

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

RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2018 (4T18)

(Cifras en millones de pesos)

Ciudad de México, a 21 de febrero de 2019 – Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. ("ARA" – BMV: ARA*) reporta sus resultados correspondientes al 4T18.

I. Comentario del Director General

Germán Ahumada Russek comentó: **Por quinto año consecutivo, en 2018 tuvimos generación positiva de Flujo Libre de Efectivo para la Firma.** Dicho Flujo fue de **\$1,018.3 millones, superando ampliamente el estimado de \$450 millones.** La generación de Flujo contribuyó para que cerráramos el año con un **saldo histórico en el Efectivo y equivalentes de efectivo de \$2,969.2 millones**, que en comparación con el saldo al cierre de 2017 tuvo un incremento de 30%. A su vez, con este incremento la **deuda neta**, es decir, la Deuda con costo menos el Efectivo, al 31 de diciembre de 2018 fue **negativa por -\$467.3 millones.**

Desde finales de 2017 nos enfocamos en mejorar el perfil de vencimientos y condiciones de la Deuda con costo. Al tercer trimestre de 2017, el 30.4% de la deuda tenía un vencimiento en el corto plazo y el 69.6% a largo plazo, en tanto que **al cuarto trimestre de 2018, el 18.1% es a corto plazo y el 81.9% a largo plazo.** Así mismo, al cierre del **tercer trimestre de 2017 prácticamente toda nuestra deuda tenía algún tipo de garantía**, principalmente hipotecaria, y **al cierre de 2018 menos del 20% de la deuda está garantizada** y corresponde principalmente a los préstamos de nuestros centros comerciales.

El desempeño positivo que ARA ha tenido en sus resultados en los últimos años, así como el fortalecimiento de su posición financiera, llevó a que **en 2018 las Agencias Calificadoras S&P Global Ratings y HR Ratings, incrementaran la calificación de riesgo crediticio de 'mxA' a 'mxA+' y de 'HR A+' a 'HR AA-',** respectivamente, ambas calificaciones con perspectiva estable.

Por lo que se refiere a los resultados, **en 2018 los ingresos ascendieron a \$8,207.8 millones**, que en comparación con 2017 tuvieron un ligero decrecimiento de 0.5%. Los ingresos del segmento de Interés Social tuvieron un crecimiento de doble dígito de 28.6%; en tanto que los ingresos de Tipo Medio y Residencial disminuyeron el 13.2% y 26.8%, respectivamente. Es importante señalar que el comportamiento en los ingresos de estos segmentos se debió a la terminación de ciertos proyectos. Como lo hemos comentado anteriormente, **en 2018 tuvimos la apertura de diez nuevos desarrollos habitacionales** para seguir atendiendo a los segmentos de Tipo Medio y Residencial. Estimamos en 2019 su recuperación gradual.

En el cuarto trimestre de 2018 los ingresos fueron \$2,107.5 millones y disminuyeron el 4.5% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Dicha disminución es atribuible al decremento en los ingresos de los segmentos de Tipo Medio y Residencial, debido principalmente a que la mayoría de los nuevos proyectos que mencioné anteriormente se iniciaron con posterioridad a lo originalmente planeado y no lograron cierto nivel de maduración para generar ingresos. Cabe señalar que siete de los diez nuevos desarrollos son, en parte o en su totalidad, verticales lo que requiere mayor tiempo en su construcción, y de acuerdo con la norma contable vigente la vivienda debe estar terminada para reconocer el ingreso.

Iniciamos el 2019 bien posicionados para seguir ofreciendo a las familias mexicanas un hogar. Contamos con un **portafolio diversificado de productos, solidez financiera** gracias a la cautela y prudencia que nos ha caracterizado, y una **reserva territorial suficiente y de gran calidad.** Un año más, agradezco a nuestros clientes e inversionistas por su confianza, a los colaboradores por su gran compromiso que por segundo año consecutivo obtuvimos la certificación Great Place To Work, y gracias también a nuestros proveedores. **Para 2019 estimamos un crecimiento en ingresos de 4% a 6%, márgenes estables,** así como un **Flujo Libre de Efectivo para la Firma positivo cercano a los \$500 millones.**



Valle Esmeralda, Nayarit



Puerta al Sol, Guerrero



Paseos de Xcacel, Quintana Roo



Las Misiones II, Estado de México



Dream Lagoons Cancún, Quintana Roo

Finanzas y Relación con Inversionistas

Alicia Enriquez
aenriquez@ara.com.mx

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





Nota: El 1º de enero de 2018 entraron en vigor la IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes y la IFRS 9 Instrumentos financieros, por lo que las cifras del 4T17 que aquí se presentan han sido reformuladas y son comparables con el 4T18.

II. Resumen ejecutivo

4T18 vs. 4T17

- Ingresos por \$2,107.5 millones con un decremento de 4.5%.
- Las unidades vendidas fueron 2,508 con una disminución de 14.6%, y el precio promedio fue de \$735.8 (miles de pesos) con un incremento de 0.3%.
- Utilidad de operación por \$249.2 millones con un decremento de 13.2%, y un margen de operación de 11.8%.
- EBITDA por \$297.4 millones con una disminución de 10.0%, y un margen de EBITDA de 14.1%.
- Utilidad neta de \$214.6 millones con un decremento de 12.1%, y un margen neto de 10.2%.
- Flujo Libre de Efectivo para la Firma positivo por \$239.5 millones.

Ene-Dic'18 vs. Ene-Dic'17

- Ingresos por \$8,207.8 millones con un ligero decremento de 0.5%.
- Las unidades vendidas fueron 11,403 con un incremento de 0.4%, y el precio promedio fue de \$681.3 (miles de pesos) con una disminución de 3.8%.
- Utilidad de operación por \$963.2 millones con un decremento de 5.7%, y un margen de operación de 11.7%.
- EBITDA por \$1,189.2 millones con un decremento de 2.6%, y un margen de EBITDA de 14.5%.
- Utilidad neta de \$825.8 millones con una disminución de 9.5%, y un margen neto de 10.1%. Sin considerar el efecto favorable de impuestos del 3T17, la utilidad neta tuvo un incremento de 1.6%.
- Flujo Libre de Efectivo para la Firma positivo por \$1,018.3 millones.

