

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

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2017 (1T17)

(Cifras en millones de pesos)

México, Ciudad de México, a 26 de abril de 2017 – Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. ("ARA" – BMV: ARA*) reporta sus resultados correspondientes al 1T17.

I. Comentario del Director General

Germán Ahumada Russek comentó: Tuvimos un **buen inicio de año**, los **ingresos del primer trimestre de 2017 fueron superiores** a nuestra proyección, en donde esperábamos mantener los mismos ingresos del primer trimestre de 2016. **Una vez más, Consorcio ARA demostró su capacidad y flexibilidad para enfrentar un entorno retador**, ante una disminución importante en el presupuesto de subsidios para adquisición de vivienda.

Desde hace varios años, **nuestra estrategia ha sido mantener un portafolio diversificado de productos**, que nos permite atender a los diversos segmentos de mercado. Tan sólo en los últimos cinco años, los segmentos de **Tipo Medio y Residencial** representaron en promedio el 57% de los ingresos totales, **alineado al objetivo de que representen alrededor del 60%** y el segmento de **Interés Social el 40% restante**.

Por lo que corresponde al **primer trimestre de 2017**, los **Ingresos Habitacionales**, es decir, por escrituración de viviendas, **fueron de \$1,694.6 millones**, con un **crecimiento de 9.3%** en comparación con el mismo periodo del año anterior. Incluyendo los ingresos de Otros Proyectos Inmobiliarios –principalmente venta de terrenos y arrendamiento de centros comerciales- los **ingresos totales ascendieron a \$1,754.7 millones** y tuvieron un **crecimiento de 3.4%**, mismo que fue menor al crecimiento de los Ingresos Habitacionales debido a que en el primer trimestre de 2016 se tuvo una venta importante de terreno por \$116 millones.

Cabe destacar, que en el **primer trimestre de 2017 los ingresos de viviendas vendidas con subsidio tan sólo representaron el 7.2%** de los ingresos totales, en tanto que en el mismo periodo del año anterior fue el 36.8%, lo que significa **una reducción del 80%**.

Los fundamentales del sector vivienda en México son sólidos y en ARA estamos preparados para seguir aprovechando las oportunidades que se presentan. Un acontecimiento relevante se dio el pasado 4 de abril, pues el **INFONAVIT anunció el lanzamiento anticipado de su nuevo producto mediante el cual se incrementa en un 68% el monto máximo de crédito**, lo que se traduce en una mayor capacidad de compra para los derechohabientes. Entre las ventajas de dicho nuevo esquema, consideramos que contrarresta el efecto en la disminución del presupuesto de subsidios, además de colocar más créditos en ingresos medios y altos.

Para 2017 **estimamos un crecimiento en ingresos de alrededor del 6%** y en la **utilidad neta cercano al 8%**, así como un **Flujo Libre de Efectivo para la Firma positivo de aproximadamente \$450 millones**.



Real del Palmar, Guerrero



Bosque Sanctorum, Puebla Citara, Estado de México



Paraiso Country Club, Morelos



Dream Lagoons Cancún, Quintana Roo



Paseos del Bosque, Puebla

Relación con Inversionistas

Alicia Enriquez
aenriquez@ara.com.mx

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





II. Resumen ejecutivo

1T17 vs. 1T16

- Ingresos por \$1,754.7 millones con un crecimiento de 3.4%.
- Las unidades vendidas fueron 2,311 y el precio promedio fue de \$733.3 (miles de pesos) con un incremento de 29.1%.
- Utilidad de operación por \$197.0 millones con un decremento de 0.2%, y un margen de operación de 11.2%.
- EBITDA por \$257.5 millones con un incremento de 2.2%, y un margen de EBITDA de 14.7%.
- Utilidad neta de \$150.3 millones con un decremento de 7.1%, y un margen neto de 8.6%.
- Flujo Libre de Efectivo para la Firma negativo por \$45.1 millones.

Resultados

| | 1T17 | 1T16 | Var. % |
|---------------------------------------|---------|---------|--------|
| Ingresos totales | 1,754.7 | 1,697.2 | 3.4 |
| Ventas (Unidades) | 2,311 | 2,729 | -15.3 |
| Precio Prom. (Miles de Pesos) | 733.3 | 568.2 | 29.1 |
| Utilidad bruta | 472.4 | 453.5 | 4.2 |
| Utilidad de operación | 197.0 | 197.4 | -0.2 |
| Utilidad neta | 150.3 | 161.8 | -7.1 |
| EBITDA ⁽¹⁾ | 257.5 | 252.1 | 2.2 |
| Margen bruto | 26.9% | 26.7% | |
| Margen de operación | 11.2% | 11.6% | |
| Margen neto | 8.6% | 9.5% | |
| Margen EBITDA | 14.7% | 14.9% | |
| Flujo Libre de Efectivo para la Firma | -45.1 | 60.8 | |

⁽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-Mar-17 | Al 31-Dic-16 | Var. % |
|-------------------------------------|--------------|--------------|--------|
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 1,814.7 | 1,786.6 | 1.6 |
| Deuda con costo | 2,767.4 | 2,633.8 | 5.1 |
| Deuda neta | 952.7 | 847.2 | 12.5 |

