

REPORTE 3er TRIMESTRE 2009



SARE

Símbolo de Garantía Inmobiliaria



SARE

Índice

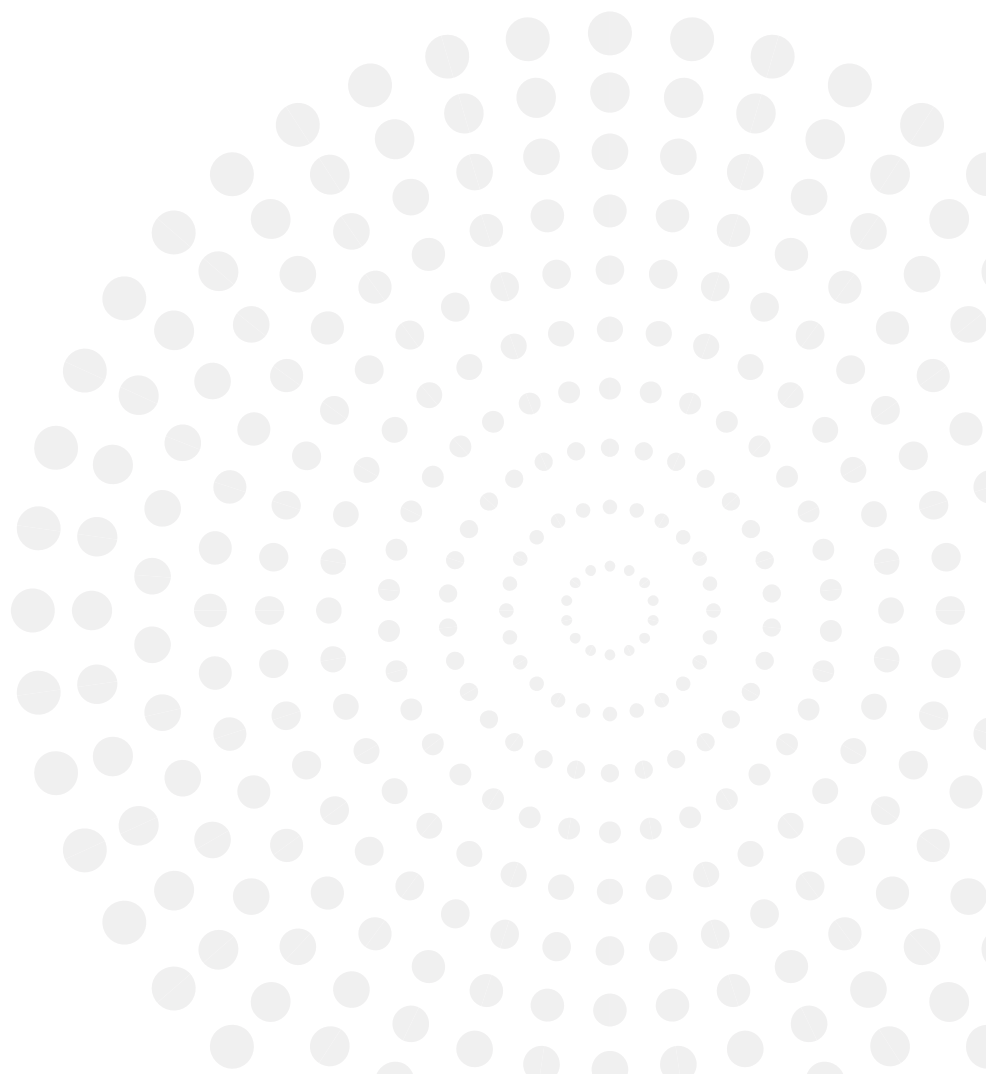
I. Puntos Relevantantes del Tercer Trimestre 2009

II. Marcha del Negocio

III. Resumen Financiero del Tercer Trimestre

IV. Resumen Financiero del Período Enero - Septiembre 2009

V. Comparativo Contra el Trimestre Inmediato Anterior



I. Puntos Relevantantes del Tercer Trimestre 2009

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

Resultados Comparativos

Terceros Trimestres 2009 y 2008

I. Puntos Relevantantes del Tercer Trimestre 2009:

Entorno del Tercer Trimestre del 2009:

México, D. F. a 27 de Octubre de 2009. Los resultados del tercer trimestre 2009 de SARE Holding, S.A.B. de C.V. (“SARE” o “la Empresa”) (BMV: SAREB) reflejan un mercado de vivienda aún bajo los efectos de la crisis económica y financiera; y caracterizado por una menor velocidad de desplazamiento en ventas y cobranza. Sin embargo, a últimas fechas, han comenzado a notarse indicios de mejora que apuntan hacia una recuperación de la demanda en todos los segmentos. Las expectativas para el cierre del año lucen más favorables.

Este mejor entorno es el resultado de la combinación de diversos factores positivos: la fortaleza y continuidad del programa anual de crédito Infonavit; las recientes colocaciones bursátiles del Fovissste, que le han permitido operar bajo una nueva dinámica; nuevos diseños de créditos hipotecarios auspiciados conjuntamente por la Banca Comercial y los grandes Fondos de Vivienda; mayor apertura de la Banca Comercial hacia el sector; signos positivos de mayor estabilidad en el mercado laboral; y el apoyo permanente de las autoridades federales al Programa Nacional de Vivienda.

Por otra parte, al considerar la oferta de nuevas viviendas, la producción nacional muestra una importante caída. De acuerdo a la CONAVI, se estima que durante los primeros ocho meses del año la construcción de vivienda nueva en el país se redujo cerca de 46%, como resultado de la escasez de financiamiento para capital de trabajo. El mercado vive un proceso de depuración de promotores inmobiliarios que favorece a los desarrolladores mejor capitalizados. Se estima que en el mediano plazo el mercado se caracterizará por un menor número de competidores y menores inventarios de viviendas terminadas listas para la venta.

