



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

RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2019 (2T19)

(Cifras en millones de pesos)

Ciudad de México, a 23 de julio de 2019 – Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. (“ARA” – BMV: ARA*) reporta sus resultados correspondientes al 2T19.

I. Comentario del Director General

Germán Ahumada Russek comentó: En el **primer semestre de 2019** tuvimos **ingresos por \$3,698.2 millones**, que **representaron el 43.3%** de nuestro **estimado anual**, proporción que fue ligeramente inferior al 45% que proyectamos al inicio del año. Como lo anunciamos en nuestro reporte anterior, se esperan **mayores ingresos en este segundo semestre** debido principalmente a los nuevos desarrollos de Tipo Medio y Residencial. Dichos ingresos de la primera mitad de 2019 tuvieron una disminución de 6.4% en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Por segmento de vivienda, en el periodo de enero a junio de 2019 los ingresos de Tipo Medio fueron de \$1,150.6 millones con un incremento de 11.5% en comparación con el primer semestre de 2018; en tanto que los ingresos de Interés Social fueron de \$1,458.9 millones con un decrecimiento de 19.4% y los ingresos de Residencial ascendieron a \$958.5 millones y disminuyeron el 2.8%.

Cabe destacar que los **ingresos de Interés Social representaron el 39.5%** de los ingresos totales, y el **60.5% restante correspondió a los ingresos de Tipo Medio, Residencial y Otros Proyectos Inmobiliarios**. De esta forma, nos mantuvimos muy alineados a nuestra estrategia de tener mezcla de ingresos diversificada.

En el **primer semestre del año la utilidad de operación fue de \$431.2 millones, el Ebitda de \$540.9 millones y la utilidad neta de \$359.0 millones**. A su vez, **los márgenes permanecieron prácticamente estables** con relación al primer semestre del año anterior, el margen de operación fue de 11.7%, el margen de Ebitda el 14.6% y el margen neto de 9.7%.

Por lo que corresponde a los resultados del **segundo trimestre de 2019, los ingresos fueron de \$2,001.0 millones** que al compararlos con el mismo periodo del año anterior disminuyeron el 10.3%. Cabe señalar que los ingresos del segundo trimestre de 2018 fueron los que tuvieron una mayor contribución a los ingresos anuales pues representaron el 27.2%.

La utilidad de operación en el periodo de abril a junio de 2019 fue de \$245.0 millones, el Ebitda ascendió a \$294.9 millones y la utilidad neta sumó los \$206.3 millones. El margen de operación fue de 12.2%, 50pb superior al del segundo trimestre de 2018, el margen neto de 10.3%, con un incremento de 30pb y el margen de Ebitda se mantuvo estable en 14.7%.

En el **segundo trimestre de 2019** generamos un **Flujo Libre de Efectivo para la Firma positivo por \$165.4 millones**, por lo que el **Flujo acumulado** en la primera mitad del año también **fue positivo por \$111.4 millones**.

Al **30 de junio de 2019** las principales **razones de apalancamiento se mantuvieron en niveles muy saludables**, la **deuda con costo a Ebitda fue de 2.37 veces** y la **deuda neta a Ebitda fue de -0.3 veces**, al tener una **deuda negativa de -\$344.0 millones**.

El **próximo 1º de agosto ARA efectuará el pago del dividendo** aprobado en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas que se llevó a cabo el pasado 24 de abril. El monto es **de \$350 millones**, o bien el **42.3% de la utilidad neta de 2018**, lo que representa un **dividendo por acción de \$0.271 con un atractivo yield de 6.9%**.

Con los resultados obtenidos en la primera mitad del año, **estimamos un crecimiento del 4% anual en los ingresos** -dentro del rango proyectado a principios de año-, **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

2T19 vs. 2T18

- Ingresos por \$2,001.0 millones con un decremento de 10.3%.
- Las unidades vendidas fueron 2,653 con una disminución de 17.5%, y el precio promedio fue de \$724.5 (miles de pesos) con un incremento de 8.1%.
- Utilidad de operación por \$245.0 millones con un decremento de 5.9%, y un margen de operación de 12.2%.
- EBITDA por \$294.9 millones con una disminución de 9.7%, y un margen de EBITDA de 14.7%.
- Utilidad neta de \$206.3 millones con un decremento de 7.2%, y un margen neto de 10.3%.
- Flujo Libre de Efectivo para la Firma positivo por \$165.4 millones.

1S19 vs. 1S18

- Ingresos por \$3,698.2 millones con un decremento de 6.4%.
- Las unidades vendidas fueron 4,873 con una disminución de 14.6%, y el precio promedio fue de \$732.2 (miles de pesos) con un incremento de 9.2%.
- Utilidad de operación por \$431.2 millones con un decremento de 4.8%, y un margen de operación de 11.7%.
- EBITDA por \$540.9 millones con una disminución de 5.8%, y un margen de EBITDA de 14.6%.
- Utilidad neta de \$359.0 millones con un decremento de 6.0%, y un margen neto de 9.7%.
- Flujo Libre de Efectivo para la Firma positivo por \$111.4 millones.

Resultados

(Millones de pesos)

	2T19	2T18	Var. %	Ene-Jun'19	Ene-Jun'18	Var. %
Ingresos totales	2,001.0	2,232.0	-10.3	3,698.2	3,951.9	-6.4
Ventas (Unidades)	2,653	3,215	-17.5	4,873	5,708	-14.6
Precio Prom. (Miles de Pesos)	724.5	670.5	8.1	732.2	670.8	9.2
Utilidad bruta	530.4	593.6	-10.7	980.4	1,055.0	-7.1
Utilidad de operación	245.0	260.4	-5.9	431.2	452.9	-4.8
Utilidad neta	206.3	222.3	-7.2	359.0	381.8	-6.0
EBITDA ⁽¹⁾	294.9	326.6	-9.7	540.9	574.2	-5.8
Margen bruto	26.5%	26.6%		26.5%	26.7%	
Margen de operación	12.2%	11.7%		11.7%	11.5%	
Margen neto	10.3%	10.0%		9.7%	9.7%	
Margen EBITDA	14.7%	14.6%		14.6%	14.5%	
Flujo Libre de Efectivo para la Firma	165.4	338.3		111.4	553.9	

⁽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 30-Jun-19	Al 31-Dic-18	Var. %
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,091.6	2,969.2	4.1
Deuda con costo	2,747.6	2,501.9	9.8
Deuda neta	-344.0	-467.3	-26.4

(Veces)

	Al 30-Jun-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)	2.37	2.10	0.27
Deuda neta a EBITDA (12m)	-0.30	-0.39	0.09	
Deuda neta a Capital contable	-0.03	-0.04	0.01	

UDM Jun'19

UDM Jun'18

Var.

