



SARE

SARE HOLDING, S.A.B. DE C.V.

REPORTE DE RESULTADOS AL CIERRE DEL TERCER TRIMESTRE 2011

- **Liquidación de pasivos en los últimos doce meses por 1,015 millones de pesos equivalente a 19.4%**
- **Ingresos por 1,530 millones de pesos durante los primeros nueve meses de 2011**
- **Desplazamiento de 1,987 unidades de vivienda durante el año en todos los segmentos económicos**
- **Mejora del margen de vivienda en 230 puntos base alcanzando 27.2% al cierre de septiembre 2011**

El desarrollo de los negocios durante el 3T11 estuvo determinado por un entorno económico complejo aunado a una estrecha liquidez disponible como resultado, por un lado, del endurecimiento de los parámetros de medición de riesgos por parte de algunas instituciones financieras hacia el sector de la construcción de vivienda y por otro, de un menor ritmo de desplazamiento de la vivienda del los segmentos medio y residencial, que sigue siendo impactada por la percepción de inseguridad derivando en una menor confianza para la inversión patrimonial de nuestros clientes. Ambos factores han provocado una disminución en el ritmo de producción de vivienda de interés social y consecuentemente una menor generación de resultados.

Es importante destacar que aún cuando el proceso de venta de tierra no estratégica sigue su curso de forma satisfactoria, durante este trimestre no se registraron ventas por este concepto, lo que impacta la cifra de ventas totales en comparación con trimestres anteriores.

Anticipando lo anterior, el pasado mes de julio se implementó el Plan SARE Evolución mediante el cual se prioriza la sustentabilidad financiera de la Empresa mediante la preservación de la liquidez y la reducción paulatina del apalancamiento, principalmente a través de dos estrategias:

- **Programa de venta de tierra no estratégica** por un monto de aproximadamente 800 millones de pesos en los próximos 15 meses. A la fecha el plan está en curso teniendo múltiples negociaciones en proceso con un grado de avance considerable. Se esperan concretar algunas de estas transacciones por un monto significativo durante las próximas semanas.
- **Gestión activa de la deuda financiera** que incluye el análisis y pláticas con intermediarios financieros para adecuar los diferentes créditos a los flujos operativos de cada proyecto. Esto implicará el solicitar recalendarizar créditos manteniendo el valor nominal de los mismos.

Con el objeto de facilitar y acelerar el proceso, la Dirección de la Empresa decidió contratar a un equipo de especialistas en procesos de negociación financiera con amplia experiencia en el mercado mexicano, liderados por la firma *Fians Capital*, para que en el corto plazo se logren los acuerdos necesarios en beneficio de SARE reforzando así su estructura financiera, al mismo tiempo que se reafirme la expectativa de recuperación para los bancos.

El objetivo central de la estrategia de aceleración de los tiempos de ejecución de las iniciativas del Plan SARE Evolución es poder contar en el menor plazo posible con una estructura de balance que no limite nuestro crecimiento, y estar en plena capacidad para retomar el ritmo de producción de vivienda justo cuando las condiciones del mercado y la dinámica competitiva se prevé serán favorables.

Estamos convencidos de que los fundamentales del sector vivienda siguen presentando grandes oportunidades para aquellas empresas que logren adaptarse al entorno de negocios basado principalmente en la demanda estimada de vivienda, así como el decidido apoyo del gobierno federal demostrado en la iniciativa, sin precedente, de incrementar significativamente el monto de los subsidios durante 2012 y por otro lado facilitar el acceso a crédito hipotecario para los trabajadores no afiliados.

Dionisio Sánchez Carbajal, Presidente del Consejo y Director General



México, D. F. a 27 de octubre de 2011. SARE Holding, S.A.B. de C.V. ("SARE" o "la Empresa") (BMV: SAREB) reporta los resultados obtenidos durante el tercer trimestre de 2011 y acumulado en los primeros nueve meses de 2011.

Evolución del negocio

El negocio estuvo determinado por un entorno complejo en donde la estrechez de la liquidez disponible de la Empresa derivada del endurecimiento de los parámetros de medición de riesgos por parte de algunas instituciones financieras y de un menor ritmo de desplazamiento de la vivienda de los segmentos medio y residencial, impactada por la percepción de inseguridad y menor confianza para la inversión patrimonial de nuestros clientes, han provocado una disminución en el ritmo de producción de vivienda de interés social y consecuentemente la generación de resultados.

Evolución de volúmenes y precios de venta de vivienda al 3T11 y 9M11

Como consecuencia del entorno de negocio descrito, durante el tercer trimestre del 2011 los volúmenes de venta de unidades habitacionales presentan una contracción del 32.1%, la cual es el resultado por un lado, de una disminución en el volumen de unidades de vivienda de interés social del 43.1% para ubicarse en 435 unidades durante el presente trimestre y un incremento equivalente al 17.1% en unidades del segmento de vivienda medio y residencial.

