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

RESULTADOS COMPARATIVOS
SEGUNDOS TRIMESTRES 2009 Y 2008

I. PUNTOS RELEVANTES DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2009:

Entorno del Segundo Trimestre 2009:

México, D. F. a 24 de Julio de 2009. Los resultados del segundo trimestre 2009 de SARE Holding, S.A.B. de C.V. ("SARE" o "la Empresa") (BMV: SAREB) muestran menores ingresos con respecto al trimestre comparable en el año anterior, dado que el segundo trimestre 2008 fue un período previo a la crisis financiera actual, cuando la Empresa estaba enfocada principalmente al crecimiento en ventas.

A partir del mes de Julio de 2008, SARE anunció su decisión de reducir su crecimiento en ingresos con la finalidad de minimizar necesidades incrementales de capital de trabajo, cuidar la liquidez y estabilizar el nivel de deuda de la Empresa. Estas medidas son acordes al entorno adverso generado por la crisis actual; caracterizado por una fuerte contracción de la economía, baja liquidez y menor disponibilidad de créditos puente para producir vivienda.

El segundo trimestre 2009 fue particularmente difícil para la industria de la vivienda, toda vez que se perdieron muchos días laborables como resultado de la combinación de las vacaciones de Semana Santa y la implantación del plan sanitario, definido por el Gobierno Federal para combatir la epidemia de influenza. Las medidas de emergencia sanitaria tuvieron lugar de manera casi inmediata al término del período vacacional. Durante este tiempo, el flujo de clientes y prospectos a los desarrollos se redujo de manera sustancial. Consecuentemente, los procesos de venta y titulación de vivienda se vieron mermados por un período cercano a un mes.

Durante el trimestre, SARE enfrentó menores niveles de liquidez debido al menor número de titulaciones registradas en el período, la liquidación final del Certificado Bursátil SARE 05 y el rezago en la implementación de la reestructura de crédito con sus principales bancos acreedores. Como resultado de la menor cobranza y disponibilidad de crédito, la Empresa concentró preferentemente sus recursos en la construcción de aquellos desarrollos que ya contaran con un crédito puente asignado y en aquellas edificaciones verticales que se encuentran en proceso de terminación.

Estrategia de Ventas

A lo largo del presente año, SARE ha supeditado el ritmo de producción y venta de vivienda conforme a su desempeño en titulación de vivienda y recuperación de cobranza. De esta manera se procura minimizar necesidades incrementales de capital de trabajo y fortalecer la estructura financiera de la Empresa.

Como consecuencia de la menor producción de vivienda, las ventas por avance de obra del ejercicio 2009 tienden a asemejarse cada vez más al de monto titulación alcanzado a lo largo del año. La Empresa considera que esta situación propiciará una transición más suave al momento de aplicar el cambio de método contable, que será obligatorio a partir del año 2010, cuando las ventas deban registrarse conforme a titulaciones en lugar de avance de obra, como se acostumbra actualmente.

Reestructuración de la Deuda

Al cierre del primer semestre SARE logró avances importantes en su proceso de reestructuración de deuda con sus principales Bancos acreedores, el cual involucra la contratación de 33 créditos puente para construcción de vivienda. La mayor parte de estos créditos se encuentra ya contratada, lo que significa que a partir del tercer trimestre del 2009 la Empresa contará con más recursos para construir los diferentes desarrollos conforme a su plan anual de negocios.

Terminación de Vivienda Vertical

Durante la segunda mitad del año se espera concluir la construcción de diversos edificios verticales e iniciar los procesos de titulación correspondientes. Dichas construcciones corresponden a los desarrollos Privanza “Tlalpan”, Privanza “Cumbres de Maltrata”, Privanza “Periférico 1040”, Privanza “San Ángel”, Altitude “Hares”, Altitude “Solar Ocean” y Torre “Marena”.

Estos edificios incluyen un total de 690 departamentos de los cuales se tenían vendidos un total de 472 unidades al 30 de Junio, esto es, el 68.4% del total. A continuación se muestran fotografías recientes de estos edificios, en las que se puede apreciar el alto grado de avance en todas ellas:

Privanza “Tlalpan”
Julio 2009

Privanza “Cumbres de Maltrata”
Agosto 2009

Privanza “Periférico 1040”
Septiembre 2009

Privanza “San Ángel”
Septiembre 2009

Altitude “Hares”
Octubre 2009

Altitude “Solar Ocean”
Diciembre 2009
”