Cobertura de intereses:

EBITDA a Intereses pagados	3.94	4.86	-0.92
----------------------------	------	------	-------

Reserva territorial

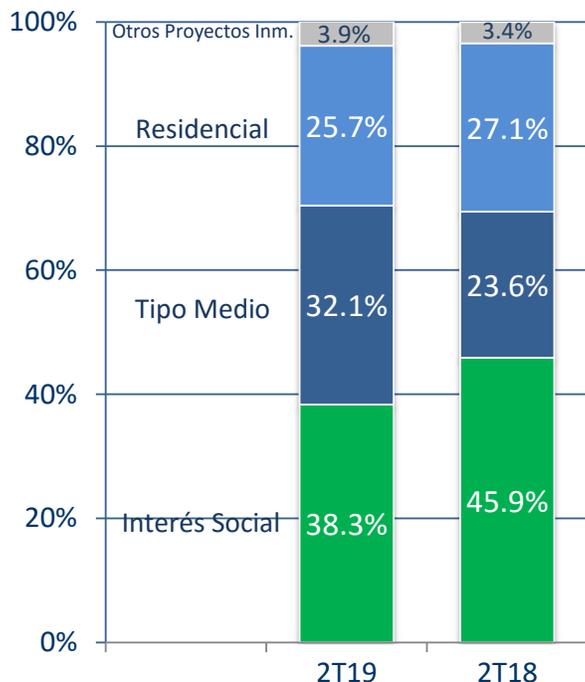
El valor de la reserva territorial al 30 de junio de 2019 fue de \$4,461.7 millones, y está constituida por 32.9 millones de m², suficientes para edificar 124,604 viviendas a plan maestro. Dicha reserva incluye 2.1 millones de m² que serán destinados a proyectos inmobiliarios distintos a vivienda, tales como desarrollos comerciales, centros turísticos y zonas industriales.



III. Resultados Segundo Trimestre 2019 / 2018 (2T19 / 2T18)

Ingresos

Ingresos 2T19 / 2T18



En el 2T19 los ingresos totales fueron de \$2,001.0 millones y tuvieron una disminución de 10.3% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Cabe señalar que los ingresos del 2T18 fueron los que tuvieron una mayor contribución a los ingresos anuales pues representaron el 27.2%.

Los ingresos por segmento estuvieron distribuidos de la siguiente forma:

	2T19			2T18			Var. 2T 19/18	
	Unid.	Mill. \$	Vtas%	Unid.	Mill. \$	Vtas%	Mill. \$	%
Interés Social	1,630	765.8	38.3	2,357	1,024.4	45.9	-258.7	-25.3
Tipo Medio	757	641.9	32.1	570	525.7	23.6	116.3	22.1
Residencial	266	514.4	25.7	288	605.6	27.1	-91.1	-15.0
Total habitacional	2,653	1,922.2	96.1	3,215	2,155.7	96.6	-233.5	-10.8
Otros proyectos inmobiliarios		78.8	3.9		76.3	3.4	2.5	3.3
Total	2,653	2,001.0	100	3,215	2,232.0	100	-231.0	-10.3

Los ingresos del segmento de Tipo Medio en el 2T19 tuvieron un crecimiento de doble dígito de 22.1% en comparación con el 2T18, atribuible principalmente a ingresos de un nuevo desarrollo. Por lo que corresponde a los ingresos del segmento de Interés Social y Residencial tuvieron un decremento del 25.3% y 15.0%, respectivamente, que en parte de debió a la terminación de ciertos desarrollos.

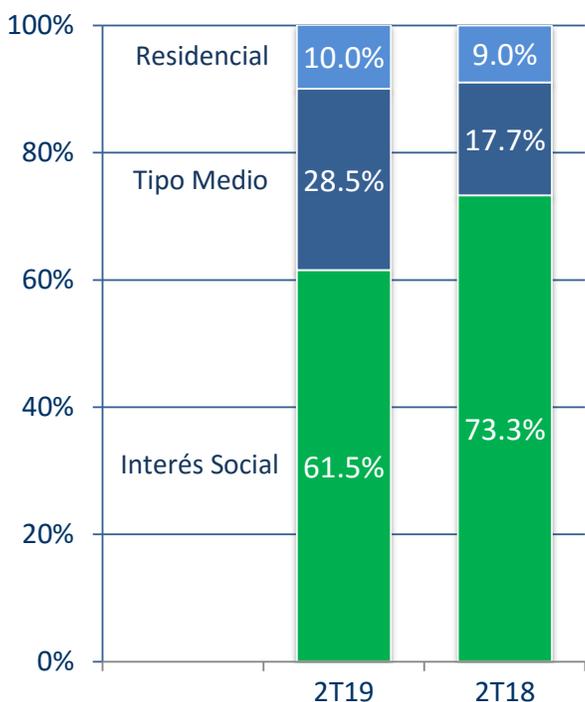
Los ingresos de viviendas vendidas con subsidio del gobierno federal, representaron el 2.4% de los ingresos totales en el 2T19 y el 15.0% en el 2T18.

En el 2T19 las viviendas vendidas fueron 2,653 que comparadas con el mismo periodo del año anterior tuvieron un decremento de 17.5%, debido principalmente a un menor volumen del segmento de Interés Social. Las viviendas vendidas del segmento de Tipo Medio tuvieron un incremento de 32.8%, y las de Interés Social y Residencial disminuyeron el 30.8% y 7.6%, respectivamente.

Las viviendas verticales representaron el 58.8% del total de unidades vendidas en el 2T19 y el 61.4% en el 2T18.