En términos acumulados por los primeros nueve meses del 2011, el volumen de unidades de vivienda totales alcanzó 1,987, lo que representa una contracción equivalente a 20.2%. Bajo esta medición ambos segmentos de vivienda presentan disminuciones, 19.6% en la vivienda de interés social y 23.5% en la media y residencial.

	3T10	3T11	Cambio 3T11/3T10	9M10	9M11	Cambio 9M11/9M10
Total de unidades vendidas	641	435	-32.1%	2,490	1,987	-20.2%
Unidades de interés social	524	298	-43.1%	2,081	1,674	-19.6%
Unidades de media y residencial	117	137	17.1%	409	313	-23.5%
Precio promedio ponderado*	737.6	714.2	-3.2%	638.9	619.7	-3.0%
Precio promedio* interés social	239.7	319.2	33.2%	260.3	290.3	11.5%
Precio promedio* media y residencial	2,967.1	1,573.6	-47.0%	2,565.1	2,381.1	-7.2%

* Miles de pesos por unidad

La evolución de los precios promedio durante el tercer trimestre 2011 para la vivienda de interés social es positivo con un incremento de 33.2% para ubicarse en el entorno de los 319 mil pesos por vivienda. En el acumulado del 2011 el precio promedio por unidad del segmento de interés social se ubicó en 290 mil pesos, un incremento de 11.5% con respecto a los primeros nueve meses del 2010. Por su parte, el precio promedio por unidad en el segmento de la vivienda media y residencial continúa con su trayectoria descendente iniciada desde el primero trimestre del año como consecuencia del paulatino agotamiento de los inventarios de mayor precio en los desarrollos del segmento residencial. De esta forma durante el 3T11 se registró un promedio por unidad cercano a los 1.6 millones de pesos, el cual resulta 47.0% menor al reportado en el mismo trimestre del año anterior. En el acumulado del 2011 el precio promedio para este segmento se ubicó cercano a 2.4 millones de pesos lo que representa una variación a la baja de 7.2%.

Evolución de créditos puente durante 3T11

Millones de pesos	3T10	3T11	Cambio 3T11/3T10	9M10	9M11	Cambio 9M11/9M10
Ministraciones ejercidas	132.2	43.7	-67.0%	313.2	245.4	-21.6%
Amortizaciones	425.2	100.7	-76.3%	703.9	487.0	-30.8%
Saldo Créditos Puente	1,558.0	1,179.1	-24.3%	1,558.0	1,179.1	-24.3%



Durante el tercer trimestre del 2011 las ministraciones se ubicaron en 43.7 millones de pesos y de forma acumulada en los primeros nueve meses del ejercicio en 245.4 millones de pesos.

Por otro lado, las amortizaciones que están directamente relacionadas al volumen y valor de las titulaciones durante 3T11 ascendieron a 100.7 millones de pesos, y en lo va de año sumaron 487.0 millones de pesos.

De acuerdo a nuestra previsiones internas la dinámica de comportamiento del saldo del crédito puente tendrá una trayectoria descendente durante los próximos trimestres como producto de las amortizaciones de las unidades de los desarrollos verticales de alto valor, la cuales excederán en monto a las ministraciones que se recibirán por concepto de nueva obra iniciada, de acuerdo con la estrategia definida por la Empresa para enfocar mayoritariamente sus recursos al mercado de la vivienda de interés social.

Durante el segundo trimestre de 2011 se concluyó la contratación de dos nuevos créditos puente para la construcción de vivienda por un monto total de hasta 77.4 millones de pesos.

Ubicación	Nombre del proyecto	Institución financiera	Número de viviendas	Monto de crédito total (millones de pesos)
Distrito Federal	Galaxias Vallejo	Apoyo Inmobiliario	100	42.2
Celaya, Guanajuato	Real del Sur	HSBC	257	35.2
Total			357	77.4



Estado de Resultados

Las cifras contenidas en el Estado de Resultados durante el trimestre evidencian el entorno del negocio prevaeciente en los últimos meses y la estrategia adoptada por la Empresa de priorizar el desapalancamiento, la eficiencia y la conservación de la liquidez delineada en el Plan SARE Evolución y el impacto de una menor producción de vivienda de interés social. Es importante destacar que aún cuando el proceso de venta de tierra no estratégica sigue su curso de forma satisfactoria, durante este trimestre no se registraron ventas por este concepto, lo que impacta la cifra de ventas totales en comparación con trimestres anteriores.