Torre “Marena”
Diciembre 2009

II. MARCHA DEL NEGOCIO:

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

Estado de Resultados:

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

CIFRAS COMPARATIVAS DEL ESTADO DE RESULTADOS			
Concepto	**2° Trimestre 2009**	**2° Trimestre 2008**	**Variación (%)**
Ventas Totales	$870,924	$1,287,060	-32.3%
UAFIDA *	$186,105	$262,713	-29.2%
Utilidad Neta	$89,526	$139,849	-36.0%

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

Durante el segundo trimestre 2009, las ventas decrecieron 32.3%, conforme a la decisión de la Empresa de reducir su producción a partir de la segunda mitad del año 2008 para minimizar necesidades incrementales de capital de trabajo, cuidar la liquidez y estabilizar el nivel de la deuda.

Entre ambos períodos la UAFIDA disminuyó 29.2% y muestra un decrecimiento menor con respecto a las ventas totales, debido principalmente al menor gasto de operación erogado en el segundo trimestre 2009. Desde el mes de julio de 2008, SARE implementó un programa de trabajo encaminado a lograr mayores eficiencias y ahorros en su operación.

Por su parte, la utilidad neta decreció 36.0% debido a la combinación de menores ventas con mayores gastos financieros generados por la reestructuración de deuda y el mayor nivel de apalancamiento.

Volúmenes de Venta:

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

VOLÚMENES DE VENTA (Unidades)			
Segmento	**2° Trimestre 2009**	**2° Trimestre 2008**	**Variación (%)**
Económica y Social	1,849	2,816	-34.3%
Media y Residencial	168	318	-47.2%
Total	2,017	3,134	-35.6%

Entre los segundos trimestres 2008 y 2009, los volúmenes totales disminuyeron 35.6%, al pasar de 3,134 a 2,017 unidades. Las unidades de vivienda económica y social disminuyeron 34.3%, al pasar de 2,816 a 1,849 unidades. Por su parte, las unidades de vivienda media y residencial disminuyeron 47.2%, al pasar de 318 a 168 unidades.

El ritmo de producción del segundo trimestre 2009 se adecuó al nivel de cobranza obtenida. Los volúmenes de vivienda para los segmentos medio y residencial muestran un mayor decrecimiento, dada la decisión de la Empresa de diferir el inicio de nuevas edificaciones verticales hasta no terminar y cobrar las que actualmente se encuentran en proceso de construcción.

Hasta el momento, las ventas de vivienda media y residencial se mantienen conforme a su programación original. Las cancelaciones en estos segmentos han sido menores en comparación a las observadas en los segmentos de menor precio. En este momento los clientes consideran la compra de una vivienda media o residencial como una inversión patrimonial con amplias expectativas de revalorización toda vez que sus precios se han mantenido estables, no obstante la reciente devaluación del peso mexicano frente a otras divisas extranjeras.

La oferta de vivienda media y residencial en las principales plazas del país ha venido disminuyendo en los últimos meses como resultado de la menor producción de nuevos desarrollos. Esta situación representa una oportunidad para ofertar nuevos proyectos en el futuro inmediato. SARE cuenta con reservas territoriales y proyectos para iniciar nuevos desarrollos dirigidos a estos segmentos en un entorno con expectativas de menor competencia y oferta de vivienda.

En los próximos meses, y conforme se vayan terminando diversos edificios actualmente en construcción, la Empresa dará inicio a los siguientes desarrollos para los segmentos medio y residencial: 2ª Torre de Privanza "Tlalpan", 2ª Torre de Laguna de Mayrán, 2ª Torre de Residencial Hares, Privanza Calzada del Hueso y Privanza "Park Towers". La mayor parte de estos proyectos representan la continuidad de diversos proyectos actuales.

Precios de Venta:

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

PRECIOS PROMEDIO DE VENTA			
Segmento	**2° Trimestre 2009**	**2° Trimestre 2008**	**Variación (%)**
Económica y Social	$285	$257	10.9%
Media y Residencial	$1,962	$1,716	14.3%
Total	$424	$405	4.7%

El precio promedio de los segmentos económico y social se incrementó 10.9% al pasar de $257 a $285, 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 14.3%, al pasar de $1,716 a $1,962, 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 4.7%, al pasar de $405 a $424.

