ganados.

En el 1T19 las fluctuaciones cambiarias resultaron en una utilidad de \$0.6 millones, derivada principalmente por la valuación de pasivo por arrendamiento en dólares.

La pérdida por derivados en el 1T19 fue de \$5.4 millones y corresponde a instrumentos contratados con fines de cobertura para ciertos préstamos (ver sección de Deuda).

	1T19	1T18	Variación	
	Mill \$	Mill \$	Mill \$	%
Intereses pagados	72.8	53.0	19.8	37.3
Intereses pagados capitalizados	-57.4	-49.4	-8.1	16.4
Intereses pagados netos	15.4	3.7	11.7	320.2

La capitalización de los intereses pagados se calcula con base en el promedio ponderado de las adquisiciones de inventarios (obras en proceso y terrenos). Dichos intereses son capitalizados en los inventarios y se transfieren al costo conforme se van registrando los ingresos de los desarrollos correspondientes.

En el 1T19 y 1T18 se capitalizaron intereses pagados por \$57.4 y \$49.4 millones respectivamente, en el saldo de inventarios. Por otra parte del saldo de intereses pagados capitalizados en inventarios se transfirieron al costo en el 1T19 y 1T18, un monto de \$34.8 y \$37.7 millones, respectivamente.

Impuestos a la utilidad

El total de impuestos en el 1T19 fue de \$61.8 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 1T19 fue de \$152.7 millones con una disminución de 4.3% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Dicha disminución fue atribuible principalmente a la participación en la pérdida de negocios conjuntos que se originó por la valuación de instrumentos financieros derivados contratados para la deuda. El margen neto fue 9.0% en el 1T19, 30pb inferior al del 1T18.

EBITDA

Conciliación de la utilidad neta a EBITDA

	1T19	1T18	Variación	
	Mill \$	Mill \$	Mill \$	%
Utilidad neta	152.7	159.5	-6.8	-4.3
Depreciación	21.1	13.8	7.3	52.7
Intereses pagados capitalizados transf. al costo	34.8	37.7	-2.9	-7.7
Impuestos a la utilidad	61.8	65.1	-3.4	-5.2
Participación en la pérdida (utilidad) de negocios conjuntos	2.6	-13.1	15.7	-119.7
Otros gastos - neto	4.0	3.6	0.4	10.2
Ingresos financieros - neto	-30.8	-19.0	-11.8	62.1
EBITDA	246.0	247.6	-1.5	-0.6

Durante el 1T19 ARA generó un EBITDA por \$246.0 millones, con un ligero decremento de 0.6% en comparación con el 1T18. El margen de EBITDA fue de 14.5%, prácticamente estable con el 1T18.



IV. Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de marzo de 2019, el efectivo y equivalentes de efectivo ascendieron a \$3,028.3 millones con un incremento del 2.0% en comparación con el saldo al cierre del año anterior.

Cuentas por cobrar

El saldo de cuentas por cobrar al 31 de marzo de 2019 fue de \$666.3 millones y tuvo un incremento de 12.7% con relación al saldo se tenía al 31 de diciembre de 2018, debido a un mayor volumen de escrituras en las últimas semanas del 1T19. Dicho incremento La rotación de cuentas por cobrar al cierre del 1T19 fue de 29 días.

