

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

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2019 (3T19)

(Cifras en millones de pesos)

Ciudad de México, a 23 de octubre de 2019 – Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. ("ARA" – BMV: ARA*) reporta sus resultados correspondientes al 3T19.

I. Comentario del Director General

Germán Ahumada Russek comentó: Los **ingresos del tercer trimestre** continuaron con una **tendencia positiva en el año**, pues al **compararlos con el segundo trimestre de 2019** tuvieron un **crecimiento de 11.2%**, y si los **comparamos con los ingresos del primer trimestre de este mismo año**, el **incremento fue de 31.1%**. Este **comportamiento positivo de los ingresos en el tercer trimestre de 2019**, se debió **principalmente a los nuevos desarrollos de Tipo Medio y Residencial** que iniciamos en la segunda mitad del año anterior.

Los **ingresos totales del tercer trimestre de 2019** fueron de **\$2,224.7 millones**, con un **crecimiento de 3.6%** con relación al tercer trimestre de 2018. Por su parte, los **ingresos habitacionales**, es decir por la venta de viviendas, **ascendieron a \$2,164.6 millones**, y fueron los **ingresos trimestrales más altos en los últimos dos años**, con un **incremento de 3.3%** en comparación con el mismo periodo de 2018.

Por segmento de vivienda, en el **tercer trimestre de 2019** destacó el **desempeño de Tipo Medio con ingresos de \$752.5 millones**, y tuvo un **sólido incremento de 31.6%** en comparación con el mismo periodo del año anterior. En este mismo sentido, los **ingresos de Residencial fueron de \$573.4 millones con un crecimiento de 16%**. Como lo mencioné al principio, el buen desempeño de ambos segmentos fue atribuible principalmente a los nuevos desarrollos. Por su parte, los ingresos del segmento de Interés Social sumaron \$838.7 millones, el 18.5% menos que en el tercer trimestre de 2018, debido en buena medida a la terminación de algunos desarrollos.

En el **tercer trimestre de 2019** la **utilidad de operación fue de \$271.5 millones**, el **4% superior** a la del mismo periodo del año anterior, con un **margen de operación que se mantuvo estable en 12.2%**. El **EBITDA ascendió a \$341.1 millones con un crecimiento del 7.4%**, y el **margen de EBITDA fue de 15.3%**, superior en **50pb** al del tercer trimestre de 2018. Cabe destacar que tanto el **crecimiento de la utilidad de operación como del EBITDA**, fue mayor al crecimiento de los ingresos.

La **utilidad neta del tercer trimestre del año actual fue de \$206.9 millones** que al compararla con el mismo trimestre de 2018 **disminuyó el 9.8%**, debido a la **participación en la pérdida de negocios conjuntos** –reconocimiento del 50% de nuestra participación en dos centros comerciales- la cual **se originó por la valuación de instrumentos financieros derivados**. Cabe enfatizar que a nivel operativo los **resultados de los centros comerciales reflejan un crecimiento**. Por lo anterior, el **margen neto** pasó de 10.7% en el tercer trimestre de 2018 a **9.3% en el tercer trimestre de este año**.

El **Flujo Libre de Efectivo para la Firma en el tercer trimestre de 2019 fue positivo por \$180.6 millones**, que sumados al Flujo que se generó en el primer semestre nos da un **acumulado en el año de \$291.9 millones**.

Al **30 de septiembre de 2019** nuestras principales razones de apalancamiento se mantuvieron en niveles óptimos, la **deuda con costo a EBITDA fue de 2.35 veces** y la **deuda neta a EBITDA se ubicó en -0.07 veces**, al tener una **deuda negativa de -\$79.1 millones**.

Con los resultados obtenidos en los primeros nueve meses del año, **ajustamos el estimado de crecimiento anual en ingresos cercano al 2%**, márgenes de **operación y EBITDA estables**, así como un **Flujo Libre de Efectivo para la Firma positivo por alrededor de \$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

3T19 vs. 3T18

- Ingresos por \$2,224.7 millones con un incremento de 3.6%.
- Las unidades vendidas fueron 2,908 con una disminución de 8.8%, y el precio promedio fue de \$744.4 (miles de pesos) con un incremento de 13.2%.
- Utilidad de operación por \$271.5 millones con un crecimiento de 4.0%, y un margen de operación de 12.2%.
- EBITDA por \$341.1 millones con un incremento de 7.4%, y un margen de EBITDA de 15.3%.
- Utilidad neta de \$206.9 millones con un decremento de 9.8%, y un margen neto de 9.3%.
- Flujo Libre de Efectivo para la Firma positivo por \$180.6 millones.

9M19 vs. 9M18

- Ingresos por \$5,922.9 millones con un decremento de 2.9%.
- Las unidades vendidas fueron 7,781 con una disminución de 12.5%, y el precio promedio fue de \$736.8 (miles de pesos) con un incremento de 10.6%.
- Utilidad de operación por \$702.8 millones con un decremento de 1.6%, y un margen de operación de 11.9%.
- EBITDA por \$882.0 millones con una disminución de 1.1%, y un margen de EBITDA de 14.9%.
- Utilidad neta de \$565.8 millones con un decremento de 7.4%, y un margen neto de 9.6%.
- Flujo Libre de Efectivo para la Firma positivo por \$291.9 millones.

