



REPORTE DE RESULTADOS 3T 2016

REGRESA SARE A OPERAR CON ÉXITO.

De acuerdo con su Plan Estratégico 2015-2019, el objetivo de SARE es consolidarse como una de las desarrolladoras más rentables del país, siendo uno de los avances más relevantes el haber pasado de ser una empresa en reestructura a una ya en operaciones.

Para el Tercer Trimestre de 2016 y en comparación con los periodos anteriores, los resultados continúan mejorando, apuntalando la tendencia de estabilización de las operaciones:

- 🏠 En el 3T16 se escrituraron 270 viviendas, 105 más que las 165 viviendas escrituradas en el trimestre inmediato anterior y 235 más si se compara con las 35 escrituradas en el mismo periodo de 2015.
- 🏠 Al cierre del 3T16 las 5 regiones (Zona Metropolitana, Querétaro, Cancún, Bajío y Puebla) de la Compañía se encuentran en plena producción.
- 🏠 Los ingresos del trimestre fueron de \$154.9 millones de pesos, lo que nos permite tener una utilidad bruta de \$33.2 millones y una utilidad de operación de \$10.4 millones.
- 🏠 Por sexto trimestre consecutivo la empresa tuvo utilidad bruta.

Entre los logros del 3T se puede resaltar que 12 de los 16 desarrollos de la Empresa están en plena producción de vivienda, en 10 de los cuales ya se escrituraron viviendas en el periodo, y los otros 4 ya en etapa preoperativa.

Como señalamos en el reporte anterior, la estructura financiera sigue mejorando notablemente: Se aprobaron dos créditos puente por un total de 67 millones de pesos para continuar desarrollando los proyectos de Kaan en Quintana Roo y Almecatla en Puebla.

Con la firma de la línea de crédito de la Sociedad Hipotecaria Federal anunciada en el Reporte del 2T16 y la autorización de los créditos puente, continúa la consolidación de los logros obtenidos por la empresa durante estos dos años, desde Octubre de 2015, cuando se anunció la capitalización y reestructura.

SARE confirmó que su proyecto para los siguientes años está basado en cinco pilares:

1. Estrategia Clara

- 🏠 Enfocará sus esfuerzos en la zona centro de la República, en lo que hemos denominado “El diamante de México”, y particularmente en la Ciudad de México, Estado de México, Puebla, Querétaro y Guanajuato.
- 🏠 Las 10 entidades que forman esta región ocupan el 14% del territorio nacional y concentran el 46% del PIB y el 45% de la población.

2. Desarrollos en plena operación

- 🏠 Hasta el periodo reportado, se tienen 16 desarrollos, de los cuales 12 están en plena producción de vivienda y 4 en etapa preoperativa.
- 🏠 Hay que recordar la alianza estratégica con CADU para desarrollar Chac Mool en Cancún, en donde ya durante el 3T16 se escrituraron las primeras 22 viviendas.

3. Reserva territorial sólida

- 🏠 Que permite una etapa de crecimiento sostenido.
- 🏠 Al cierre del 3T16 la empresa tiene inventarios para desarrollar más de 10 mil viviendas en 16 desarrollos en 6 entidades.

4. Modelo de operación descentralizado y eficiente

- 🏠 Se opera hoy un modelo de negocios descentralizado, donde los equipos regionales son la columna vertebral del nuevo SARE, con el respaldo de la oficina matriz.

5. Estructura de capital adecuada

- 🏠 Durante los últimos 12 meses la deuda con costo disminuyó \$142.1 millones de pesos (mdp), pasando de \$892.96 mdp al 30 de septiembre de 2015 a \$750.86 mdp al 30 de septiembre de 2016. Es una disminución del 15.91%.
- 🏠 Durante los últimos tres años, la estructura de los pasivos de la Compañía se ha transformado de manera radical empatando la estructura de sus pasivos con la de sus activos. El apalancamiento es de 1.54 cuando hace un año era de 1.60.
- 🏠 Los pasivos a corto plazo normalizados son ahora el 38.1% cuando representaban el 36.1% del total de los pasivos hace un año, una pequeña variación del 2%.