Inventarios

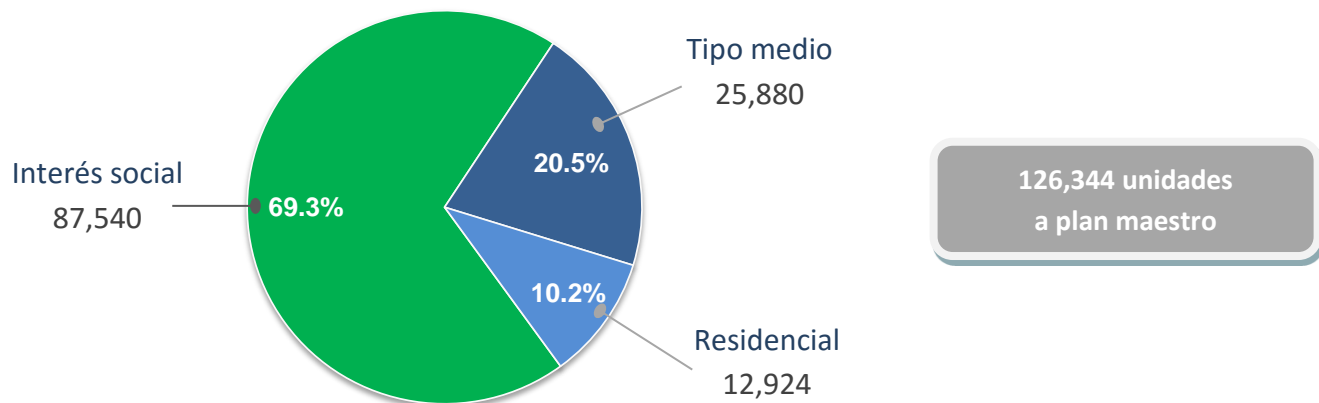
Al 31 de marzo de 2019, el saldo de inventarios totales ascendió a \$14,495.4 millones, los cuales se integran como sigue: i) terrenos en proceso y para desarrollo por \$4,543.9 millones, y ii) las obras en proceso (edificación, urbanización, infraestructura, equipamiento, licencias e intereses pagados capitalizados) y almacén de materiales de construcción, por \$9,951.5 millones.

Geográficamente la reserva territorial se encuentra distribuida como sigue:

Estado	Unidades	%
Edo. de México	41,139	32.6
Quintana Roo	33,885	26.8
Jalisco	7,327	5.8
Guanajuato	7,173	5.7
Baja California	6,418	5.1
Hidalgo	4,845	3.8
Guerrero	3,883	3.1
Veracruz	3,755	3.0
Nuevo León	3,522	2.8
Nayarit	3,499	2.8
Puebla	2,934	2.3
Sonora	1,576	1.2
Morelos	1,507	1.2
Subtotal	121,463	96.1
Varios (5 estados)	4,881	3.8
Total	126,344	100



Reserva territorial por tipo de vivienda al 31 de marzo de 2019

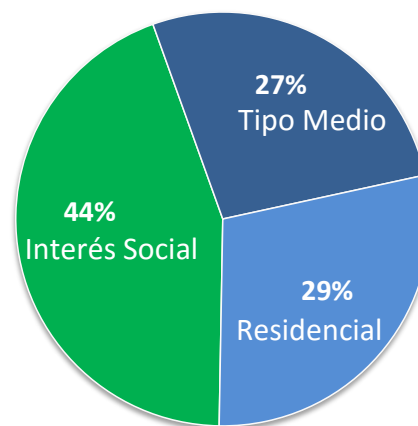




Reserva territorial por tipo de vivienda al 31 de marzo de 2019

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 2019, el saldo neto de inmuebles, maquinaria y equipo fue de \$193.4 millones.

Deuda y Deuda neta

Al 31 de marzo de 2019 el saldo de la deuda con costo (créditos bursátil y bancarios más arrendamiento) fue de \$2,756.7 millones, y en comparación con el saldo que se tenía al 31 de diciembre de 2018 (\$2,501.9 millones) tuvo un incremento de 10.2%. Dicho incremento se originó principalmente por la contratación de un préstamo bancario sin garantía por \$250 millones a una tasa de interés de TIIE más 140pb, con vencimiento a 60 días.

Al 1T19 el vencimiento de la deuda con costo fue de 27.4% a corto plazo y el 72.6% a largo plazo. Cabe señalar que con relación al cierre del año anterior, dicha proporción de la deuda con costo a corto plazo se incrementó debido al nuevo préstamo señalado en el párrafo anterior, sin embargo, en este segundo trimestre el perfil de vencimientos regresará a niveles similares a 2018 en donde la deuda con costo a corto plazo representó el 18.1%. La totalidad de la deuda con costo está denominada en pesos.