Resultados

(Millones de pesos)

	3T19	3T18	Var. %	Ene-Sep'19	Ene-Sep'18	Var. %
Ingresos totales	2,224.7	2,148.4	3.6	5,922.9	6,100.3	-2.9
Ventas (Unidades)	2,908	3,187	-8.8	7,781	8,895	-12.5
Precio Prom. (Miles de Pesos)	744.4	657.3	13.2	736.8	666.0	10.6
Utilidad bruta	585.0	571.0	2.5	1,565.4	1,625.9	-3.7
Utilidad de operación	271.5	261.2	4.0	702.8	714.1	-1.6
Utilidad neta	206.9	229.4	-9.8	565.8	611.2	-7.4
EBITDA ⁽¹⁾	341.1	317.6	7.4	882.0	891.8	-1.1
Margen bruto	26.3%	26.6%		26.4%	26.7%	
Margen de operación	12.2%	12.2%		11.9%	11.7%	
Margen neto	9.3%	10.7%		9.6%	10.0%	
Margen EBITDA	15.3%	14.8%		14.9%	14.6%	
Flujo Libre de Efectivo para la Firma	180.6	224.9		291.9	778.8	

⁽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 30-Sep-19	Al 31-Dic-18	Var. %
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,848.0	2,969.2	-4.1
Deuda con costo	2,768.8	2,501.9	10.7
Deuda neta	-79.1	-467.3	-83.1

(Veces)

		Al 30-Sep-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)	2.35	2.10	0.25
Deuda neta a EBITDA (12m)		-0.07	-0.39	0.32
Deuda neta a Capital contable		-0.01	-0.04	0.03

UDM Sep'19 UDM Sep'18 Variación

Cobertura de intereses:			
EBITDA a Intereses pagados	3.86	4.85	-0.99

Reserva territorial

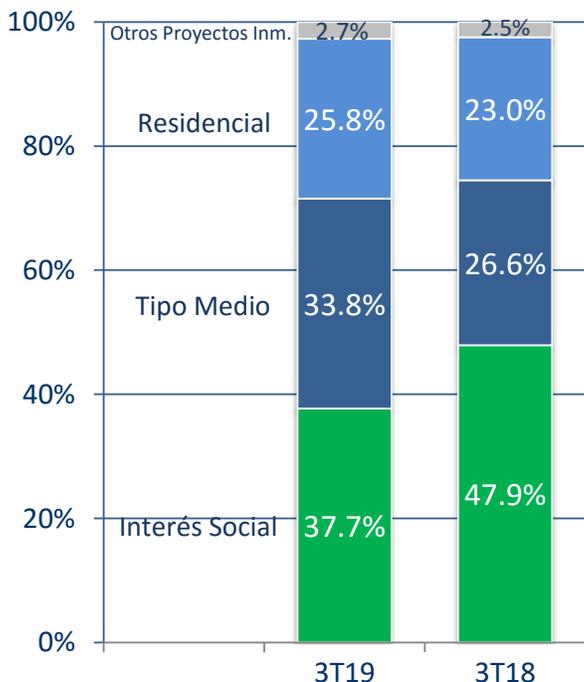
El valor de la reserva territorial al 30 de septiembre de 2019 fue de \$4,478.0 millones, y está constituida por 32.7 millones de m², suficientes para edificar 123,767 viviendas a plan maestro. Dicha reserva incluye 2.1 millones de m² que serán destinados a proyectos inmobiliarios distintos a vivienda, tales como desarrollos comerciales, centros turísticos y zonas industriales.



III. Resultados Tercer Trimestre 2019 / 2018 (3T19 / 3T18)

Ingresos

Ingresos 3T19 / 3T18



En el 3T19 los ingresos totales fueron de \$2,224.7 millones y tuvieron un crecimiento de 3.6% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Por su parte, los ingresos habitacionales ascendieron a \$2,164.6 millones y fueron los ingresos trimestrales más altos en los últimos dos años, con un incremento de 3.3% en comparación con el 3T18.

Los ingresos por segmento estuvieron distribuidos de la siguiente forma:

	3T19			3T18			Var. 3T 19/18	
	Unid.	Mill. \$	Vtas%	Unid.	Mill. \$	Vtas%	Mill. \$	%
Interés Social	1,762	838.7	37.7	2,307	1,028.8	47.9	-190.2	-18.5
Tipo Medio	864	752.5	33.8	619	571.9	26.6	180.6	31.6
Residencial	282	573.4	25.8	261	494.2	23.0	79.2	16.0
Total habitacional	2,908	2,164.6	97.3	3,187	2,095.0	97.5	69.6	3.3
Otros proyectos inmobiliarios		60.1	2.7		53.4	2.5	6.7	12.5
Total	2,908	2,224.7	100	3,187	2,148.4	100	76.3	3.6

Los ingresos del segmento de Tipo Medio y Residencial en el 3T19 tuvieron sólidos crecimientos de 31.6% y 16.0%, respectivamente, en comparación con el mismo periodo del año anterior. Por lo que corresponde a los ingresos del segmento de Interés Social decrecieron el 18.5%, debido en buena medida a la terminación de ciertos desarrollos.

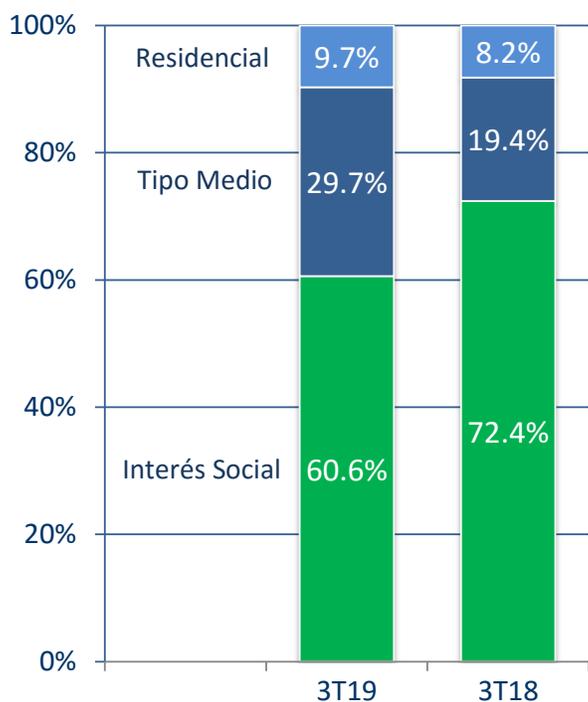
Los ingresos de viviendas vendidas con subsidio del gobierno federal, tan sólo representaron el 0.03% de los ingresos totales en el 3T19 y el 13.1% en el 3T18.

En el 3T19 las viviendas vendidas fueron 2,908 que comparadas con el mismo periodo del año anterior tuvieron un decremento de 8.8%, debido a un menor volumen del segmento de Interés Social. Las viviendas vendidas del segmento de Tipo Medio y Residencial tuvieron un incremento de 39.6% y 8.0%, respectivamente, y las de Interés Social disminuyeron el 23.6%.