Ingresos Totales:

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

DESGLOSE DE LOS INGRESOS					
Segmento	**2° Trim. 2009**	**% Part.**	**2° Trim. 2008**	**% Part.**	**Cambio (%)**
Económico y Social	$526,065	60.4%	$724,955	56.3%	-27.4%
Media y Residencial	$329,618	37.8%	$545,580	42.4%	-39.6%
Subtotal Vivienda	*$855,683*	*98.3%*	*$1,270,535*	*98.7%*	*-32.7%*
Otros Ingresos	$15,241	1.7%	$16,525	1.3%	-7.8%
Ingresos Totales	$870,924	100.0%	$1,287,060	100.0%	-32.3%

En la tabla anterior, la partida de otros ingresos corresponde a cobro de servicios a copropietarios y socios de terrenos.

Los resultados observados en el segundo trimestre del año son consistentes con la estrategia de ventas definida por SARE para este año, por la cual se pretende incrementar la participación de los segmentos económico y social en la mezcla de ventas para reducir el ciclo de operación de la Empresa. De esta manera, durante el presente trimestre, los segmentos económico y social representaron el 61.5% del Subtotal de Ingresos por Vivienda, en tanto que los segmentos medio y residencial representaron el 38.5% restante.

Entre los segundos trimestres de los años 2008 y 2009, los ingresos provenientes de los segmentos económico y social se reducen 27.4%, al pasar de $724,955 a $526,065. Los ingresos de la vivienda media y residencial se reducen 39.6%, al pasar de $545,580 a $329,618. De esta manera, los ingresos por venta de vivienda se reducen 32.7%, al pasar de $1'270,535 a $855,683.

Es importante mencionar que durante el segundo trimestre 2009, las plazas más afectadas por las medidas sanitarias contra la epidemia de influenza fueron la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y la Riviera Maya. En el primer caso por la magnitud de la plaza y en el segundo caso por la fuerte caída de turismo. Conforme ha pasado el tiempo el ritmo de ventas se ha recuperado paulatinamente en ambas plazas.

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

INGRESOS POR FUENTE DE FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO		
Segmento	**2° Trimestre 2009**	**Participación (%)**
Infonavit	$472,049	54.2%
Fovissste	$51,957	6.0%
SHF	$4,519	0.5%
Bancos Comerciales	$183,782	21.1%
Efectivo	$158,617	18.2%
Total	$870,924	100.0%

Márgenes:

La siguiente tabla resume los márgenes comparativos del Estado de Resultados para los segundos 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	**2° Trimestre 2009**	**2° Trimestre 2008**	**Variación (pb)**
Bruto	26.82%	26.51%	31
UAFIDA	21.37%	20.41%	96
Operativo	17.49%	17.28%	21
RIF	3.51%	1.93%	158
Neto	10.28%	10.87%	-59

Entre los segundos trimestres 2008 y 2009, la utilidad bruta disminuyó 31.5%, al pasar de $341,161 a $233,543, como resultado de los menores ingresos registrados entre ambos períodos. En términos porcentuales el margen bruto mejoró 31 puntos base, al pasar de 26.51% a 26.82%.

Los gastos de operación disminuyeron 33.3%, al pasar de $113,788 a $75,862. Esta reducción se obtuvo principalmente con base al programa de eficiencias implantado por la Empresa a partir del tercer trimestre del año 2008, para adecuar la estructura de la Empresa conforme a sus nuevas metas de ingresos. Como resultado, el margen operativo aumenta 21 puntos base al pasar de 17.28% a 17.49% sobre ventas.

La UAFIDA disminuye 29.2% entre ambos trimestres, al pasar de $262,713 a $186,105. El margen de UAFIDA mejoró 96 puntos base, al pasar de 20.41% a 21.37% sobre ventas. La mejora en margen se explica por los menores gastos registrados en el período.

La siguiente tabla muestra la integración de la UAFIDA para los segundos trimestres de los ejercicios 2008 y 2009:

INTEGRACIÓN DE LA UAFIDA			
Concepto	2° Trimestre 2009	2° Trimestre 2008	Variación (%)
Utilidad de Operación	$152,303	$222,393	-31.5%
Depreciación y Amortización	$5,378	$4,980	8.0%
RIF capitalizable al costo	$28,424	$35,340	-19.6%
Total UAFIDA	$186,105	$262,713	-29.2%

El Resultado Integral de Financiamiento (RIF) aumentó 23.2%, al pasar de $24,808 a $30,558. Este aumento se explica por la decisión de los bancos de reestructurar sus créditos cargando mayores comisiones y diferenciales sobre la tasa TIIE, con la finalidad de reflejar el mayor costo actual del dinero. En términos porcentuales el RIF aumentó 158 puntos base, al pasar de 1.93% a 3.51%.