El 48.4% 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 (\$1,332.9 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. Al momento de la emisión de los certificados bursátiles ARA17 tenían una calificación crediticia de “HR A+” por parte de HR Ratings de México y “mxA” por parte de S&P Global Ratings, y en 2018 se incrementó a “HR AA-” por parte de HR Ratings de México y “mxA+” por parte de S&P Global Ratings.

Al 31 de marzo de 2019, el saldo de los dos créditos simples bancarios sin garantía hipotecaria que se contrataron en 2018 fue de \$613.9 millones y representan el 22.3% de la deuda con costo. El primero de los dos créditos fue por \$300 millones y al cierre del 1T19 tuvo un saldo de \$225 millones, la tasa de interés es de TIIE más 215pb y el plazo es de tres años con amortizaciones trimestrales de capital y pago mensual de intereses. El segundo crédito fue de \$500 millones con un saldo al cierre de marzo de 2019 de \$388.9 millones, con una tasa de interés de TIIE más 230pb y el plazo es de tres años con amortizaciones mensuales de capital e intereses. Ambos créditos simples están respaldados con la garantía de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), de hasta el 50% del saldo insoluto de la deuda.

El saldo de créditos puente al cierre del 1T19 fue de \$108.9 millones y representaron el 3.9% de la deuda con costo. La tasa de interés que devengan la mayor parte de estos préstamos es de TIIE más 285pb, y el plazo es de dos a tres años.



El saldo al 31 de marzo de 2019 de los préstamos simples con garantía hipotecaria, prenda sobre derecho de cobro y partes sociales y acciones, de los centros comerciales que son 100% propiedad de ARA, fue de \$375.9 millones y representaron el 13.6% de la deuda con costo. Para algunos de estos préstamos se contrataron instrumentos financieros derivados con fines de cobertura (CAP de tasa de interés de 8% sin sobretasa y Swap de tasa de interés de 8.035% sin sobretasa) con vencimientos en 2019 y 2023.

Por lo que corresponde al arrendamiento financiero, fuente de financiamiento para la adquisición de maquinaria y equipo, su saldo al 31 de marzo de 2019 ascendió a \$19.7 millones. Así mismo, el pasivo por arrendamiento, principalmente de oficinas corporativas, fue de \$60.5 millones (*referirse a VI. Adopción de IFRS 16*).

Por su parte, la deuda neta al 31 de marzo de 2019 fue negativa por -\$271.5 millones, debido a un mayor saldo en el Efectivo y Equivalentes de Efectivo.

		(Veces)		
		Al 31-Mar-19	Al 31-Dic-18	Variación
Deuda con Costo	a Capital contable	0.21	0.19	0.02
	a Activo total	0.13	0.12	0.01
	a EBITDA (12m)	2.32	2.10	0.22
Deuda neta a EBITDA (12m)		-0.23	-0.39	0.16
Deuda neta a Capital contable		-0.02	-0.04	0.02
Pasivo total a Activo total		35.5%	34.9%	60 pb
Pasivo total ^(a) a Activo total		21.0%	20.4%	60 pb
Pasivo total a Capital Contable		55.1%	53.6%	150 pb

Por trece años consecutivos ARA cuenta con la calificación crediticia más alta del sector vivienda mexicano otorgada por S&P Global Ratings "mxA+" (Escala Nacional -CaVal-), y por Moody's Investor Services: Ba2 (Escala Global, moneda local) y A2.mx (Escala Nacional de México). A partir de 2017 también se obtuvo la calificación crediticia por parte de HR Ratings, que actualmente es de "HR AA-", también la más alta de entre las desarrolladoras de vivienda públicas en México.

(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-19	Al 31-Dic-18
Pasivo moneda extranjera / Pasivo total	0.7%	0.1%
Efectivo y equivalentes de efectivo / Pasivo circulante	129.3%	143.3%
Ingresos (12m) / Pasivo total	1.11 veces	1.16 veces
Activo circulante / Pasivo circulante	6.72 veces	7.41 veces
Activo circulante (-) Inventarios / Pasivo circulante	1.81 veces	1.96 veces

Pasivo por ISR diferido

El pasivo por ISR diferido se origina principalmente por la deducibilidad de adquisiciones de terrenos. Al 31 de marzo de 2019 se tenía un saldo de \$3,001.1 millones y tuvo un incremento de 2% con relación al saldo que se tenía al cierre de 2018.