(Veces)

| | | Al 31-Mar-17 | Al 31-Dic-16 | Variación |
|-------------------------------|--------------------|--------------|--------------|-----------|
| Deuda con costo | a Capital contable | 0.23 | 0.22 | 0.01 |
| | a Activo total | 0.15 | 0.14 | 0.01 |
| | a EBITDA (12m) | 2.47 | 2.36 | 0.11 |
| Deuda neta a EBITDA (12m) | | 0.85 | 0.76 | 0.09 |
| Deuda neta a Capital contable | | 0.08 | 0.07 | 0.01 |

| | 1T17 | 1T16 | Var. | UDM Mzo'17 | UDM Mzo'16 | Var. |
|----------------------------|------|------|-------|------------|------------|-------|
| Cobertura de intereses: | | | | | | |
| EBITDA a Intereses pagados | 4.43 | 7.31 | -2.88 | 5.58 | 6.42 | -0.84 |

Reserva territorial

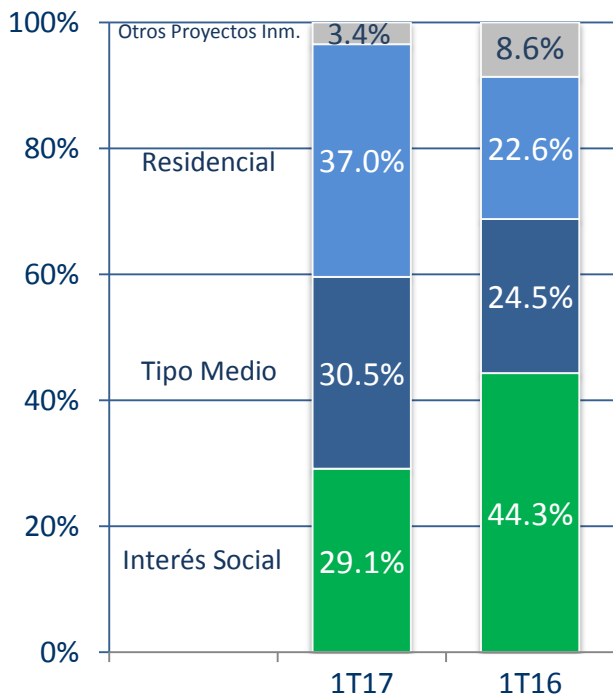
El valor de la reserva territorial al 31 de marzo de 2017 fue de \$4,956.1 millones, y está constituida por 36.4 millones de m², suficientes para edificar 147,434 viviendas a plan maestro. Dicha reserva incluye 2.2 millones de m² que serán destinados a proyectos inmobiliarios distintos a vivienda, tales como desarrollos comerciales, centros turísticos y zonas industriales.



III. Resultados Primer Trimestre 2017 / 2016 (1T17 / 1T16)

Ingresos

Ingresos 1T17 / 1T16

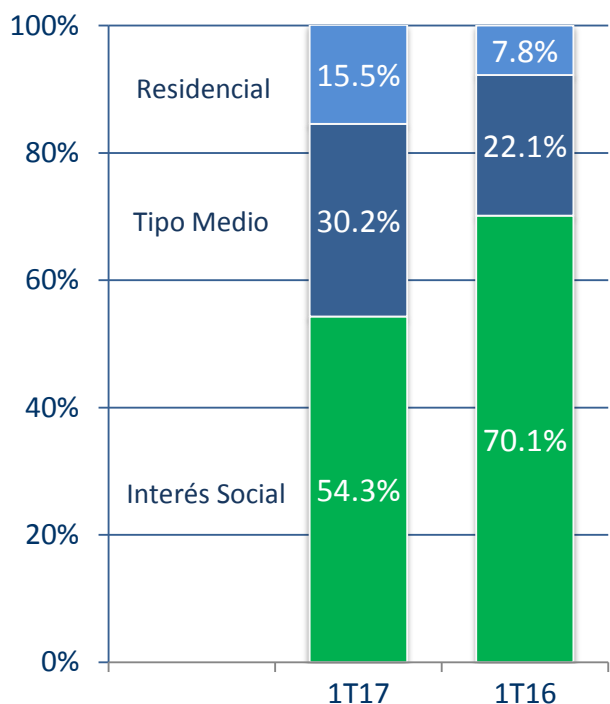


En el 1T17 los ingresos habitacionales fueron de \$1,694.6 millones con un crecimiento de 9.3% en comparación con el 1T16. Por su parte, los ingresos de Otros Proyectos Inmobiliarios, los cuales corresponden principalmente a la venta de terrenos y arrendamiento de centros comerciales, fueron de \$60.1 millones y disminuyeron el 59% debido a que en el 1T16 se tuvo una venta importante de un terreno por \$116 millones. En suma, los ingresos totales del 1T17 fueron de \$1,754.7 millones y tuvieron un incremento del 3.4% contra el mismo periodo del año anterior.

Los ingresos por segmento estuvieron distribuidos de la siguiente forma:

| | 1T17 | | | 1T16 | | | Var. 1T 17/16 | |
|-------------------------------|--------------|----------------|-------------|--------------|----------------|-------------|---------------|------------|
| | Unid. | Mill. \$ | Vtas% | Unid. | Mill. \$ | Vtas% | Mill. \$ | % |
| Interés Social | 1,255 | 510.7 | 29.1 | 1,914 | 751.8 | 44.3 | -241.1 | -32.1 |
| Tipo Medio | 699 | 535.4 | 30.5 | 603 | 416.0 | 24.5 | 119.4 | 28.7 |
| Residencial | 357 | 648.5 | 37.0 | 212 | 382.8 | 22.6 | 265.7 | 69.4 |
| Total habitacional | 2,311 | 1,694.6 | 96.6 | 2,729 | 1,550.6 | 91.4 | 144.1 | 9.3 |
| Otros proyectos inmobiliarios | | 60.1 | 3.4 | | 146.6 | 8.6 | -86.5 | -59.0 |
| Total | 2,311 | 1,754.7 | 100 | 2,729 | 1,697.2 | 100 | 57.5 | 3.4 |

Unidades 1T17 / 1T16



Los ingresos en el 1T17 del segmento de Residencial nuevamente tuvieron un notable crecimiento del 69.4% en comparación con el 1T16, seguido por el de Tipo Medio con un importante incremento del 28.7%.