Las viviendas verticales representaron el 61.0% del total de unidades vendidas en el 3T19 y el 61.7% en el 3T18.

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 3T19 y 3T18 representaron el 2.7% y 2.5%, respectivamente, del total de ingresos. Este rubro tuvo un crecimiento del 12.5% en el 3T19 en comparación con el mismo periodo del año anterior, debido a mayores ingresos por arrendamiento de centros comerciales.

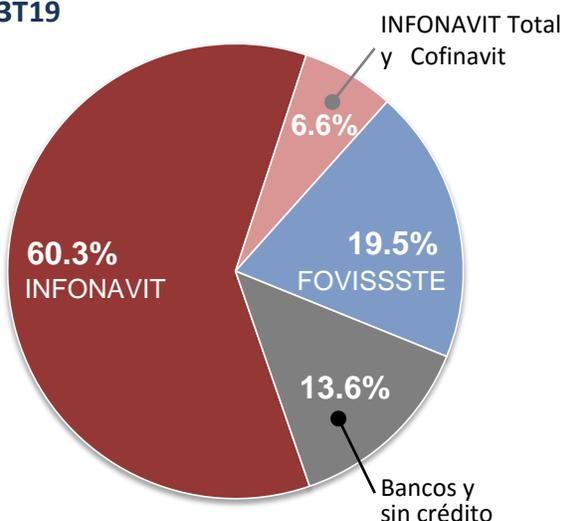
Unidades 3T19 / 3T18





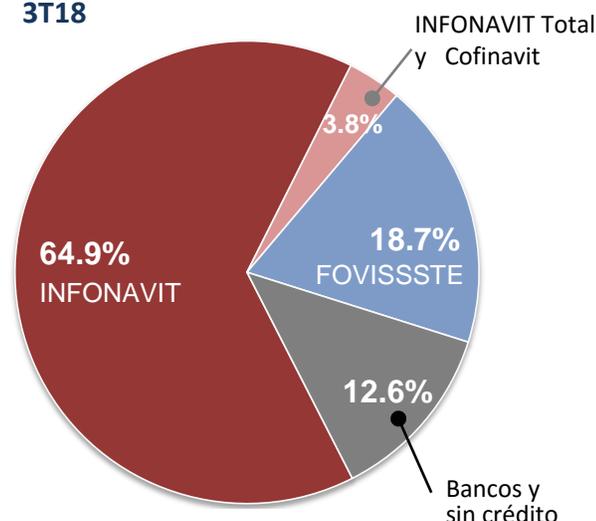
Porcentaje de viviendas escrituradas por tipo de financiamiento 3T19 / 3T18

3T19



66.9 % Total INFONAVIT

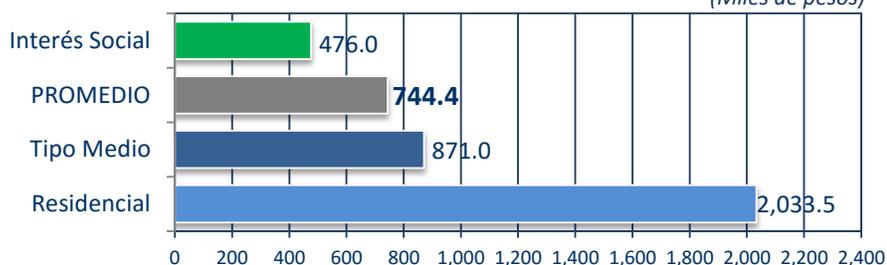
3T18



68.7 % Total INFONAVIT

Precios promedio de venta por tipo de vivienda 3T19

(Miles de pesos)



El precio promedio de venta de las viviendas en el 3T19 fue de \$744.4 (miles de pesos), que con relación al 3T18 tuvo un incremento de 13.2% debido principalmente a una mayor participación de los segmentos de Tipo Medio y Residencial en la mezcla de ingresos. Los precios promedio de Interés Social y Residencial tuvieron un incremento de 6.7% y 7.4%, respectivamente, en tanto que el precio promedio de Tipo Medio disminuyó el 5.7%.

Costos

En el 3T19 los costos ascendieron a \$1,639.7 millones que al compararlos contra los \$1,577.4 millones del 3T18, tuvieron un incremento de 3.9% atribuible principalmente a mayores ingresos. Los costos del 3T19 representaron el 73.7% de los ingresos totales, 30pb superior al 3T18.

Utilidad bruta

La utilidad bruta del 3T19 fue de \$585.0 millones con un incremento de 2.5% en comparación con el mismo periodo del año anterior, debido principalmente al incremento en los ingresos. El margen bruto del 3T19 fue de 26.3% con una disminución de 30pb con relación al 3T18.

Gastos generales

Los gastos generales del 3T19, que incluyen sueldos y compensaciones del personal administrativo y de ventas, así como los gastos de venta, ascendieron a \$310.2 millones y tuvieron un ligero incremento de 0.2% en comparación con el 3T18. Con relación a los ingresos el porcentaje de gastos generales en el 3T19 fue de 13.9%, con una disminución de 50pb con relación al 3T18.

Utilidad de operación

La utilidad de operación del 3T19 fue de \$271.5 millones y tuvo un crecimiento de 4.0% con relación al 3T18. El margen de operación en el 3T19 fue de 12.2% y se mantuvo estable con el 3T18.



Ingresos financieros - neto

	3T19	3T18	Variación	
	Mill \$	Mill \$	Mill \$	%
Intereses pagados netos	15.4	10.1	5.2	51.5
Intereses ganados	-50.0	-50.0	0.0	0.0
(Utilidad) pérdida cambiaria	-1.8	5.8	-7.6	-130.6
Pérdida por derivados	9.2	1.4	7.8	552.0
Ingresos financieros - neto	-27.1	-32.6	5.4	-16.7

En el 3T19 los ingresos financieros – neto fueron de \$27.1 y tuvieron una disminución de 16.7% con relación al 3T18, debido a la pérdida por derivados de \$9.2 millones que corresponde a instrumentos contratados con fines de cobertura para ciertos préstamos (ver sección de Deuda).

Las fluctuaciones cambiarias en el 3T19 resultaron en una utilidad de \$1.8 millones, atribuible principalmente a la valuación de inversiones en dólares (equivalentes de efectivo).