Resultados

(Millones de pesos)

	4T18	4T17	Var. %	Ene-Dic'18	Ene-Dic'17	Var. %
Ingresos totales	2,107.5	2,205.8	-4.5	8,207.8	8,249.3	-0.5
Ventas (Unidades)	2,508	2,938	-14.6	11,403	11,355	0.4
Precio Prom. (Miles de Pesos)	735.8	733.8	0.3	681.3	708.0	-3.8
Utilidad bruta	560.6	602.0	-6.9	2,186.5	2,245.0	-2.6
Utilidad de operación	249.2	287.0	-13.2	963.2	1,020.9	-5.7
Utilidad neta	214.6	244.2	-12.1	825.8	912.6	-9.5
Utilidad neta sin efecto favorable de impuestos	214.6	244.2	-12.1	825.8	813.0	1.6
EBITDA ⁽¹⁾	297.4	330.3	-10.0	1,189.2	1,220.4	-2.6
Margen bruto	26.6%	27.3%		26.6%	27.2%	
Margen de operación	11.8%	13.0%		11.7%	12.4%	
Margen neto	10.2%	11.1%		10.1%	11.1%	
Margen neto sin efecto favorable de impuestos	10.2%	11.1%		10.1%	9.9%	
Margen EBITDA	14.1%	15.0%		14.5%	14.8%	
Flujo Libre de Efectivo para la Firma	239.5	344.4		1,018.3	1,187.8	

⁽¹⁾ EBITDA: Utilidad de Operación más Depreciación e Intereses pagados transferidos al costo, menos Otros Ingresos más Otros Gastos - neto.



Posición Financiera

(Millones de pesos)

	Al 31-Dic-18	Al 31-Dic-17	Var. %
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,969.2	2,285.6	29.9
Deuda con costo	2,501.9	2,315.4	8.1
Deuda neta	-467.3	29.9	-1,663.8

(Veces)

	Al 31-Dic-18	Al 31-Dic-17	Variación	
Deuda con costo	a Capital contable	0.19	0.18	0.01
	a Activo total	0.12	0.12	0.0
	a EBITDA (12m)	2.10	1.90	0.20
Deuda neta a EBITDA (12m)	-0.39	0.02	-0.41	
Deuda neta a Capital contable	-0.04	0.002	-0.042	

	4T18	4T17	Var.	Ene-Dic'18	Ene-Dic'17	Var.
Cobertura de intereses:						
EBITDA a Intereses pagados	3.88	5.15	-1.27	4.50	4.79	-0.29

Reserva territorial

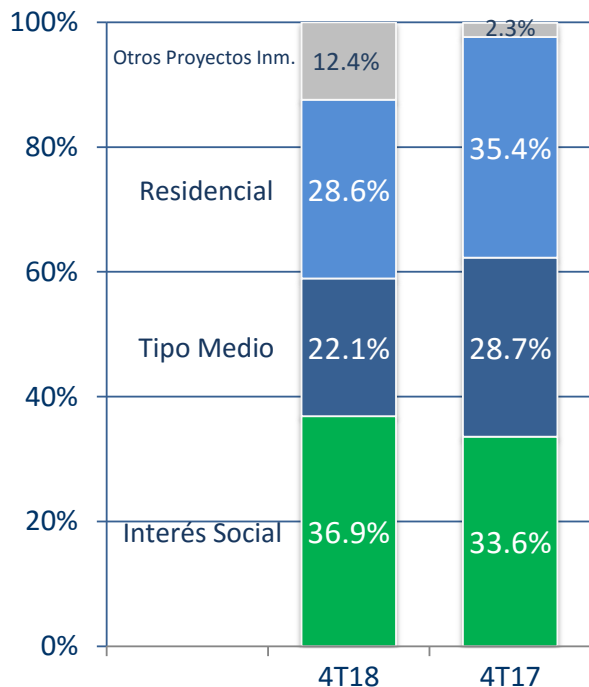
El valor de la reserva territorial al 31 de diciembre de 2018 fue de \$4,589.9 millones, y está constituida por 33.6 millones de m², suficientes para edificar 126,581 viviendas a plan maestro. Dicha reserva incluye 2.1 millones de m² que serán destinados a proyectos inmobiliarios distintos a vivienda, tales como desarrollos comerciales, centros turísticos y zonas industriales.



III. Resultados Cuarto Trimestre 2018 / 2017 (4T18 / 4T17)

Ingresos

Ingresos 4T18 / 4T17

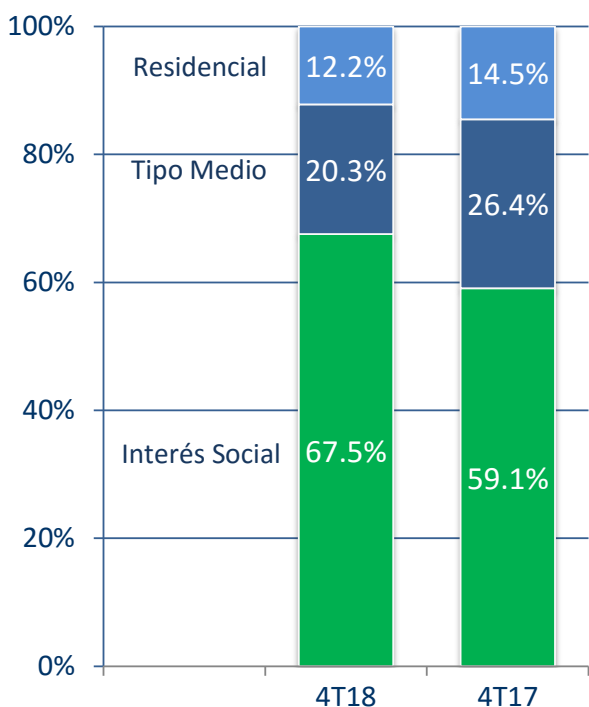


En el 4T18 los ingresos totales fueron de \$2,107.5 millones y tuvieron una disminución de 4.5% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Los ingresos habitacionales ascendieron a \$1,845.4 millones con un decremento de 14.4% en comparación con el 4T17; en tanto que los ingresos de Otros proyectos inmobiliarios, principalmente venta de terrenos e ingresos por arrendamiento de centros comerciales, fueron de \$262.1 millones y tuvieron un importante crecimiento del 425.3%. Dicho crecimiento fue atribuible principalmente a la venta de un terreno por \$176 millones.