La utilidad neta disminuyó 36.0%, al pasar de $139,849 a $89,526, como resultado de menores ingresos y mayores gastos financieros. Entre ambos trimestres, el margen neto disminuye 59 puntos base al pasar de 10.87% a 10.28%.

Activos Totales:

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

DISTRIBUCIÓN DE LOS ACTIVOS					
Concepto	30 Junio 2009	% Part.	30 Junio 2008	% Part.	Cambio (%)
Caja	$190,101	2.0%	$376,979	4.4%	-49.6%
Cartera de Clientes	$7,051,027	73.0%	$5,955,911	69.9%	18.4%
Inventarios	$2,169,779	22.5%	$1,929,642	22.6%	12.4%
Otros	$102,290	1.1%	$95,247	1.1%	7.4%
Activo Circulante	$9,513,197	98.5%	$8,357,779	98.0%	13.8%
Activo Fijo	$144,130	1.5%	$168,136	2.0%	-14.3%
Activo Total	$9,657,327	100.0%	$8,525,915	100.0%	13.3%

De un trimestre a otro la caja de la Empresa disminuye 49.6%, debido a la menor disponibilidad de crédito y cobranza; así como la necesidad de amortizar $500 millones de pesos del Certificado Bursátil SARE 05, cuyo último pago ocurrió en el mes de abril.

Al cierre del segundo trimestre 2009, las principales cuentas del Activo son la Cartera de Clientes y los Inventarios, con una participación de 73.0% y 22.5% sobre el Activo Total, respectivamente. De manera conjunta, estas cuentas representan el 95.5% 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.

Cartera de Clientes y Cobranza:

La siguiente tabla muestra el desglose de la Cartera de Clientes y la Cobranza obtenida:

CARTERA DE CLIENTES Y COBRANZA			
Concepto	**2° Trimestre 2009**	**2° Trimestre 2008**	**Variación (%)**
Cartera de Clientes (30 Junio)	$7,051,027	$5,955,911	18.4%
Cobranza	$618,722	$995,219	-37.8%
Unidades cobradas	1,566	2,690	-41.8%
Rotación Cartera de Clientes	621 días	353 días	n.a.

La cobranza del segundo trimestre equivale al 71.0% de las ventas registradas en el período.

De un trimestre a otro la cobranza muestra una disminución de 37.8%, superior a las ventas, que se explica principalmente por el menor número de titulaciones debido a la pérdida de días laborales propiciada por la combinación de las vacaciones de Semana Santa con las medidas de emergencia sanitaria establecidas por las autoridades federales para combatir el brote de influenza.

Inventarios:

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

DESGLOSE DE INVENTARIOS					
Concepto	**30 Junio 2009**	**% Part.**	**30 Junio 2008**	**% Part.**	**Cambio (%)**
Terrenos económico y social	$851,006	39.2%	$893,024	46.3%	-4.7%
Terrenos medio y residencial	$556,690	25.7%	$579,578	30.0%	-3.9%
Subtotal Terrenos	*$1,407,696*	*64.9%*	*$1,472,602*	*76.3%*	*-4.4%*
Obra en Proceso	$762,083	35.1%	$457,040	23.7%	66.7%
Inventario Total	$2,169,779	100.0%	$1,929,642	100.0%	12.4%
Rotación de Inventarios	268 días	n.a	179 días	n.a	n.a
Rotación de Proveedores	151 días	n.a	101 días	n.a	n.a

El inventario de terrenos representa aproximadamente el 65% del inventario total y asciende a $1’407,696. El 35% restante corresponde a la obra en proceso, con un valor de $762,083 y está conformado por viviendas con avance de obra que no tienen un comprador identificado.

Reserva Territorial:

Al 30 de Junio de 2009, el banco de tierras de SARE consta de 45,229 unidades, que se subdividen a su vez en 39,687 unidades para el segmento económico – social y 5,542 unidades para el segmento medio – residencial.