	3T19	3T18	Variación	
	Mill \$	Mill \$	Mill \$	%
Intereses pagados	78.3	66.3	12.0	18.0
Intereses pagados capitalizados	-62.9	-56.2	-6.7	12.0
Intereses pagados netos	15.4	10.1	5.2	51.5

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 3T19 y 3T18 se capitalizaron intereses pagados por \$62.9 y \$56.2 millones, respectivamente, en el saldo de inventarios. Por otra parte del saldo de intereses pagados capitalizados en inventarios se transfirieron al costo en el 3T19 y 3T18, un monto de \$45.1 y \$42.5 millones, respectivamente.

Impuestos a la utilidad

El total de impuestos en el 3T19 fue de \$85.0 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 3T19 fue de \$206.9 millones con una disminución de 9.8% en comparación con el mismo periodo del año anterior, atribuible a la pérdida en negocios conjuntos que se originó por la valuación de instrumentos financieros derivados de los centros comerciales en los que tenemos una participación del 50%. Cabe señalar que los resultados a nivel operativo de dichos centros comerciales se mantienen con sólido crecimiento (ver VI. Centros Comerciales). El margen neto fue 9.3% en el 3T19, 140pb inferior al del 3T18 por la razón previamente señalada.

EBITDA

Conciliación de la utilidad neta a EBITDA

	3T19	3T18	Variación	
	Mill \$	Mill \$	Mill \$	%
Utilidad neta	206.9	229.4	-22.6	-9.8
Depreciación	21.3	13.7	7.5	54.9
Intereses pagados capitalizados transf. al costo	45.1	42.5	2.5	6.0
Impuestos a la utilidad	85.0	84.2	0.7	0.8
Participación en negocios conjuntos	6.8	-19.9	26.8	-134.4
Otros gastos - neto	3.3	0.1	3.2	2,534.8
Ingresos financieros - neto	-27.1	-32.6	5.4	-16.7
EBITDA	341.1	317.6	23.6	7.4

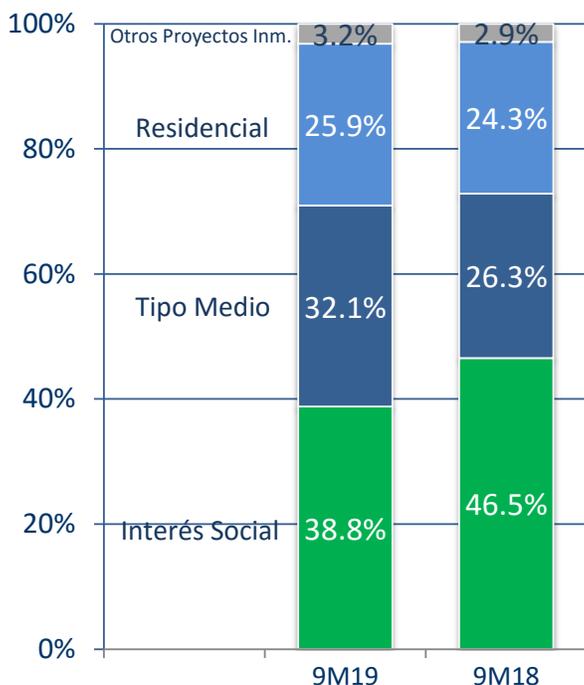
Durante el 3T19 ARA generó un EBITDA por \$341.1 millones, con un incremento de 7.4% en comparación con el 3T18. El margen de EBITDA fue de 15.3%, 50pb superior al margen del 3T18.



IV. Resultados Enero-Septiembre 2019 / 2018 (9M19 / 9M18)

Ingresos

Ingresos 9M19 / 9M18



Los ingresos totales en el periodo de Ene-Sep'19 ascendieron a \$5,922.9 millones con un decremento de 2.9%, en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Los ingresos por segmento estuvieron distribuidos de la siguiente forma:

	Ene-Sep'19			Ene-Sep'18			Var. 9M 19/18	
	Unid.	Mill. \$	Vtas%	Unid.	Mill. \$	Vtas%	Mill. \$	%
Interés Social	4,834	2,297.5	38.8	6,403	2,839.5	46.5	-541.9	-19.1
Tipo Medio	2,173	1,903.2	32.1	1,734	1,604.1	26.3	299.0	18.6
Residencial	774	1,532.0	25.9	758	1,480.3	24.3	51.6	3.5
Total habitacional	7,781	5,732.7	96.8	8,895	5,924.0	97.1	-191.3	-3.2
Otros proyectos inmobiliarios		190.2	3.2		176.3	2.9	13.9	7.9
Total	7,781	5,922.9	100	8,895	6,100.3	100	-177.4	-2.9

En el periodo de Ene-Sep'19 destacó el desempeño del segmento de Tipo Medio con un crecimiento de 18.6%, seguido por Residencial que tuvo un incremento de 3.5%. Este comportamiento positivo de ambos segmentos se debió principalmente a los nuevos desarrollos que iniciamos en la segunda mitad de 2018. Por lo que corresponde a los ingresos del segmento de Interés Social, tuvieron un decremento de 19.1% que en parte se debió a la terminación de ciertos desarrollos.

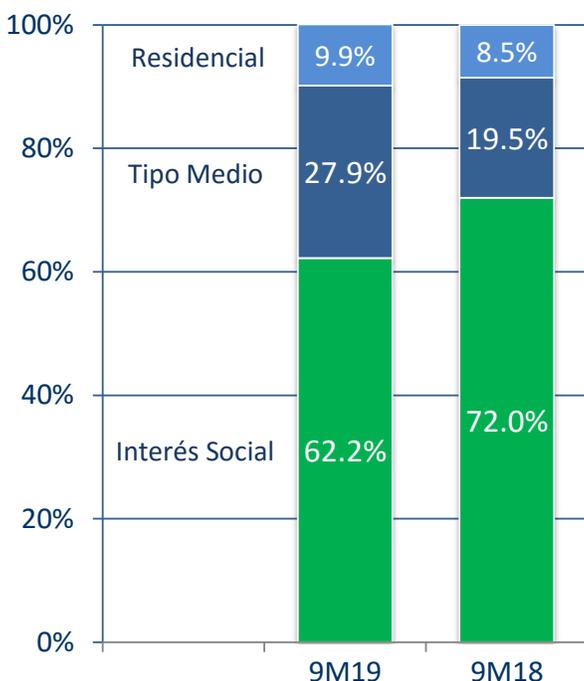
Los ingresos de viviendas vendidas con subsidio del gobierno federal tan sólo representaron el 0.8% de los ingresos totales en el periodo de Ene-Sep'19 y el 12.5% en el periodo de Ene-Sep'18.