Por lo que corresponde a los ingresos en el 1T17 del segmento de Interés Social, tuvieron un decremento del 32.1% debido, a su vez, a una disminución en los ingresos de viviendas vendidas con subsidio del gobierno federal, los cuales representaron el 7.2% de los ingresos totales y fue significativamente inferior al 36.8% del 1T16.

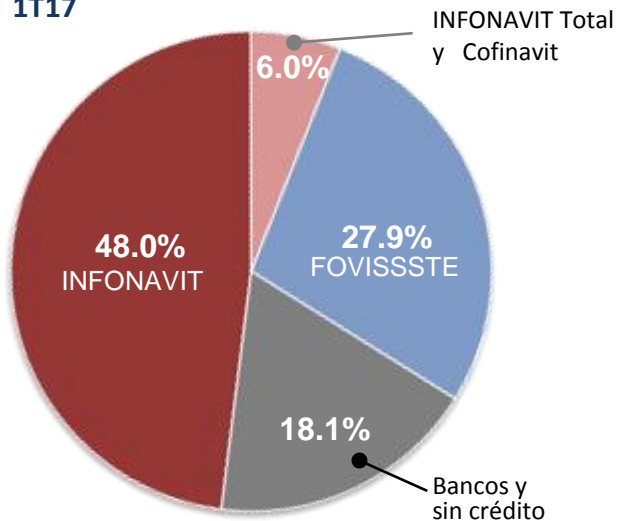
Dicha disminución en los ingresos del segmento de Interés Social, prevista en nuestra proyecciones, estuvo alineada a nuestra estrategia dada la reducción del 34% en el presupuesto de subsidios para 2017, así como por las modificaciones en las reglas de operación en donde el valor máximo de la vivienda a ser adquirida se redujo de \$459 mil pesos a \$363 mil pesos y el tope en el rango salarial disminuyó de \$11,500 pesos a \$9,200 pesos. Sin embargo, es importante señalar que con el incremento en el monto máximo de crédito del INFONAVIT, estimamos que la participación del segmento de Interés Social en nuestra mezcla de ingresos se irá recuperando y represente alrededor del 40% de los ingresos totales.

Las viviendas verticales representaron el 49.0% del total de unidades vendidas en el 1T17, y fue superior al 41.2% del 1T16.



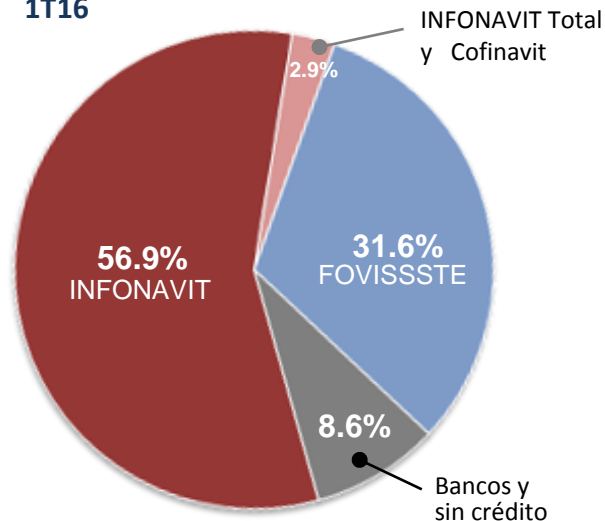
Porcentaje de viviendas escrituradas por tipo de financiamiento 1T17 / 1T16

1T17



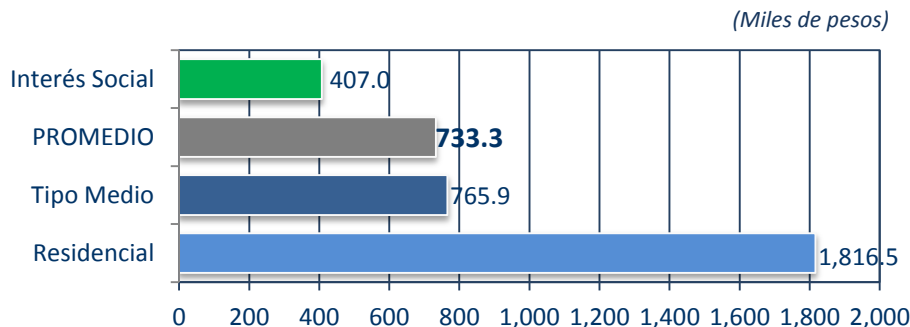
■ 54.0 % Total INFONAVIT

1T16



■ 59.8 % Total INFONAVIT

Precios promedio de venta por tipo de vivienda 1T17



El precio promedio de venta de las viviendas en el 1T17 fue de \$733.3 (miles de pesos), que con relación al mismo periodo del año anterior tuvo un incremento de 29.1% 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, de Tipo Medio y de Residencial, tuvieron un incremento del 3.6%, 11.0%, y 0.6% respectivamente.

Costos

En el 1T17 los costos ascendieron a \$1,282.3 millones que al compararlos contra los \$1,243.7 millones del 1T16, tuvieron un incremento del 3.1%. Los costos del 1T17 representaron el 73.1% de los ingresos totales, prácticamente estable con el 1T16.