Capital contable

El saldo del capital contable al 31 de marzo de 2019 fue de \$13,331.4 millones. Cabe destacar que el 92.7% del saldo del capital contable corresponde a las utilidades acumuladas, las cuales ascendieron a \$12,364.6 millones.



Utilidad por acción (UPA)

En los últimos doce meses a marzo de 2019 la UPA fue de \$0.63, que comparado contra \$0.714 de los últimos doce meses a marzo de 2018, tuvo un decremento del 11.7%. Dicho decremento se debió principalmente al reconocimiento de un efecto favorable de impuestos en 2017. Sin considerar dicho efecto, la UPA tuvo una ligera disminución de 1.2%.

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 ²)	%
Centro Las Américas	Estado de México	61,537	35.6
Paseo Ventura	Estado de México	25,722	14.9
Centro San Miguel	Estado de México	38,460	22.2
Plaza Centella	Estado de México	14,837	8.5
Centro San Buenaventura	Estado de México	11,474	6.6
Plaza Carey	Veracruz	20,917	12.1
Total		172,947	100

* Gross Leasable Area = Área Bruta Arrendable

Adicionalmente, ARA tiene 7,686m² bajo el formato de unicentros y minicentros comerciales, dando un total de área arrendable de 180,633m². Al 31 de marzo de 2019 la tasa de ocupación fue del 95%.

En el primer trimestre de 2019 los ingresos de los centros comerciales ascendieron a \$86.1 millones y el Ingreso Operativo Neto (NOI) fue de \$59.7 millones, con crecimientos de doble dígito de 13.0% y 10.7%, respectivamente, en comparación con el mismo periodo del año anterior. Dichos crecimientos se debieron principalmente a la expansión de Centro San Miguel inaugurada a finales de septiembre de 2018. Para 2019 se estima un NOI de \$235 millones con un crecimiento de alrededor del 3% con relación a 2018.

Durante los primeros tres meses de 2019 se continuó con la expansión de Centro Las Américas, el principal centro comercial de ARA, la cual añadirá 24,000 m² de área bruta arrendable a dicha plaza, un aumento de 40% a su capacidad actual, y se prevé culminarla en 2020. Con ello, este centro comercial sumará un total de poco más de 85,000 m² de área bruta arrendable. La inversión estimada de esta expansión es de \$850 millones.

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.



VI. Efectos por aplicación de nueva Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos, IFRS (por sus siglas en inglés)

A partir del 1 de enero de 2019 entró en vigor la IFRS 16 Arrendamientos, la cual distingue entre los arrendamientos y los contratos de servicios sobre la base de si un activo identificado es controlado por la Compañía. Las distinciones entre los arrendamientos operativos (fuera del estado de posición financiera) y los arrendamientos financieros (en el estado de posición financiera) se eliminan y se sustituyen por un modelo en el que los arrendatarios deben reconocer un activo por el derecho de uso y un pasivo respectivo (es decir, todos en el estado de posición financiera), excepto los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor.

Consorcio ARA optó por la aplicación de esta nueva norma de manera retroactiva con efecto acumulado, por lo que se reconoció un activo y pasivo por el mismo importe, que fue de \$63.2 millones, a la fecha de la aplicación inicial y no se remite información comparativa. Este efecto inicial correspondió principalmente a los contratos de arrendamientos de oficinas corporativas. Al 31 de marzo de 2019, el saldo del Activo por derechos de uso es de \$62.0 millones y el total del pasivo por arrendamiento fue de \$60.5 millones.

VII. Comentarios finales

Dividendos

El día de hoy, 24 de abril de 2019, la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de Consorcio ARA, S. A. B. de C. V., aprobó el pago de dividendos por \$350 millones, prácticamente el doble del dividendo pagado el año anterior. Las acciones en circulación a esta fecha son 1,293,592,359, por lo que el dividendo por acción es de \$0.2706 pesos. Al 31 de diciembre de 2018 el precio de la acción fue de \$5.09 pesos, y por lo tanto, el yield por acción es de 5.4%. 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.