En los primeros nueve meses de 2019 las viviendas vendidas fueron 7,781 que comparadas con el mismo periodo del año anterior tuvieron un decremento de 12.5%, debido a un menor volumen del segmento de Interés Social. Las viviendas vendidas del segmento de Tipo Medio y Residencial tuvieron un incremento de 25.3% y 2.1%, respectivamente, en tanto que las de Interés Social disminuyeron el 24.5%.

Las viviendas verticales representaron el 57.7% del total de unidades vendidas en el periodo de Ene-Sep'19, y el 59.2% 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 periodo de Ene-Sep'19 y Ene-Sep'18 representaron el 3.2% y 2.9%, respectivamente, del total de ingresos. Este rubro tuvo un crecimiento del 7.9% en el periodo de Ene-Sep'19 en comparación con el mismo periodo del año anterior, debido a mayores ingresos por arrendamiento de centros comerciales.

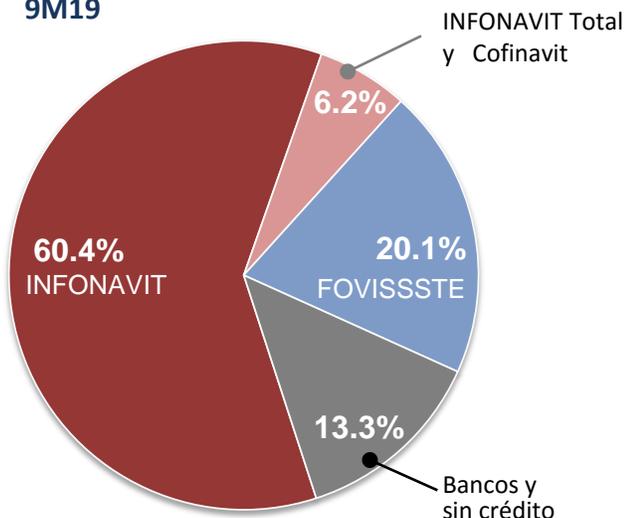
Unidades 9M19 / 9M18





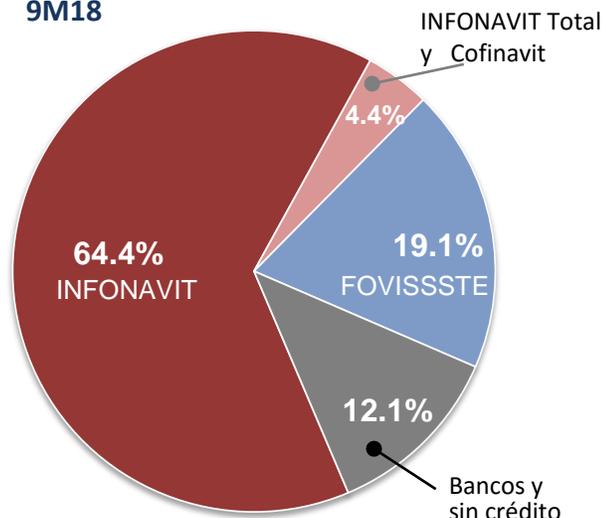
Porcentaje de viviendas escrituradas por tipo de financiamiento 9M19 / 9M18

9M19



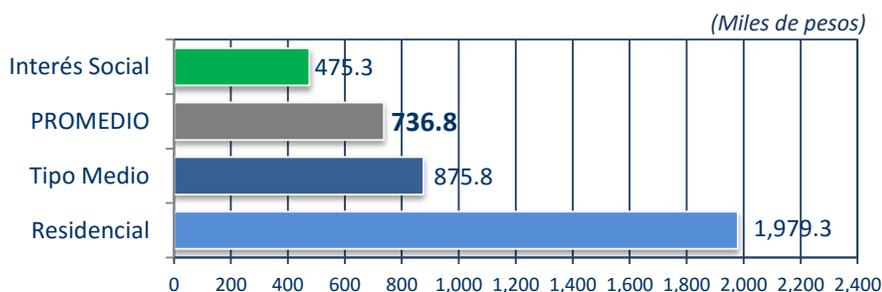
66.6 % Total INFONAVIT

9M18



68.8 % Total INFONAVIT

Precios promedio de venta por tipo de vivienda 9M19



El precio promedio de venta de las viviendas en el periodo de Ene-Sep'19 fue de \$736.8 (miles de pesos), que con relación al mismo periodo del año anterior tuvo un incremento de 10.6% debido principalmente a una mayor participación de los segmentos de Tipo Medio y Residencial en la mezcla de ingresos. Por segmento de vivienda, los precios promedio de Interés Social y Residencial tuvieron un incremento de 7.2% y 1.3%, respectivamente, en tanto que el precio promedio de Tipo Medio disminuyó el 5.3%.

V. Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 30 de septiembre de 2019, el saldo del efectivo y equivalentes de efectivo se mantuvo en un sólido nivel de \$2,848.0 millones.

Cuentas por cobrar

El saldo de cuentas por cobrar al 30 de septiembre de 2019 fue de \$958.6 millones y tuvo un incremento de 62.1% con relación al saldo que se tenía al 31 de diciembre de 2018, debido a un mayor volumen de escrituras en las últimas semanas del trimestre. La rotación de cuentas por cobrar al 3T19 fue de 1.4 meses, ubicándose por debajo del indicador de 1.5 meses que consideramos es razonable.

Inventarios

Al 30 de septiembre de 2019, el saldo de inventarios totales ascendió a \$14,780.6 millones, los cuales se integran como sigue: i) terrenos en proceso y para desarrollo por \$4,478.0 millones, y ii) las obras en proceso (edificación, urbanización, infraestructura, equipamiento, licencias e intereses pagados capitalizados) y almacén de materiales de construcción, por \$10,302.6 millones.