Millones de pesos	3T10		3T11		Cambio 3T11/3T10	9M10		9M11		Cambio 9M11/9M10
	Monto	% ventas	Monto	%/ ventas		Monto	%/ ventas	Monto	%/ ventas	
Ventas Totales	632.1	100.0%	359.0	100.0%	-43.2%	1,778.6	100.0%	1,530.5	100.00%	-14.0%
Costo de ventas	492.4	77.9%	266.0	74.1%	-46.0%	1,333.0	74.9%	1,153.7	75.38%	-13.4%
Utilidad bruta	139.7	22.1%	93.0	25.9%	-33.4%	445.5	25.0%	376.8	24.62%	-15.4%
Gastos de Venta y Administración	62.4	9.9%	57.7	16.1%	-7.5%	200.0	11.2%	180.3	11.78%	-9.9%
Utilidad de operación	74.5	11.8%	32.7	9.1%	-56.1%	236.5	13.3%	188.3	12.30%	-20.4%
UAFIDA*	100.9	16.0%	53.2	14.8%	-47.3%	326.0	18.3%	266.8	17.43%	-18.2%
RIF	34.2	5.4%	36.3	10.1%	6.1%	89.1	5.0%	97.2	6.35%	9.0%
Utilidad neta	28.6	4.5%	-3.3	n.a.	n.a.	103.6	5.8%	62.2	4.07%	-39.9%

* UAFIDA: Utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciaciones y amortizaciones + intereses capitalizados.

La implementación del Plan SARE Evolución está priorizando el impulso en el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, por lo que al momento en el que se registren primeros resultados, concretamente en los rubros de venta de tierra no estratégica y gestión de deuda no puente, se liberaran recursos e incrementará la liquidez para retomar la producción de vivienda de interés social.

Millones de pesos	3T10	3T11	Cambio 3T11/3T10	9M10	9M11	Cambio 9M11/9M10
Utilidad de operación	74.5	32.7	-56.1%	236.5	188.3	-20.4%
Depreciación y amortización	2.9	2.6	-9.7%	9.2	8.2	-10.5%
Intereses capitalizados	23.5	17.8	-24.1%	80.2	70.3	-12.4%
Total UAFIDA	100.9	53.2	-47.3%	325.9	266.8	-18.1%

La UAFIDA durante el 3T11 se ubicó en 53.2 millones de pesos, 47.3% inferior a la reportada en el 3T10. Esta contracción fue provocada básicamente por una disminución del 56.1% de la utilidad de operación impactada por un menor volumen de ventas y gastos de administración proporcionalmente altos que no fueron absorbidos por la baja de ingresos. En términos acumulados la UAFIDA por los primeros nueve meses del 2011 ascendió a 266.8 millones de pesos, esto es 18.1% menor a la registrada durante 9M10.

Ingresos totales

Las ventas totales durante el 3T11 se ubicaron en 359.0 millones de pesos, un decrecimiento de 43.2% en comparación con la reportada en el 3T10. En términos acumulados durante los primeros nueve meses del 2011 las ventas totales alcanzaron 1,530.5 millones de pesos, una reducción de 14.0% sobre las reportadas en los 9M10.

Durante éste trimestre no se registraron ventas por concepto de venta de tierra, lo que impactó negativamente en la cifra de ventas totales y su comparación con trimestres anteriores.

Las ventas de vivienda durante el 3T11 alcanzaron 310.7 millones de pesos, cifra 34.3% menor a la reportada en el 3T10. En términos acumulados durante los primeros nueve meses del 2011 las ventas de vivienda se situaron en 1,231.3 millones de pesos, equivalente a una contracción de 22.6% sobre las reportadas en los 9M10.

Millones de pesos	3T10	3T11	Cambio 3T11/3T10	9M10	9M11	Cambio 9M11/9M10
Ventas de vivienda de interés social	125.6	95.1	-24.3%	541.7	486.0	-10.3%
Ventas de vivienda media y residencial	347.1	215.6	-37.9%	1,049.1	745.3	-29.0%
Subtotal de vivienda	472.8	310.7	-34.3%	1,590.8	1,231.3	-22.6%
Venta de terrenos y derechos fiduciarios	148.2	0.0	-100.0%	148.2	192.0	29.5%
Otros ingresos	11.1	48.3	335.1%	39.5	107.1	170.9%
Total de Ingresos	632.1	359.0	-43.2%	1,778.6	1,530.5	-14.0%

Mezcla sobre ingresos totales	3T10	3T11	Cambio 3T11/3T10	9M10	9M11	Cambio 9M11/9M10
Ventas de vivienda de interés social	19.9%	26.5%	6.6 pp	30.5%	31.8%	1.3 pp
Ventas de vivienda media y residencial	54.9%	60.0%	5.1 pp	59.0%	48.7%	-10.3 pp
Subtotal de vivienda	74.8%	86.5%	11.8 pp	89.4%	80.5%	-9.0 pp
Venta de terrenos y derechos fiduciarios	23.5%	0.0%	-23.5 pp	8.3%	12.5%	4.2 pp
Otros ingresos	1.8%	13.5%	11.7 pp	2.2%	7.0%	4.8 pp
Total de Ingresos	100.0%	100.0%		100.0%	100.0%	

A continuación se muestra la distribución de los ingresos por fuente de financiamiento finalista a los clientes para el tercer trimestre de 2011 y el acumulado de los primeros nueve meses del ejercicio.