El tamaño 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 $22,184 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 segundo trimestre 2009:

POTENCIAL DE VENTA DE LA RESERVA TERRITORIAL (30 de Junio 2009)				
Concepto	Unidades	% Part.	Potencial Venta	% Part.
Terrenos económico y social	39,687	87.7%	$11,311	51.0%
Terrenos medio y residencial	5,542	12.3%	$10,873	49.0%
Total Terrenos	45,229	100.0%	$22,184	100.0%

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

Liquidez y Apalancamiento:

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

APALANCAMIENTO			
Concepto	30 Junio 2009	30 Junio 2008	Variación (%)
Deuda Onerosa de Corto Plazo	$821,749	$704,339	16.7%
Deuda Onerosa de Largo Plazo	$1,843,641	$1,283,094	43.7%
Deuda Onerosa Total	$2,665,390	$1,987,433	34.1%
Caja	$190,101	$376,979	-49.6%
Deuda Onerosa Neta	$2,475,289	$1,610,454	53.7%
Pasivo Total	$4,906,449	$3,982,653	23.2%
Capital Contable	$4,750,878	$4,543,262	4.6%
Apalancamiento Total	1.03	0.88	n.a.
Apalancamiento Neto	0.56	0.44	n.a.

De un período a otro la deuda total se incrementa debido a la mayor cantidad de edificios verticales en construcción simultánea, los cuales tienen un ciclo de capital de trabajo más largo. Muchos de estos edificios estarán terminados y listos para su cobro durante la segunda mitad del año como se señaló en la primera sección de este reporte.

Al 30 de Junio de 2009, la deuda onerosa total asciende a $2’665,390, de los cuales $821,749, esto es, el 30.8% corresponde a deuda de corto plazo. La deuda onerosa neta equivale a $2,475, 289.

Galaxia “Huehuetoca” Prototipo Económico, en el Estado de México

III. RESUMEN FINANCIERO DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2009:

La siguiente tabla resume los principales rubros de los estados financieros de SARE para los segundos trimestres de los ejercicios 2008 y 2009:

CIFRAS RELEVANTES(*) SEGUNDO TRIMESTRE 2009 vs. SEGUNDO TRIMESTRE 2008		
Ventas totales	$870,924	
Decremento en ingresos	(32.33%)	↓
UAFIDA	$186,105	
Decremento en UAFIDA	(29.16%)	↓
Margen UAFIDA	21.37%	↑
Utilidad neta	$89,526	
Decremento en utilidad neta	(35.98%)	↓
Margen de utilidad neta	10.28%	↓
Volumen total	2,017	Unidades
Decremento en volumen	(35.64%)	↓
Precio de venta promedio	$424	
Incremento en precio de venta promedio	4.69%	↑
Banco de tierras	45,229	Lotes
Activo total	$9'657,327	↑
Capital contable	$4'750,878	↑
Liquidez	4.2	Veces
Apalancamiento total	1.03	Veces
Deuda neta a capital contable	0.56	Veces
Rotación promedio de cartera de clientes	621	Días
Rotación promedio de inventarios	268	Días
Rotación promedio de proveedores	151	Días
Ciclo de Capital de Trabajo	738	Días

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

Galaxia "Huehuetoca" Prototipo Tradicional, en el Estado de México

Estados de Resultados Trimestrales Abril - Junio:

SARE HOLDING, S.A.B. DE C.V.
ESTADOS DE RESULTADOS TRIMESTRALES (ABRIL- JUNIO)

Las cifras del segundo trimestre 2009 están expresadas en miles de pesos con fecha valor al 30 de Junio de 2009
Las cifras del segundo trimestre 2008 están expresadas en miles de pesos con fecha valor al 30 de Junio de 2008

	Abril - Junio 09	%	Abril - Junio 08	%	Var. %
Ventas	**$ 870,924**	**100.0%**	**$ 1,287,060**	**100.0%**	**-32.3%**
Costo de ventas	$ 637,381	73.2%	$ 945,899	73.5%	-32.6%
Utilidad bruta	**$ 233,543**	**26.8%**	**$ 341,161**	**26.5%**	**-31.5%**
Gastos operativos	$ 75,862	8.7%	$ 113,788	8.8%	-33.3%
Depreciación y amortización	$ 5,378	0.6%	$ 4,980	0.4%	8.0%
Utilidad operativa	**$ 152,303**	**17.5%**	**$ 222,393**	**17.3%**	**-31.5%**
Resultado integral de financiamiento	$ 30,558	3.5%	$ 24,808	1.9%	23.2%
Otros gastos	-$ 2,100	-0.2%	$ 3,577	0.3%	-158.7%
Utilidad antes de impuestos	**$ 123,845**	**14.2%**	**$ 194,008**	**15.1%**	**-36.2%**
Impuestos y provisiones	$ 34,319	3.9%	$ 54,159	4.2%	-36.6%
Utilidad neta	**$ 89,526**	**10.3%**	**$ 139,849**	**10.9%**	**-36.0%**
Utilidad neta mayoritaria	$ 86,636	9.9%	$ 129,103	10.0%	-32.9%
Utilidad neta minoritaria	$ 2,890	0.3%	$ 10,746	0.8%	-73.1%
UAFIDA	**$ 186,105**	**21.4%**	**$ 262,713**	**20.4%**	**-29.2%**