Mercado de Vivienda Media y Residencial:

Los segmentos medio, residencial y segunda residencia han mostrado un mayor dinamismo en los últimos meses. El nivel de precios de estas propiedades comienza a incrementarse ante la menor oferta observada en el mercado. Tan sólo en el tercer trimestre del año, la oferta de vivienda nueva para estos segmentos se redujo 19% en la Ciudad de México. Los compradores continúan percibiendo la compra de este tipo de vivienda como una oportunidad de compra con alto potencial de apreciación patrimonial en el mediano plazo.

Durante el tercer trimestre del año, la mayor parte de las obras verticales de SARE, dirigidas a los segmentos medio y residencial, han entrado en su fase final de construcción e incluso algunas ya han sido terminadas. Como resultado, las ventas muestran un repunte importante. Los clientes y prospectos han reaccionado favorablemente al percibir como una realidad cercana la terminación de estas obras.

Los resultados del tercer trimestre reflejan esta situación favorable, en el que la participación de la vivienda media, residencial y segunda residencia incrementa su participación en la mezcla de ingresos respecto a trimestres anteriores.

A la fecha, SARE construye un total de 12 desarrollos en edificación vertical, todos los cuales se encuentran ya en su fase de terminación. Estas propiedades representan un total de 1,460 unidades, de las cuales dos terceras partes se encuentran ya vendidas. El avance de obra conjunto es superior al 80%.



Vistas de los Edificios: “Solar Ocean”, “Marena” y “Hares”

I. Puntos Relevantantes del Tercer Trimestre 2009

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

Reestructura de la Deuda Bancaria:

En el mes de Septiembre 2009, SARE concluyó la reestructura de su deuda bancaria con sus principales Bancos Acreedores. La mayor parte de los proyectos contemplados en este proceso cuentan ya con su crédito puente respectivo y se encuentran en proceso de operación normal.

En los próximos meses habrán de contratarse todavía algunos créditos puentes más, correspondientes a obras con inicios programados para el último trimestre del año o principios del año 2010. De esta manera, cada proyecto en proceso contará con su crédito puente respectivo, lo que asegura recursos financieros suficientes y competitivos para construir las obras conforme a los programas de trabajo proyectados por SARE.

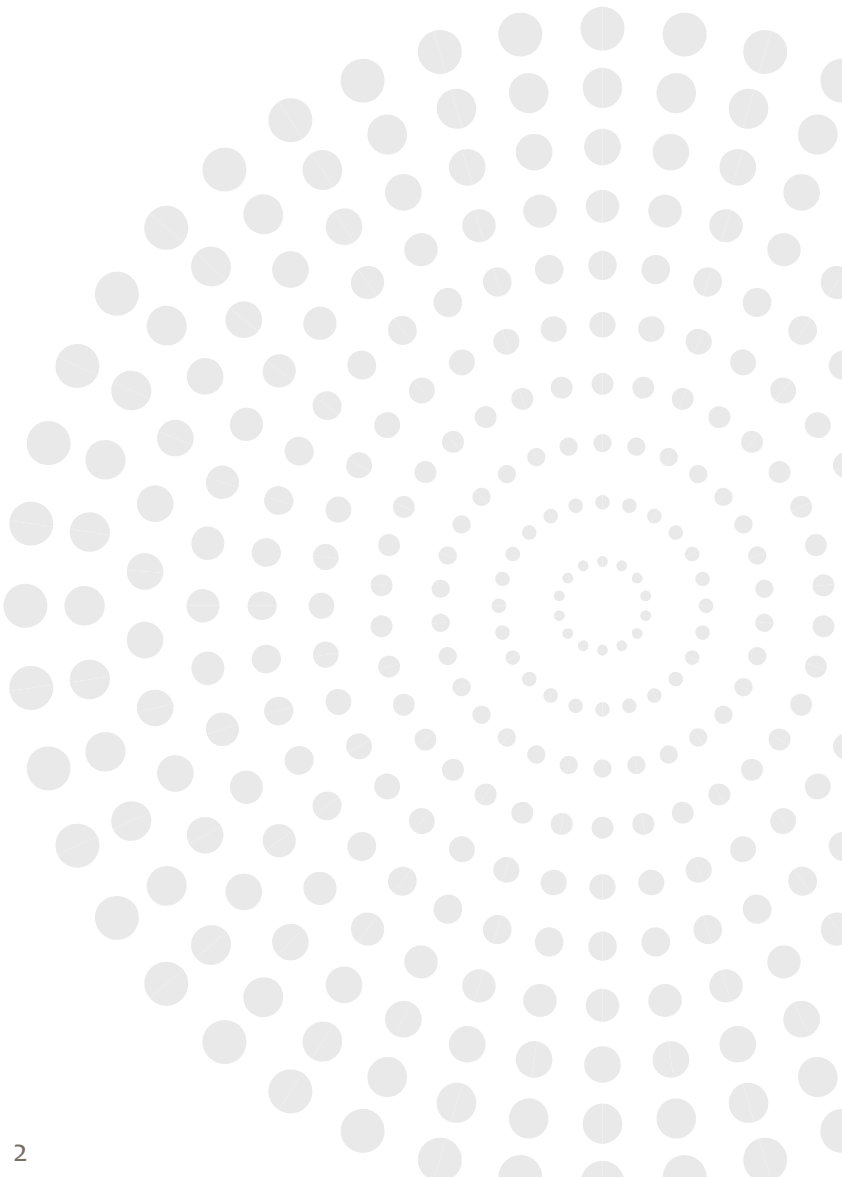
Es importante destacar que, como resultado de la reestructura de su deuda, al cierre del presente trimestre el Balance de SARE muestra un cambio favorable en cuanto a la conformación de su estructura financiera. Únicamente el 10.4% de la deuda onerosa corresponde a adeudos de corto plazo, con lo que se reduce significativamente el riesgo de la renovación de deuda y se amplía el plazo de la mayor parte de los vencimientos más allá del año 2010.

La estructura financiera de SARE muestra un cambio muy importante con respecto a la situación en la que se encontraba al momento de iniciar la crisis financiera, cuando la mayor parte de sus pasivos estaban contratados a corto plazo. Tan sólo al cierre del tercer trimestre del año anterior, más de la mitad de la deuda con costo correspondía a créditos de corto plazo.