Utilidad bruta

La utilidad bruta del 1T17 fue de \$472.4 millones con un crecimiento del 4.2% en comparación con el mismo periodo del año anterior. El margen bruto del 1T17 fue de 26.9%, con un ligero incremento de 20pb con relación al 1T16.

Gastos generales

Los gastos generales del 1T17, que incluyen sueldos y compensaciones del personal administrativo y de ventas, así como los gastos de venta, ascendieron a \$268.0 millones y tuvieron un incremento de 6.5% en comparación con el 1T16. Con relación a los ingresos el porcentaje de gastos generales en el 1T17 fue de 15.3%, mayor al que se tuvo en el 1T16 que fue del 14.8%, sin embargo, dicha proporción estuvo alineada a nuestra proyección.



Utilidad de operación

La utilidad de operación del 1T17 fue de \$197.0 millones, estable con la que se generó en el 1T16. El margen de operación en el 1T17 fue de 11.2%, 40pb inferior al margen del 1T16.

Gastos (ingresos) financieros - neto

| | 1T17 | 1T16 | Variación | |
|---|------------|-------------|------------|---------------|
| | Mill \$ | Mill \$ | Mill \$ | % |
| Intereses pagados netos | 10.8 | 2.7 | 8.1 | 299.3 |
| Intereses ganados | -14.7 | -10.4 | -4.3 | 41.4 |
| Pérdida cambiaria | 9.1 | 1.0 | 8.2 | 829.8 |
| Utilidad por derivados | -2.9 | 0.0 | -2.9 | 100.0 |
| Gastos (ingresos) financieros - neto | 2.4 | -6.7 | 9.1 | -135.2 |

| | 1T17 | 1T16 | Variación | |
|---------------------------------|-------------|------------|------------|--------------|
| | Mill \$ | Mill \$ | Mill \$ | % |
| Intereses pagados | 58.1 | 34.5 | 23.6 | 68.4 |
| Intereses pagados capitalizados | -47.3 | -31.8 | -15.5 | 48.8 |
| Intereses pagados netos | 10.8 | 2.7 | 8.1 | 299.3 |

En el 1T17 los gastos financieros – neto fueron de \$2.4 millones, en tanto que en el 1T16 se tuvo un ingreso financiero – neto de \$6.7 millones.

Debido al incremento de la deuda así como de la TIIE, los intereses pagados en el 1T17 tuvieron un incremento de \$23.6 millones, con relación al 1T16.

En el 1T17 las fluctuaciones cambiarias resultaron en una pérdida de \$9.1 millones, derivada principalmente por la valuación de inversiones en dólares (equivalentes de efectivo).

La utilidad por derivados en el 1T17 corresponde a instrumentos contratados con fines de cobertura para ciertos préstamos (ver sección de Deuda).

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 1T17 y 1T16, se capitalizaron intereses pagados por \$47.3 y \$31.8 millones, respectivamente, en el saldo de inventarios. Por otra parte del saldo de intereses pagados capitalizados en inventarios se transfirieron al costo en el 1T17 y 1T16, un monto de \$38.5 y \$31.8 millones, respectivamente.

Impuestos a la utilidad

El total de impuestos en el 1T17 fue de \$61.4 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 1T17 fue de \$150.3 millones con un decremento del 7.1% en comparación con el 1T16. El margen neto fue el 8.6% en el 1T17, 90pb inferior al del 1T16, debido principalmente a mayores gastos generales e intereses pagados, así como al reconocimiento de una pérdida cambiaria por la valuación de inversiones en dólares.

Dado que en los trimestres restantes del año esperamos generar mayores ingresos, estimamos una recuperación del margen neto alineado a nuestra proyección de alrededor del 9.5%



EBITDA

Conciliación de la utilidad neta a EBITDA

| | 1T17 | 1T16 | Variación | |
|---|--------------|--------------|--------------|-------------|
| | Mill \$ | Mill \$ | Mill \$ | % |
| Utilidad neta | 150.3 | 161.8 | -11.5 | -7.1 |
| Depreciación | 14.6 | 18.4 | -3.8 | -20.6 |
| Intereses pagados capitalizados transf. al costo | 38.5 | 31.8 | 6.7 | 21.1 |
| Impuestos a la utilidad | 61.4 | 66.3 | -4.9 | -7.4 |
| Participación en las utilidades de negocios conjuntos | -17.1 | -24.1 | 6.9 | -28.9 |
| Otros gastos - neto | 7.4 | 4.5 | 2.9 | 64.2 |
| Gastos (ingresos) financieros - neto | 2.4 | -6.7 | 9.1 | -135.2 |
| EBITDA | 257.5 | 252.1 | 5.5 | 2.2 |

Durante el 1T17 ARA generó un EBITDA por \$257.5 millones, con un incremento de 2.2% en comparación con el 1T16. El margen de EBITDA fue del 14.7%, 20pb inferior al margen del 1T16.

IV. Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de marzo de 2017, el efectivo y equivalentes de efectivo ascendieron a \$1,814.7 millones, con un incremento del 1.6% en comparación con el saldo al cierre del año anterior.

Cuentas por cobrar

El saldo de cuentas por cobrar al 31 de marzo de 2017 fue de \$601.9 millones, que comparados con el saldo al cierre del ejercicio anterior tuvo un crecimiento de 17.3%, debido a un mayor volumen de viviendas escrituradas en las últimas semanas de marzo. Sin embargo, la razón de cuentas por cobrar fue de 28 días, con un incremento de tan sólo 3 días en comparación con la que se tenía al cierre del año anterior.

