



Perfil de la Emisora:

- ✓ 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.

Estados Financieros en

Millones

Concepto	4T 17	1T 18	2T 18	3T 18	4T 18	Variación
Ventas	2,206	1,720	2,232	2,148	2,107	-4.5%
Utilidad de Operación	287	192	260	261	249	-13.2%
Ebitda	300	206	274	275	267	-11.2%
Margen Ebitda	13.61%	11.99%	12.30%	12.80%	12.65%	-101.0%
Utilidad Neta	244	159	222	229	215	-12.1%
Margen Neto	11.16%	9.23%	9.93%	10.64%	10.20%	-101.0%
Activo Total	18,887	18,791	19,480	19,815	20,048	6.1%
A. Circulante	14,516	14,371	15,026	15,310	15,393	6.0%
Pasivo Total	6,271	6,025	6,713	6,829	6,863	9.4%
P. Circulante	2,238	1,939	2,251	2,128	2,100	-6.2%
Capital Contable	12,616	12,765	12,767	12,986	13,185	4.5%

BMV, Bursamétrica

COMENTARIO: A pesar de operar con disminuciones tanto en Ventas, en la generación de recursos a través del EBITDA y en su utilidad neta, ARA es una de las empresas del ramo de viviendas, que se considera ha mantenido un aceptable nivel de ventas tanto en unidades como en importe a pesar de la situación difícil que ha venido atravesando el ramo vivienda en los últimos años, a raíz del cambio contable para el reconocimiento de los ingresos hasta el momento en que se escritura vivienda. Muestra una muy aceptable liquidez y sana estructura financiera.

Es posible que el nuevo Gobierno Federal realice una revisión de la forma en que se otorgan los créditos por medio del Infonavit y Fovissste, lo que podría afectar negativamente a la emisora.

La inversión en acciones de ARA, podría ubicarse para el mediano y largo plazo.

Ventas: Durante el 4T2018, los ingresos alcanzaron \$2,107.5 millones, una baja del 4.5%, con respecto al 4T2017. Lo anterior se debe a menores ventas en viviendas de tipo medio y residencial. La vivienda de interés social es la que mayor participación tiene en el total de ventas, tanto considerando unidades, como en importe.

Por tipo de financiamiento el que se obtiene a través del INFONAVIT, representa el 68.6% del total de ventas | 4T2018, situación que podría representar un riesgo en el supuesto que el nuevo gobierno cambie las reglas para el otorgamiento de los créditos.

En relación a cifras de todo 2018, ascendieron a \$8,207.9 millones que representan una disminución marginal del 0.5% respecto a los \$8,249.3 millones de todo 2017.

ARA					
VENTAS POR PRODUCTO		% DEL		% VARIACION	
UNIDADES TRIMESTRALES	4T2018	TOTAL	4T2017	TOTAL	4T18 vs 4T2017
INTERES SOCIAL	1,694	68	1,739	59	-2.6
TIPO MEDIO	508	20	782	27	-36.0
RESIDENCIAL	306	12	419	14	-27.0
COMO CONSTRUCTOR	-	0	-	0	
TOTAL HABITACIONAL	2,508	100	2,940	100	-14.7
OTROS PROYECTOS INMOBILIARIOS	0		0		
TOTAL	2,508	100	2,940	100	-14.7

ARA					
VENTAS POR PRODUCTO		% DEL		% VARIACION	
SMILLONES	4T2018	TOTAL	4T2017	TOTAL	4T18 vs 4T2017
INTERES SOCIAL	777	37	741	34	4.9
TIPO MEDIO	465	22	632	29	-26.5
RESIDENCIAL	603	29	783	35	-22.9
COMO CONSTRUCTOR	-	-	-	-	
TOTAL HABITACIONAL	1,845	88	2,156	98	-14.4
OTROS PROYECTOS INMOBILIARIOS	262	12	50	2	
TOTAL	2,108	100	2,206	100	-4.5

Ebitda: En el 4T18 el EBITDA fue de \$297.4 millones, menos el 10.0% en comparación con los \$303.3 millones reportados el mismo cuarto del año anterior. Las cifras de todo 2018 son \$1,189.2 millones contra los \$1,220.4 millones del 2017, se reducen un 2.6%.