Fuente (millones de pesos)	3T10		3T11		Cambio 3T11/3T10	9M10		9M11		Cambio 9M11/9M10
	Monto	%	Monto	%		Monto	%	Monto	%	
Bancos comerciales	134.8	28.5%	0.8	0.3%	-28.3 pp	444.0	27.9%	219.1	17.8%	-10.1 pp
Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)	6.9	1.5%	2.7	0.9%	-0.6 pp	14.6	0.9%	6.0	0.5%	-0.4 pp
Infonavit y Fovissste	64.9	13.7%	118.5	38.1%	24.4 pp	532.6	33.5%	499.2	40.5%	7.1 pp
Cofinanciamiento	66.1	14.0%	0.6	0.2%	-13.8 pp	80.0	5.0%	8.0	0.6%	-4.4 pp
Contado	200.0	42.3%	188.0	60.5%	18.2 pp	519.7	32.7%	499.0	40.5%	7.9 pp
Total	472.8	100.0%	310.7	100.0%		1,590.8	100.0%	1,231.3	100.0%	

Márgenes

La evolución de la gestión operativa ha sido satisfactoria, lo cual es evidenciando a través del análisis de los márgenes de la Empresa, de los cuales los márgenes de la actividad principal, la construcción y venta de vivienda, han sido consistentemente mejorados a partir del 3T10. Esta eficiencia será la base sobre la cual construir la recuperación de resultados una vez que todas las iniciativas estratégicas del Plan SARE Evolución hayan sido implementadas.



	3T10	3T11	Cambio 3T11/3T10	9M10	9M11	Cambio 9M11/9M10
Margen bruto VIS	23.3%	26.5%	3.2 pp	23.2%	26.5%	3.2 pp
Margen bruto VMR	25.7%	26.7%	1.0 pp	25.7%	27.6%	1.8 pp
Margen bruto vivienda	25.1%	26.6%	1.6 pp	24.9%	27.2%	2.3 pp
Margen bruto total	22.1%	25.9%	3.8 pp	25.1%	24.6%	-0.4 pp
Margen UAFIDA	16.0%	14.8%	-1.2 pp	18.3%	17.4%	-0.9 pp
Margen operativo	11.8%	9.1%	-2.7 pp	13.3%	12.3%	-1.0 pp
Margen neto	4.5%	-0.9%	-5.5 pp	5.8%	4.1%	-1.8 pp

Balance General

Durante el 3T11 la Empresa continuó intensificando las iniciativas estratégicas de gestión de balance contenidas en el Plan SARE Evolución, incluyendo la gestión de inventarios, desapalancamiento y la gestión de deuda no puente que como se ha comentado anteriormente contempla recalendarización de créditos mejorando plazos y perfil de amortización, liberando flujo para su inversión en los procesos productivos de la Empresa.

Activos Totales

	Septiembre 2010		Septiembre 2011		Cambio sep11/sep10
	Monto	%	Monto	%	
Efectivo e inversiones temporales	112.1	1.3%	167.8	2.0%	49.6%
Cartera de Clientes	168.1	2.0%	294.9	3.5%	75.4%
Inventarios Total	7,632.1	88.8%	7,385.5	86.6%	-3.2%
Mobiliario y Equipo	110.0	1.3%	101.8	1.2%	-7.4%
Otros Activos de corto y largo plazo	378.4	4.4%	354.3	4.2%	-6.4%
Impuestos Diferidos	193.9	2.3%	221.7	2.6%	14.3%
Activo Total	8,594.8	100.0%	8,526.0	100.0%	-0.8%

Al cierre del mes de septiembre de 2011 el Activo Total se ubicó en 8,526 millones de pesos, una disminución marginal de 0.8% comparado con el saldo reportado en septiembre de 2010. La principal cuenta de Activo continúan siendo los inventarios inmobiliarios que representan el 86.6% del total.

Inventarios

	Septiembre 2010		Septiembre 2011		Cambio sep11/sep10
	Monto	%	Monto	%	
Terrenos	1,805.6	18.4%	1,369.3	18.5%	-24.6%
Obra en Proceso	5,826.5	81.6%	6,016.2	81.5%	3.2%
Inventario Total	7,632.1	100.0%	7,385.5	100.0%	-3.2%

De esta forma el Inventario Total que se ubica al cierre de septiembre 2011 en 7,385.5 millones de pesos reporta una contracción marginal de 3.2% en comparación con el mes de septiembre 2010. Se espera que durante los próximos trimestres este comportamiento continúe con una trayectoria descendente al mantenerse activo el programa de desincorporación de reserva territorial y retomar el ritmo de venta de vivienda.