Inventarios

Al 31 de marzo de 2017, el saldo de inventarios ascendió a \$14,141.6 millones, los cuales se integran como sigue: i) terrenos en proceso y para desarrollo por \$4,956.1 millones, y ii) las obras en proceso (edificación, urbanización, infraestructura, equipamiento y licencias) y almacén de materiales de construcción, por \$9,185.5 millones.

La reserva territorial de ARA está estratégicamente ubicada en regiones geográficas del país con alto crecimiento económico. Al 31 de marzo de 2017, se tenían 36.4 millones de m² de reserva territorial ubicada en 18 estados del país, y es suficiente para edificar 147,434 viviendas a plan maestro. Dicha reserva territorial incluye 2.2 millones de m² que se destinarán a otros proyectos inmobiliarios diferentes a vivienda tales como desarrollos comerciales, turísticos y zonas industriales.

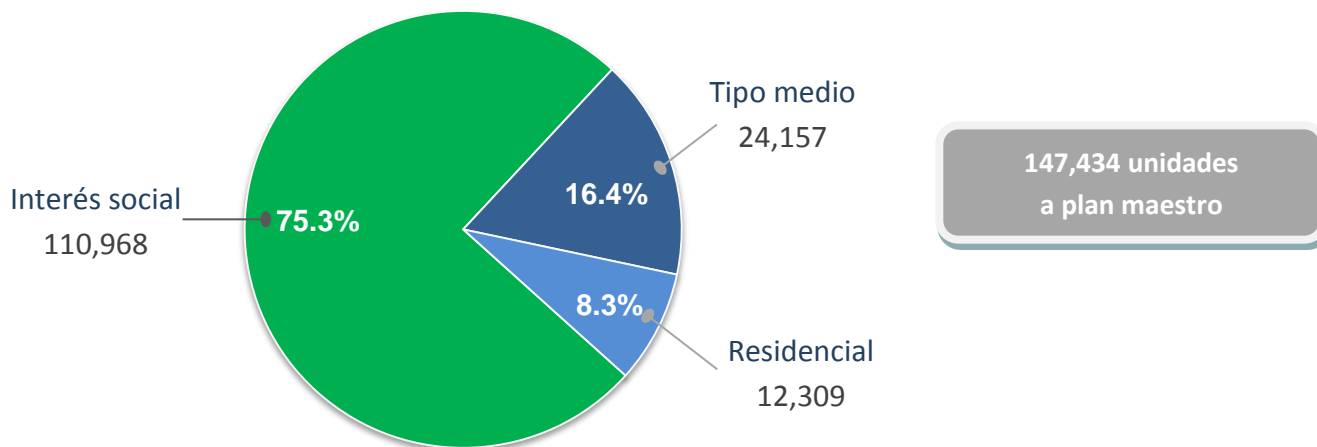


Geográficamente la reserva territorial se encuentra distribuida como sigue:

| Estado | Unidades | % |
|--------------------|----------------|------------|
| Edo. de México | 48,184 | 32.7 |
| Quintana Roo | 36,231 | 24.6 |
| Baja California | 8,674 | 5.9 |
| Jalisco | 7,832 | 5.3 |
| Nuevo León | 6,592 | 4.5 |
| Hidalgo | 5,771 | 3.9 |
| Guanajuato | 5,376 | 3.6 |
| Guerrero | 4,786 | 3.2 |
| Veracruz | 4,729 | 3.2 |
| Puebla | 4,655 | 3.2 |
| Nayarit | 4,637 | 3.1 |
| Morelos | 1,731 | 1.2 |
| Subtotal | 139,198 | 94.4 |
| Varios (6 estados) | 8,236 | 5.6 |
| Total | 147,434 | 100 |



Reserva territorial por tipo de vivienda al 31 de marzo de 2017



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 marzo de 2017, el saldo neto de inmuebles, maquinaria y equipo fue de \$211.9 millones.

Deuda y Deuda neta

Al 31 de marzo de 2017 el saldo de la deuda con costo (créditos bancarios más arrendamiento financiero) fue de \$2,767.4 millones, y en comparación con el saldo que se tenía al 31 de diciembre de 2016 (\$2,633.8 millones) tuvo un crecimiento del 5.1%, debido principalmente a la disposición de \$231.3 millones que corresponden a parte del incremento de crédito de hasta por \$500 millones de pesos establecido en el crédito sindicado con garantía que se firmó en septiembre de 2015. Dicha disposición está sujeta al mismo plazo, condiciones de crédito y tasa de interés de la primera disposición del crédito sindicado.



Por su parte, la deuda neta al 31 de marzo de 2017 fue de \$952.7 millones y tuvo un incremento del 12.5% con relación al cierre de 2016, debido, a su vez, al incremento de la deuda.

El vencimiento de la deuda con costo es del 36.5% a corto plazo y el 63.5% a largo plazo. La totalidad de la deuda con costo está denominada en pesos.

El 59% de los créditos bancarios corresponde al crédito sindicado con garantía hipotecaria con un saldo al 31 de marzo de 2017 de \$1,618.8 millones, a una tasa de interés que va en función de la razón de apalancamiento de Deuda a EBITDA. Si dicha razón se ubica en un rango de entre 2 a 3 veces la tasa será la correspondiente a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) más 242pb. Al 31 de marzo de 2017 la razón de Deuda con costo a Ebitda fue de 2.47 veces. La garantía hipotecaria del crédito mantiene un aforo de 1 a 1 sobre el saldo insoluto de la deuda y la constituye reserva territorial de largo plazo con un valor en libros de \$983.5 millones. Adicionalmente, se cuenta con la garantía de la Sociedad Hipotecaria Federal de hasta el 50% del saldo insoluto de la deuda.