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 2T19 y 2T18 representaron el 3.9% y 3.4%, respectivamente, del total de ingresos. Este rubro tuvo un crecimiento del 3.3% en el 2T19 en comparación con el mismo periodo del año anterior, debido a mayores ingresos por arrendamiento de centros comerciales.

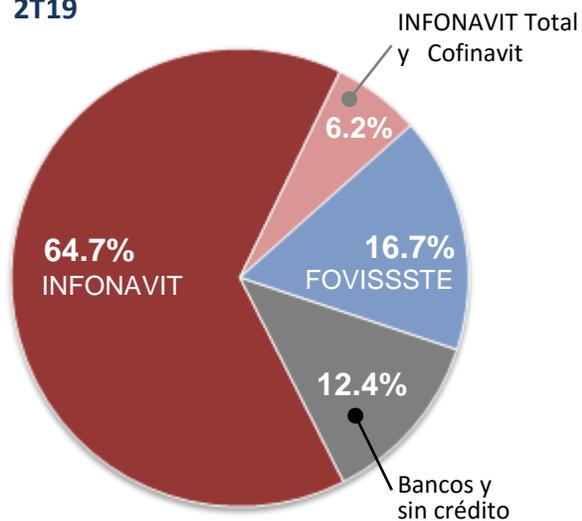
Unidades 2T19 / 2T18





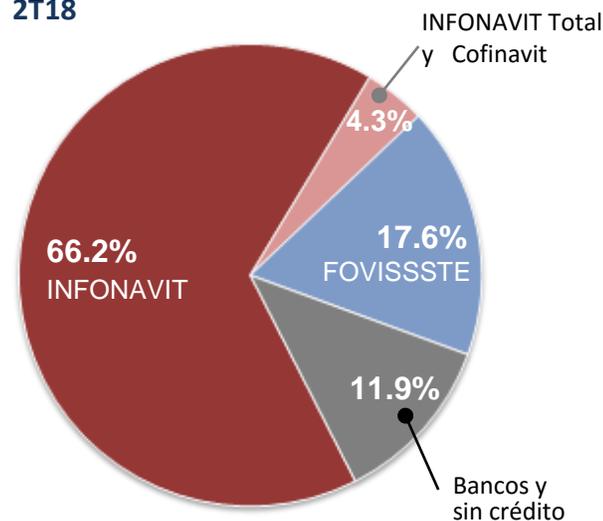
Porcentaje de viviendas escrituradas por tipo de financiamiento 2T19 / 2T18

2T19



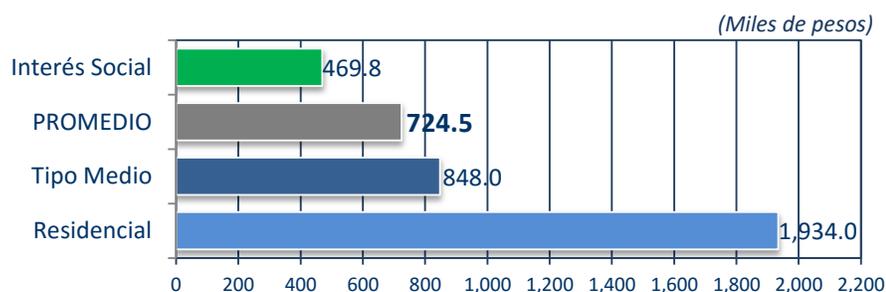
70.9 % Total INFONAVIT

2T18



70.5 % Total INFONAVIT

Precios promedio de venta por tipo de vivienda 2T19



El precio promedio de venta de las viviendas en el 2T19 fue de \$724.5 (miles de pesos), que con relación al 2T18 tuvo un incremento de 8.1% debido principalmente a una mayor participación del segmento de Tipo Medio en la mezcla de ingresos. El precio promedio de Interés Social tuvo un incremento de 8.1%, en tanto que los precios promedio de Tipo Medio y Residencial tuvieron la misma disminución del 8.0%.

Costos

En el 2T19 los costos ascendieron a \$1,470.6 millones que al compararlos contra los \$1,638.3 millones del 2T18, tuvieron un decremento del 10.2% debido a la disminución de los ingresos. Los costos del 2T19 representaron el 73.5% de los ingresos totales y se mantuvieron prácticamente estables con el 2T18.

Utilidad bruta

La utilidad bruta del 2T19 fue de \$530.4 millones y disminuyó el 10.7% en comparación con el mismo periodo del año anterior, debido principalmente a la disminución de los ingresos. El margen bruto del 2T19 fue de 26.5%, estable con el 2T18.

Gastos generales

Los gastos generales del 2T19, que incluyen sueldos y compensaciones del personal administrativo y de ventas, así como los gastos de venta, ascendieron a \$298.0 millones y disminuyeron el 9.7% en comparación con el 2T18. Con relación a los ingresos el porcentaje de gastos generales en el 2T19 fue de 14.9%, proporción muy similar al 2T18.

Utilidad de operación

La utilidad de operación del 2T19 fue de \$245.0 millones con un decremento de 5.9% con relación al 2T18, y fue atribuible principalmente a la disminución de los ingresos. El margen de operación en el 2T19 fue de 12.2%, 50pb superior al margen del 2T18 debido a otros ingresos.



Ingresos financieros - neto

	2T19	2T18	Variación	
	Mill \$	Mill \$	Mill \$	%
Intereses pagados netos	15.2	22.3	-7.1	-31.9
Intereses ganados	-53.0	-37.1	-15.9	42.9
Pérdida (utilidad) cambiaria	1.7	-8.8	10.4	-119.0
Pérdida (utilidad) por derivados	5.4	-0.3	5.7	-1,751.9
Ingresos financieros - neto	-30.8	-23.9	-6.9	29.0

En el 2T19 los ingresos financieros – neto fueron de \$30.8 y tuvieron un incremento del 29% con relación al 2T18, debido principalmente al incremento de los intereses ganados.

Las fluctuaciones cambiarias en el 2T19 resultaron en una pérdida de \$1.7 millones, derivada principalmente por la valuación del pasivo por arrendamiento en dólares.