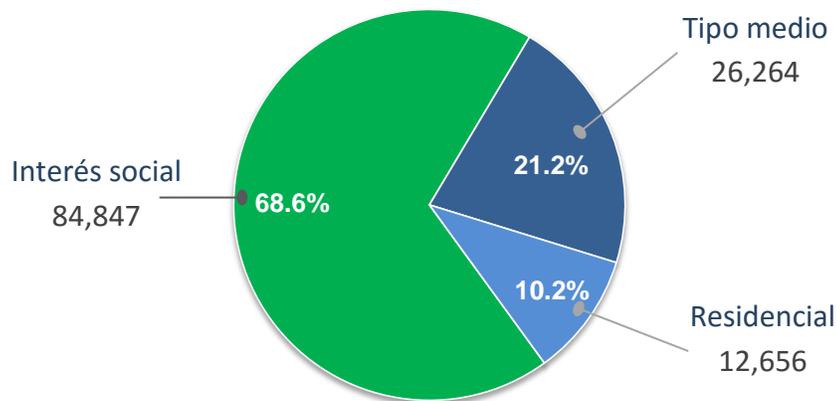


Geográficamente la reserva territorial se encuentra distribuida como sigue:

Estado	Unidades	%
Edo. de México	39,806	32.2
Quintana Roo	33,006	26.7
Jalisco	7,218	5.8
Guanajuato	7,157	5.8
Baja California	5,949	4.8
Guerrero	5,561	4.5
Hidalgo	5,239	4.2
Veracruz	3,306	2.7
Nuevo León	3,237	2.6
Nayarit	3,085	2.5
Puebla	2,740	2.2
Morelos	1,454	1.2
Sonora	1,163	0.9
Subtotal	118,921	96.1
Varios (5 estados)	4,846	3.9
Total	123,767	100



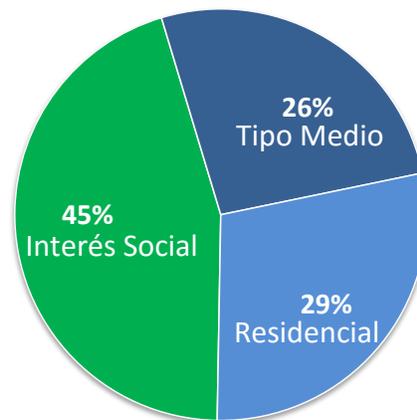
Reserva territorial por tipo de vivienda al 30 de septiembre de 2019



123,767 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 septiembre de 2019, el saldo neto de inmuebles, maquinaria y equipo fue de \$177.1 millones.

↳ Deuda y Deuda neta

Al 30 de septiembre de 2019 el saldo de la deuda con costo (créditos bursátil y bancarios más arrendamientos) fue de \$2,768.8 millones, y en comparación con el saldo que se tenía al 31 de diciembre de 2018 (\$2,501.9 millones) tuvo un incremento de 10.7%. Dicho incremento se originó principalmente por la contratación de dos préstamos bancarios sin garantía hipotecaria que se detallan más adelante.

Al 3T19 el vencimiento de la deuda con costo es de 22.1% a corto plazo y 77.9% a largo plazo. La totalidad de la deuda con costo está denominada en pesos.

El 48.2% 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 (\$1,335.2 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 septiembre de 2019, el saldo de los créditos simples bancarios sin garantía hipotecaria fue de \$944.4 millones (\$936.9 millones netos de comisiones por devengar) y representan el 33.8% de la deuda con costo. En el 3T19 se contrató un crédito de este tipo por \$200 millones con un saldo actual de \$194.4 millones, a una tasa de interés de TIIE más 215pb, el plazo es de tres años con amortizaciones mensuales de capital y pago de intereses. El saldo del crédito simple sin garantía contratado en el 2T19 es de \$458.3 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. Por lo que corresponde al saldo del crédito simple sin garantía que se contrató en 2018 es de \$291.7 millones, con una tasa de interés de TIIE más 230pb y el plazo es de tres años con amortizaciones mensuales de capital e intereses. Cabe señalar que estos 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 3T19 fue de \$57.3 millones y tan sólo representaron el 2.1% 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 septiembre 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 \$368.3 millones y representaron el 13.3% de la deuda con costo. Para estos préstamos se tienen contratados tres instrumentos financieros con fines de cobertura SWAPs, a tasas fijas de 7.904%, 8.035% y 7.430% con vencimiento en 2022, 2023 y 2024, respectivamente. Los instrumentos financieros CAPs concluyeron con su vigencia.

Por lo que corresponde al arrendamiento financiero, fuente de financiamiento para la adquisición de maquinaria y equipo, su saldo al 30 de septiembre de 2019 ascendió a \$13.6 millones. Así mismo, el pasivo por arrendamiento, principalmente de oficinas corporativas, fue de \$57.6 millones.

Por su parte, la deuda neta al 30 de septiembre de 2019 fue negativa por -\$79.1 millones, debido a un mayor saldo en el Efectivo y Equivalentes de Efectivo.



		(Veces)		
		Al 30-Sep-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)	2.35	2.10	0.25
Deuda neta a EBITDA (12m)		-0.07	-0.39	0.32
Deuda neta a Capital contable		-0.01	-0.04	0.03
Pasivo total a Activo total		36.4%	34.9%	150 pb
Pasivo total ^(a) a Activo total		21.4%	20.4%	100 pb
Pasivo total a Capital Contable		57.3%	53.6%	370 pb

(a) Sin incluir el pasivo por ISR diferido.

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.

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-Sep-19	Al 31-Dic-18
Pasivo moneda extranjera / Pasivo total	0.5%	0.1%
Efectivo y equivalentes de efectivo / Pasivo circulante	123.0%	143.3%
Ingresos (12m) / Pasivo total	1.05 veces	1.16 veces
Activo circulante / Pasivo circulante	6.96 veces	7.41 veces
Activo circulante (-) Inventarios / Pasivo circulante	1.86 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 septiembre de 2019 se tenía un saldo de \$3,160.9 millones y tuvo un incremento de 7.5% con relación al saldo que se tenía al cierre de 2018.