Los ingresos por segmento estuvieron distribuidos de la siguiente forma:

	4T18			4T17			Var. 4T 18/17	
	Unid.	Mill. \$	Vtas%	Unid.	Mill. \$	Vtas%	Mill. \$	%
Interés Social	1,694	777.0	36.9	1,736	740.8	33.6	36.2	4.9
Tipo Medio	508	465.1	22.1	776	632.4	28.7	-167.3	-26.5
Residencial	306	603.3	28.6	426	782.7	35.4	-179.3	-22.9
Total habitacional	2,508	1,845.4	87.6	2,938	2,155.9	97.7	-310.5	-14.4
Otros proyectos inmobiliarios		262.1	12.4		49.9	2.3	212.2	425.3
Total	2,508	2,107.5	100	2,938	2,205.8	100	-98.3	-4.5

Unidades 4T18 / 4T17



Los ingresos del segmento de Interés Social en el 4T18 tuvieron un incremento del 4.9% en comparación con el 4T17. Por lo que corresponde a los ingresos de los segmentos de Tipo Medio y Residencial, tuvieron un decremento del 26.5% y 22.9%, respectivamente, debido a la terminación de ciertos desarrollos. En 2018 se abrieron diez nuevos desarrollos para seguir atendiendo a los segmentos de Tipo Medio y Residencial, por lo que esperamos su recuperación gradual en el 2019.

Los ingresos de viviendas vendidas con subsidio del gobierno federal, representaron el 3.4% de los ingresos totales en el 4T18 y el 5.1% en el 4T17.

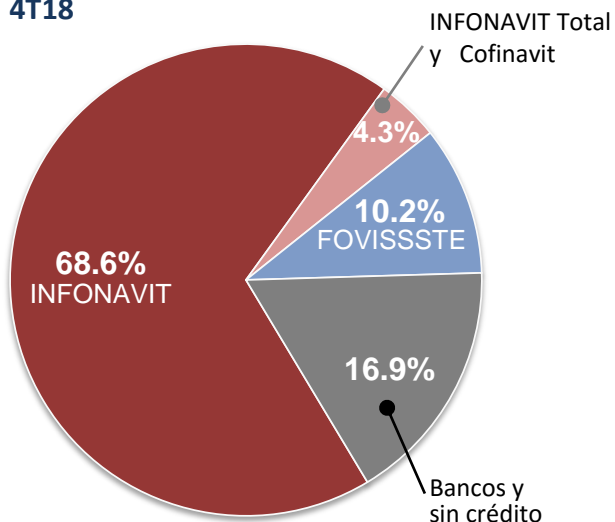
En el 4T18 las unidades vendidas fueron 2,508 que comparadas con el mismo periodo del año anterior tuvieron un decremento de 14.6%. Por tipo de vivienda, las unidades vendidas de los segmentos de Interés Social, Tipo Medio y Residencial tuvieron una disminución del 2.4%, 34.5% y 28.2%, respectivamente.

Las viviendas verticales representaron el 61.4% del total de unidades vendidas en el 4T18, superior al 54.8% del 4T17.



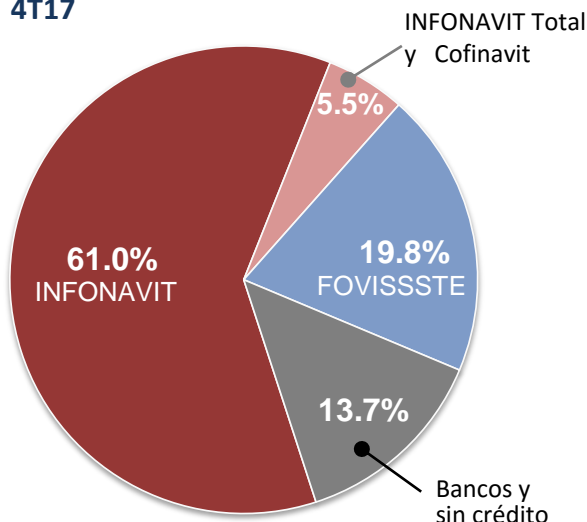
Porcentaje de viviendas escrituradas por tipo de financiamiento 4T18 / 4T17

4T18



72.9 % Total INFONAVIT

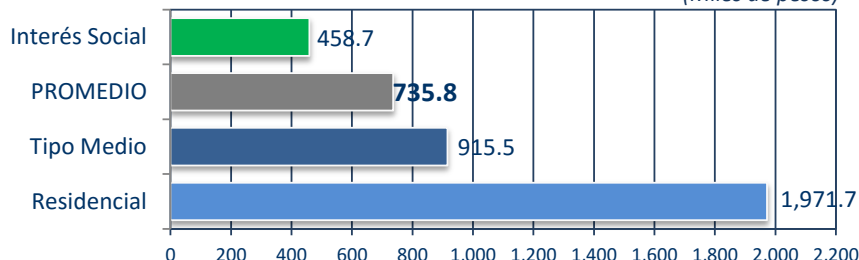
4T17



66.5 % Total INFONAVIT

Precios promedio de venta por tipo de vivienda 4T18

(Miles de pesos)



El precio promedio de venta de las viviendas en el 4T18 fue de \$735.8 (miles de pesos), que con relación al mismo periodo del año anterior tuvo un ligero incremento de 0.3%. Por segmento de vivienda, los precios promedio de Interés Social, Tipo Medio y Residencial, tuvieron un incremento del 7.5%, 12.3%, y 7.3%, respectivamente.

Costos

En el 4T18 los costos ascendieron a \$1,546.9 millones que al compararlos contra los \$1,603.8 millones del 4T17, tuvieron un decremento del 3.5% debido principalmente a la disminución de los ingresos. Los costos del 4T18 representaron el 73.4% de los ingresos totales con un incremento de 70pb, debido principalmente a una mayor participación del segmento de Interés Social en la mezcla de ingresos, así como por el incremento en el precio de ciertos materiales.

Utilidad bruta

La utilidad bruta del 4T18 fue de \$560.6 millones con una disminución del 6.9% en comparación con el mismo periodo del año anterior, debido tanto a menores ingresos como al incremento en los costos. El margen bruto del 4T18 fue de 26.6%, con una disminución de 70pb con relación al 4T17.

Gastos generales

Los gastos generales del 4T18, que incluyen sueldos y compensaciones del personal administrativo y de ventas, así como los gastos de venta, ascendieron a \$323.2 millones y tuvieron una disminución de 0.9% en comparación con el 4T17. Con relación a los ingresos el porcentaje de gastos generales en el 4T18 fue de 15.3%, 50pb superior al que se tuvo en el 4T17 debido a menores ingresos.