La pérdida por derivados en el 2T19 fue de \$5.4 millones y corresponde a instrumentos contratados con fines de cobertura para ciertos préstamos (ver sección de Deuda).

	2T19	2T18	Variación	
	Mill \$	Mill \$	Mill \$	%
Intereses pagados	77.9	68.6	9.3	13.5
Intereses pagados capitalizados	-62.7	-46.3	-16.4	35.4
Intereses pagados netos	15.2	22.3	-7.1	-31.9

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 2T19 y 2T18 se capitalizaron intereses pagados por \$62.7 y \$46.3 millones, respectivamente, en el saldo de inventarios. Por otra parte del saldo de intereses pagados capitalizados en inventarios se transfirieron al costo en el 2T19 y 2T18, un monto de \$41.5 y \$48.8 millones, respectivamente.

Impuestos a la utilidad

El total de impuestos en el 2T19 fue de \$83.1 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 2T19 fue de \$206.3 millones con una disminución de 7.2% en comparación con el mismo periodo del año anterior, atribuible principalmente a menores ingresos. El margen neto fue 10.3% en el 2T19, 30pb superior al del 2T18.

EBITDA

Conciliación de la utilidad neta a EBITDA

	2T19	2T18	Variación	
	Mill \$	Mill \$	Mill \$	%
Utilidad neta	206.3	222.3	-16.0	-7.2
Depreciación	21.1	14.1	7.0	49.7
Intereses pagados capitalizados transf. al costo	41.5	48.8	-7.3	-15.0
Impuestos a la utilidad	83.1	88.5	-5.4	-6.1
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	-13.6	-26.6	13.0	-48.7
Otros (ingresos) gastos - neto	-12.7	3.4	-16.1	-478.5
Ingresos financieros - neto	-30.8	-23.9	-6.9	29.0
EBITDA	294.9	326.6	-31.8	-9.7

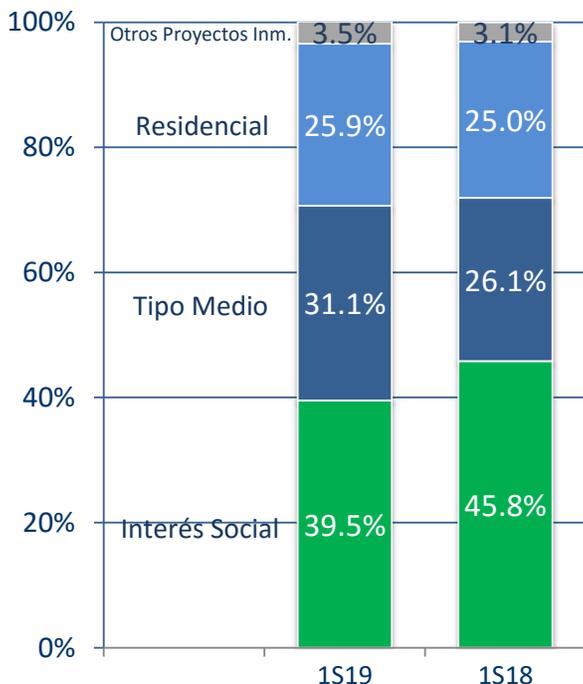
Durante el 2T19 ARA generó un EBITDA por \$294.9 millones, con un decremento de 9.7% en comparación con el 2T18. El margen de EBITDA fue de 14.7%, prácticamente estable con el 2T18.



IV. Resultados Primer Semestre 2019 / 2018 (1S19 / 1S18)

Ingresos

Ingresos 1S19 / 1S18



Los ingresos totales en el 1S19 ascendieron a \$3,698.2 millones que representaron el 43.3% del estimado anual, proporción que fue ligeramente inferior al 45% proyectado al inicio del año. Como se señaló en el reporte anterior, se esperan mayores ingresos en el 2S19 debido principalmente a nuevos desarrollos de Tipo Medio y Residencial. Dichos ingresos del 1S19 tuvieron un decrecimiento de 6.4% en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Los ingresos por segmento estuvieron distribuidos de la siguiente forma:

	Ene-Jun'19			Ene-Jun'18			Var. 1S 19/18	
	Unid.	Mill. \$	Vtas%	Unid.	Mill. \$	Vtas%	Mill. \$	%
Interés Social	3,072	1,458.9	39.5	4,096	1,810.7	45.8	-351.8	-19.4
Tipo Medio	1,309	1,150.6	31.1	1,115	1,032.2	26.1	118.4	11.5
Residencial	492	958.5	25.9	497	986.1	25.0	-27.6	-2.8
Total habitacional	4,873	3,568.1	96.5	5,708	3,829.0	96.9	-260.9	-6.8
Otros proyectos inmobiliarios		130.2	3.5		123.0	3.1	7.2	5.9
Total	4,873	3,698.2	100	5,708	3,951.9	100	-253.7	-6.4

Los ingresos del segmento de Tipo Medio en el 1S19 tuvieron un crecimiento de 11.5% en comparación con el 1S18, atribuible principalmente a ingresos de un nuevo desarrollo. Por lo que corresponde a los ingresos del segmento de Interés Social y Residencial, tuvieron un decremento del 19.4% y 2.8%, respectivamente, que en parte de debió a la terminación de ciertos desarrollos.

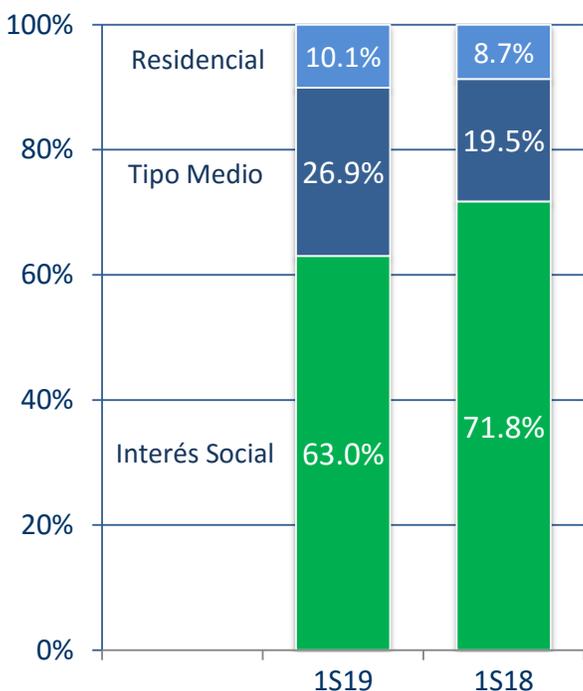
Los ingresos de viviendas vendidas con subsidio del gobierno federal tan sólo representaron el 1.3% de los ingresos totales en el 1S19 y el 12.2% en el 1S18.