Potencial de la Reserva Territorial

Al cierre de septiembre de 2011 la reserva territorial o inventario de SARE consta de aproximadamente 45 mil quinientas unidades potenciales, subdivididas en 40 mil cuatrocientos lotes para los segmentos económico y social, y prácticamente 5 mil doscientos lotes para los segmentos medio y residencial.

	Septiembre 2010		Septiembre 2011		Cambio sep11/sep10
	Unidades	%	Unidades	%	
Terrenos económico y social	46,302	87.77%	40,395	88.6%	-12.8%
Terrenos media y residencial	6,449	12.23%	5,188	11.4%	-19.6%
Subtotal Terrenos	52,751	100.0%	45,583	100.0%	-13.6%

Apalancamiento

A continuación se analiza los indicadores de apalancamiento de la Empresa al cierre de septiembre 2011.

	Septiembre 2010	Septiembre 2011	Cambio Jun11/Mar11
Deuda a corto plazo	326.9	1,519.5	364.8%
Deuda a largo plazo	2,399.3	842.1	-64.9%
Deuda con costo Total	2,726.1	2,361.6	-13.4%
Caja	112.1	167.8	49.7%
Deuda Neta	2,614.0	2,193.8	-16.1%
Pasivo Total	5,229.3	4,213.8	-19.4%
Capital Contable	3,365.5	4,312.2	28.1%
UAFIDA (UDM)	434.6	341.1	-21.5%
Apalancamiento Total	0.81x	0.55x	-0.26x
Apalancamiento Neto	0.78x	0.51x	-0.27x
Pasivo Total / Activo Total	0.61x	0.49x	-0.11x
Deuda Neta / UAFIDA (UDM)	6.01x	6.43x	0.42x
Deuda Total / UAFIDA (UDM)	6.27x	6.92x	0.65x
Liquidez	3.18x	2.66x	-0.51x

Al cierre del mes de septiembre 2011, la Deuda con costo Total ascendió a 2,361.6 millones de pesos, de los cuales 1,519.5 millones de pesos corresponden a deuda de corto plazo, esto es, el 64.3% del total según la clasificación siguiendo criterios prudenciales muy conservadores, los cuales contemplan los créditos que vencen en el periodo de los próximos 18 meses. Los 842.1 millones de pesos o 35.7% restantes corresponden a deuda de largo plazo.

Entre el 3T10 y el 3T11 el saldo de la Deuda con costo Total se redujo 13.4% o el equivalente a 364.5 millones de pesos, sin embargo el Pasivo Total durante ese mismo periodo disminuyó 19.4% equivalente a más de mil millones de pesos.

La Empresa prevé que el saldo de la deuda con costo, y en general del Pasivo Total continúe con un ritmo decreciente a lo largo de los próximos trimestres como consecuencia principalmente de la actividad en titulación de vivienda y el impacto de las ventas de reserva territorial no estratégica.

Millones de pesos	Septiembre 2010		Septiembre 2011		Cambio sep11/sep10
	Monto	%	Monto	%	
Deuda no puente a corto plazo *	254.5	4.9%	518.7	12.3%	103.8%
Deuda no puente a largo plazo *	913.7	17.5%	663.9	15.8%	-27.3%
Crédito puente	1,558.0	29.8%	1,179.1	28.0%	-24.3%
Deuda Total	2,726.1	52.1%	2,361.6	56.0%	-13.4%
Proveedores	911.6	17.4%	716.9	17.0%	-21.4%
Venta de contratos de compraventa	469.1	9.0%	299.8	7.1%	-36.1%
Otros	1,122.5	21.5%	835.5	19.8%	-25.6%
Pasivo Total	5,229.3	100.0%	4,213.8	100.0%	-19.4%

* Créditos a corto plazo se refiere a vencimientos desde 1 día hasta 18 meses



La integración de la deuda con costo de la Empresa al cierre de septiembre de 2011 se describe en la siguiente tabla:

<i>Millones de pesos</i>	Septiembre 2010		Septiembre 2011		<i>Cambio sep11/sep10</i>
	Monto	%	Monto	%	
Créditos puente	1,558.0	57.1%	1,179.1	49.9%	-7.2 pp
Créditos con garantía hipotecaria	687.0	25.2%	785.0	33.2%	8.0 pp
Crédito quirografario revolvente	19.2	0.7%	12.6	0.5%	-0.2 pp
Emisiones bursátiles	462.0	16.9%	385.0	16.3%	-0.6 pp
Deuda con costo Total	2,726.1	100.0%	2,361.6	100.0%	



Instrumentos financieros derivados

SARE tiene contratadas algunas coberturas financieras a través de instrumentos financieros derivados con la finalidad de reducir su exposición a riesgos de volatilidad en tasas de interés variable ligados a los créditos. Todos los activos o pasivos que surgen de estas operaciones se encuentran debidamente registrados dentro del Balance General reconocidos a valor razonable.

Cuando en algunos casos para ciertos instrumentos financieros derivados no cumplen con todos los requisitos que exige la normatividad contable, se les designa como de negociación. La fluctuación en el valor razonable en estos casos se reconoce en el resultado integral de financiamiento.