Al 31 de marzo de 2017 el saldo de créditos puente es de \$543.1 millones que representan el 19.9% de los créditos bancarios. La tasa de interés que devengan estos préstamos es de TIIE más 275pb a 285pb, y el vencimiento es de entre 2 a 3 años.

El saldo al 31 de marzo de 2017 de los préstamos simples con garantía hipotecaria, prenda sobre derecho de cobro y partes sociales, de los centros comerciales que son 100% propiedad de ARA, fue de \$294.5 millones. Para algunos de estos préstamos se contrató un instrumento financiero derivado con fines de cobertura (CAP de tasa de interés, 8% sin sobretasa) con vencimiento en 2019.

Por lo que corresponde al arrendamiento financiero, fuente de financiamiento para la adquisición de maquinaria y equipo, su saldo al 31 de marzo de 2017 ascendió a \$37.8 millones.

| | | (Veces) | | |
|--|--------------------|--------------|--------------|-----------|
| | | Al 31-Mar-17 | Al 31-Dic-16 | Variación |
| Deuda con Costo | a Capital contable | 0.23 | 0.22 | 0.01 |
| | a Activo total | 0.15 | 0.14 | 0.01 |
| | a EBITDA (12m) | 2.47 | 2.36 | 0.11 |
| Deuda neta a EBITDA (12m) | | 0.85 | 0.76 | 0.09 |
| Deuda neta a Capital contable | | 0.08 | 0.07 | 0.01 |
| Pasivo total a Activo total | | 34.3% | 34.7% | -40 pb |
| Pasivo total ^(a) a Activo total | | 23.1% | 23.4% | -30 pb |
| Pasivo total a Capital Contable | | 52.2% | 53.1% | -90 pb |

Por once años consecutivos ARA cuenta con la calificación crediticia más alta del sector vivienda mexicano otorgada por Standard & Poor's mxA (Escala Nacional -CaVal-), y por Moody's Investor Services: Ba2 (Escala Global, moneda local) y A2.mx (Escala Nacional de México).

(a) Sin incluir el pasivo por ISR diferido.

Otras razones financieras

Adicionalmente a las razones financieras de deuda anteriormente mostradas, a continuación se presentan otras razones que reflejan la sólida estructura financiera de ARA.

| | Al 31-Mar-17 | Al 31-Dic-16 |
|---|--------------|--------------|
| Pasivo moneda extranjera / Pasivo total | 0.1% | 0.1% |
| Efectivo y equivalentes de efectivo / Pasivo circulante | 75.2% | 80.7% |
| Ingresos (12m) / Pasivo total | 1.23 veces | 1.21 veces |
| Activo circulante / Pasivo circulante | 7.08 veces | 7.67 veces |
| Activo circulante (-) Inventarios / Pasivo circulante | 1.23 veces | 1.28 veces |



↗ Pasivo por ISR diferido

El pasivo por ISR diferido básicamente se origina por la deducibilidad de adquisiciones de terrenos, y al 31 de marzo de 2017 se tenía un saldo de \$2,049.0 millones y se mantuvo estable con relación al saldo que se tenía al cierre de 2016.

↗ Capital contable

El saldo del capital contable al 31 de marzo de 2017 fue de \$12,007.9 millones. Cabe destacar que el 91.1% del saldo del capital contable corresponde a las utilidades acumuladas, las cuales ascendieron a \$10,937.2 millones.

↗ Utilidad por acción (UPA)

En los últimos doce meses a marzo de 2017 la UPA fue de \$0.545, que comparado contra 0.462 de los últimos doce meses a marzo de 2016, tuvo un crecimiento del 17.8%.

V. 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 | 47.0 |
| Centro San Miguel | Estado de México | 25,564 | 19.5 |
| Plaza Centella | Estado de México | 14,787 | 11.3 |
| Centro San Buenaventura | Estado de México | 11,474 | 8.8 |
| Plaza Carey | Veracruz | 17,669 | 13.5 |
| Total | | 131,031 | 100 |

* Gross Leasable Area = Área Bruta Arrendable

Adicionalmente, ARA tiene 8,328m² bajo el formato de unicentros y minicentros comerciales, dando un total de área arrendable de 139,359m². Al 31 de marzo de 2017 la tasa de ocupación fue del 96.6%.

En el de 1T17 los ingresos de los centros comerciales ascendieron a \$63.9 millones y el Ingreso Operativo Neto (NOI) fue de \$45.5 millones, con crecimientos del 19.3% y 16.1%, respectivamente, en comparación con el mismo periodo del año anterior. Dichos crecimientos se debieron principalmente a la incorporación del 50% restante de participación de Centro San Miguel y Centro San Buenaventura, la cual adquirimos en el segundo trimestre del año anterior. 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, de acuerdo con la participación que mantenemos, y se registra a través del método de participación.

↗ Paseo Ventura

El pasado 30 de marzo se inauguró Paseo Ventura, nuestro sexto centro comercial ubicado en Ecatepec, Estado de México con una superficie de 26,000m² de área bruta arrendable. La inversión total fue de \$552 millones, en la cual Consorcio ARA tiene una participación del 50%. A la fecha se ha comercializado el 93% y tiene una ocupación del 90%, indicadores que denotan el éxito del proyecto.