En el 1S19 las viviendas vendidas fueron 4,873 que comparadas con el mismo periodo del año anterior tuvieron un decremento de 14.6%, debido principalmente a un menor volumen del segmento de Interés Social. Las viviendas vendidas del segmento de Tipo Medio tuvieron un incremento de 17.4%, en tanto que las de Interés Social y Residencial disminuyeron el 25.0% y 1.0%, respectivamente.

Las viviendas verticales representaron el 56.1% del total de unidades vendidas en el 1S19, y el 57.7% en el 1S18.

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 1S19 y 1S18 representaron el 3.5% y 3.1%, respectivamente, del total de ingresos. Este rubro tuvo un crecimiento del 5.9% en el 1S19 en comparación con el mismo periodo del año anterior, debido a mayores ingresos por arrendamiento de centros comerciales.

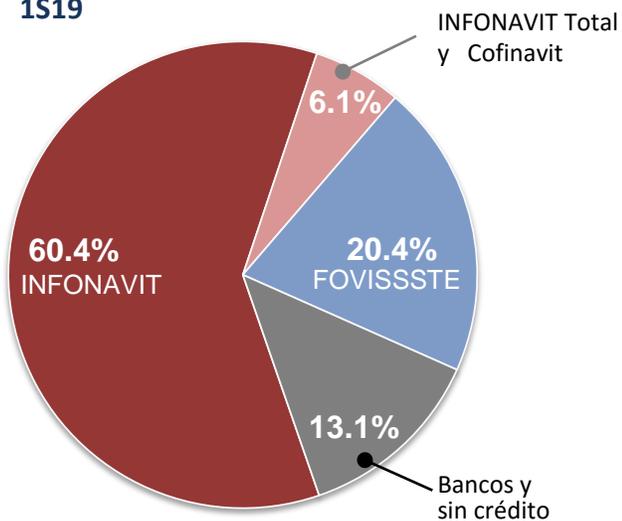
Unidades 1S19 / 1S18





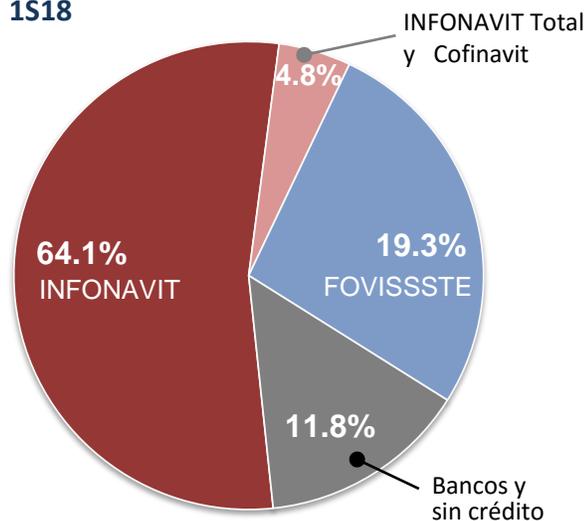
Porcentaje de viviendas escrituradas por tipo de financiamiento 1S19 / 1S18

1S19



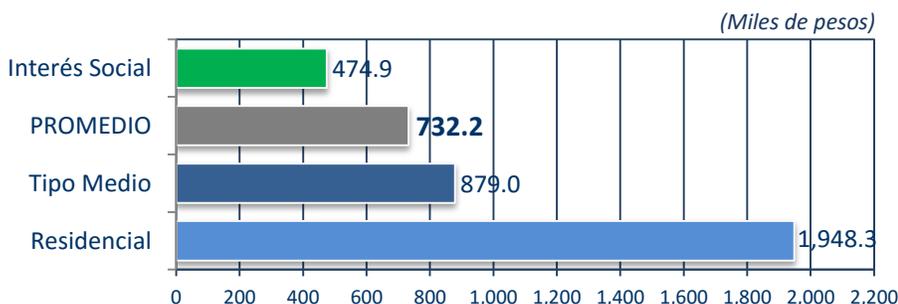
66.5 % Total INFONAVIT

1S18



68.9 % Total INFONAVIT

Precios promedio de venta por tipo de vivienda 1S19



El precio promedio de venta de las viviendas en el 1S19 fue de \$732.2 (miles de pesos), que con relación al mismo periodo del año anterior tuvo un incremento de 9.2% debido principalmente a una mayor participación del segmento de Tipo Medio en la mezcla de ingresos. Por segmento de vivienda, el precio promedio de Interés Social tuvo un incremento de 7.4%, en tanto que los precios de Tipo Medio y Residencial tuvieron un decremento de 5.0% y 1.8%, respectivamente.

V. Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 30 de junio de 2019, el efectivo y equivalentes de efectivo ascendieron a \$3,091.6 millones, saldo que fue 4.1% superior al cierre del año anterior.

Cuentas por cobrar

El saldo de cuentas por cobrar al 30 de junio de 2019 fue de \$782.0 millones y tuvo un incremento de 32.2% con relación al saldo que se tenía al 31 de diciembre de 2018, debido a un mayor volumen de escrituras en las últimas semanas de junio. La rotación de cuentas por cobrar al 2T19 fue de 1.2 meses, ligeramente por arriba de la rotación al cierre de 2018.

Inventarios

Al 30 de junio de 2019, el saldo de inventarios totales ascendió a \$14,708.9 millones, los cuales se integran como sigue: i) terrenos en proceso y para desarrollo por \$4,461.7 millones, y ii) las obras en proceso (edificación, urbanización, infraestructura, equipamiento, licencias e intereses pagados capitalizados) y almacén de materiales de construcción, por \$10,247.2 millones.