Utilidad de operación

La utilidad de operación del 4T18 fue de \$249.2 millones con un decremento del 13.2% con relación al 4T17, y fue atribuible principalmente a la disminución de los ingresos e incremento en los costos. El margen de operación en el 4T18 fue de 11.8%, 120pb inferior al margen del 4T17.



Ingresos financieros - neto

	4T18	4T17	Variación	
	Mill \$	Mill \$	Mill \$	%
Intereses pagados netos	25.5	21.5	4.0	18.5
Intereses ganados	-48.0	-34.3	-13.7	40.0
Utilidad cambiaria	-4.9	-7.7	2.8	-36.6
Utilidad por derivados	-4.8	-1.3	-3.5	272.6
Ingresos financieros - neto	-32.2	-21.8	-10.4	48.0

En el 4T18 los ingresos financieros – neto fueron de \$32.2 millones, en tanto que en el 4T17 se tuvieron \$21.8 millones. Los ingresos financieros del 4T18 se originaron principalmente por los intereses ganados.

En el 4T18 las fluctuaciones cambiarias resultaron en una utilidad de \$4.9 millones, derivada principalmente por la valuación de inversiones en dólares (equivalentes de efectivo).

La utilidad por derivados en el 4T18 fue de \$4.8 millones y corresponde a instrumentos contratados con fines de cobertura para ciertos préstamos (ver sección de Deuda).

	4T18	4T17	Variación	
	Mill \$	Mill \$	Mill \$	%
Intereses pagados	76.6	64.1	12.5	19.5
Intereses pagados capitalizados	-51.1	-42.6	-8.5	19.9
Intereses pagados netos	25.5	21.5	4.0	18.5

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 4T18 y 4T17 se capitalizaron intereses pagados por \$51.1 y \$42.6 millones respectivamente, en el saldo de inventarios. Por otra parte del saldo de intereses pagados capitalizados en inventarios se transfirieron al costo en el 4T18 y 4T17, un monto de \$42.6 y \$41.4 millones, respectivamente.

Impuestos a la utilidad

El total de impuestos en el 4T18 fue de \$92.6 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 4T18 fue de \$214.6 millones con un decremento del 12.1% en comparación con el mismo periodo del año anterior. El margen neto fue 10.2% en el 4T18, 90pb inferior al del 4T17 debido principalmente a la disminución en los ingresos.

EBITDA

Conciliación de la utilidad neta a EBITDA

	4T18	4T17	Variación	
	Mill \$	Mill \$	Mill \$	%
Utilidad neta	214.6	244.2	-29.6	-12.1
Depreciación	17.4	13.1	4.3	32.7
Intereses pagados capitalizados transf. al costo	42.6	41.4	1.2	2.9
Impuestos a la utilidad	92.6	82.4	10.3	12.5
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	-25.9	-17.9	-8.1	45.1
Otros ingresos - neto	-11.7	-11.2	-0.6	5.2
Ingresos financieros - neto	-32.2	-21.8	-10.4	48.0
EBITDA	297.4	330.3	-32.9	-10.0

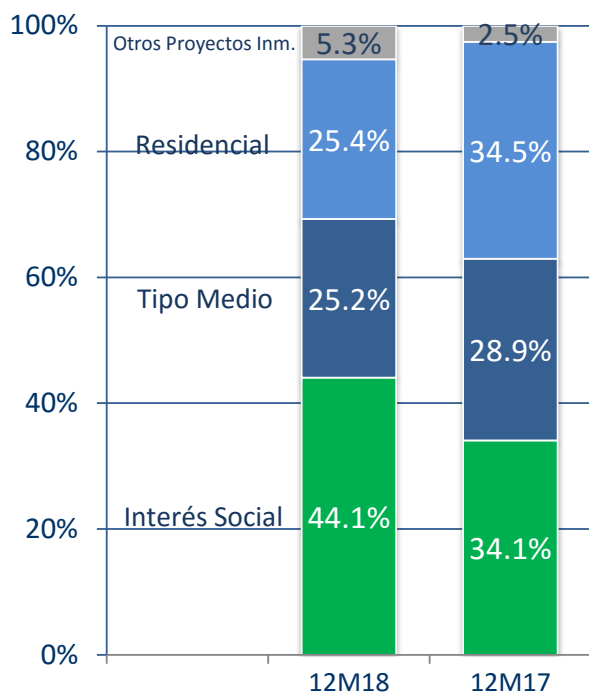
Durante el 4T18 ARA generó un EBITDA por \$297.4 millones, con un decremento de 10% en comparación con el 4T17. El margen de EBITDA fue del 14.1%, 90pb inferior al margen del 4T17.



IV. Resultados Enero-Diciembre 2018 / 2017 (12M18 / 12M17)

Ingresos

Ingresos 12M18 / 12M17

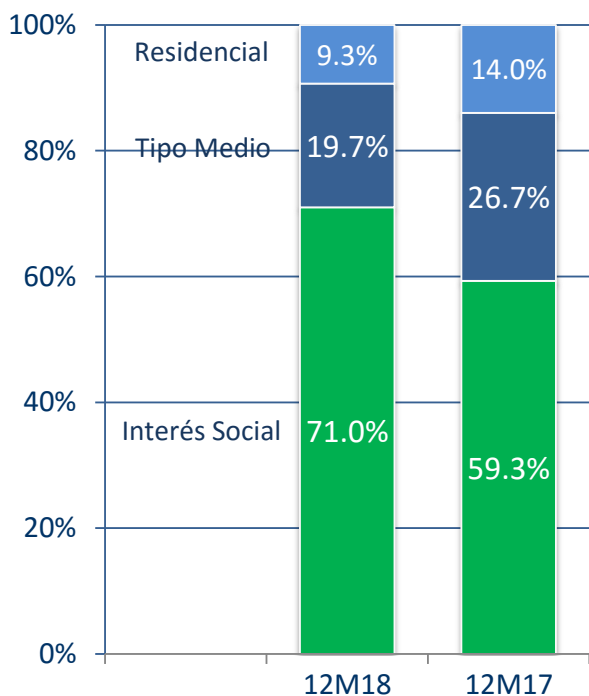


Los ingresos totales de Ene-Dic'18 fueron de \$8,207.8 millones y tuvieron un ligero decremento del 0.5% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Los ingresos habitacionales fueron de \$7,769.4 millones con un decremento de 3.4% en comparación con el periodo de Ene-Dic'17. Por su parte, los ingresos de Otros Proyectos Inmobiliarios, los cuales corresponden principalmente a la venta de terrenos y arrendamiento de centros comerciales, fueron de \$438.4 millones e incrementaron el 108.5% debido a mayores ingresos por venta de terrenos.