Utilidad Neta: Durante el 4T18 la compañía registró una utilidad neta de \$214.6 millones, comparado con lo reportado de \$244.2 2017 una baja del 12.1%. Considerando cifras acumuladas para 2018 obtiene una utilidad neta de \$825.8 millones contra \$912.6 millones del 2017, lo que representa una disminución del 9.5%

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.

VENTAS Trimestrales	ARA		TENDENCIA		VS AÑO ANTERIOR		UNIDADES ACUM.		VS AÑO ANTERIOR		\$MILLS ACUM.	
	TRIMESTRE	UNIDADES	%	%	%	%	ANUAL	MILLONES	%	%	ANUAL	
4T2014	2,888		-3.9		20.8		10,765	1,701.9	3.6		32.2	6,206.0
1T2015	3,149		9.0		24.6		1,669.7	-1.9			13.3	
2T2015	2,950		-6.3		25.9		1,709.9	2.4			23.2	
3T2015	3,054		3.5		1.6		1,716.0	0.4			4.5	
4T2015	2,751		-9.9		4.7		11,904	1,748.2	1.9		2.7	6,843.8
1T2016	2,729		-0.8		13.3		1,697.2	-2.9			1.6	
2T2016	3,193		17.0		8.2		1,903.8	12.2			11.3	
3T2016	3,162		-1.0		3.5		1,960.5	3.0			14.2	
4T2016	2,904		-8.2		5.6		11,988	2,071.2	5.6		18.5	7,632.7
1T2017	2,311		-20.4		15.3		1,754.7	-15.3			3.4	
2T2017	3,056		32.2		4.3		2,062.9	17.6			8.4	
3T2017	3,050		-0.2		3.5		2,225.9	7.9			13.5	
4T2017	2,938		-3.7		1.2		11,355	2,205.8	-0.9		6.5	8,249.3
1T2018	2,493		-15.1		7.9		1,720.0	-22.0			2.0	
2T2018	3,215		29.0		5.2		2,232.0	29.8			8.2	
3T2018	3,187		-0.9		4.5		2,148.4	-3.7			3.5	
4T2018	2,508		-21.3		14.6		11,403	2,107.5	-1.9		4.5	8,207.9

ARA		%
VENTAS POR TIPO E FINANCIAMIENTO		DE
4T 2018		PARTIC.
INFONAVIT		68.6
INFONAVIT TOTAL Y COFINAVIT		4.3
SUMA		72.9
FOVSSSTE		10.2
BANCOS Y SIN CREDITO		16.9
TOTAL		100.0



BURSAMÉTRICA
—Servicios de Análisis en Línea—

Flash Reporte Trimestral

21 de febrero de 2019

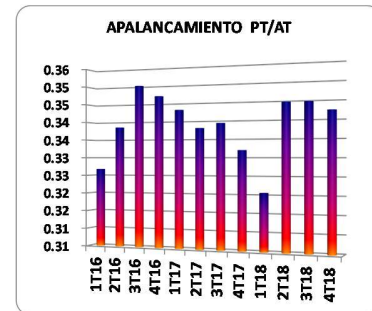
Liquidez:

La empresa refleja una Liquidez de 7.33 veces al 4T2018, contra 6.49 veces del 4T2017. De hecho, mantiene 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%.

Endeudamiento:

El nivel de deuda de la empresa disminuyó ligeramente en este trimestre con 34.2%, contra el 4T17 con 33.2% de Pasivo Total a Activo Total.

De acuerdo al reporte enviado por la emisora, dice; "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".