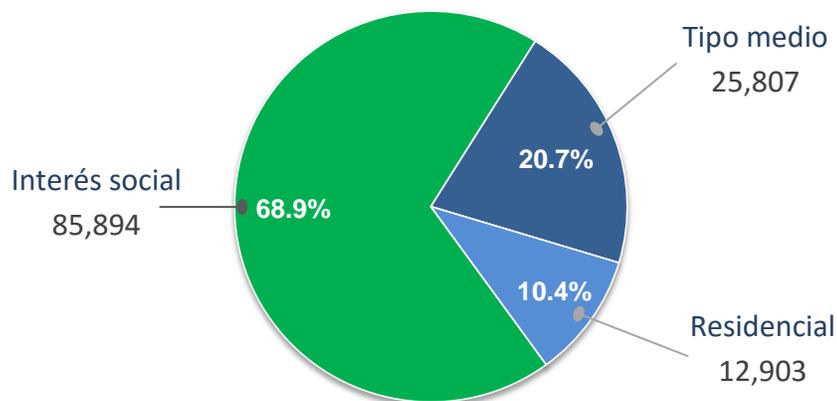


Geográficamente la reserva territorial se encuentra distribuida como sigue:

Estado	Unidades	%
Edo. de México	40,510	32.5
Quintana Roo	33,481	26.9
Jalisco	7,270	5.8
Guanajuato	7,216	5.8
Baja California	6,203	5.0
Hidalgo	5,407	4.3
Guerrero	4,056	3.3
Veracruz	3,560	2.9
Nuevo León	3,372	2.7
Nayarit	3,317	2.7
Puebla	2,658	2.1
Morelos	1,486	1.2
Sonora	1,191	1.0
Subtotal	119,727	96.1
Varios (5 estados)	4,877	3.9
Total	124,604	100



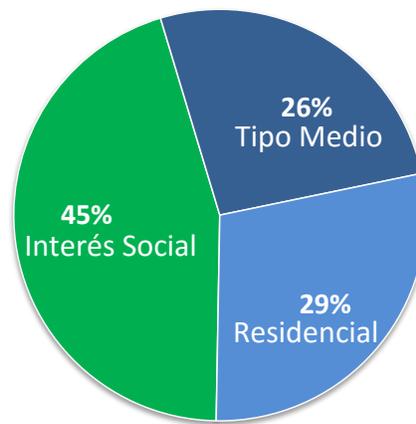
Reserva territorial por tipo de vivienda al 30 de junio de 2019



124,604 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 30 de junio de 2019, el saldo neto de inmuebles, maquinaria y equipo fue de \$185.5 millones.

📈 Deuda y Deuda neta

Al 30 de junio de 2019 el saldo de la deuda con costo (créditos bursátil y bancarios más arrendamientos) fue de \$2,747.6 millones, y en comparación con el saldo que se tenía al 31 de diciembre de 2018 (\$2,501.9 millones) tuvo un incremento de 9.8%. Dicho incremento se originó principalmente por la contratación de un préstamo bancario sin garantía que se detalla más adelante.

Al 2T19 el vencimiento de la deuda con costo fue de 21.8% a corto plazo y el 78.2% a largo plazo. La totalidad de la deuda con costo está denominada en pesos.

El 48.6% 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 (\$1,334.0 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 30 de junio de 2019, el saldo de los créditos simples bancarios sin garantía hipotecaria fue de \$847.2 millones y representan el 30.8% de la deuda con costo. Este monto incorpora la contratación que se hizo en el pasado mes de junio de un crédito de este tipo por \$500 millones, a una tasa de interés de TIIE más 200pb, el plazo es de tres años con amortizaciones trimestrales de capital y pago mensual de intereses. Así mismo, el saldo del crédito de \$500 millones contratado en 2018 es de \$347.2 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.

En el 2T19 se efectuaron los pagos tanto del préstamo bancario sin garantía por \$250 millones que tenía un vencimiento de 60 días y había sido contratado en marzo de 2019, así como del crédito simple bancario sin garantía hipotecaria que se obtuvo en 2018 por un monto de \$500 millones y que tenía un saldo de \$200 millones.

El saldo de créditos puente al cierre del 2T19 fue de \$126.4 millones y representaron el 4.6% 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 30 de junio 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 \$372.2 millones y representaron el 13.5% 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 30 de junio de 2019 ascendió a \$16.5 millones. Así mismo, el pasivo por arrendamiento, principalmente de oficinas corporativas, fue de \$58.2 millones.

Por su parte, la deuda neta al 30 de junio de 2019 fue negativa por -\$344.0 millones, debido a un mayor saldo en el Efectivo y Equivalentes de Efectivo.



		(Veces)		
		Al 30-Jun-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)	2.37	2.10	0.27
Deuda neta a EBITDA (12m)		-0.30	-0.39	0.09
Deuda neta a Capital contable		-0.03	-0.04	0.01
Pasivo total a Activo total		37.5%	34.9%	260 pb
Pasivo total ^(a) a Activo total		22.9%	20.4%	250 pb
Pasivo total a Capital Contable		60.0%	53.6%	640 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 30-Jun-19	Al 31-Dic-18
Pasivo moneda extranjera / Pasivo total	0.6%	0.1%
Efectivo y equivalentes de efectivo / Pasivo circulante	115.4%	143.3%
Ingresos (12m) / Pasivo total	1.01 veces	1.16 veces
Activo circulante / Pasivo circulante	6.03 veces	7.41 veces
Activo circulante (-) Inventarios / Pasivo circulante	1.65 veces	1.96 veces

Pasivo por ISR diferido

El pasivo por ISR diferido se origina principalmente por la deducibilidad de adquisiciones de terrenos. Al 30 de junio de 2019 se tenía un saldo de \$3,074.8 millones y tuvo un incremento de 4.5% con relación al saldo que se tenía al cierre de 2018.

Capital contable

El saldo del capital contable al 30 de junio de 2019 fue de \$13,179.8 millones. Cabe destacar que el 92.7% del saldo del capital contable corresponde a las utilidades acumuladas, las cuales ascendieron a \$12,220.4 millones.