Los ingresos por segmento estuvieron distribuidos de la siguiente forma:

	Ene-Dic'18			Ene-Dic'17			Var. 12M 18/17	
	Unid.	Mill. \$	Vtas%	Unid.	Mill. \$	Vtas%	Mill. \$	%
Interés Social	8,097	3,616.5	44.1	6,735	2,811.2	34.1	805.3	28.6
Tipo Medio	2,242	2,069.2	25.2	3,032	2,383.0	28.9	-313.8	-13.2
Residencial	1,064	2,083.7	25.4	1,588	2,844.8	34.5	-761.1	-26.8
Total habitacional	11,403	7,769.4	94.7	11,355	8,039.0	97.5	-269.6	-3.4
Otros proyectos inmobiliarios		438.4	5.3		210.3	2.5	228.1	108.5
Total	11,403	8,207.8	100	11,355	8,249.3	100	-41.5	-0.5

Unidades 12M18 / 12M17



Los ingresos del segmento de Interés Social en el periodo de Ene-Dic'18 tuvieron un crecimiento de doble dígito del 28.6% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Dicho crecimiento se debió principalmente a ingresos de nuevos desarrollos. Por lo que corresponde a los ingresos de los segmentos de Tipo Medio y Residencial, tuvieron un decremento del 13.2% y 26.8%, respectivamente, debido a la terminación de ciertos desarrollos. En 2018 se abrieron diez nuevos desarrollos para seguir atendiendo a los segmentos de Tipo Medio y Residencial, por lo que esperamos su recuperación gradual en el 2019.

Los ingresos de viviendas vendidas con subsidio del gobierno federal, representaron el 10.1% de los ingresos totales en el periodo de Ene-Dic'18 y el 6.6% en el periodo de Ene-Dic'17.

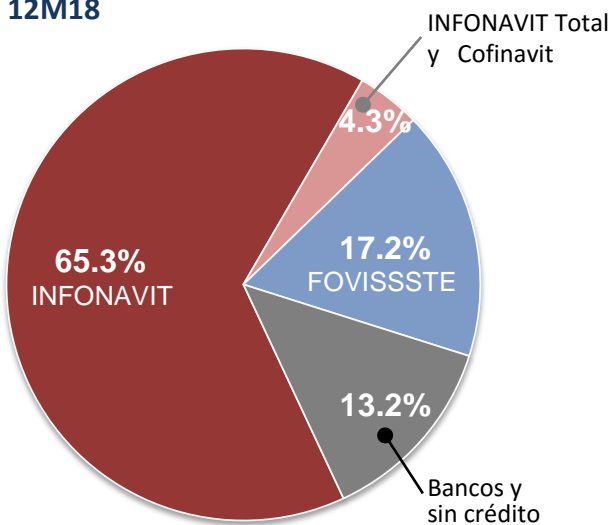
En el periodo de Ene-Dic'18 las unidades vendidas fueron 11,403 que comparadas con el mismo periodo del año anterior tuvieron un ligero incremento de 0.4%. Por tipo de vivienda, las unidades del segmento de Interés Social tuvieron un incremento de 20.2%, en tanto que las unidades de los segmentos de Tipo Medio y Residencial disminuyeron el 26.1% y 33.0% respectivamente.

Las viviendas verticales representaron el 59.7% del total de unidades vendidas en el periodo de Ene-Dic'18, superior al 50.8% del periodo de Ene-Dic'17.



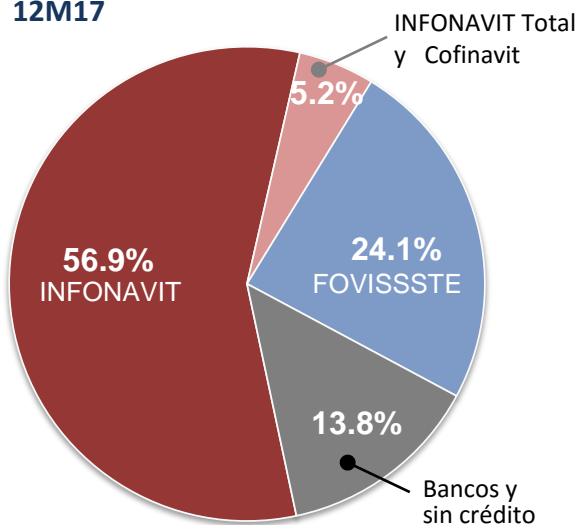
Porcentaje de viviendas escrituradas por tipo de financiamiento 12M18 / 12M17

12M18



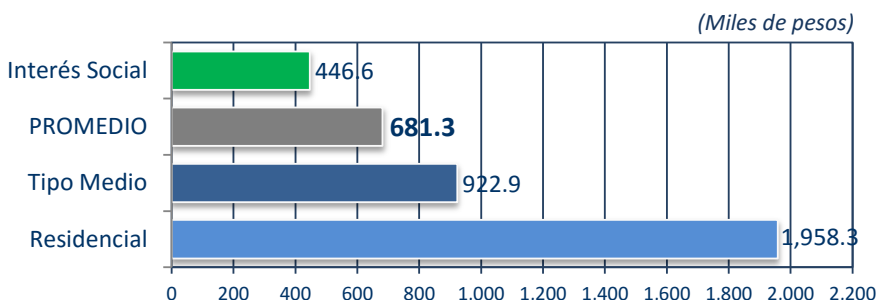
69.6 % Total INFONAVIT

12M17



62.1 % Total INFONAVIT

Precios promedio de venta por tipo de vivienda 12M18



El precio promedio de venta de las viviendas en el periodo de Ene-Dic'18 fue de \$681.3 (miles de pesos), que con relación al mismo periodo del año anterior tuvo una disminución de 3.8% debido a una mayor participación del segmento de Interés Social en la mezcla de ingresos. Por segmento de vivienda, los precios promedio de Interés Social, Tipo Medio y Residencial, tuvieron un incremento del 7.0%, 17.4%, y 9.3%, respectivamente.

V. Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2018, el efectivo y equivalentes de efectivo ascendieron a \$2,969.2 millones con un incremento del 29.9% en comparación con el saldo al cierre del año anterior. Dicho incremento es atribuible principalmente al Flujo Libre de Efectivo para la Firma generado en el año.