VI. Comentarios finales

Dividendos

El día de hoy, 26 de abril de 2017, la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de Consorcio ARA, S. A. B. de C. V., aprobó el pago de dividendos por \$111 millones. Las acciones en circulación a esta fecha son 1,308,235,345, por lo que el dividendo por acción es de \$0.0848 pesos. Al 31 de diciembre de 2016 el precio de la acción fue de \$6.49 pesos, y por lo tanto, el yield por acción es de 1.31%.

Los dividendos provienen de utilidades retenidas de ejercicios anteriores al 2014 y de la cuenta de utilidad fiscal neta de la sociedad.

Distintivo de Empresa Socialmente Responsable

Por undécimo año consecutivo ARA obtuvo el reconocimiento de Empresa Socialmente Responsable, otorgado por el Centro Mexicano para la Filantropía y la Alianza por la Responsabilidad Social Empresarial (RSE).

Informe Anual y de Sustentabilidad G4 Global Reporting Initiative (GRI)

Por cuarto año consecutivo elaboramos nuestro Informe siguiendo los lineamientos del G4 Global Reporting Initiative GRI. En esta memoria se dan a conocer las actividades más relevantes que en Consorcio ARA llevamos a cabo en el ámbito social, económico y ambiental. Dicho informe está disponible en: www.consorcioara.com.mx



Conferencia Telefónica y Presentación vía Webcast

ARA llevará a cabo su conferencia telefónica con relación a los resultados del 1T17, el jueves 27 de abril de 2017 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 | 93092264 |

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-042717>

Estará disponible una repetición de la Conferencia Telefónica a partir de la 1:30 p.m. del 27 de abril al 4 de mayo de 2017 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 | 93092264 |

Perfil de la Empresa

Consorcio ARA cuenta con más de 40 años de experiencia en la construcción y comercialización de vivienda de Interés Social, Tipo Medio y Residencial. Ha vendido más de 335,000 casas a través de su historia y aproximadamente 1,341,000 mexicanos viven en una casa ARA. También ha incursionado de forma exitosa en el diseño, edificación y operación de centros comerciales. Desde 1996, año en el que ARA se convirtió en empresa pública, se ha caracterizado por tener una oferta diversificada de productos y una visión de largo plazo, con una sólida estructura financiera que se refleja en el uso eficiente de su capital de trabajo, 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.



VII. Estados financieros

Estados de resultado integral

| | Primer Trimestre 2017 / 2016 | | | | Variación 1T17 / 1T16 | |
|--|---------------------------------|-------------|--------------|-------------|--------------------------|--------------|
| | 1T17 | % | 1T16 | % | \$ | % |
| Ingresos | 1,754.7 | 100 | 1,697.2 | 100 | 57.5 | 3.4 |
| Costos | 1,282.3 | 73.1 | 1,243.7 | 73.3 | 38.6 | 3.1 |
| Utilidad bruta | 472.4 | 26.9 | 453.5 | 26.7 | 19.0 | 4.2 |
| Gastos generales | 268.0 | 15.3 | 251.6 | 14.8 | 16.4 | 6.5 |
| Otros gastos - neto | (7.4) | -0.4 | (4.5) | -0.3 | (2.9) | 64.2 |
| Utilidad de operación | 197.0 | 11.2 | 197.4 | 11.6 | (0.4) | (0.2) |
| Gastos (ingresos) financieros - neto: | | | | | | |
| Intereses pagados | 58.1 | 3.3 | 34.5 | 2.0 | 23.6 | 68.4 |
| Intereses pagados capitalizados | (47.3) | -2.7 | (31.8) | -1.9 | (15.5) | 48.8 |
| Intereses ganados | (14.7) | -0.8 | (10.4) | -0.6 | (4.3) | 41.4 |
| Pérdida cambiaria | 9.1 | 0.5 | 1.0 | 0.06 | 8.2 | 829.8 |
| Utilidad por derivados | (2.9) | -0.2 | - | 0.00 | (2.9) | 100.0 |
| | 2.4 | 0.1 | (6.7) | -0.4 | 9.1 | (135.2) |
| Participación en las utilidades de negocios conjuntos | 17.1 | 1.0 | 24.1 | 1.4 | (6.9) | (28.9) |
| Utilidad antes de impuestos | 211.8 | 12.1 | 228.1 | 13.4 | (16.4) | (7.2) |
| Impuestos a la utilidad: | | | | | | |
| ISR diferido | (4.0) | -0.2 | (3.1) | -0.2 | (0.9) | 30.2 |
| ISR causado | 65.5 | 3.7 | 69.4 | 4.1 | (3.9) | (5.7) |
| | 61.4 | 3.5 | 66.3 | 3.9 | (4.9) | (7.4) |
| Utilidad neta | 150.3 | 8.6 | 161.8 | 9.5 | (11.5) | (7.1) |
| Otros resultados integrales | - | 0.0 | - | 0.0 | - | 0.0 |
| Utilidad integral | 150.3 | 8.6 | 161.8 | 9.5 | (11.5) | (7.1) |
| Depreciación | 14.6 | 0.8 | 18.4 | 1.1 | (3.8) | (20.6) |
| Intereses pagados capitalizados transferidos al costo | 38.5 | 2.2 | 31.8 | 1.9 | 6.7 | 21.1 |
| EBITDA | 257.5 | 14.7 | 252.1 | 14.9 | 5.5 | 2.2 |