Terminación de Obras Verticales

Es importante mencionar que una porción muy importante del capital de trabajo de la Empresa se ha destinado a la terminación de las obras en edificación vertical. Estos edificios han entrado a su fase final de acabados; y su terminación esperada acelerará los procesos de venta y cobro.

Se estima que, en los próximos meses, la cobranza de viviendas en edificación vertical permitirá disminuir de una manera sensible el nivel total de deuda con costo de SARE.



II. Marcha del Negocio

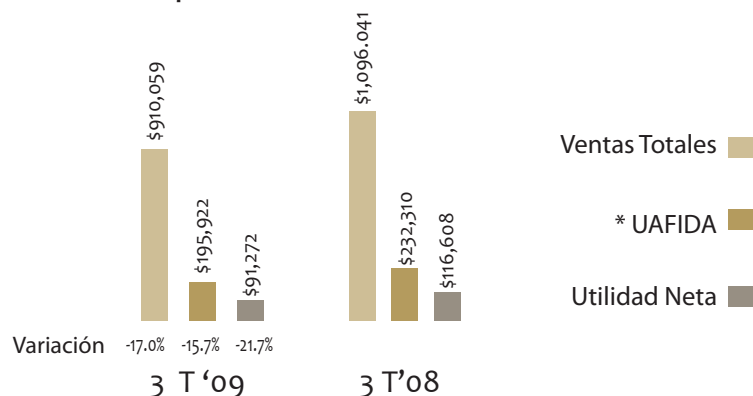
SARE Holding, S.A.B de C.V.

En el análisis que se presenta a continuación, las cifras monetarias de los terceros trimestres 2008 y 2009 están expresadas en miles de pesos nominales con poder adquisitivo al 30 de septiembre de cada año.

Estado de Resultados:

La siguiente gráfica resume los principales rubros del estado de resultados para los terceros trimestres de los años 2008 y 2009:

Cifras Comparativas del Estado de Resultados



* UAFIDA: Utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciaciones y amortizaciones

Durante el tercer trimestre 2009, las ventas decrecieron 17.0%, conforme a la decisión de la Empresa de reducir su producción para reducir necesidades incrementales de capital de trabajo, cuidar la liquidez y el nivel de la deuda.

Entre ambos períodos la UAFIDA disminuyó 15.7%, que representa un menor decrecimiento respecto a las ventas, gracias a la inclusión de mayores volúmenes de vivienda media y residencial, las cuales presentan mejores márgenes. En los últimos meses, las ventas en estos desarrollos han mejorado en la medida que los clientes perciben más cercana la terminación de las obras.

Por su parte, la utilidad neta decreció 21.7%, debido a la combinación de menores ingresos totales y mayores gastos financieros, los cuales han aumentado debido a la reestructuración de la deuda y el mayor nivel de apalancamiento de la Empresa.

Volúmenes de Venta:

La siguiente tabla compara los volúmenes de venta registrados entre los períodos analizados:

Volúmenes de Venta (Unidades)

Segmento	3 T '09	3 T '08	Δ %
Económica y Social	1,692	2,535	-33.3%
Media y Residencial	191	248	-23.0%
Total	1,883	2,783	-32.3%

Entre los terceros trimestres 2008 y 2009, los volúmenes totales disminuyeron 32.3%, al pasar de 2,783 a 1,883 unidades. Las unidades de vivienda económica y social disminuyeron 33.3%, al pasar de 2,535 a 1,692 unidades. Por su parte, las unidades de vivienda media y residencial disminuyeron 23.0%, al pasar de 248 a 191 unidades. Los volúmenes de producción se han adecuado conforme al ritmo de cobranza para reducir en la medida de lo posible necesidades incrementales de capital de trabajo.

SARE ha continuado su programa original de producción de vivienda económica, tradicional de bajos ingresos y social, dando continuidad a los proyectos en producción y abriendo nuevas etapas dentro de los mismos. En el caso del segmento medio y residencial la producción se ha enfocado a la terminación de todas las obras verticales actualmente en proceso.

A lo largo del año SARE ha privilegiado la terminación de todos los desarrollos verticales de vivienda media y residencial para cumplir con los compromisos de terminación y entrega establecidos con sus clientes. De esta manera se asegura la importante cobranza que se espera obtener al momento de titular estas propiedades.

Una vez que estos edificios hayan sido terminados y cobrados, la Empresa podrá destinar una mayor cantidad de recursos a la construcción de sus desarrollos de vivienda económica y social. Al respecto, es importante mencionar que se han completado las gestiones de permisos y licencias correspondientes a nuevos desarrollos en el Estado de México, Querétaro y Quintana Roo.

II. Marcha del Negocio

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

Precios de Venta

La siguiente tabla muestra el comportamiento de los precios de venta promedio:

Precios Promedio de Venta

Segmento	3 T' 09	3 T' 08	Δ %
Económica y Social	\$304	\$264	15.2%
Media y Residencial	\$1,954	\$1,645	18.8%
Total	\$471	\$387	21.7%

El precio promedio de los segmentos económico y social se incrementó 15.2% al pasar de \$264 a \$304, debido al aumento de producción de vivienda tradicional en el Estado de México, la cual se comercializa a precios superiores a \$250. Por su parte, el precio promedio para los segmentos medio y residencial aumentó 18.8%, al pasar de \$1,645 a \$1,954, dada la mayor inclusión de segundas residencias, las cuales se comercializan a precios más altos. Entre ambos trimestres, el precio promedio de la mezcla presenta un incremento de 21.7%, al pasar de \$387 a \$471.