La negociación con este tipo de instrumentos se realiza únicamente con instituciones de reconocido prestigio y solvencia, en estricto apego a nuestra política corporativa de utilizar estas herramientas financieras únicamente para reducir los riesgos de volatilidad en las tasas de interés variables contenidas en los contratos de nuestra deuda financiera, y de no realizar operaciones de estas naturaleza con propósitos de especulación.

Operaciones vigentes en instrumentos financieros derivados al cierre de septiembre 2011

Tipo de instrumento	Tipo de operación	Monto nominal (millones de pesos)	Vencimiento	Tasa fija	Tasa de referencia
Cap/Floor	Venta	238	3 Octubre 2011	4.75%	TIIE 28 días
Cap/Floor	Compra	238	3 Octubre 2011	5.75%	TIIE 28 días
Cap/Floor	Compra	80	7 Junio 2013	6.00%	TIIE 28 días
Cap/Floor	Venta	80	7 Junio 2013	7.00%	TIIE 28 días
Cap/Floor	Compra	150.8	28 Febrero 2012	4.75%	TIIE 28 días
Cap/Floor	Venta	150.8	28 Febrero 2012	6.00%	TIIE 28 días
Cap	Compra	280.0	30 septiembre 2013	6.00%	TIIE 28 días
IRS	Variable a fija	280.0	30 septiembre 2013	4.99%	TIIE 28 días



Resumen financiero y evolución al tercer trimestre 2011

ESTADO DE RESULTADOS	3T10	4T10	1T11	2T11	3T11	Cambio 3T11/3T10	Cambio 3T11/2T11	9M10	9M11	Cambio 9M11/9M10
Total venta de vivienda*	472.8	419.3	424.1	496.6	310.7	-34.3%	-37.4%	1,590.8	1,231.3	-22.6%
Margen de vivienda	25.1%	25.8%	27.3%	27.3%	26.6%	1.6 pp	-0.7 pp	24.9%	27.2%	2.26 pp
UAFIDA*	100.9	74.3	102.2	111.4	53.2	-47.3%	-52.3%	325.9	266.8	-18.1%
Margen UAFIDA	16.0%	14.4%	17.6%	18.8%	14.8%	-1.2 pp	-4.0 pp	18.3%	17.4%	-0.90 pp
Utilidad Neta*	28.6	17.8	32.8	32.7	-3.3	-111.6%	-110.1%	103.6	62.2	-39.9%
Margen Neto	4.5%	3.5%	5.7%	5.5%	-0.9%	-5.5 pp	-6.5 pp	5.8%	4.1%	-1.76 pp
Volumen Total (unidades)	641	192	715	837	435	-32.1%	-48.0%	2,490	1,987	-20.2%
Precio de Venta Promedio**	737.6	2,183.9	593.1	593.3	714.2	-3.2%	20.4%	638.9	619.7	-3.0%

*Millones de pesos / ** Miles de pesos

BALANCE GENERAL (millones de pesos)	Sep 2010	Dic 2010	Mar 2011	Jun 2011	Sep 2011	Cambio sep11/sep10	Cambio sep11/jun11
Activo Total	8,594.8	8,906.2	8,783.0	8,727.2	8,526.0	-0.8%	-2.3%
Efectivo e inversiones temporales	112.1	546.2	240.2	293.6	167.8	49.6%	-42.9%
Inventario Total	7,632.1	7,757.3	7,661.9	7,436.6	7,385.5	-3.2%	-0.7%
Pasivo Total	5,229.3	4,667.6	4,558.0	4,479.8	4,213.8	-19.4%	-5.9%
Deuda Total	2,726.1	2,525.2	2,471.5	2,310.2	2,361.6	-13.4%	2.2%
Deuda Neta	2,614.0	1,979.0	2,231.3	2,016.6	2,193.8	-16.1%	8.8%
Capital Contable	3,365.5	4,238.6	4,224.9	4,247.4	4,312.2	28.1%	1.5%

INDICADORES	Sep 2010	Dic 2010	Mar 2011	Jun 2011	Sep 2011	Cambio sep11/sep10	Cambio sep11/jun11
Liquidez (veces)	3.18 x	3.14 x	3.34 x	2.79 x	2.66 x	-0.5 x	-0.1 x
Apalancamiento total (veces)	0.81 x	0.60 x	0.58 x	0.54 x	0.55 x	-0.3 x	0.0 x
Deuda neta a capital contable (veces)	0.78 x	0.47 x	0.53 x	0.47 x	0.51 x	-0.3 x	0.0 x
Deuda neta a UAFIDA (veces)	6.01 x	4.92 x	5.67 x	5.19 x	6.43 x	0.4 x	1.2 x
Rotación promedio de clientes (días)	29	22	32	36	41	12	5
Rotación promedio de inventarios (días)	1,438	1,658	1,592	1,554	1,746	308	192
Rotación promedio de proveedores (días)	177	168	175	168	189	13	22
Ciclo de Capital de Trabajo (días)	1,291	1,512	1,448	1,422	1,597	307	175



Estados de Resultados

SARE Holding, S.A.B. de C.V.