Finalmente, SARE confirma que los ejes de esta nueva etapa serán el Crecimiento, la Rentabilidad y la Institucionalidad. Destaca en este sentido el reciente nombramiento del C.P. Víctor Manuel Borrás Setién, que pasó de ser miembro del Consejo a la Presidencia del mismo.

Recursos de la entidad

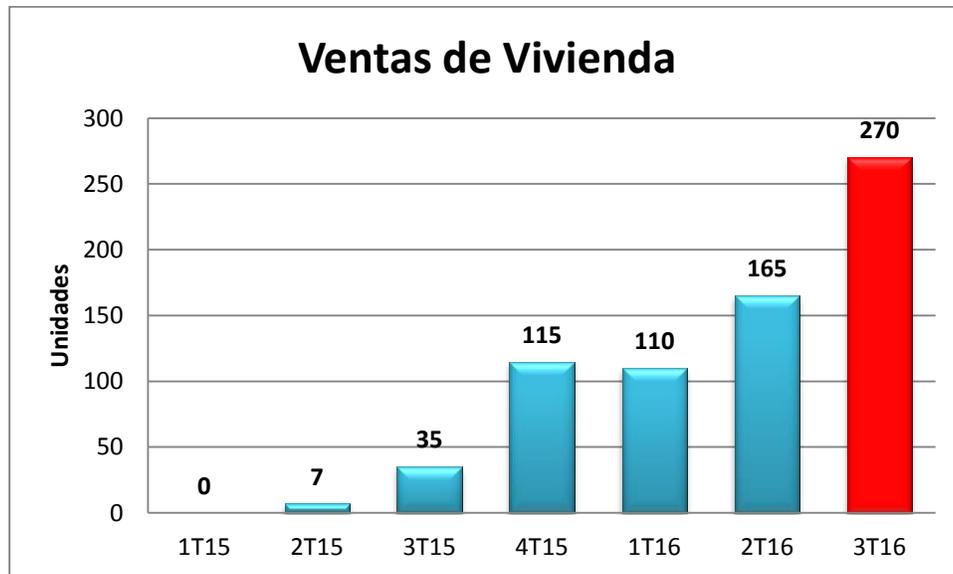
- 🏠 Al cierre de Septiembre 2016 SARE cuenta con aproximadamente 2,586 millones en activos totales, de los cuales destacan las cuentas de Efectivo, Clientes e Inventario.
- 🏠 Este trimestre se finalizó 133.5 millones en caja, lo que representa un incremento del 13.6% respecto al trimestre anterior. Respecto a su comparable del 2015 la caja es menor en 50.9 millones de pesos.
- 🏠 Al tercer trimestre la compañía cuenta con 57 millones en crédito a clientes, un incremento significativo del 132% comparado con el tercer trimestre 2015.
- 🏠 Los inventarios también han crecido en 0.5% respecto al tercer trimestre 2015, un aumento de 5.6 millones de pesos.

Riesgos más significativos de la entidad

Entre las principales fuentes de riesgo que enfrenta SARE destacan:

- 🏠 Cambios en el gasto público podrían afectar la creación de importantes obras de infraestructura, además de la posible disminución en los subsidios a la vivienda con los cuales opera SARE en algunos de sus desarrollos.
- 🏠 Un notable crecimiento en la preferencia de los consumidores por vivienda usada y el desvío de recursos crediticios para este sector.
- 🏠 Cambios en la reglamentación de la industria de vivienda en México.
- 🏠 Aumento de la competencia por parte de nuevas empresas de vivienda nacionales o extranjeras que ingresen al mercado mexicano, o formen alianzas con las ya existentes.
- 🏠 La estacionalidad que muestra la industria inmobiliaria. Normalmente los mayores volúmenes de venta se presentan durante la segunda mitad del año.
- 🏠 La necesidad de financiamiento hipotecario por parte de una institución para los posibles clientes que cumplan con el perfil de crédito estipulado.
- 🏠 La necesidad de la obtención de créditos puente para financiar la edificación de los inmuebles.
- 🏠 Sensibilidad ante cambios en las condiciones macroeconómicas, políticas y de la tasa de interés.
- 🏠 Sensibilidad ante fluctuaciones en los precios de materias primas y de mano de obra para la construcción.
- 🏠 La cartera de cuentas por cobrar y los inventarios pueden sufrir variaciones importantes de un período a otro en razón de los siguientes factores que atañen al modelo de negocios de la Emisora: modificación a la mezcla de productos, modificación a la proporción que guarden la vivienda horizontal y vertical, venta de activos no estratégicos y desempeño de la cobranza.