Balances al 30 de Junio:

SARE HOLDING, S.A.B. DE C.V.
BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

Las cifras del segundo trimestre 2009 están expresadas en miles de pesos con fecha valor al 30 de Junio de 2009
Las cifras del segundo trimestre 2008 están expresadas en miles de pesos con fecha valor al 30 de Junio de 2008

	30-JUN-2009	%	30-JUN-2008	%	Var. %
Caja	$ 190,101	2.0%	$ 376,979	4.4%	-49.6%
Cuentas por cobrar	$ 7,051,027	73.0%	$ 5,955,911	69.9%	18.4%
Inventarios	$ 2,169,779	22.5%	$ 1,929,642	22.6%	12.4%
Otros	$ 102,290	1.1%	$ 95,247	1.1%	7.4%
Activos circulantes	**$ 9,513,197**	**98.5%**	**$ 8,357,779**	**98.0%**	**13.8%**
Activos fijos y otros	$ 144,130	1.5%	$ 168,136	2.0%	-14.3%
Activos totales	**$ 9,657,327**	**100.0%**	**$ 8,525,915**	**100.0%**	**13.3%**
Créditos de corto plazo	$ 821,749	8.5%	$ 704,339	8.3%	16.7%
Proveedores terrenos y materiales	$ 1,200,744	12.4%	$ 1,107,393	13.0%	8.4%
Otros	$ 256,797	2.7%	$ 202,329	2.4%	26.9%
Pasivos circulantes	**$ 2,279,290**	**23.6%**	**$ 2,014,061**	**23.6%**	**13.2%**
Créditos de largo plazo	$ 1,381,641	14.3%	$ 360,017	4.2%	283.8%
Certificados bursátiles	$ 462,000	4.8%	$ 923,077	10.8%	-50.0%
Impuestos diferidos	$ 783,448	8.1%	$ 675,078	7.9%	16.1%
Obligaciones laborales	$ 70	0.0%	$ 10,420	0.1%	-99.3%
Pasivos totales	**$ 4,906,449**	**50.8%**	**$ 3,982,653**	**46.7%**	**23.2%**
Inversión accionistas mayoritarios	$ 3,964,674	41.1%	$ 3,635,300	42.6%	9.1%
Inversión accionistas minoritarios	$ 786,204	8.1%	$ 907,962	10.6%	-13.4%
Capital contable	**$ 4,750,878**	**49.2%**	**$ 4,543,262**	**53.3%**	**4.6%**
Pasivo total y capital contable	**$ 9,657,327**	**100.0%**	**$ 8,525,915**	**100.0%**	**13.3%**

IV. RESUMEN FINANCIERO DEL PRIMER SEMESTRE 2009:

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

CIFRAS RELEVANTES(*) PRIMER SEMESTRE 2009 vs. PRIMER SEMESTRE 2008		
Ventas totales	$1'733,106	
Decremento en ingresos	(33.0%)	↓
UAFIDA	$369,519	
Decremento en UAFIDA	(29.3%)	↓
Margen UAFIDA	21.32%	↑
Utilidad neta	$180,656	
Decremento en utilidad neta	(37.5%)	↓
Margen de utilidad neta	10.42%	↓
Volumen total	4,091	Unidades
Decremento en volumen	(35.1%)	↓
Precio de venta promedio	$417	
Incremento en precio de venta promedio	3.2%	↑

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

Estados de Resultados Semestrales Enero - Junio:

SARE HOLDING, S.A.B. DE C.V.
ESTADOS DE RESULTADOS ACUMULADOS (ENERO- JUNIO)

Las cifras del segundo trimestre 2009 están expresadas en miles de pesos con fecha valor al 30 de Junio de 2009
Las cifras del segundo trimestre 2008 están expresadas en miles de pesos con fecha valor al 30 de Junio de 2008

