



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.
- ✓ Actualmente tiene presencia en 17 Estados con 52 desarrollos en operación.
- ✓ Inició su participación en la Bolsa Mexicana de Valores en 1996.

Precio Actual: \$3.68/Acción
Clave de cotización: ARA *
Bursatilidad MEDIA

Comentario: A pesar que aún no se logra consolidar el sector de la vivienda en México repercutiendo en la operación de las empresas que se ubican en este ramo, se aprecia en ARA una tendencia de mejoría respecto al 2T2019 con incrementos del 11% y 10%, en ingresos y unidades vendidas, respectivamente. Sus márgenes de utilidad neta rondan entre el 9% y 10% en lo individual trimestral como anual, respectivamente, lo que complementado con una aceptable liquidez y nivel de deuda, nos permiten sugerir para la acción de ARA: Mantener.

Ventas: Un trimestre moderado el 3T2019, cambia su estrategia al promover la venta de unidades de mayor valor de tal manera que las viviendas de tipo medio y residencial participan con el 34% y 26%, respectivamente, del total de ventas, en comparación con el 27% y 23% del 3T2018. Con ello logra en el 3T2019 un avance del 3.6%. No logra recuperarse de los dos primeros trimestres al presentar en el acumulado a septiembre una disminución del 2.9%.

Con este cambio de estructura de ventas en función al precio de las casas, el número de unidades vendidas muestra contracción tanto en el trimestre individual con -8.8%, como en el acumulado con el -12.5%. Así, en el 3T2019 la cantidad de unidades vendidas ascendió a 2,908, contra las 3,187 del 3T2018 y en el acumulado 7,781 unidades del 2019 y 8,895 del 2018.

No obstante lo anterior, se aprecia que tanto considerando importe como unidades vendidas, la tendencia a partir del 2 trimestre de este 2019 muestra crecimientos respecto al trimestre inmediato anterior.

El crédito a través del INFONAVIT sigue siendo el de mayor preponderancia con el 60.3% del total de ventas.

ARA VENTAS POR PRODUCTO MILLONES	% DEL		% DEL		% DEL		% DEL		% VARIACION 3T19 VS 3T18
	1T2019	TOTAL	2T2019	TOTAL	3T2019	TOTAL	3T2018	TOTAL	
INTERES SOCIAL	693	41	766	38	839	38	1,029	48	18.5
TIPO MEDIO	509	30	642	32	753	34	572	27	31.6
RESIDENCIAL	444	26	514	26	573	26	494	23	16.0
COMO CONSTRUCTOR	-	0	-	0	-	0	-	0	
TOTAL HABITACIONAL	1,646	97	1,922	96	2,165	97	2,095	98	3.3
OTROS PROYECTOS INMOBILIARIOS	51	3	79	4	60	3	53	2	13.0
TOTAL	1,697	100	2,001	100	2,225	100	2,148	100	3.6

ARA VENTAS POR PRODUCTO UNIDADES TRIMESTRALES	% DEL		% DEL		% DEL		% DEL		% VARIACION 3T19 VS 3T18
	1T2019	TOTAL	2T2019	TOTAL	3T2019	TOTAL	3T2018	TOTAL	
INTERES SOCIAL	1,442	65	1,630	61	1,762	61	2,307	72	23.6
TIPO MEDIO	552	25	757	29	864	30	619	19	39.6
RESIDENCIAL	226	10	266	10	282	10	261	8	8.0
COMO CONSTRUCTOR	-	0	-	0	-	0	-	0	
TOTAL HABITACIONAL	2,220	100	2,653	100	2,908	100	3,187	100	8.8
OTROS PROYECTOS INMOBILIARIOS	-	0	-	0	-	0	-	0	
TOTAL	2,220	100	2,653	100	2,908	100	3,187	100	8.8

Al incrementarse la utilidad de operación un 4% en el trimestre, se refleja en una mayor generación de recursos a través del ebitda que lo hace en 6%.

Por su parte los renglones financieros de resultados muestran que en el 3T19 los ingresos financieros – neto presentaron una disminución de 16.7% en comparación al 3T18, en virtud a la pérdida por derivados de \$9.2 millones relacionados con instrumentos contratados con fines de cobertura para ciertos préstamos. Además, los intereses pagados se elevan en un 51% respecto al 3T2018.

Lo anterior se refleja en una contracción de la utilidad neta trimestral de 9.8% y en acumulado de 7.4%. La utilidad de \$206.9 millones representa un margen neto de 9.3 contra el 10.7 del 3T2018, y por su parte en el acumulado el margen neto es del 9.6% del 2019 y 10.0% del 2018, lo cual se considera aceptable.