Estado de resultados trimestrales al 3T11 y 9M11 y comparativos

Las cifras están expresadas en millones de pesos nominales con valor al cierre de cada uno de los periodos

	3T10	4T10	1T11	2T11	3T11	Cambio 3T11/3T10	Cambio 3T11/2T11	9M10	9M11	Cambio 9M11/9M10
Ingresos	632.1	515.1	579.0	592.4	359.0	-43.2%	-39.4%	1,778.6	1,530.5	-14.0%
<i>Venta de vivienda de interés social</i>	125.6	31.2	174.8	216.1	95.1	-24.3%	-56.0%	541.7	486.0	-10.3%
<i>Venta de vivienda media y residencial</i>	347.1	388.1	249.3	280.4	215.6	-37.9%	-23.1%	1,049.1	745.3	-29.0%
<i>Venta de terrenos y derechos fiduciarios</i>	148.2	89.4	112.0	80.0	0.0	n.a.	n.a.	148.2	192.0	29.5%
<i>Servicios y otros</i>	11.1	6.4	43.0	15.9	48.3	334.9%	204.2%	39.6	107.1	170.9%
Costo de ventas	492.4	394.6	440.1	447.6	266.0	-46.0%	-40.6%	1,333.0	1,153.7	-13.5%
<i>Por venta de vivienda de interés social</i>	96.4	22.5	128.5	158.9	69.9	-27.5%	-56.0%	415.8	357.3	-14.1%
<i>Por venta de vivienda media y residencial</i>	257.8	288.7	179.7	201.9	158.1	-38.7%	-21.7%	779.1	539.7	-30.7%
<i>Por venta de terrenos</i>	138.1	83.4	99.7	73.6	0.0	n.a.	n.a.	138.1	173.3	25.4%
<i>Por servicios y otros</i>	0.0	0.0	32.2	13.2	38.0	n.a.	187.9%	0.0	83.4	n.a.
Utilidad bruta	139.7	120.5	138.9	144.9	93.0	-33.4%	-35.8%	445.6	376.8	-15.5%
Gastos de venta y administración	62.4	66.1	60.9	61.6	57.7	-7.5%	-6.4%	200.0	180.3	-9.9%
Depreciaciones y amortizaciones	2.9	2.6	2.5	3.1	2.6	-9.4%	-15.1%	9.2	8.2	-10.4%
Utilidad de operación	74.5	51.9	75.4	80.1	32.7	-56.1%	-59.2%	236.4	188.3	-20.4%
Otros ingresos - Neto	-0.6	-2.2	-0.3	1.4	1.1	n.a.	-18.0%	-0.7	2.2	-403.1%
Resultado integral de financiamiento	34.2	28.7	28.9	32.0	36.3	6.0%	13.5%	89.2	97.2	9.0%
<i>Ingreso por intereses</i>	0.5	4.7	2.7	0.9	1.0	87.1%	3.1%	3.1	4.6	49.5%
<i>Gastos por intereses</i>	34.7	33.4	31.6	32.9	37.3	7.3%	13.2%	92.2	101.8	10.4%
Utilidad antes de impuestos	40.8	25.4	46.8	46.8	-4.7	n.a.	n.a.	148.0	88.9	-39.9%
Impuestos a la utilidad	12.2	7.6	14.1	14.0	-1.4	n.a.	n.a.	44.4	26.7	-39.9%
Utilidad neta consolidada	28.6	17.8	32.8	32.7	-3.3	n.a.	n.a.	103.6	62.2	-39.9%
UAFIDA	100.9	74.3	102.2	111.4	53.2	-47.3%	-52.3%	325.9	266.8	-18.1%

Balance General
SARE Holding, S.A.B. de C.V.
Balance General al cierre de septiembre 2011 y comparables

Las cifras están expresadas en millones de pesos nominales con valor al cierre de cada periodo