Cuentas por cobrar

El saldo de cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2018 fue de \$591.5 millones y tuvo una disminución del 13.9% con relación al saldo se tenía al 31 de diciembre de 2017. La rotación de cuentas por cobrar al cierre de 2018 fue de 26 días, inferior a la rotación de 30 días que se tuvo en 2017.

Inventarios

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de inventarios totales ascendió a \$14,282.7 millones, los cuales se integran como sigue: i) terrenos en proceso y para desarrollo por \$4,589.9 millones, y ii) las obras en proceso (edificación, urbanización, infraestructura, equipamiento, licencias e intereses pagados capitalizados) y almacén de materiales de construcción, por \$9,692.8 millones.

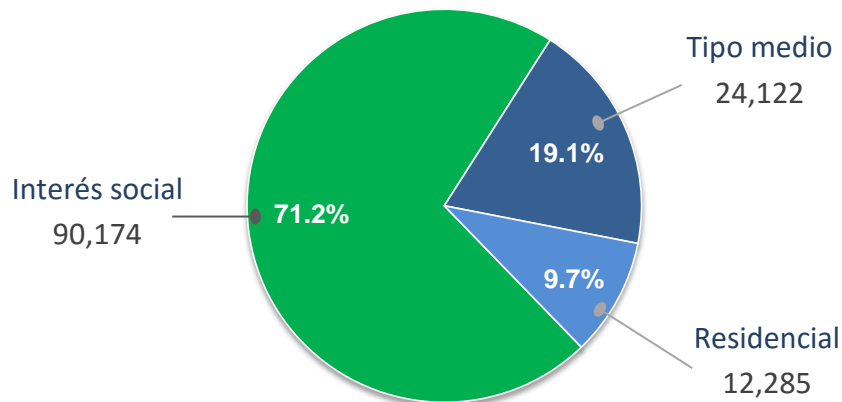


Geográficamente la reserva territorial se encuentra distribuida como sigue:

Estado	Unidades	%
Edo. de México	41,667	32.9
Quintana Roo	34,556	27.3
Jalisco	7,380	5.8
Baja California	6,603	5.2
Guanajuato	4,970	3.9
Hidalgo	4,945	3.9
Guerrero	4,003	3.2
Veracruz	3,953	3.1
Nuevo León	3,682	2.9
Nayarit	3,657	2.9
Puebla	3,143	2.5
Sonora	1,599	1.3
Morelos	1,536	1.2
Subtotal	121,694	96.1
Varios (5 estados)	4,887	3.9
Total	126,581	100



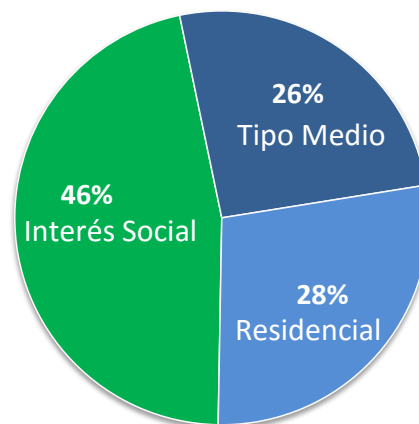
Reserva territorial por tipo de vivienda al 31 de diciembre de 2018



126,581 unidades a plan maestro

Reserva por ingreso estimado

Porcentaje obtenido al multiplicar las unidades por el precio promedio de los UDM correspondiente a cada segmento de vivienda





Inmuebles, maquinaria y equipo

ARA es una Compañía verticalmente integrada lo que permite generar y aprovechar economías de escala. Su división COMACI (Concreto, Maquinaria y Cimbra) es un área estratégica que proporciona maquinaria y equipo para la construcción, fabricación y mantenimiento de cimbra, así como el suministro de concreto. Al 31 de diciembre de 2018, el saldo neto de inmuebles, maquinaria y equipo fue de \$195.5 millones.

Deuda y Deuda neta

Al 31 de diciembre de 2018 el saldo de la deuda con costo (créditos bursátil y bancarios más arrendamiento financiero) fue de \$2,501.9 millones, y en comparación con el saldo que se tenía al 31 de diciembre de 2017 (\$2,315.4 millones) tuvo un incremento de 8.1%. Dicho incremento se originó principalmente por la contratación en el 3T18 de un crédito simple con garantía para la expansión de uno de nuestros seis centros comerciales, Centro San Miguel, con un saldo al cierre de 2018 de \$110.1 millones.

El vencimiento de la deuda con costo es del 18.1% a corto plazo y el 81.9% a largo plazo. La totalidad de la deuda con costo está denominada en pesos.

El 53.4% 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 (\$1,331.8 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 diciembre de 2018, el saldo de los dos créditos simples bancarios sin garantía hipotecaria que se contrataron en el 2T18 fue de \$666.7 millones y representan el 26.4% de la deuda con costo. El primero de los dos créditos fue por \$300 millones y al cierre del 4T18 tuvo un saldo de \$250 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 diciembre de 2018 de \$416.7 millones, con una tasa de interés de TIIE más 230pb y el plazo es de tres años con amortizaciones mensuales de capital e intereses. 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 4T18 fue de \$102.2 millones y representaron el 4% 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 diciembre de 2018 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 \$379.7 millones y representaron el 15% 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 diciembre de 2018 ascendió a \$27.3 millones.

Por su parte, la deuda neta al 31 de diciembre de 2018 fue negativa por -\$467.3 millones, debido principalmente al incremento del efectivo y equivalentes de efectivo.



		(Veces)		
		Al 31-Dic-18	Al 31-Dic-17	Variación
Deuda con Costo	a Capital contable	0.19	0.18	0.01
	a Activo total	0.12	0.12	0.0
	a EBITDA (12m)	2.10	1.90	0.20
Deuda neta a EBITDA (12m)		-0.39	0.02	-0.41
Deuda neta a Capital contable		-0.04	0.002	-0.042
Pasivo total a Activo total		34.2%	33.2%	100 pb
Pasivo total ^(a) a Activo total		20.7%	20.6%	10 pb
Pasivo total a Capital Contable		52.1%	49.7%	240 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). Así mismo, en 2018 HR Ratings incrementó la calificación que fue otorgada a ARA en 2017 de "HR A+" a "HR AA-", que también es la calificación 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 31-Dic-18	Al 31-Dic-17
Pasivo moneda extranjera / Pasivo total	0.1%	0.1%
Efectivo y equivalentes de efectivo / Pasivo circulante	141.4%	102.1%
Ingresos (12m) / Pasivo total	1.20 veces	1.32 veces
Activo circulante / Pasivo circulante	7.33 veces	6.49 veces
Activo circulante (-) Inventarios / Pasivo circulante	1.95 veces	1.58 veces

Pasivo por ISR diferido

El pasivo por ISR diferido se origina principalmente por la deducibilidad de adquisiciones de terrenos. Al 31 de diciembre de 2018 se tenía un saldo de \$2,711.9 millones y tuvo un incremento de 14.3% con relación al saldo que se tenía al cierre de 2017.