Ingresos Totales:

La siguiente tabla muestra el desglose de los ingresos trimestrales por segmento:

Desglose de los Ingresos

Segmento	3 T' 09	% Part.	3 T' 08	% Part.	Δ %
Económica y social	\$514,381	56.5%	\$668,834	61.0%	-23.1%
Media y Residencial	\$373,126	41.0%	\$407,930	37.2%	-8.5%
Subtotal Vivienda	\$887,507	97.5%	\$1,076,764	98.2%	-17.6%
Otros Ingresos	\$22,552	2.5%	\$19,277	1.8%	17.0%
Ingresos Totales	\$910,059	100.0%	\$1,096,041	100.0%	-17.0%

Durante el presente trimestre, los segmentos económico y social representaron 56.5% de los Ingresos Totales, en tanto que los segmentos medio y residencial representaron 41.0%. El 2.5% restante corresponde a Otros Ingresos, los cuales incluyen cobro de servicios a copropietarios y socios de terrenos.

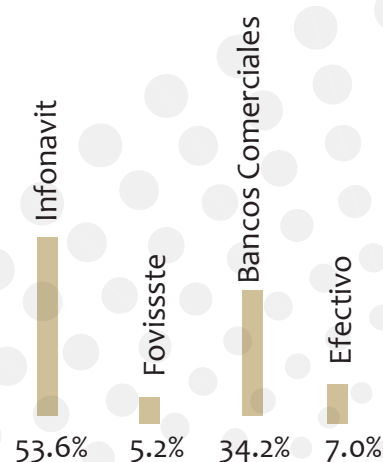
Entre los terceros trimestres de los años 2008 y 2009, los ingresos provenientes de los segmentos económico y social se redujeron 23.1%, al pasar de \$668,834 a \$514,381. Los ingresos de la vivienda media y residencial se redujeron 8.5%, al pasar de \$407,930 a \$373,126. De esta manera, los ingresos por venta de vivienda disminuyeron 17.6%, al pasar de \$1'076,764 a \$887,507.

La menor caída en los ingresos de vivienda media y residencial se explica porque todas estas obras han entrado en su fase de terminación, lo que ha incrementado el avance de obras y estimulado las ventas, dado que los clientes sienten una mayor confianza al comprar en estas circunstancias.

En cuanto a la distribución de ingresos por fuente de financiamiento hipotecario, el Infonavit mantiene la mayor participación al representar el 53.6% de los ingresos del tercer trimestre. Dentro de este rubro destaca la vivienda económica de Infonavit, que por sí sola representa el 19.9% de los ingresos trimestrales totales. Los Bancos Comerciales representan la segunda fuente principal de ingreso con una participación del 34.2%. De esta manera, el Infonavit y la Banca Comercial representaron el 87.8% de los ingresos.

A continuación se muestra la distribución de los ingresos por fuente de financiamiento hipotecario para el tercer trimestre del ejercicio 2009:

Ingresos por Fuente de Financiamiento Hipotecario 3° Trimestre 2009



II. Marcha del Negocio

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

Márgenes:

La siguiente tabla resume los márgenes comparativos del Estado de Resultados para los terceros trimestres de los ejercicios 2008 y 2009. Se muestra además la variación de estos márgenes, medida en puntos base, de un trimestre a otro:

Márgenes Comparativos del Estado de Resultados			
Margen	3 T '09	3 T '08	Δ
Bruto	27.00%	26.89%	11
UAFIDA	21.53%	21.20%	33
Operativo	17.60%	17.97%	-37
RIF	3.98%	3.21%	77
Neto	10.03%	10.64%	-61

Entre los terceros trimestres 2008 y 2009, la utilidad bruta disminuyó 16.6% al pasar de \$294,716 a \$245,689 como resultado del menor nivel de ingresos registrado entre ambos períodos. En términos porcentuales el margen bruto mejoró 11 puntos base, al pasar de 26.89% a 27.00%, dada la mayor inclusión de vivienda media y residencial en la mezcla de ventas.

La UAFIDA disminuye 15.7% entre ambos trimestres, al pasar de \$232,310 a \$195,922. El margen de UAFIDA mejoró 33 puntos base, al pasar de 21.20% a 21.53% sobre ventas. La siguiente tabla muestra la integración de la UAFIDA para los terceros trimestres de los ejercicios 2008 y 2009:

Integración de la UAFIDA

Concepto	3 T '09	3 T '08	Δ %
Utilidad de Operación	\$160,214	\$197,003	-18.7%
Depreciación y Amortización	\$5,709	\$5,604	1.9%
RIF capitalizable al costo	\$29,999	\$29,703	1.0%
Total UAFIDA	\$195,922	\$232,310	-15.7%

El Resultado Integral de Financiamiento (RIF) aumentó 3.0%, al pasar de \$35,178 a \$36,243. Este aumento refleja el incremento en monto de la deuda entre ambos períodos analizados y las mayores tasas de interés que cargan los Bancos. En términos porcentuales el RIF aumentó 77 puntos base, al pasar de 3.21% a 3.98%.

La utilidad neta disminuyó 21.7%, al pasar de \$116,608 a \$91,272, como resultado de menores ingresos y mayores gastos financieros. Entre ambos trimestres, el margen neto disminuye 61 puntos base al pasar de 10.64% a 10.03%.

Activos Totales:

La siguiente tabla muestra el desglose de los activos de la Empresa al cierre de los terceros trimestres de los ejercicios 2008 y 2009:

Distribución de los Activos

Concepto	3 T '09	% Part.	3 T '08	% Part.	Δ %
Caja	\$160,308	1.6%	\$389,148	4.2%	-58.8%
Cartera de Clientes	\$7,372,235	73.6%	\$6,319,631	68.8%	16.7%
Inventarios	\$2,214,131	22.1%	\$2,169,822	23.6%	2.0%
Otros	\$133,424	1.3%	\$142,143	1.5%	-6.1%
Activo Circulante	\$9,880,098	98.6%	\$9,020,744	98.2%	9.5%
Activo Fijo	\$138,174	1.4%	\$168,377	1.8%	-17.9%
Activo Total	\$10,018,272	100.0%	\$9,189,121	100.0%	9.0%

De un trimestre a otro la caja de la Empresa disminuye 58.8%, debido a la combinación de diversos factores entre los que destacan: el menor nivel de ventas y cobranza observadas durante el año; el tiempo requerido para implementar la reestructura de crédito; la amortización del CB SARE 05 durante la primera mitad del año; y la necesidad de invertir la mayor cantidad posible de recursos para no detener la construcción de ningún proyecto.