Capital contable

El saldo del capital contable al 30 de septiembre de 2019 fue de \$13,371.9 millones. Cabe destacar que el 92.9% del saldo del capital contable corresponde a las utilidades acumuladas, las cuales ascendieron a \$12,426.7 millones.

Utilidad por acción (UPA)

En los últimos doce meses a septiembre de 2019 la UPA fue de \$0.603, que comparado contra \$0.659 de los últimos doce meses a septiembre de 2018, tuvo un decremento de 8.5% principalmente por la disminución de la participación en la utilidad de negocios conjuntos. Dicha disminución se originó por la pérdida en instrumentos financieros derivados, pues los resultados a nivel operativo de los centros comerciales en los que mantenemos una participación del 50%, tienen sólidos crecimientos (ver VI. Centros Comerciales).



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	35.5
Paseo Ventura	Estado de México	25,721	14.8
Centro San Miguel	Estado de México	38,428	22.2
Plaza Centella	Estado de México	15,352	8.8
Centro San Buenaventura	Estado de México	11,474	6.6
Plaza Carey	Veracruz	20,917	12.1
Total		173,429	100

* Gross Leasable Area = Área Bruta Arrendable

Adicionalmente, ARA tiene 7,477m² bajo el formato de unicentros y minicentros comerciales, dando un total de área arrendable de 180,906m². Al 30 de septiembre de 2019 la tasa de ocupación fue del 96%.

En el periodo de Ene-Sep'19 los ingresos de los centros comerciales ascendieron a \$269.8 millones y el Ingreso Operativo Neto (NOI) fue de \$187.6 millones, con crecimientos de doble dígito de 14.1% y 13.5%, 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 \$247 millones con un crecimiento de alrededor del 8% con relación a 2018, crecimiento que es superior al 3% proyectado a principios de año.

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.

Al cierre del tercer trimestre de 2019, la expansión de Centro Las Américas registró un avance de obra del 62%. Dicha expansión añadirá 24,000m² 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 85,000m² de área bruta arrendable. La inversión estimada de esta expansión es de \$850 millones, de la cual nos corresponde el 50%, y es cubierta en buena medida por los recursos obtenidos de un préstamo bancario.

VII. Comentarios finales

Pago de dividendos

El pasado 1º de agosto se realizó el pago de dividendos por \$350 millones, correspondiente al 42.3% de la utilidad neta de 2018, el cual fue aprobado en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas del 24 de abril de 2019. El dividendo por acción fue de \$0.271 que representó un atractivo yield de 6.9% considerando el precio de la acción del día anterior al pago. Cabe señalar que dicho dividendo provino de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) de la Sociedad, generada con anterioridad al año 2014, por lo que no fue sujeto a retención de impuesto.



Conferencia Telefónica y Presentación vía Webcast

ARA llevará a cabo su conferencia telefónica con relación a los resultados del 3T19, el jueves 24 de octubre 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 5194907

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~102419>

Estará disponible una repetición de la Conferencia Telefónica a partir de las 1:30 p.m. del 24 de octubre al 31 de octubre 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 5194907

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 alrededor de 363,300 viviendas, habitadas por aproximadamente 1,453,000 mexicanos. Actualmente tiene presencia en 16 Estados con 43 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

	Tercer Trimestre 2019 / 2018				Variación 3T19 / 3T18		Enero-Septiembre 2019 / 2018				Variación 9M19 / 9M18	
	3T19	%	3T18	%	\$	%	9M19	%	9M18	%	\$	%
Ingresos	2,224.7	100	2,148.4	100	76.3	3.6	5,922.9	100	6,100.3	100	(177.4)	(2.9)
Costos	1,639.7	73.7	1,577.4	73.4	62.3	3.9	4,357.5	73.6	4,474.4	73.3	(116.8)	(2.6)
Utilidad bruta	585.0	26.3	571.0	26.6	14.0	2.5	1,565.4	26.4	1,625.9	26.7	(60.5)	(3.7)
Gastos generales	310.2	13.9	309.7	14.4	0.5	0.2	868.1	14.7	904.8	14.8	(36.7)	(4.1)
Otros (gastos) ingresos - neto	(3.3)	-0.1	(0.1)	0.0	(3.2)	2,534.8	5.4	0.1	(7.1)	-0.1	12.6	(176)
Utilidad de operación	271.5	12.2	261.2	12.2	10.3	4.0	702.8	11.9	714.1	11.7	(11.3)	(1.6)
Ingresos financieros - neto:												
Intereses pagados	78.3	3.5	66.3	3.1	12.0	18.0	229.0	3.9	187.9	3.1	41.0	21.8
Intereses pagados capitalizados	(62.9)	-2.8	(56.2)	-2.6	(6.7)	12.0	(183.0)	-3.1	(151.8)	-2.5	(31.2)	20.6
Intereses ganados	(50.0)	-2.2	(50.0)	-2.3	(0.0)	0.0	(154.0)	-2.6	(119.7)	-2.0	(34.3)	28.7
(Utilidad) pérdida cambiaria	(1.8)	-0.1	5.8	0.3	(7.6)	(130.6)	(0.7)	0.0	6.1	0.1	(6.8)	(111.4)
Pérdida por derivados	9.2	0.4	1.4	0.1	7.8	552.0	20.0	0.3	2.0	0.0	18.0	893.6
	(27.1)	-1.2	(32.6)	-1.5	5.4	(16.7)	(88.7)	-1.5	(75.5)	-1.2	(13.3)	17.6
Participación en negocios conjuntos	(6.8)	-0.3	19.9	0.9	(26.8)	(134.4)	4.2	0.1	59.6	1.0	(55.4)	(92.9)
Utilidad antes de impuestos	291.8	13.1	313.7	14.6	(21.8)	(7.0)	795.7	13.4	849.1	13.9	(53.4)	(6.3)
Impuestos a la utilidad:												
ISR diferido	84.7	3.8	81.5	3.8	3.2	3.9	226.8	3.8	233.5	3.8	(6.7)	(2.9)
ISR causado	0.3	0.0	2.7	0.1	(2.4)	(89.8)	3.1	0.1	4.4	0.1	(1.3)	(29.6)
	85.0	3.8	84.2	3.9	0.7	0.8	229.9	3.9	237.9	3.9	(8.0)	(3.4)
Utilidad neta	206.9	9.3	229.4	10.7	(22.6)	(9.8)	565.8	9.6	611.2	10.0	(45.4)	(7.4)
Otros resultados integrales	-	0.0	-	0.0	-	-	-	0.0	-	0.0	-	-
Utilidad integral	206.9	9.3	229.4	10.7	(22.6)	(9.8)	565.8	9.6	611.2	10.0	(45.4)	(7.4)
Depreciación	21.3	1.0	13.7	0.6	7.5	54.9	63.4	1.1	41.6	0.7	21.8	52.4
Intereses pagados capitalizados transferidos al costo	45.1	2.0	42.5	2.0	2.5	6.0	121.3	2.0	129.0	2.1	(7.7)	(6.0)
EBITDA	341.1	15.3	317.6	14.8	23.6	7.4	882.0	14.9	891.8	14.6	(9.8)	(1.1)