Capital contable

El saldo del capital contable al 31 de diciembre de 2018 fue de \$13,184.9 millones. Cabe destacar que el 92.6% del saldo del capital contable corresponde a las utilidades acumuladas, las cuales ascendieron a \$12,212.9 millones.

Utilidad por acción (UPA)

En 2018 la UPA fue de \$0.634, que comparado contra \$0.696 de 2017, tuvo un decremento del 9%. Cabe señalar que sin considerar el efecto favorable de los impuestos en 2017, la UPA de 2018 creció el 1.9%.



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	25,722	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 = Area 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 diciembre de 2018 la tasa de ocupación fue del 94.6%.

En el periodo de Ene-Dic'18 los ingresos de los centros comerciales ascendieron a \$326.5 millones y el Ingreso Operativo Neto (NOI) fue de \$227.9 millones, con crecimientos de doble dígito de 13.5% y 12.3%, respectivamente, en comparación con el mismo periodo del año anterior. Dichos crecimientos se debieron principalmente tanto a la apertura del centro comercial Paseo Ventura a finales del primer trimestre de 2017, como a la expansión de Centro San Miguel inaugurada el 28 de septiembre de 2018. Para 2019 se estima un NOI de \$235 millones con un crecimiento de alrededor del 3% con relación a 2018.

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.

VII. Comentarios finales

HR Ratings incrementó la calificación crediticia de Consorcio ARA a 'HR AA-'

El pasado 28 de diciembre HR Ratings subió la calificación crediticia de Consorcio ARA, así como de su Emisión de certificados bursátiles ARA17, de 'HR A+' con perspectiva positiva a 'HR AA-' con perspectiva estable. Cabe señalar que de acuerdo con la definición de HR Ratings, el Emisor o Emisión con esta calificación de HR AA- se considera con alta calidad crediticia y ofrece gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda; así mismo, mantiene muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos.

En su comunicado, HR Ratings señaló que dicho incremento en la calificación se debió a la mejora en los principales indicadores dentro de los cuales destaca la deuda neta negativa, una estructura de deuda adecuada al tipo de negocio con el 19% a corto plazo, y un mayor nivel de cobertura de deuda. También mencionaron que ARA tiene una sólida estructura corporativa, operativa y financiera, que sumado a una reserva territorial consolidada y diversificada, le permitirán mantener su riesgo crediticio dentro de los niveles de la calificación otorgada en los siguientes periodos. El reporte completo se encuentra disponible en: https://consorcioara.com.mx/data/images/eventoca_887247_2.pdf



Por segundo año consecutivo Consorcio ARA recibe la certificación Great Place to Work

Un factor clave en los logros que ARA ha tenido en sus 42 años de existencia, son los colaboradores. Es por eso que nos esmeramos en su bienestar, lo cual se ve reflejado al haber obtenido por segundo año consecutivo la certificación Great Place To Work.

Conferencia Telefónica y Presentación vía Webcast

ARA llevará a cabo su conferencia telefónica con relación a los resultados del 4T18, el viernes 22 de febrero 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 6199731

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~220219>

Estará disponible una repetición de la Conferencia Telefónica a partir de las 3:30 p.m. del 22 de febrero al 1 de marzo 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 6199731

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 355,500 casas, habitadas por aproximadamente 1,422,000 mexicanos. Actualmente tiene presencia en 17 Estados con 52 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

	Cuarto Trimestre 2018 / 2017				Variación 4T18 / 4T17		Enero-Diciembre 2018 / 2017				Variación 12M18 / 12M17	
	4T18	%	4T17 Reformulado	%	\$	%	12M18	%	12M17 Reformulado	%	\$	%
Ingresos	2,107.5	100	2,205.8	100	(98.3)	(4.5)	8,207.8	100	8,249.3	100	(41.5)	(0.5)
Costos	1,546.9	73.4	1,603.8	72.7	(56.9)	(3.5)	6,021.3	73.4	6,004.3	72.8	17.0	0.3
Utilidad bruta	560.6	26.6	602.0	27.3	(41.5)	(6.9)	2,186.5	26.6	2,245.0	27.2	(58.4)	(2.6)
Gastos generales	323.2	15.3	326.2	14.8	(3.1)	(0.9)	1,227.9	15.0	1,235.2	15.0	(7.3)	(0.6)
Otros ingresos - neto	11.7	0.6	11.2	0.5	0.6	5.2	4.6	0.1	11.2	0.1	(6.5)	(59)
Utilidad de operación	249.2	11.8	287.0	13.0	(37.8)	(13.2)	963.2	11.7	1,020.9	12.4	(57.7)	(5.7)
Ingresos financieros - neto:												
Intereses pagados	76.6	3.6	64.1	2.9	12.5	19.5	264.5	3.2	254.7	3.1	9.9	3.9
Intereses pagados capitalizados	(51.1)	-2.4	(42.6)	-1.9	(8.5)	19.9	(202.9)	-2.5	(199.1)	-2.4	(3.8)	1.9
Intereses ganados	(48.0)	-2.3	(34.3)	-1.6	(13.7)	40.0	(167.7)	-2.0	(109.5)	-1.3	(58.2)	53.2
(Utilidad) pérdida cambiaria	(4.9)	-0.2	(7.7)	-0.3	2.8	(36.6)	1.2	0.0	5.5	0.1	(4.3)	(78.4)
Utilidad por derivados	(4.8)	-0.2	(1.3)	-0.1	(3.5)	272.6	(2.8)	0.0	1.7	0.0	(4.5)	(267.0)
	(32.2)	-1.5	(21.8)	-1.0	(10.4)	48.0	(107.6)	-1.3	(46.7)	-0.6	(60.9)	130.4
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	25.9	1.2	17.9	0.8	8.1	45.1	85.5	1.0	78.7	1.0	6.8	8.7
Utilidad antes de impuestos	307.3	14.6	326.6	14.8	(19.3)	(5.9)	1,156.4	14.1	1,146.3	13.9	10.0	0.9
Impuestos a la utilidad:												
ISR diferido	88.1	4.2	98.2	4.5	(10.1)	(10.3)	321.6	3.9	321.0	3.9	0.5	0.2
ISR causado	4.6	0.2	(15.8)	-0.7	20.4	(129.0)	9.0	0.1	(87.3)	-1.1	96.3	(110.3)
	92.6	4.4	82.4	3.7	10.3	12.5	330.6	4.0	233.7	2.8	96.8	41.4
Utilidad neta	214.6	10.2	244.2	11.1	(29.6)	(12.1)	825.8	10.1	912.6	11.1	(86.8)	(9.5)
Otros resultados integrales	-	0.0	-	0.0	-	-	-	0.0	-	0.0	-	-
Utilidad integral	214.6	10.2	244.2	11.1	(29.6)	(12.1)	825.8	10.1	912.6	11.1	(86.8)	(9.5)
Depreciación	17.4	0.8	13.1	0.6	4.3	32.7	59.1	0.7	54.8	0.7	4.3	7.9
Intereses pagados capitalizados transferidos al costo	42.6	2.0	41.4	1.9	1.2	2.9	171.5	2.1	155.8	1.9	15.7	10.1
EBITDA	297.4	14.1	330.3	15.0	(32.9)	(10.0)	1,189.2	14.5	1,220.4	14.8	(31.2)	(2.6)