Al cierre del tercer trimestre 2009, las principales cuentas del Activo son la Cartera de Clientes y los Inventarios, con una participación de 73.6% y 22.1% sobre el Activo Total, respectivamente. De manera conjunta, estas cuentas representan el 95.7% del activo total.

El activo fijo corresponde principalmente a equipos de cómputo y sistemas, moldes metálicos para construcción de vivienda, así como la maquinaria y equipo necesarios para su manejo.

II. Marcha del Negocio

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

Cartera de Clientes y Cobranza:

La siguiente tabla muestra el desglose de la Cartera de Clientes y la Cobranza obtenida en los terceros trimestres de los años 2008 y 2009:

Cartera de Clientes y Cobranza

Concepto	3 T '09	3 T '08	Δ %
Cartera de Clientes (30 Sep)	\$7,372.235	\$6,319,631	16.7%
Cobranza	\$626,038	\$801,591	-21.9%
Unidades	1.638	2,109	-22.3%
Rotación Cartera de Clientes	654 días	398 días	n a

La cobranza del tercer trimestre equivale al 68.8% de las ventas registradas en el período. De un trimestre a otro la cobranza muestra una disminución de 21.9%, que se explica principalmente por el menor nivel de ingresos y un número mayor de cancelaciones registradas en el período.

Inventarios:

La siguiente tabla muestra los inventarios al cierre de los terceros trimestres 2008 y 2009:

Desglose de Inventarios

Concepto	30 Sep 09	% Part.	30 Sep 08	% Part.	Δ %
Terrenos Económico y Social	\$768,267	34.7%	\$883,634	40.7%	-13.1%
Terrenos Media y Residencial	\$542,588	24.5%	\$689,708	31.8%	-21.3%
Subtotal Terrenos	\$1,310,855	59.2%	\$1,573,342	72.5%	-16.7%
Obra en Proceso	\$903,276	40.8%	\$596,480	27.5%	51.4%
Inventario total	\$2,214,131	100.0%	\$2,169,822	100.0%	2.0%
Rotación de Inventarios	310 días	n a	200 días	n a	n a
Rotación de Proveedores	182 días	n a	126 días	n a	n a

El inventario de terrenos asciende a \$1'310,855 y representa aproximadamente el 59.2% del inventario total. El 40.8% restante corresponde a la obra en proceso, con un valor de \$903,276; y está conformado por viviendas con avance de obra que no tienen un comprador identificado.

Reserva Territorial:

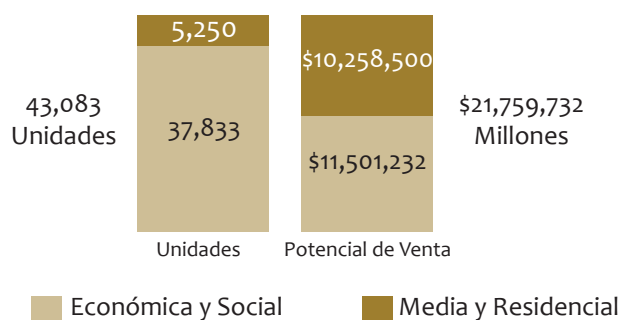
Al 30 de Septiembre de 2009 el banco de tierras de SARE consta de 43,083 unidades, que se subdividen a su vez en 37,833 unidades para el segmento económico – social y 5,250 unidades para el segmento medio, residencial y segunda residencia.

La conformación actual de la reserva territorial otorga una gran flexibilidad de operación a SARE, al permitirle diferir la compra de terrenos sin comprometer su programa de producción para el presente año y el próximo.

El banco de terrenos representa un potencial de venta equivalente a \$21,759 millones de pesos, medido a precios actuales. Este valor se determina con base al precio de venta estimado para las viviendas que se construirán sobre dichos terrenos.

La siguiente tabla muestra el estado de la reserva territorial en términos de unidades y potencial de venta al cierre del tercer trimestre 2009:

Potencial de Venta de la Reserva Territorial (30 Sep 09)



En la gráfica anterior, la mayor parte de la reserva para vivienda media y residencial se concentra en las Ciudades de México, Cancún, Cuernavaca, Acapulco y Querétaro.

II. Marcha del Negocio

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

Liquidez y Apalancamiento:

La siguiente tabla compara el nivel de apalancamiento de la Empresa al cierre de los terceros trimestres de los ejercicios 2008 y 2009; y desglosa la conformación de la deuda neta:

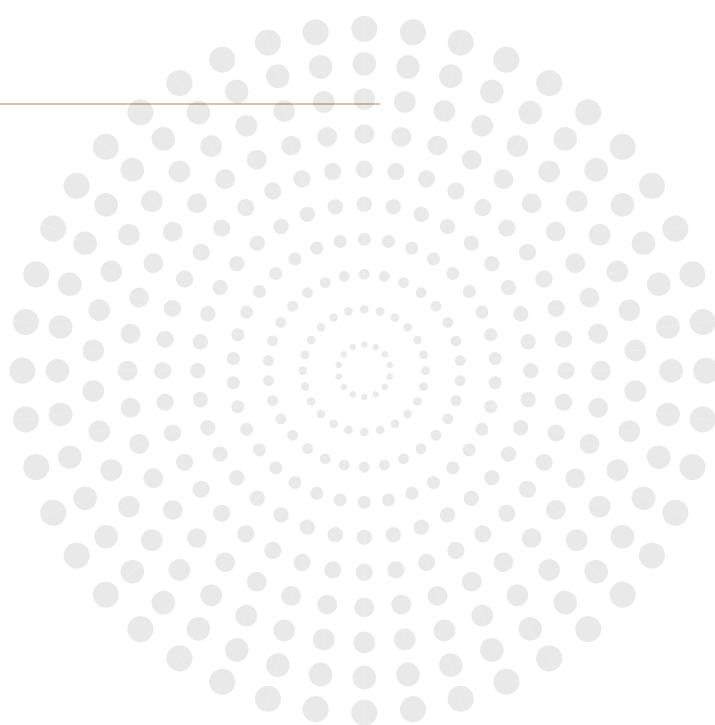
Apalancamiento

Concepto	30 Sept. 2009	30 Sept. 2008	Variación (%)
Deuda Onerosa de Corto Plazo	\$307,630	\$1,129,254	-72.8%
Deuda Onerosa de Largo Plazo	\$2,684,585	\$1,053,438	154.8%
Deuda Onerosa Total	\$2,992,215	\$2,182,692	37.1%
Caja	\$160,308	\$389,148	-58.8%
Deuda Onerosa Neta	\$2,831,907	\$1,793,544	57.9%
Pasivo Total	\$5,155,901	\$4,565,621	12.9%
Capital Contable	\$4,862,371	\$4,623,500	5.2%
Apalancamiento Total	1.06	0.99	n.a.
Apalancamiento Neto	0.58	0.39	n.a.

Al 30 de Septiembre de 2009, la deuda onerosa total asciende a \$2,992,215, de los cuales \$307,630 corresponden a deuda de corto plazo, esto es, el 10.4% de la deuda total. La deuda onerosa neta equivale a \$2,831,907

En la tabla anterior destaca la reconfiguración de los pasivos onerosos de SARE. La deuda de corto plazo disminuye 72.8%, al pasar de \$1'129,254 a \$307,630. En el último año, la Empresa realizó un esfuerzo muy importante para reestructurar su deuda y traspasar la mayor parte a largo plazo. La mayor duración del perfil actual de deuda permite a SARE operar con un mayor nivel de seguridad, toda vez que se reducen significativamente el riesgo de renovación de adeudos a corto plazo y se minimizan los vencimientos de corto plazo.

Entre los terceros trimestres de 2008 y 2009, la deuda onerosa total se incrementa 37.1%, dado que este último trimestre coincide con las etapas finales de construcción de diversos desarrollos en edificación vertical, los cuales han entrado a la fase de acabados, que requiere montos de inversión importantes. La Empresa considera que la cobranza esperada en los siguientes meses correspondiente a estos edificios le permitirá amortizar parte de estos créditos y comenzar a reducir su nivel de deuda.



III. Resumen Financiero del Tercer Trimestre 2009:

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

La siguiente tabla resume los principales rubros de los Estados Financieros de SARE para los terceros trimestres de los ejercicios 2008 y 2009:

Cifras Relevantes (*)

Tercer Trimestre 2009 vs. Tercer Trimestre 2008

Ventas Totales	\$910,059	
Decremento en Ingresos	(16.97%)	↓
UAFIDA	\$195,922	
Decremento en UAFIDA	(15.66%)	↓
Margen UAFIDA	21.53%	↑
Utilidad Neta	\$91,272	
Decremento en Utilidad Neta	(21.73%)	↓
Margen de Utilidad Neta	10.03%	↓
Volumen Total	1,883	Unidades
Decremento en Volumen	(32.33%)	↓
Precio de Venta Promedio	\$471	
Incremento en Precio de Venta Promedio	21.7%	↑
Banco de Tierras	43,083	Lotes
Activo Total	\$10'018,272	↑
Capital Contable	\$4'862,371	↑
Liquidez	6.02	Veces
Apalancamiento Total	1.06	Veces
Deuda Neta a Capital Contable	0.58	Veces
Rotación Promedio de Cartera de Clientes	654	Días
Rotación Promedio de Inventarios	310	Días
Rotación Promedio de Proveedores	180	Días
Ciclo de Capital de Trabajo	784	Días

(*) Las cifras monetarias de los terceros trimestres 2008 y 2009 están expresadas en miles de pesos nominales con poder adquisitivo al 30 de Septiembre de cada año.

III. Resumen Financiero del Tercer Trimestre 2009:

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

Estados de Resultados Trimestrales Julio - Septiembre:

A continuación se muestran los estados de resultados para los terceros trimestres aislados de 2009 y 2008:

Estados de Resultados Trimestrales (Julio - Septiembre)

	Jul - Sep 09	%	Jul- Sep 08	%	Δ %
Ventas	\$910,059	100.0%	\$1,096.041	100.0%	-17.0%
Costo de ventas	\$664,370	73.0%	\$801,325	73.1%	-17.1%
Utilidad Bruta	\$245,689	27.0%	\$294,716	26.9%	-16.6%
Gastos Operativos	\$79,766	8.8%	\$92,109	8.4%	-13.4%
Depreciación y Amortización	\$5,709	0.6%	\$5,604	0.5%	1.9%
Utilida Operativa	\$160,214	17.6%	\$197,003	18.0%	-18.7%
Resultado Integral de Financiamiento	\$36,243	4.0%	\$35,178	3.2%	3.0%
Otros Gastos	\$2,737	0.3%	\$17	0.0%	n a
Utilidad Antes de Impuestos	\$126,708	13.9%	\$161,842	14.8%	-21.7%
Impuestos y Provisiones	\$35,436	3.9%	\$45,234	4.1%	-21.7%
Utilidad Neta	\$91,272	10.0%	\$116,608	10.6%	-21.7%
Utilidad Meta Mayoritaria	\$86,794	9.5%	\$105,908	9.7%	-18.0%
Utilidad Neta Minoritaria	\$4,478	0.5%	\$10,700	1.0%	-58.1%
UAFIDA	\$195,922	21.5%	\$232,310	21.2%	-15.7%

Las cifras del tercer trimestre 2009 están expresadas en miles de pesos con fecha valor al 30 de Septiembre de 2009

III. Resumen Financiero del Tercer Trimestre 2009:

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

Balances al 30 de Septiembre:

A continuación se muestran los Balances al 30 de Septiembre de 2009 y 2008:

Balances Generales Consolidados

	30 Sep 2009	%	30 Sep 2008	%	Δ %
Caja	\$160,308	1.6%	\$389,148	4.2%	-58.8%
Cuentas Por Cobrar	\$7,372,235	73.6%	\$6,319,631	68.8%	16.7%
Inventarios	\$2,214,131	22.1%	\$2,169,822	23.6%	2.0%
Otros	\$133,424	1.3%	\$142,143	1.5%	-6.1%
Activos Circulantes	\$9,880,098	98.6%	\$9,020,744	98.2%	9.5%
Activos Fijos y Otros	\$138,174	1.4%	\$168,377	1.8%	-17.9%
Activos Totales	\$10,018,272	100.0%	\$9,189,121	100.0%	9.0%
Créditos de Corto plazo	\$307,630	3.1%	\$1,129,254	12.3%	-72.8%
Proveedores Terrenos y Materiales	\$1,059,451	10.6%	\$1,490,919	16.2%	-28.9%
Otros	\$275,182	2.7%	\$171,391	1.9%	60.6%
Pasivos Circulantes	\$1,642,263	16.4%	\$2,791,564	30.4%	-41.2%
Créditos de Largo Plazo	\$2,222,585	22.2%	\$283,745	3.1%	683.3%
Créditos Bursátiles	\$462,000	4.6%	\$769,693	8.4%	-40.0%
Impuestos Diferidos	\$829,007	8.3%	\$710,199	7.7%	16.7%
Obligaciones Laborales	\$46	0.0%	\$10,420	0.1%	-99.6%
Pasivos Totales	\$5,155,901	51.5%	\$4,565,621	49.7%	12.9%
Inversion Accionistas Mayoritarios	\$4,080,815	40.7%	\$3,735,399	40.7%	9.2%
Inversión Accionistas Minoritarios	\$781,556	7.8%	\$888,101	9.7%	-12.0%
Capital Contable	\$4,862,371	48.5%	\$4,623,500	50.3%	5.2%
Pasivo Total y Capital Contable	\$10,018,272	100.0%	\$9,189,121	100.0%	9.0%

Las cifras del tercer trimestre 2009 están expresadas en miles de pesos con fecha valor al 30 de Septiembre de 2009

IV. Resumen Financiero del Período Enero – Septiembre 2009:

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

La siguiente tabla resume los principales rubros de los estados financieros de SARE para los primeros nueve meses de los ejercicios 2009 y 2008:

Cifras Relevantes (*)

Enero - Septiembre 2009 vs. Enero Septiembre 2008

Ventas Totales	\$2'643,165	
Decremento en Ingresos	(28.2%)	↓
UAFIDA	\$565,441	
Decremento en UAFIDA	(25.1%)	↓
Margen UAFIDA	21.39%	↑
Utilidad Neta	\$271,928	
Decremento en Utilidad Neta	(32.9%)	↓
Margen de Utilidad Neta	10.29%	↓
Volumen Total	5,974	Unidades
Decremento en Volumen	(34.2%)	↓
Precio de venta Promedio	\$434	
Incremento en Precio de Venta Promedio	8.7%	↑

(*) Las cifras monetarias de los terceros trimestres 2008 y 2009 están expresadas en miles de pesos nominales con poder adquisitivo al 30 de junio de cada año.

Estados de Resultados Acumulados Enero - Septiembre 2009:

A continuación se muestran los Estados de Resultados para el periodo Enero - Septiembre

Estados de Resultados Acumulados (Enero - Septiembre)

	Ene - Sep 09	%	Ene - Sep 08	%	Δ %
Ventas	\$2,643,165	100.0%	\$3,684,510	100.0%	-28.3%
Costo de ventas	\$1,932,436	73.1%	\$2,702,792	73.4%	-28.5%
Utilidad Bruta	\$710,729	26.9%	\$981,718	26.6%	-27.6%
Gastos Operativos	\$229,879	8.7%	\$317,459	8.6%	-27.6%
Depreciación y Amortización	\$14,682	0.6%	\$14,789	0.4%	-0.7%
Utilida Operativa	\$466,168	17.6%	\$649,470	17.6%	-28.2%
Resultado Integral de Financiamiento	\$94,859	3.6%	\$84,932	2.3%	11.7%
Otros Gastos	\$5,954	0.2%	-\$1,330	0.0%	-547.7%
Utilidad Antes de Impuestos	\$377,263	14.3%	\$563,208	15.3%	-33.0%
Impuestos y Provisiones	\$105,335	4.0%	\$157,453	4.3%	-33.1%
Utilidad Neta	\$271,928	10.3%	\$405,755	11.0%	-33.0%
Utilidad Neta Mayoritaria	\$260,702	9.9%	\$374,708	10.2%	-30.4%
Utilidad Neta Minoritaria	\$11,226	0.4%	\$31,047	0.8%	-63.8%
UAFIDA	\$565,441	21.4%	\$754,661	20.5%	-25.1%

V. Comparativo contra el Trimestre Inmediato Anterior:

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

Dado que el entorno actual de negocios es significativamente distinto al que se tenía hace un año, se considera útil presentar un breve análisis comparativo respecto al trimestre inmediato anterior, esto es, Abril – Junio 2009. De esta manera, se puede apreciar mejor la continuidad de la operación y la estrategia financiera que la Empresa ha venido aplicando en los últimos trimestres.

La UAFIDA se incrementa 5.27%, al pasar de \$186,105 en el segundo trimestre 2009 a \$195,922 en el tercer trimestre 2009. Entre ambos períodos el margen de UAFIDA mejora 16 puntos base, al pasar de 21.37% a 21.53%. La utilidad neta aumenta 1.95%, al pasar de \$89,526 a \$91,272. En términos porcentuales la utilidad neta disminuye 25 puntos base, al pasar de 10.28% a 10.03% sobre ventas.