Estados de posición financiera

	Al 30-Sep'19	Al 31-Dic'18	Variación	
			Importe	%
ACTIVO				
ACTIVOS CIRCULANTES				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,848.0	2,969.2	-121.2	(4.1)
Clientes - Neto	958.6	591.5	367.2	62.1
Terrenos para desarrollo	1,499.8	1,611.7	-111.9	(6.9)
Obras en proceso, almacén de materiales para construcción	10,302.6	9,683.3	619.3	6.4
Total Inventarios	11,802.5	11,295.0	507.4	4.5
Otros activos circulantes	496.8	495.4	1.5	0.3
	16,105.9	15,351.0	754.8	4.9
ACTIVO A LARGO PLAZO				
Acciones de Club de Golf	181.2	180.9	0.3	0.2
Propiedades de inversión	946.3	928.7	17.5	1.9
Terrenos para desarrollo a largo plazo	2,978.2	2,978.2	0.0	0.0
Inmuebles, planta y equipo - Neto	177.1	206.1	-29.0	(14.1)
Negocios conjuntos	163.5	168.2	-4.7	(2.8)
Impuestos a la utilidad diferidos	349.9	357.0	-7.0	(2.0)
Instrumento financiero derivado	-	4.4	-4.4	(100.0)
Activo por derechos de uso	56.6	-	56.6	100.0
Otros activos a largo plazo	75.3	72.7	2.7	3.7
	4,928.1	4,896.1	32.0	0.7
ACTIVOS TOTALES	21,034.1	20,247.2	786.9	3.9
PASIVOS CIRCULANTES				
Créditos bancarios	570.8	438.9	131.8	30.0
Arrendamiento financiero	9.7	15.8	-6.1	(38.5)
Pasivo por arrendamiento	33.0	-	33.0	100.0
Proveedores	785.5	822.2	-36.8	(4.5)
Otros pasivos circulantes	916.4	795.7	120.7	15.2
	2,315.4	2,072.7	242.7	11.7
PASIVOS NO CIRCULANTES				
Créditos bancarios	791.7	703.9	87.9	12.5
Certificados bursátiles	1,335.2	1,331.8	3.4	0.3
Arrendamiento financiero	3.9	11.4	-7.6	(66.3)
Pasivo por arrendamiento	24.6	-	24.6	100.0
Pasivo por ISR diferido	3,160.9	2,941.2	219.7	7.5
Otros pasivos no circulantes	30.6	1.9	28.7	1,490.2
	5,346.8	4,990.2	356.6	7.1
PASIVOS TOTALES	7,662.2	7,062.9	599.3	8.5
CAPITAL CONTABLE	13,371.9	13,184.3	187.6	1.4
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	21,034.1	20,247.2	786.9	3.9



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	-3.0		-57.6			-60.5
Dividendos				-180.0		-180.0
Otras partidas					-0.5	-0.5
Utilidad del periodo				609.0	2.2	611.2
Saldos al 30 de septiembre de 2018	641.9	351.6	-33.6	11,980.3	45.7	12,985.8
Saldo inicial al 1 de enero de 2019	640.7	351.6	-51.4	12,212.3	31.1	13,184.3
Dividendos decretados				-350.0		-350.0
Recompra de acciones propias – Neto	-2.1		-25.0			-27.2
Otras partidas					-1.1	-1.1
Utilidad del periodo				564.4	1.4	565.8
Saldos al 30 de septiembre de 2019	638.6	351.6	-76.4	12,426.7	31.4	13,371.9

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



Estados de flujos de efectivo

	Ene-Sep'19	Ene-Sep'18
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	795.7	849.1
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Depreciación	63.4	41.6
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	-4.2	-59.6
Otras partidas	4.4	2.0
	63.6	-15.9
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	45.9	36.1
	905.3	869.3
(Aumento) disminución en:		
Clientes – Neto	-367.2	15.7
Inventarios	-324.4	-130.6
Otros activos	-5.7	53.7
Aumento (disminución) en:		
Proveedores	-36.8	235.2
Otros pasivos	122.2	-121.8
Impuestos a la utilidad pagados	-3.1	-7.3
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	290.3	914.2
Actividades de inversión:		
Inversión en inmuebles, maquinaria y equipo	-4.5	-14.2
Disposiciones de otras inversiones con carácter permanentes	20.0	14.0
Dividendos cobrados de compañías asociadas	15.0	15.0
Propiedades de inversión	-28.9	-150.2
Efectivo excedente para aplicar a actividades de financiamiento	291.9	778.8
Préstamos de instituciones financieras	1,070.2	943.5
Pagos de préstamos de instituciones financieras	-847.1	-699.9
Pagos de obligaciones de contratos de arrendamiento financiero	-13.7	-10.2
Pagos de pasivos por arrendamiento	-16.4	0.0
Dividendos pagados	-350.0	-180.0
Intereses pagados	-229.0	-189.9
Reserva y prima en recolocación de acciones propias	-25.0	-57.6
Decremento en el capital social	-2.1	-3.0
Actividades de financiamiento	-413.1	-197.0
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	-121.2	581.8
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	2,969.2	2,285.6
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	2,848.0	2,867.3