Equipo de Análisis Grupo Bursamétrica

Ernesto O'Farrill Santoscoy	Presidente de Grupo Bursamétrica	eofarrills@bursametrica.com	(55) 5531-7599
Análisis Económico			
María del Carmen Alcibar Corona	Análisis Económico Nacional /Internacional	calcibar@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 116
Oscar Escalera Antezana	Análisis Sectorial	oescaleraa@bursanalisis.com	(55) 5593-5432
Sofía Santoscoy	Análisis Económico/Renta Fija y Tipo de Cambio	ssantoscoy@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 108
Análisis Fundamental			
Alejandro Ascencio Ayala	Financiero/Fibras/Seguros/Financieras No Bancarias	aascencio@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 113
Daniel Goldstein		dgoldstein@bursanalisis.com	55) 5531-7599 y 5531-0042
Esteban O'Farrill Amescua	Comunicación / Transporte/Servicios / Restaurantes / Vidrio y Plástico / Duradero y Confeción	sofarrilla@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 y 5531-0042
Ignacio R. Cedillo Bravo	Materiales / Construcción / Vivienda / Desarrollo Inmobiliario / Químicos/	ircedillobravo@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 109
Jaime Ascencio Aguirre	Holdering / Esparcimiento / Minería / Automotriz / Madera y Papel / Salud/Mercados Financieros/	jascencio@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 y 5531-0042
Julián Andrés Fernández Aguilar	Siderúrgico / Comercial / Alimentos/Bebidas/	julian_cferdez@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 112
Análisis Técnico			
Héctor Samuel Jiménez Cruz	Análisis Técnico	hjimenez@bursanalisis.com	(044 55) 1305 8899
Comunicación y Ventas			
Mitzi Benet	Comunicación y medios	mitzib@bursanalisis.com	(55) 5531-75-99

AVISO IMPORTANTE:

El reporte emitido ha sido elaborado por analistas miembros del staff de Servicios de Análisis en Línea, S.C., y manifiesta que el personal que realiza el reporte de análisis se desempeña libre de conflictos de interés y no está supeditado a intereses personales, patrimoniales o económicos respecto al análisis realizado..

Servicios de Análisis en Línea, S. C., no se hace responsable por la interpretación y el uso que se le pueda dar al contenido de este reporte, o a los resultados de las decisiones que deriven de la información aquí vertida, ya que no se debe tomar como una sugerencia u oferta para comprar



BURSAMETRICA
—Servicios de Análisis en Línea—

Flash Reporte Trimestral

21 de febrero de 2019

o vender cualquier instrumento financiero, ni tampoco para realizar, transferir o asignar alguna transacción con los valores de la emisora o cualesquiera emisoras.

Aún y cuando se tiene un cuidado excesivo en la calidad y en la actualización de los datos estadísticos aquí presentados, y en la selección de las fuentes de información utilizadas y que se consideran como fidedignas, no asumimos responsabilidad alguna sobre dicha información, por lo que no es garantía de precisión, veracidad, completitud, actualización o exhaustividad.

Por ningún motivo, ni en ningún caso será Servicios de Análisis en Línea, S. C., los analistas que participan en este reporte o sus empleados responsables al público o cualquier tercero por cualquier decisión o acción tomada con base en la información de este reporte o por daños consecuentes, especiales o similares, no obstante, cuando exista aviso de que dichos daños sean posible.

El presente reporte se distribuye por Servicios de Análisis en Línea, S. C., exclusivamente en los Estados Unidos Mexicanos. Por ello, está prohibida su distribución o transmisión por cualquier medio a aquellos países y jurisdicciones en los que la difusión del presente reporte se encuentre restringida o prohibida por las leyes aplicables.

Queda prohibida su reproducción parcial o total por derechos de autor y licitud de título, por cualquier medio impreso o electrónico, sin autorización de Servicios de Análisis en Línea, S. C.