Estados de Resultados Trimestrales Consecutivos:

A continuación se muestran los estados de resultados de los últimos tres trimestres sucesivos:

Estados de Resultados Trimestrales Consecutivos

	Jul - Sep 2009	Abr - Jun 2009	Ene - Mar 2009
Ventas	\$910,059	\$870,924	\$862,182
Costo de Ventas	\$664,370	\$637,381	\$630,685
Utilidad Bruta	\$245,689	\$233,543	\$231,497
Gastos Operativos	\$79,766	\$75,862	\$74,251
Depreciación y Amortización	\$5,709	\$5,378	\$3,595
Utilidad Operativa	\$160,214	\$152,303	\$153,651
Resultado Integral de Financiamiento	\$36,243	\$30,558	\$28,058
Otros Gastos	\$2,737	\$2,100	\$1,117
Utilidad Antes de Impuestos	\$126,708	\$123,845	\$126,710
Impuestos y Provisiones	\$35,436	\$34,319	\$35,580
Utilidad Neta	\$91,272	\$89,526	\$91,130
Utilidad Mayoritaria	\$86,794	\$86,636	\$87,272
Utilidad Minoritaria	\$4,478	\$2,890	\$3,858
UAFIDA	\$195,922	\$186,105	\$183,414

Al comparar los trimestres sucesivos Abril – Junio 2009 y Julio – Septiembre 2009, las ventas muestran un incremento de 4.49% al pasar de \$870,924 a \$910,059. El volumen de ventas disminuye 6.64%, al pasar de 2,017 unidades en el segundo trimestre 2009 a 1,883 unidades en el tercer trimestre 2009. Entre ambos períodos el precio de venta promedio se incrementa 11.09%, al pasar de \$424 a \$471.

V. Comparativo contra el Trimestre Inmediato Anterior:

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

Balances 30 de Septiembre 2009 vs. 30 de Junio 2009:

Balances Generales Consolidados Consecutivos

	30 Sep 2009	30 Jun 2009	31 Mar 2009
Caja	\$160,308	\$190,101	\$210,422
Cuentas por Cobrar	\$7,372,235	\$7,051,027	\$6,854,688
Inventarios	\$2,214,131	\$2,169,779	\$2,215,523
Otros	\$133,424	\$102,290	\$51,551
Activos Circulantes	\$9,880,098	\$9,513,197	\$9,332,184
Activos Fijos y Otros	\$138,174	\$144,130	\$150,858
Activos Totales	\$10,018,272	\$9,657,327	\$9,483,042
Créditos de Corto Plazo	\$307,630	\$821,749	\$744,698
Certificados Bursátiles	-	-	\$38,462
Proveedores Terrenos y Materiales	\$1,059,451	\$1,200,744	\$1,233,915
Otros	\$275,182	\$256,797	\$238,342
Pasivos Circulantes	\$1,642,263	\$2,279,290	\$2,255,417
Créditos de Largo Plazo	\$2,222,585	\$1,381,641	\$1,352,099
Certificados Bursátiles	\$462,000	\$462,000	\$462,000
Impuestos Diferidos	\$829,007	\$783,448	\$755,920
Obligaciones Laborales	\$46	\$70	\$66
Pasivos Totales	\$5,155,901	\$4,906,449	\$4,825,502
Inversión Accionistas Mayoritarios	\$4,080,815	\$3,964,674	\$3,880,179
Inversión Accionistas Minoritarios	\$781,556	\$786,204	\$777,361
Capital Contable	\$4,862,371	\$4,750,878	\$4,657,540
Pasivo Total y Capital Contable	\$10,018,272	\$9,657,327	\$9,483,042

Las cifras del tercer trimestre 2009 están expresadas en miles de pesos con fecha valor al 30 de Septiembre de 2009

Al cierre del tercer trimestre 2009, la caja de la Empresa muestra una reducción de 15.67% respecto al trimestre inmediato anterior, al pasar de \$190,101 a \$160,308. De un período a otro, la cartera de cuentas por cobrar se incrementa 4.55%, al pasar de \$7'051,027 a \$7'372,235. La reducción de la producción total de vivienda y la decisión de diferir el inicio de nuevos desarrollos verticales, han sido los factores principales que han disminuido significativamente el crecimiento de la cartera de cuentas por cobrar en los últimos trimestres.

Los inventarios totales aumentan 2.04%, al pasar de \$2'169,779 a \$2'214,131. En los últimos trimestres la Empresa ha aplazado nuevas compras de terrenos para reducir necesidades incrementales de capital de trabajo, toda vez que el banco de tierras cuenta con reservas suficientes para más de cuatro años de producción anticipada.

V. Comparativo contra el Trimestre Inmediato Anterior:

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

Por lo que corresponde a los pasivos, la Deuda Onerosa Total se incrementa 12.3% al pasar de \$2'665,390 a \$2'992,215. El aumento se explica por la necesidad de contar con recursos incrementales para terminar diversas obras verticales

Apalancamiento

Concepto	30 sep 2009	30 Jun 2009	Δ %
Deuda Onerosa de Corto Plazo	\$307,630	\$821,749	-62.6%
Deuda Onerosa de Largo Plazo	\$2,684,585	\$1,843,641	45.6%
Deuda Onerosa Total	\$2,992,215	\$2,665,390	12.3%
Caja	\$160,308	\$190,101	-15.7%
Deuda Onerosa Neta	\$2,831,907	\$2,475,289	14.4%

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, residencial y segunda residencia. 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 y que gozan con altos niveles de recordación entre los consumidores: “Galaxia”, “Privanza”, “Altitude” y “Marena”.



Relación con inversionistas:

México:

Gerardo Gutiérrez Ongay
Gerente de Relación con Inversionistas
SARE Holding, S.A.B. de C.V.
gegutierrez@sare.com.mx
Directo: 52 (55) 5326 7093
Conmutador: 52 (55) 5326 7026
Fax: 52 (55) 5326 7047
Periférico Sur 3395
Colonia Rincón del Pedregal
México, D. F. C.P.14120

Página en Internet:
<http://www.sare.com.mx>

Nueva York:

María Barona
Kenia Vargas
i-advize Corporate Communications, Inc.
sare@i-advize.com
001 (212) 406 3691
001 (212) 406 3695
82 Wall Street, Suite 805
Nueva York, NY 10005
EUA

e mail:
sare@i-advize.com