Estados de posición financiera

	Al 31-Dic'18	Al 31-Dic'17 Reformulado	Variación	
			Importe	%
ACTIVO				
ACTIVOS CIRCULANTES				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,969.2	2,285.6	683.6	29.9
Clientes - Neto	591.5	686.6	-95.2	(13.9)
Terrenos para desarrollo	1,611.7	1,911.7	-300.0	(15.7)
Obras en proceso, almacén de materiales para construcción	9,692.8	9,065.8	627.0	6.9
Total Inventarios	11,304.5	10,977.5	327.1	3.0
Otros activos circulantes	527.5	566.7	-39.1	(6.9)
	15,392.7	14,516.4	876.3	6.0
ACTIVO A LARGO PLAZO				
Acciones de Club de Golf	180.9	180.6	0.3	0.2
Propiedades de inversión	928.7	761.0	167.7	22.0
Terrenos para desarrollo a largo plazo	2,978.2	2,891.4	86.8	3.0
Inmuebles, planta y equipo - Neto	195.5	206.2	-10.7	(5.2)
Negocios conjuntos	167.5	154.6	12.9	8.3
Impuestos a la utilidad diferidos	125.0	107.7	17.3	16.1
Instrumento financiero derivado	4.4	1.6	2.8	177.3
Otros activos a largo plazo	75.1	67.1	8.0	12.0
	4,655.3	4,370.2	285.1	6.5
ACTIVOS TOTALES	20,048.0	18,886.5	1,161.4	6.1
PASIVOS CIRCULANTES				
Créditos bancarios	438.9	680.8	-241.9	(35.5)
Arrendamiento financiero	15.8	22.1	-6.3	(28.3)
Proveedores	822.2	615.2	207.0	33.6
Otros pasivos circulantes	823.5	920.1	-96.6	(10.5)
	2,100.5	2,238.3	-137.8	(6.2)
PASIVOS NO CIRCULANTES				
Créditos bancarios	2,035.6	1,605.5	430.2	26.8
Arrendamiento financiero	11.4	7.0	4.4	62.5
Pasivo por ISR diferido	2,711.9	2,372.4	339.5	14.3
Otros pasivos no circulantes	3.6	47.7	-44.1	(92.4)
	4,762.6	4,032.6	730.0	18.1
PASIVOS TOTALES	6,863.1	6,270.8	592.2	9.4
CAPITAL CONTABLE	13,184.9	12,615.7	569.2	4.5
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	20,048.0	18,886.5	1,161.4	6.1



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 2017 Reformulado	645.5	351.6	36.2	10,757.8	42.3	11,833.4
Recompra de acciones propias – Neto	-0.7		-12.3			-13.0
Dividendos				-111.0		-111.0
Otras partidas				-5.4	-0.9	-6.3
Utilidad consolidada del año				910.0	2.6	912.6
Saldos al 31 de diciembre de 2017 Reformulado	644.8	351.6	23.9	11,551.3	44.0	12,615.7
Saldo inicial al 1 de enero de 2018	644.8	351.6	23.9	11,551.3	44.0	12,615.7
Dividendos decretados				-180.0		-180.0
Recompra de acciones propias – Neto	-4.1		-75.3			-79.4
Otras partidas				17.5	-14.7	2.8
Utilidad consolidada del año				824.0	1.8	825.8
Saldos al 31 de diciembre de 2018	640.7	351.6	-51.4	12,212.9	31.1	13,184.9

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



Estados de flujos de efectivo

	Ene-Dic'18	Ene-Dic'17 Reformulado
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	1,156.4	1,146.3
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Depreciación	59.1	54.8
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	-85.5	-78.7
Otras partidas	-2.8	1.7
	-29.2	-22.2
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	61.6	55.6
	1,188.8	1,179.7
(Aumento) disminución en:		
Clientes – Neto	95.2	-235.8
Inventarios	-211.0	565.3
Otros activos	9.7	-167.7
Aumento (disminución) en:		
Proveedores	207.0	-158.2
Otros pasivos	-86.2	144.3
Impuestos a la utilidad pagados	-3.3	-26.6
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	1,200.1	1,301.0
Actividades de inversión:		
Inversiones en acciones de negocios conjuntos	18.2	-10.1
Inversión en inmuebles, maquinaria y equipo	-35.5	-28.6
Dividendos cobrados de compañías asociadas	15.0	56.0
Propiedades de inversión	-179.5	-130.5
Efectivo excedente para aplicar a actividades de financiamiento	1,018.3	1,187.8
Préstamos de instituciones financieras	1,001.6	650.3
Emisión de Certificados Bursátiles		1,327.2
Pagos de préstamos de instituciones financieras	-813.3	-2,281.8
Pagos de obligaciones de contratos de arrendamiento financiero	-1.9	-14.2
Dividendos pagados	-180.0	-111.0
Intereses pagados	-261.7	-246.5
Reserva y prima en recolocación de acciones propias	-75.3	-12.3
Decremento en el capital social	-4.1	-0.7
Actividades de financiamiento	-334.7	-688.8
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	683.6	498.9
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	2,285.6	1,786.6
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	2,969.2	2,285.6