Utilidad por acción (UPA)

En los últimos doce meses a junio de 2019 la UPA fue de \$0.619, que comparado contra \$0.726 de los últimos doce meses a junio de 2018, tuvo un decremento del 14.7%. Dicho decremento se debió principalmente al reconocimiento de un efecto favorable de impuestos en 2017. Sin considerar dicho efecto, la UPA disminuyó el 4.9%.



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	35.6
Paseo Ventura	Estado de México	25,721	14.9
Centro San Miguel	Estado de México	38,428	22.2
Plaza Centella	Estado de México	20,917	12.0
Centro San Buenaventura	Estado de México	11,474	6.6
Plaza Carey	Veracruz	14,837	8.6
Total		172,914	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 180,600m². Al 30 de junio de 2019 la tasa de ocupación fue del 95.1%.

En el 1S19 los ingresos de los centros comerciales ascendieron a \$178.2 millones y el Ingreso Operativo Neto (NOI) fue de \$123.6 millones, con crecimientos de doble dígito de 17.6% y 15.3%, 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 \$242 millones con un crecimiento de alrededor del 6% con relación a 2018, crecimiento que es superior a la proyección previa del 3%.

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.

Con relación a la ampliación de nuestro principal centro comercial, Centro Las Américas, continúa con un buen ritmo de construcción registrando un avance del 47% al cierre de junio. Esta expansión 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, de la cual nos corresponde el 50%, y está siendo financiada a través de un préstamo bancario.

VII. Comentarios finales

 **ARA mantiene su calificación crediticia de mxA+ con perspectiva estable por parte de S&P Global ratings**

El pasado 29 de mayo S&P Global Ratings emitió su fundamento en el que mantiene la calificación crediticia de Consorcio ARA de mxA+ con perspectiva estable. En dicho reporte señala que en los últimos años, ARA ha construido un historial de un sólido desempeño operativo y financiero, a pesar de un entorno macroeconómico más desafiante, aunado a los retos que ha enfrentado la industria de la vivienda en México, con constantes recortes al subsidio para la vivienda. Así mismo, menciona que la empresa ha demostrado flexibilidad en su modelo de negocio y la capacidad para adaptar su oferta de productos a las condiciones de mercado. Destacan que ARA ha mantenido una fuerte posición de liquidez, con un índice de deuda neta a EBITDA ligeramente negativo y un robusto nivel de reserva territorial.



Cambio de Formador de Mercado de la acción ARA

El 24 de junio de 2019, ARA anunció la terminación del contrato de prestación de servicios de Formador de Mercado, celebrado con UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., UBS Grupo Financiero, el 13 de junio de 2014. Así mismo, con el objeto de seguir fomentando la liquidez de las acciones de ARA en el mercado, informó la firma de un contrato con BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V., quien a partir del 25 de junio de 2019 proporciona los servicios como Formador de Mercado. Dicho contrato está vigente por los siguientes doce meses contados a partir de tal fecha.

Conferencia Telefónica y Presentación vía Webcast

ARA llevará a cabo su conferencia telefónica con relación a los resultados del 2T19, el miércoles 24 de julio 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	9950739

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~072419>

Estará disponible una repetición de la Conferencia Telefónica a partir de las 1:30 p.m. del 24 de julio al 31 de julio 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	9950739

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 más de 360,400 viviendas, habitadas por aproximadamente 1,442,000 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

	Segundo Trimestre 2019 / 2018				Variación 2T19 / 2T18		Enero-Junio 2019 / 2018				Variación 1S19 / 1S18	
	2T19	%	2T18	%	\$	%	1S19	%	1S18	%	\$	%
Ingresos	2,001.0	100	2,232.0	100	(231.0)	(10.3)	3,698.2	100	3,951.9	100	(253.7)	(6.4)
Costos	1,470.6	73.5	1,638.3	73.4	(167.7)	(10.2)	2,717.8	73.5	2,897.0	73.3	(179.1)	(6.2)
Utilidad bruta	530.4	26.5	593.6	26.6	(63.3)	(10.7)	980.4	26.5	1,055.0	26.7	(74.6)	(7.1)
Gastos generales	298.0	14.9	329.9	14.8	(31.9)	(9.7)	557.9	15.1	595.1	15.1	(37.2)	(6.3)
Otros ingresos (gastos) - neto	12.7	0.6	(3.4)	-0.2	16.1	(478.5)	8.7	0.2	(7.0)	-0.2	15.7	(225)
Utilidad de operación	245.0	12.2	260.4	11.7	(15.4)	(5.9)	431.2	11.7	452.9	11.5	(21.7)	(4.8)
Ingresos financieros - neto:												
Intereses pagados	77.9	3.9	68.6	3.1	9.3	13.5	150.7	4.1	121.6	3.1	29.1	23.9
Intereses pagados capitalizados	(62.7)	-3.1	(46.3)	-2.1	(16.4)	35.4	(120.1)	-3.2	(95.6)	-2.4	(24.5)	25.6
Intereses ganados	(53.0)	-2.6	(37.1)	-1.7	(15.9)	42.9	(104.0)	-2.8	(69.7)	-1.8	(34.3)	49.2
Pérdida (utilidad) cambiaria	1.7	0.1	(8.8)	-0.4	10.4	(119.0)	1.1	0.0	0.3	0.0	0.8	322.1
Pérdida (utilidad) por derivados	5.4	0.3	(0.3)	0.0	5.7	(1,751.9)	10.8	0.3	0.6	0.0	10.2	1,703.7
	(30.8)	-1.5	(23.9)	-1.1	(6.9)	29.0	(61.6)	-1.7	(42.9)	-1.1	(18.7)	43.7
Participación en la utilidad de negocios conjuntos												
	13.6	0.7	26.6	1.2	(13.0)	(48.7)	11.0	0.3	39.7	1.0	(28.6)	(72.2)
Utilidad antes de impuestos	289.4	14.5	310.8	13.9	(21.4)	(6.9)	503.9	13.6	535.4	13.5	(31.5)	(5.9)
Impuestos a la utilidad:												
ISR diferido	81.6	4.1	87.8	3.9	(6.3)	(7.1)	142.1	3.8	152.0	3.8	(9.9)	(6.5)
ISR causado	1.6	0.1	0.7	0.0	0.9	126.3	2.8	0.1	1.7	0.0	1.1	65.7
	83.1	4.2	88.5	4.0	(5.4)	(6.1)	144.9	3.9	153.7	3.9	(8.8)	(5.7)
Utilidad neta	206.3	10.3	222.3	10.0	(16.0)	(7.2)	359.0	9.7	381.8	9.7	(22.8)	(6.0)
Otros resultados integrales	-	0.0	-	0.0	-	-	-	0.0	-	0.0	-	-
Utilidad integral	206.3	10.3	222.3	10.0	(16.0)	(7.2)	359.0	9.7	381.8	9.7	(22.8)	(6.0)
Depreciación	21.1	1.1	14.1	0.6	7.0	49.7	42.2	1.1	27.9	0.7	14.3	51.2
Intereses pagados capitalizados transferidos al costo	41.5	2.1	48.8	2.2	(7.3)	(15.0)	76.2	2.1	86.4	2.2	(10.2)	(11.8)
EBITDA	294.9	14.7	326.6	14.6	(31.8)	(9.7)	540.9	14.6	574.2	14.5	(33.3)	(5.8)