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

Por sexto 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 Consorcio ARA llevó a cabo en el ámbito social, económico y ambiental. Dicho informe está disponible en: <https://consorcioara.com.mx/>



Conferencia Telefónica y Presentación vía Webcast

ARA llevará a cabo su conferencia telefónica con relación a los resultados del 1T19, el jueves 25 de abril de 2019 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	2448728

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~042519>

Estará disponible una repetición de la Conferencia Telefónica a partir de las 1:30 p.m. del 25 de abril al 2 de mayo de 2019 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	2448728

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 más de 42 años de experiencia en los que ha vendido 357,800 casas, habitadas por aproximadamente 1,431,000 mexicanos. Actualmente tiene presencia en 16 Estados con 46 desarrollos en operación. Desde el inicio de su participación en la Bolsa Mexicana de Valores en 1996, se ha caracterizado por una oferta diversificada de productos y una visión de largo plazo, con una sólida estructura financiera, liquidez y un nivel de deuda moderado.

Nota de protección legal

La información presentada por 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 2019 / 2018				Variación 1T19 / 1T18	
	1T19	%	1T18	%	\$	%
Ingresos	1,697.2	100	1,720.0	100	(22.7)	(1.3)
Costos	1,247.2	73.5	1,258.7	73.2	(11.4)	(0.9)
Utilidad bruta	450.0	26.5	461.3	26.8	(11.3)	(2.4)
Gastos generales	259.8	15.3	265.2	15.4	(5.4)	(2.0)
Otros gastos - neto	(4.0)	-0.2	(3.6)	-0.2	(0.4)	10.2
Utilidad de operación	186.2	11.0	192.5	11.2	(6.3)	(3.3)
Ingresos financieros - neto:						
Intereses pagados	72.8	4.3	53.0	3.1	19.8	37.3
Intereses pagados capitalizados	(57.4)	-3.4	(49.4)	-2.9	(8.1)	16.4
Intereses ganados	(51.0)	-3.0	(32.6)	-1.9	(18.4)	56.5
(Utilidad) pérdida cambiaria	(0.6)	0.0	9.0	0.5	(9.6)	(106.3)
Pérdida por derivados	5.4	0.3	0.9	0.1	4.5	486.0
	(30.8)	-1.8	(19.0)	-1.1	(11.8)	62.1
Participación en la (pérdida) utilidad de negocios conjuntos	(2.6)	-0.2	13.1	0.8	(15.7)	(119.7)
Utilidad antes de impuestos	214.4	12.6	224.6	13.1	(10.2)	(4.5)
Impuestos a la utilidad:						
ISR diferido	60.5	3.6	64.1	3.7	(3.6)	(5.6)
ISR causado	1.3	0.1	1.0	0.1	0.3	24.7
	61.8	3.6	65.1	3.8	(3.4)	(5.2)
Utilidad neta	152.7	9.0	159.5	9.3	(6.8)	(4.3)
Otros resultados integrales	-	0.0	-	0.0	-	-
Utilidad integral	152.7	9.0	159.5	9.3	(6.8)	(4.3)
Depreciación	21.1	1.2	13.8	0.8	7.3	52.7
Intereses pagados capitalizados transferidos al costo	34.8	2.0	37.7	2.2	(2.9)	(7.7)
EBITDA	246.0	14.5	247.6	14.4	(1.5)	(0.6)