Estados de posición financiera

| | Al 31-Mar'17 | Al 31-Dic'16 | Variación | |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------|--------------|
| | | | Importe | % |
| ACTIVO | | | | |
| ACTIVOS CIRCULANTES | | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 1,814.7 | 1,786.6 | 28.1 | 1.6 |
| Clientes - Neto | 601.9 | 513.2 | 88.6 | 17.3 |
| Terrenos para desarrollo | 4,956.1 | 5,028.0 | -71.8 | (1.4) |
| pagados capitalizados | 9,185.4 | 9,105.0 | 80.5 | 0.9 |
| Total Inventarios | 14,141.6 | 14,132.9 | 8.6 | 0.1 |
| Otros activos circulantes | 541.6 | 544.9 | -3.3 | (0.6) |
| | 17,099.8 | 16,977.7 | 122.0 | 0.7 |
| ACTIVO A LARGO PLAZO | | | | |
| Propiedades de inversión | 640.3 | 642.8 | -2.5 | (0.4) |
| Inmuebles, planta y equipo - Neto | 211.9 | 221.5 | -9.6 | (4.3) |
| Negocios conjuntos | 150.7 | 152.6 | -2.0 | (1.3) |
| Impuestos a la utilidad diferidos | 98.0 | 95.1 | 2.9 | 3.1 |
| Instrumento financiero derivado | 1.6 | 2.2 | -0.7 | (29.3) |
| Otros activos a largo plazo | 75.4 | 74.0 | 1.4 | 2 |
| Beneficios a los empleados | 2.2 | 1.3 | 0.9 | 70.7 |
| | 1,180.1 | 1,189.5 | -9.4 | (0.8) |
| ACTIVOS TOTALES | 18,279.9 | 18,167.2 | 112.7 | 0.6 |
| PASIVOS CIRCULANTES | | | | |
| Créditos bancarios | 985.2 | 642.8 | 342.4 | 53.3 |
| Arrendamiento financiero | 25.8 | 21.5 | 4.3 | 19.9 |
| Proveedores | 673.5 | 773.5 | -100.0 | (12.9) |
| Otros pasivos circulantes | 730.2 | 776.5 | -46.3 | (6.0) |
| | 2,414.7 | 2,214.3 | 200.4 | 9.1 |
| PASIVOS NO CIRCULANTES | | | | |
| Créditos bancarios | 1,744.4 | 1,947.7 | -203.2 | (10.4) |
| Arrendamiento financiero | 12.0 | 21.9 | -9.8 | (45.0) |
| Pasivo por ISR diferido | 2,049.0 | 2,050.1 | -1.1 | (0.1) |
| Otros pasivos no circulantes | 51.8 | 70.5 | -18.7 | (26.5) |
| | 3,857.3 | 4,090.1 | -232.8 | (5.7) |
| PASIVOS TOTALES | 6,271.9 | 6,304.4 | -32.4 | (0.5) |
| CAPITAL CONTABLE | 12,007.9 | 11,862.8 | 145.1 | 1.2 |
| PASIVO Y CAPITAL CONTABLE | 18,279.9 | 18,167.2 | 112.7 | 0.6 |



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 2016 | 646.3 | 349.2 | 53.0 | 10,148.2 | 40.3 | 11,237.1 |
| Recompra de acciones propias – Neto | -0.048 | 0.9 | -0.1 | | | 0.8 |
| Utilidad consolidada del año | | | | 161.2 | 0.6 | 161.8 |
| Saldos al 31 de marzo de 2016 | 646.3 | 350.1 | 52.9 | 10,309.5 | 40.9 | 11,399.7 |
| Saldo inicial al 1 de enero de 2017 | 645.5 | 351.6 | 41.2 | 10,782.2 | 42.3 | 11,862.8 |
| Recompra de acciones propias – Neto | -0.3 | | -5.0 | | | -5.2 |
| Utilidad consolidada del año | | | | 150.0 | 0.4 | 150.3 |
| Saldos al 31 de marzo de 2017 | 645.3 | 351.6 | 36.3 | 10,932.2 | 42.7 | 12,007.9 |

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



Estados de flujos de efectivo

| | Ene-Mar'17 | Ene-Mar'16 |
|--|----------------|----------------|
| Actividades de operación: | | |
| Utilidad antes de impuestos | 211.8 | 228.1 |
| Partidas relacionadas con actividades de inversión: | | |
| Depreciación | 14.6 | 18.4 |
| Intereses a favor | -14.7 | -10.4 |
| Participación en las utilidades de negocios conjuntos | -17.1 | -24.1 |
| | -20.1 | -16.1 |
| Partidas relacionadas con actividades de financiamiento: | | |
| Intereses a cargo | 58.1 | 34.5 |
| | 249.8 | 246.6 |
| (Aumento) disminución en: | | |
| Clientes – Neto | -88.6 | -48.5 |
| Inventarios | -8.6 | -16.3 |
| Otros activos | -0.9 | 3.7 |
| Aumento (disminución) en: | | |
| Proveedores | -100.0 | 9.8 |
| Otros pasivos | -82.8 | -26.2 |
| Impuestos a la utilidad pagados | -25.9 | -93.9 |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación | -57.2 | 75.1 |
| Actividades de inversión: | | |
| Inversiones en acciones de negocios conjuntos | 0.0 | -25.7 |
| Inversión en inmuebles, maquinaria y equipo | -3.0 | -13.0 |
| Disposiciones de otras inversiones con carácter permanentes | 0.4 | 14.0 |
| Intereses cobrados | 14.7 | 10.4 |
| Efectivo excedente para aplicar a actividades de financiamiento | -45.1 | 60.8 |
| Actividades de financiamiento | 73.2 | -113.9 |
| Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo | 28.1 | -53.2 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período | 1,786.6 | 1,467.1 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período | 1,814.7 | 1,413.9 |