Estados de posición financiera

	Al 30-Jun'19	Al 31-Dic'18	Variación	
			Importe	%
ACTIVO				
ACTIVOS CIRCULANTES				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,091.6	2,969.2	122.4	4.1
Clientes - Neto	782.0	591.5	190.6	32.2
Terrenos para desarrollo	1,483.6	1,611.7	-128.1	(8.0)
Obras en proceso, almacén de materiales para construcción	10,247.2	9,683.3	563.9	5.8
Total Inventarios	11,730.8	11,295.0	435.7	3.9
Otros activos circulantes	553.6	495.4	58.2	11.8
	16,158.0	15,351.0	806.9	5.3
ACTIVO A LARGO PLAZO				
Acciones de Club de Golf	181.2	180.9	0.3	0.2
Propiedades de inversión	935.4	928.7	6.6	0.7
Terrenos para desarrollo a largo plazo	2,978.3	2,978.2	0.1	0.0
Inmuebles, planta y equipo - Neto	185.5	206.1	-20.6	(10.0)
Negocios conjuntos	167.8	168.2	-0.4	(0.2)
Impuestos a la utilidad diferidos	348.5	357.0	-8.4	(2.4)
Instrumento financiero derivado	-	4.4	-4.4	(100.0)
Activo por derechos de uso	58.3	-	58.3	100.0
Otros activos a largo plazo	74.5	72.7	1.8	2.5
	4,929.4	4,896.1	33.2	0.7
ACTIVOS TOTALES	21,087.3	20,247.2	840.2	4.1
PASIVOS CIRCULANTES				
Créditos bancarios	558.7	438.9	119.8	27.3
Arrendamiento financiero	11.3	15.8	-4.6	(28.8)
Pasivo por arrendamiento	30.8	-	30.8	100.0
Proveedores	890.4	822.2	68.2	8.3
Otros pasivos circulantes	1,188.8	795.7	393.1	49.4
	2,680.0	2,072.7	607.3	29.3
PASIVOS NO CIRCULANTES				
Créditos bancarios	780.1	703.9	76.2	10.8
Certificados bursátiles	1,334.0	1,331.8	2.3	0.2
Arrendamiento financiero	5.2	11.4	-6.2	(54.1)
Pasivo por arrendamiento	27.4	-	27.4	100.0
Pasivo por ISR diferido	3,074.8	2,941.2	133.6	4.5
Otros pasivos no circulantes	5.9	1.9	4.0	209.1
	5,227.5	4,990.2	237.3	4.8
PASIVOS TOTALES	7,907.5	7,062.9	844.7	12.0
CAPITAL CONTABLE	13,179.8	13,184.3	-4.5	(0.0)
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	21,087.3	20,247.2	840.2	4.1



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	-2.5		-47.9			-50.3
Dividendos				-180.0		-180.0
Otras partidas					-0.1	-0.1
Utilidad del periodo				380.3	1.4	381.8
Saldos al 30 de junio de 2018	642.4	351.6	-23.9	11,751.7	45.3	12,767.0
Saldo inicial al 1 de enero de 2019	640.7	351.6	-51.4	12,212.4	31.0	13,184.3
Dividendos decretados				-350.0		-350.0
Recompra de acciones propias – Neto	-0.9		-12.5			-13.4
Utilidad del periodo				358.2	0.8	359.0
Saldos al 30 de junio de 2019	639.8	351.6	-63.9	12,220.5	31.8	13,179.8

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



Estados de flujos de efectivo

	Ene-Jun'19	Ene-Jun'18
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	503.9	535.4
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Depreciación	42.2	27.9
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	-11.0	-39.7
Otras partidas	4.4	-0.6
	35.5	-12.4
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	30.6	27.2
	570.0	550.2
(Aumento) disminución en:		
Clientes – Neto	-190.6	-0.5
Inventarios	-315.6	8.8
Otros activos	-60.4	28.5
Aumento (disminución) en:		
Proveedores	68.2	184.2
Otros pasivos	43.3	-116.8
Impuestos a la utilidad pagados	-1.3	-7.7
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	113.5	646.7
Actividades de inversión:		
Inversión en inmuebles, maquinaria y equipo	-1.5	-7.2
Disposiciones de otras inversiones con carácter permanentes	13.8	24.8
Propiedades de inversión	-14.5	-110.4
Efectivo excedente para aplicar a actividades de financiamiento	111.4	553.9
Préstamos de instituciones financieras	791.8	582.3
Pagos de préstamos de instituciones financieras	-593.6	-509.8
Pagos de obligaciones de contratos de arrendamiento financiero	-12.3	-9.0
Intereses pagados	-150.7	-121.6
Reserva y prima en recolocación de acciones propias	-12.5	-47.9
Decremento en el capital social	-0.9	-2.5
Actividades de financiamiento	11.1	-108.5
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	122.4	445.4
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	2,969.2	2,285.6
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	3,091.6	2,731.0