Estados de posición financiera

	Al 31-Mar'19	Al 31-Dic'18	Variación	
			Importe	%
ACTIVO				
ACTIVOS CIRCULANTES				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,028.3	2,969.2	59.1	2.0
Clientes - Neto	666.3	591.5	74.8	12.7
Terrenos para desarrollo	1,565.8	1,611.7	-45.9	(2.9)
Obras en proceso, almacén de materiales para construcción	9,951.5	9,683.3	268.1	2.8
Total Inventarios	11,517.2	11,295.0	222.2	2.0
Otros activos circulantes	533.5	495.4	38.1	7.7
	15,745.3	15,351.0	394.2	2.6
ACTIVO A LARGO PLAZO				
Acciones de Club de Golf	180.9	180.9	0.0	-
Propiedades de inversión	929.9	928.7	1.1	0.1
Terrenos para desarrollo a largo plazo	2,978.3	2,978.2	0.1	0.0
Inmuebles, planta y equipo - Neto	193.4	206.1	-12.7	(6.2)
Negocios conjuntos	160.1	168.2	-8.1	(4.8)
Impuestos a la utilidad diferidos	356.4	357.0	-0.6	(0.2)
Instrumento financiero derivado	-	4.4	-4.4	(100.0)
Activo por derechos de uso	62.0	-	62.0	100.0
Otros activos a largo plazo	73.7	72.7	1.1	1.5
	4,934.6	4,896.1	38.5	0.8
ACTIVOS TOTALES	20,679.9	20,247.2	432.7	2.1
PASIVOS CIRCULANTES				
Créditos bancarios	713.4	438.9	274.5	62.5
Arrendamiento financiero	12.6	15.8	-3.2	(20.1)
Pasivo por arrendamiento	29.2	-	29.2	100.0
Proveedores	784.1	822.2	-38.2	(4.6)
Otros pasivos circulantes	802.9	795.7	7.2	0.9
	2,342.3	2,072.7	269.6	13.0
PASIVOS NO CIRCULANTES				
Créditos bancarios	630.2	703.9	-73.7	(10.5)
Certificados bursátiles	1,332.9	1,331.8	1.1	0.1
Arrendamiento financiero	7.0	11.4	-4.4	(38.4)
Pasivo por arrendamiento	31.3	-	31.3	100.0
Pasivo por ISR diferido	3,001.1	2,941.2	59.9	2.0
Otros pasivos no circulantes	3.7	1.9	1.8	95.0
	5,006.3	4,990.2	16.1	0.3
PASIVOS TOTALES	7,348.5	7,062.9	285.6	4.0
CAPITAL CONTABLE	13,331.4	13,184.3	147.1	1.1
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	20,679.9	20,247.2	432.7	2.1



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 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 del periodo				158.8	0.7	159.5
Saldos al 31 de marzo de 2018	644.4	351.6	14.7	11,710.1	44.7	12,765.5
Saldo inicial al 1 de enero de 2019	640.7	351.6	-51.4	12,212.4	31.0	13,184.3
Recompra de acciones propias – Neto	-0.4		-5.2			-5.6
Utilidad del periodo				152.4	0.3	152.7
Saldos al 31 de marzo de 2019	640.4	351.6	-56.6	12,364.7	31.3	13,331.3

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



Estados de flujos de efectivo

	Ene-Mar'19	Ene-Mar'18
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	214.4	224.6
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Depreciación	21.1	13.8
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	2.6	-13.1
Otras partidas	4.4	3.9
	28.0	4.7
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	15.4	4.6
	257.9	233.8
(Aumento) disminución en:		
Clientes – Neto	-74.8	61.1
Inventarios	-164.7	46.9
Otros activos	-38.1	1.8
Aumento (disminución) en:		
Proveedores	-38.2	39.2
Otros pasivos	6.5	-111.5
Impuestos a la utilidad pagados	-0.8	3.0
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	-52.4	274.4
Actividades de inversión:		
Inversión en inmuebles, maquinaria y equipo	-2.3	-5.3
Disposiciones de otras inversiones con carácter permanentes	6.5	4.6
Propiedades de inversión	-5.9	-58.1
Efectivo (requerido) excedente para aplicar a actividades de financiamiento	-54.1	215.6
Préstamos de instituciones financieras	272.8	0.0
Pagos de préstamos de instituciones financieras	-70.9	-231.6
Pagos de obligaciones de contratos de arrendamiento financiero	-10.3	-3.4
Intereses pagados	-72.8	-53.9
Reserva y prima en recolocación de acciones propias	-5.2	-9.2
Decremento en el capital social	-0.4	-0.4
Actividades de financiamiento	113.2	-298.6
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	59.1	-83.1
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	2,969.2	2,285.6
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	3,028.3	2,202.5