Resultados del Tercer Trimestre de 2016

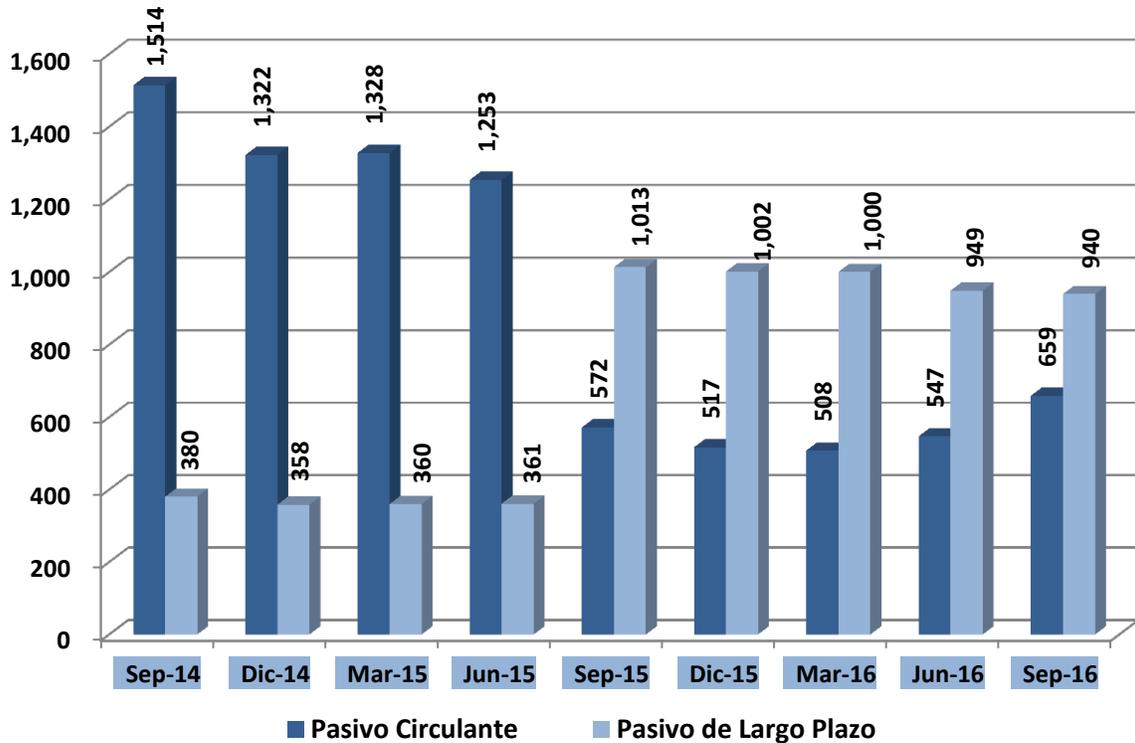


- 🏠 En el trimestre se escrituraron 270 viviendas, lo que representa un incremento del 671% respecto al mismo periodo del año 2015.

Las siguiente tabla se presenta en millones de pesos nominales.

Evolución de Resultados Trimestrales (2014-3T16)