	Ene - Jun 09	%	Ene - Jun 08	%	Var. %
Ventas	**$ 1,733,106**	**100.0%**	**$ 2,588,469**	**100.0%**	**-33.0%**
Costo de ventas	$ 1,268,066	73.2%	$ 1,901,467	73.5%	-33.3%
Utilidad bruta	**$ 465,040**	**26.8%**	**$ 687,002**	**26.5%**	**-32.3%**
Gastos operativos	$ 150,113	8.7%	$ 225,350	8.7%	-33.4%
Depreciación y amortización	$ 8,973	0.5%	$ 9,185	0.4%	-2.3%
Utilidad operativa	**$ 305,954**	**17.7%**	**$ 452,467**	**17.5%**	**-32.4%**
Resultado integral de financiamiento	$ 58,616	3.4%	$ 44,846	1.7%	30.7%
Otros gastos	-$ 3,217	-0.2%	$ 6,255	0.2%	-151.4%
Utilidad antes de impuestos	**$ 250,555**	**14.5%**	**$ 401,366**	**15.5%**	**-37.6%**
Impuestos y provisiones	$ 69,899	4.0%	$ 112,219	4.3%	-37.7%
Utilidad neta	**$ 180,656**	**10.4%**	**$ 289,147**	**11.2%**	**-37.5%**
Utilidad neta mayoritaria	$ 173,908	10.0%	$ 268,800	10.4%	-35.3%
Utilidad neta minoritaria	$ 6,748	0.4%	$ 20,347	0.8%	-66.8%
UAFIDA	**$ 369,519**	**21.3%**	**$ 522,351**	**20.2%**	**-29.3%**

V. COMPARATIVO CONTRA EL TRIMESTRE INMEDIATO ANTERIOR:

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, Enero – Marzo 2009. De esta manera se aprecian mejor la continuidad de la operación y la estrategia financiera que la Empresa ha venido aplicando en los últimos trimestres, esto es, a partir del comienzo de la crisis de los mercados financieros.

Estados de Resultados Trimestrales Abril – Junio 2009 vs. Enero – Marzo 2009:

A continuación se muestran los estados de resultados trimestrales sucesivos:

SARE HOLDING, S.A.B. DE C.V.
ESTADOS DE RESULTADOS TRIMESTRES SUCESIVOS (ENERO - MARZO Y ABRIL- JUNIO)
Las cifras del segundo trimestre 2009 están expresadas en miles de pesos con fecha valor al 30 de Junio de 2009
Las cifras del segundo trimestre 2008 están expresadas en miles de pesos con fecha valor al 30 de Junio de 2008

	Abril - Junio 09	%	Enero - Marzo 09	%	Var. %
Ventas	**$ 870,924**	**100.0%**	**$ 862,182**	**100.0%**	**1.0%**
Costo de ventas	$ 637,381	73.2%	$ 630,685	73.1%	1.1%
Utilidad bruta	**$ 233,543**	**26.8%**	**$ 231,497**	**26.9%**	**0.9%**
Gastos operativos	$ 75,862	8.7%	$ 74,251	8.6%	2.2%
Depreciación y amortización	$ 5,378	0.6%	$ 3,595	0.4%	49.6%
Utilidad operativa	**$ 152,303**	**17.5%**	**$ 153,651**	**17.8%**	**-0.9%**
Resultado integral de financiamiento	$ 30,558	3.5%	$ 28,058	3.3%	8.9%
Otros gastos	-$ 2,100	-0.2%	-$ 1,117	-0.1%	88.0%
Utilidad antes de impuestos	**$ 123,845**	**14.2%**	**$ 126,710**	**14.7%**	**-2.3%**
Impuestos y provisiones	$ 34,319	3.9%	$ 35,580	4.1%	-3.5%
Utilidad neta	**$ 89,526**	**10.3%**	**$ 91,130**	**10.6%**	**-1.8%**
Utilidad neta mayoritaria	$ 86,636	9.9%	$ 87,272	10.1%	-0.7%
Utilidad neta minoritaria	$ 2,890	0.3%	$ 3,858	0.4%	-25.1%
UAFIDA	**$ 186,105**	**21.4%**	**$ 183,414**	**21.3%**	**1.5%**

Al comparar los trimestres sucesivos Enero – Marzo 2009 y Abril – Junio 2009, las ventas muestran un incremento de 1.01% al pasar de $862,182 a $870,924.

El volumen de ventas disminuye 2.75%, al pasar de 2,074 unidades en el primer trimestre 2009 a 2,017 unidades en el segundo trimestre 2009. Entre ambos períodos el precio de venta promedio se incrementa 3.41%, al pasar de $410 a $424.

La UAFIDA se incrementa 1.47%, al pasar de $183,414 en el primer trimestre 2009 a $186,105 en el segundo trimestre 2009. Entre ambos períodos el margen de UAFIDA mejora 10 puntos base, al pasar de 21.27% a 21.37%.