Estados Financieros en

Millones	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	Variación
Ventas	2,148	2,110	1,697	2,001	2,225	3.6%
Utilidad de Operación	261	250	186	245	272	4.0%
Ebitda	275	267	207	266	293	6.5%
Margen Ebitda	12.80%	12.65%	12.21%	13.30%	13.16%	0.4%
Utilidad Neta	229	215	153	206	207	-9.8%
Margen Neto	10.64%	10.19%	8.98%	10.28%	9.27%	-1.4%
Activo Total	19,815	20,247	20,680	21,087	21,034	6.2%
A. Circulante	15,310	15,351	15,745	16,158	16,106	5.2%
Pasivo Total	7,559	7,063	7,349	7,908	7,662	1.4%
P. Circulante	2,128	2,073	2,342	2,680	2,315	8.8%
Capital Contable	12,986	13,184	13,331	13,180	13,372	3.0%

BMV, Bursamétrica

Ventas Trimestrales ARA TRIMESTRE	UNIDADES	VS AÑO			VS AÑO			
		TENDENCIA	ANTERIOR	ACUM.	\$	TENDENCIA	ANTERIOR	ACUM.
		%	%	ANUAL	MILLONES	%	%	ANUAL
4T2014	2,888	-4	20.8	10,765	1,701.9	3.6	32.2	6,206
1T2015	3,149	9	24.6	1,669.7	-1.9	13.3		
2T2015	2,950	-6	25.9	1,709.9	2.4	23.2		
3T2015	3,054	4	1.6	1,716.0	0.4	4.5		
4T2015	2,751	-10	-4.7	11,904	1,748.2	1.9	2.7	6,844
1T2016	2,729	-1	-13.3	1,697.2	-2.9	1.6		
2T2016	3,193	17	8.2	1,903.8	12.2	11.3		
3T2016	3,162	-1	3.5	1,960.5	3.0	14.2		
4T2016	2,904	-8	5.6	11,988	2,071.2	5.6	18.5	7,633
1T2017	2,311	-20	-15.3	1,754.7	-15.3	3.4		
2T2017	3,095	34	-3.1	2,164.0	23.3	13.7		
3T2017	3,050	-1	-3.5	2,225.9	2.9	13.5		
4T2017	2,940	-4	1.2	11,396	2,202.5	-1.1	6.3	8,347
1T2018	2,493	-15	7.9	1,720.0	-21.9	-2.0		
2T2018	3,215	29	3.9	2,232.0	29.8	3.1		
3T2018	3,187	-1	4.5	2,148.4	-3.7	-3.5		
4T2018	2,508	-21	-14.7	11,403	2,107.5	-1.9	-4.3	8,207.9
1T2019	2,220	-11	-11.0	1,697.2	-19.5	-1.3		
2T2019	2,653	20	-17.5	2,001.0	17.9	-10.3		
3T2019	2,908	10	-8.8	2,224.7	11.2	3.6		

ARA	3T2019	3T2018
VENTAS POR TIPO DE FINANCIAMIENTO	% PARTIC.	% PARTIC.
INFONAVIT	60.3	64.9
INFONAVIT TOTAL Y COFINAVIT	6.6	3.8
SUMA	66.9	68.7
FOVISSSTE	19.5	18.7
BANCOS Y SIN CREDITO	13.6	12.6
TOTAL	100.0	100.0



Liquidez: La empresa refleja una liquidez de 6.96 veces al 3T2019, contra 7.19 veces del 3T2018, lo cual resulta en una aceptable capacidad de pago con un saldo en el Efectivo y equivalentes de efectivo de \$2,848 millones, que se compara con el saldo del pasivo circulante de \$2,315 millones.

Endeudamiento: El nivel de deuda se mantiene moderado con 36%, contra el 3T18 con 38% de Pasivo Total a Activo Total.

Múltiplos y Razones Financieras

Concepto	3T 18	2T 19	3T 19
P/Ebitda	4.16	2.72	2.54
P/U	5.15	3.44	3.36
P/VL	0.34	0.21	0.20
Liquidez	7.19	6.03	6.96
Apalancamiento	38.15%	37.50%	36.43%

Equipo de Análisis Grupo Bursamétrica

Ernesto O'Farrill Santoscoy	Presidente de Grupo Bursamétrica	eofarrills@bursametrica.com	(55) 5531-7599
Análisis Económico			
Maria 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
Sofia 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 Amescoa	Comunicación / Transporte/Servicios / Restaurantes / Vidrio y Plástico / Duradero y Confección	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	Holding / Esparcimiento / Minería / Automotriz / Madera y Papel / Salud/Mercados Financieros/	jascencio@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 y 5531-0042
Julían 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 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.



BURSAMÉTRICA
—Servicios de Análisis en Línea—

Reporte Trimestral 3T19

24 de octubre de 2019

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.