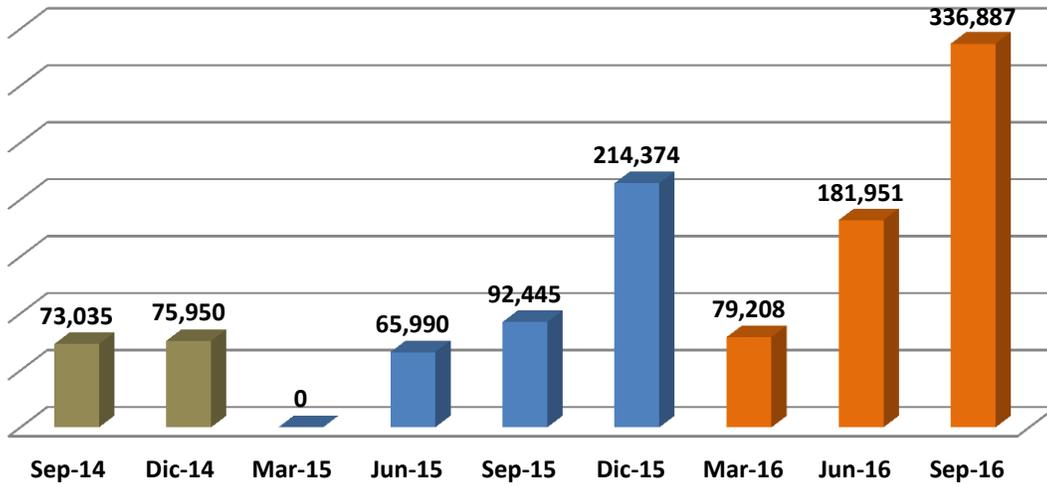
Pasivos CP – Pasivos LP



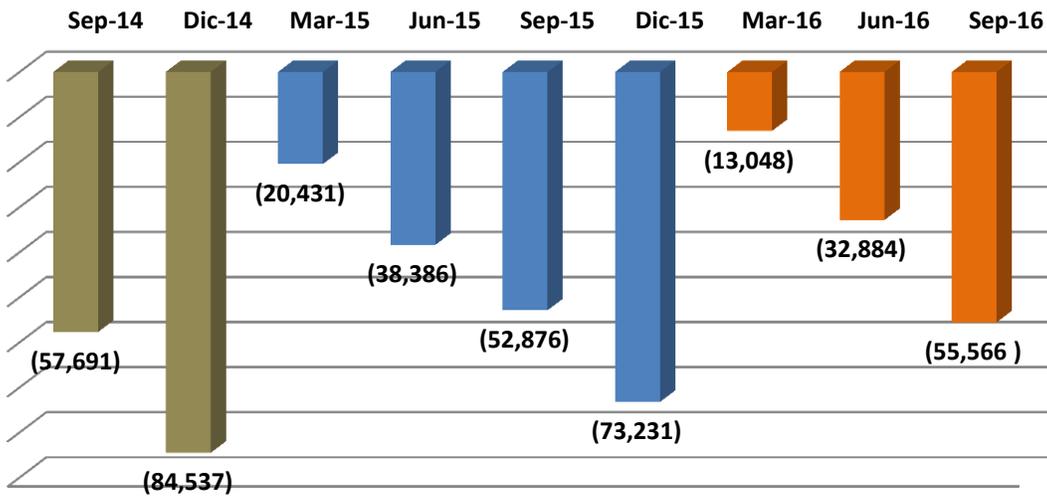
- El Pasivo de Largo Plazo disminuyó 73 millones respecto al 3T15 y el Pasivo de corto plazo aumentó 87 millones, lo que representa una disminución del 7% y un aumento del 15% respectivamente.

Las siguientes tablas se presentan con datos acumulados al cierre del 3T-2016.