	Sep 2010	Dic 2010	Mar 2011	Jun 2011	Sep 2011	Cambio sep11/sep10	Cambio sep11/jun11
Activo circulante	7,248.0	7,648.0	7,601.1	7,594.2	7,396.6	2.0%	-2.6%
<i>Efectivo e Inversiones Temporales</i>	112.1	546.2	240.2	293.6	167.8	49.6%	-42.9%
<i>Clientes</i>	168.1	104.6	270.3	321.1	294.9	75.4%	-8.2%
<i>Otras cuentas por cobrar</i>	104.2	71.4	176.8	158.8	160.5	54.0%	1.0%
<i>Inventarios Inmobiliarios</i>	6,592.2	6,806.0	6,811.7	6,633.6	6,582.4	-0.1%	-0.8%
<i>Pagos anticipados</i>	271.3	119.8	102.1	187.0	190.9	-29.6%	2.1%
Inventarios Inmobiliarios	1,039.9	951.3	850.2	803.1	803.1	-22.8%	0.0%
Mobiliario y equipo – Neto	110.0	110.1	107.1	105.4	101.8	-7.5%	-3.4%
Inversión en acciones de asociadas	2.9	2.9	2.9	2.9	2.9	-0.1%	0.0%
Impuestos diferidos	193.9	221.7	221.7	221.7	221.7	14.3%	0.0%
Activo Total	8,594.8	8,934.0	8,783.0	8,727.2	8,526.0	-0.8%	-2.3%
Pasivo circulante	2,282.5	2,426.0	2,272.6	2,717.1	2,776.2	21.6%	2.2%
<i>Préstamos de instituciones financieras</i>	249.9	702.2	614.4	993.6	1,378.9	451.8%	38.8%
<i>Porción circulante de certificados bursátiles</i>	77.0	154.0	154.0	154.0	140.6	82.6%	-8.7%
<i>Cuentas por pagar a proveedores y terrenos</i>	911.6	707.5	778.5	797.1	716.9	-21.4%	-10.1%
<i>Anticipo de clientes</i>	283.1	175.4	149.7	74.8	93.2	-67.1%	24.6%
<i>Acreedores diversos</i>	226.9	162.8	153.2	173.6	66.4	-70.7%	-61.8%
<i>Impuestos por pagar</i>	48.6	45.1	43.8	46.9	53.0	9.0%	13.0%
<i>ISR por régimen consolidación fiscal</i>	16.4	17.1	27.4	27.4	27.4	67.3%	0.0%
<i>Operaciones por venta de contratos de compraventa</i>	469.1	461.9	351.7	449.8	299.8	-36.1%	-33.3%
Deuda a largo plazo	2,014.3	1,361.0	1,395.2	854.6	597.7	-70.3%	-30.1%
Certificados bursátiles	385.0	308.0	308.0	308.0	244.4	-36.5%	-20.7%
Obligaciones laborales	0.0	15.8	15.8	15.8	12.7	n.a.	-20.1%
Impuesto sobre la renta diferido	361.9	364.2	373.6	391.3	389.9	7.7%	-0.4%
ISR por régimen de consolidación fiscal a largo plazo	185.6	220.3	192.9	192.9	192.9	4.0%	0.0%
Pasivo total	5,229.2	4,695.4	4,558.0	4,479.8	4,213.8	-19.4%	-5.9%
Capital social nominal	382.9	687.4	687.4	687.4	687.4	79.5%	0.0%
Actualización del capital social	232.3	232.3	232.3	232.3	232.3	0.0%	0.0%
Prima en suscripción de acciones	122.8	122.8	122.8	122.8	122.8	0.0%	0.0%
Prima en colocación de acciones	939.9	1,500.9	1,500.9	1,500.9	1,500.9	59.7%	0.0%
Reserva para recompra de acciones	58.4	59.9	59.8	59.7	59.7	2.2%	0.0%
Utilidades retenidas	1,062.6	1,062.6	1,155.7	1,155.7	1,155.7	8.8%	0.0%
Utilidades del ejercicio	86.6	93.1	30.2	61.4	58.1	-32.9%	-5.3%
Participación controladora	2,885.6	3,759.0	3,789.1	3,820.3	3,817.0	32.3%	0.0%
Participación no controladora	479.9	479.6	435.8	427.1	495.2	3.2%	15.9%
Capital Contable Total	3,365.5	4,238.6	4,224.9	4,247.4	4,312.2	28.1%	1.5%

Perfil

SARE es una Empresa desarrolladora de vivienda fundada en el año 1967. Desde sus orígenes ha desarrollado proyectos para el mercado de vivienda de la Ciudad de México, el más grande y avanzado en el país. La Empresa tiene presencia en 10 entidades de la República Mexicana en donde se ubican tres de las cuatro ciudades más grandes del país: México, Guadalajara y Puebla; y dos de los centros turísticos más importantes: Acapulco y Cancún. El modelo de negocios de SARE se caracteriza por su amplia diversificación a todos los segmentos del mercado: económico, social, medio y residencial. La Empresa cuenta con la capacidad y tecnología para edificar horizontal y verticalmente. Las viviendas se comercializan a través de marcas comerciales diferenciadas por segmento que gozan con altos niveles de reconocimiento y recordación entre los consumidores: "Galaxia", "Privanza", y "Altitude".



Contacto

México

Gabriel Terrazas

Mauricio Suárez

inversionistas@sare.com.mx

+52 55 5326 7093

<http://www.sare.com.mx>

Nueva York

María Barona / Rafael Borja

i-advize Corporate Communications, Inc.

sare@i-advize.com

+1 212 406 3691

sare@i-advize.com