La utilidad neta disminuye 1.76%, al pasar de $91,130 a $89,526. Esta disminución se explica por mayores gastos financieros registrados durante el período. En términos porcentuales la utilidad neta disminuye 32 puntos base, al pasar de 10.60% a 10.28% sobre ventas.

Balances 30 de Junio 2009 vs. 31 de Marzo 2009:

SARE HOLDING, S.A.B. DE C.V.
BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS
Las cifras del segundo trimestre 2009 están expresadas en miles de pesos con fecha valor al 30 de Junio de 2009
Las cifras del primer trimestre 2009 están expresadas en miles de pesos con fecha valor al 31 de Marzo 2009

	30-JUN-2009	%	31-MAR-2009	%	Var. %
Caja	$ 190,101	2.0%	$ 210,422	2.2%	-9.7%
Cuentas por cobrar	$ 7,051,027	73.0%	$ 6,854,688	72.3%	2.9%
Inventarios	$ 2,169,779	22.5%	$ 2,215,523	23.4%	-2.1%
Otros	$ 102,290	1.1%	$ 51,551	0.5%	98.4%
Activos circulantes	**$ 9,513,197**	**98.5%**	**$ 9,332,184**	**98.4%**	**1.9%**
Activos fijos y otros	$ 144,130	1.5%	$ 150,858	1.6%	-4.5%
Activos totales	**$ 9,657,327**	**100.0%**	**$ 9,483,042**	**100.0%**	**1.8%**
Créditos de corto plazo	$ 821,749	8.5%	$ 744,698	7.9%	10.3%
Certificados bursátiles	$ -		$ 38,462	0.4%	-100.0%
Proveedores terrenos y materiales	$ 1,200,744	12.4%	$ 1,233,915	13.0%	-2.7%
Otros	$ 256,797	2.7%	$ 238,342	2.5%	7.7%
Pasivos circulantes	**$ 2,279,290**	**23.6%**	**$ 2,255,417**	**23.8%**	**1.1%**
Créditos de largo plazo	$ 1,381,641	14.3%	$ 1,352,099	14.3%	2.2%
Certificados bursátiles	$ 462,000	4.8%	$ 462,000	4.9%	0.0%
Impuestos diferidos	$ 783,448	8.1%	$ 755,920	8.0%	3.6%
Obligaciones laborales	$ 70	0.0%	$ 66	0.0%	n.a.
Pasivos totales	**$ 4,906,449**	**50.8%**	**$ 4,825,502**	**50.9%**	**1.7%**
Inversión accionistas mayoritarios	$ 3,964,674	41.1%	$ 3,880,179	40.9%	2.2%
Inversión accionistas minoritarios	$ 786,204	8.1%	$ 777,361	8.2%	1.1%
Capital contable	**$ 4,750,878**	**49.2%**	**$ 4,657,540**	**49.1%**	**2.0%**
Pasivo total y capital contable	**$ 9,657,327**	**100.0%**	**$ 9,483,042**	**100.0%**	**1.8%**

La caja de la Empresa muestra una reducción de 9.66% respecto al trimestre inmediato anterior. Durante el segundo trimestre del año se terminó de amortizar el CB SARE 05.

De un período a otro, la cartera de cuentas por cobrar se mantiene relativamente estable, al pasar de $6'854,688, al cierre del primer trimestre 2009, a $7'051,027, al cierre del segundo trimestre 2009, esto es, un aumento de 2.86%. 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 ayudado a frenar el crecimiento de la cartera de cuentas por cobrar en los últimos trimestres.

Los inventarios totales se reducen 2.06%, al pasar de $2'215,523 a $2'169,779. 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 tres años de producción anticipada.

Por lo que corresponde a los pasivos, la deuda onerosa total se mantiene relativamente estable entre un período y otro, con un incremento de 4.93%, al pasar de $2'386,837 a $2'475,289, como se muestra en la siguiente tabla:

APALANCAMIENTO			
Concepto	**30 Junio 2009**	**31 Marzo 2009**	**Variación (%)**
Deuda Onerosa de Corto Plazo	$821,749	$783,160	4.9%
Deuda Onerosa de Largo Plazo	$1,843,641	$1,814,099	1.6%
Deuda Onerosa Total	$2,665,390	$2,597,259	2.6%
Caja	$190,101	$210,422	-9.7%
Deuda Onerosa Neta	$2,475,289	$2,386,837	3.7%

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

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

(212)406 3691
(212) 406 3695

82 Wall Street, Suite 805
Nueva York, NY 10005
EUA

sare@i-advize.com