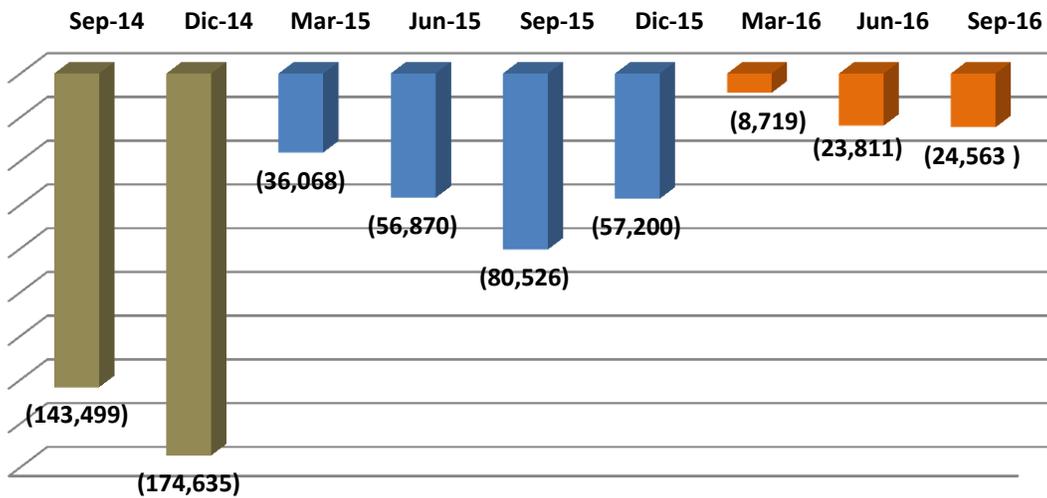
Ingresos



Gastos de Operación



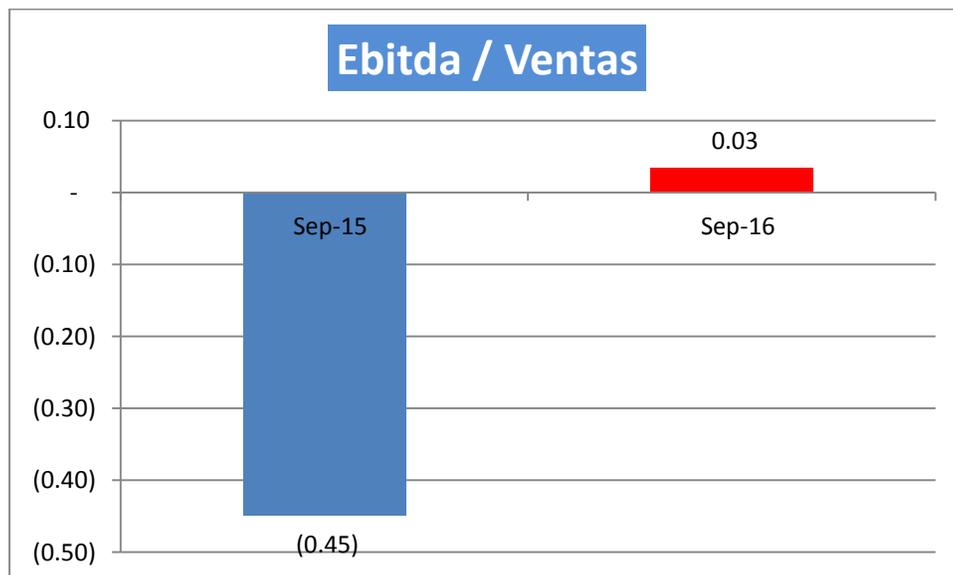
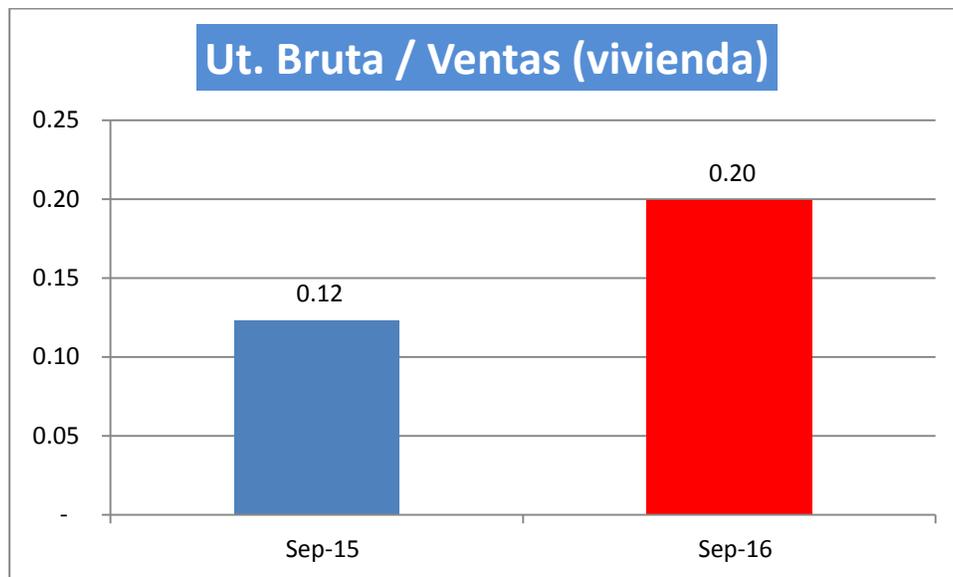
Utilidad (pérdida) antes de Impuestos

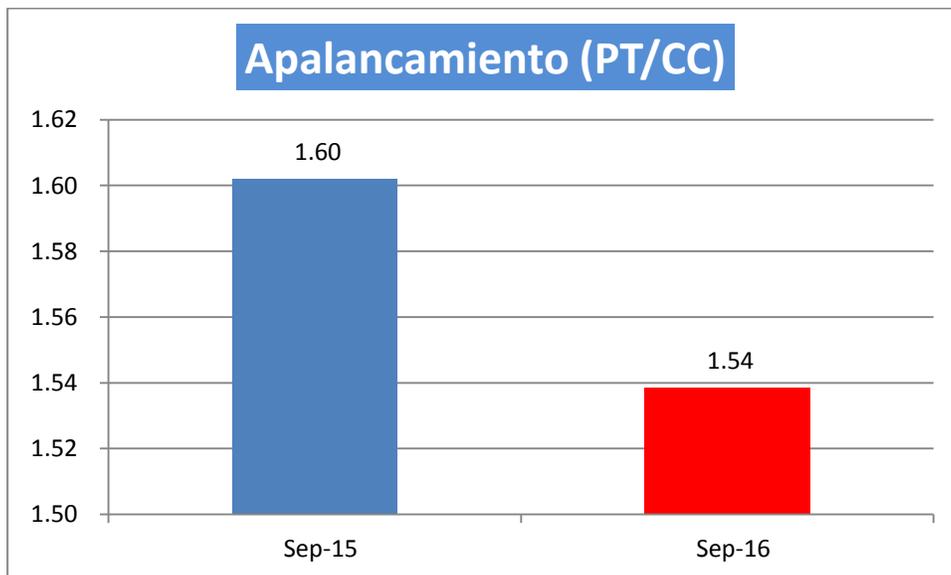
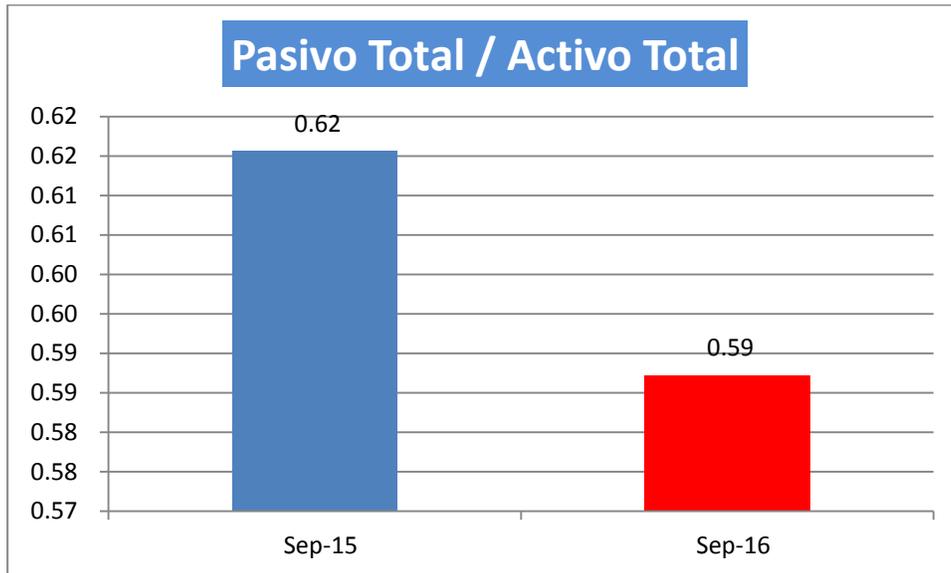


- ▣ Cabe destacar que en el 3T16 tuvimos una utilidad bruta de 33.26 millones de pesos y una utilidad de operación de 10.4 millones de pesos. Se generó una pérdida neta consolidada de \$542 mil pesos. Esto representa una disminución de la pérdida de 97% con respecto a la pérdida del mismo trimestre de 2015 que fue de \$17.1 millones de pesos.

Indicadores de rendimiento

	Sep-15	Sep-16
Ebitda	(41,490)	11,641
U. Neta	(58,059)	(17,710)
Ut. Bruta / Ventas (vivienda)	0.12	0.20
Costo de ventas / Ventas (Vivienda)	0.88	0.80
Gastos / Ventas	0.57	0.16
Ut Operativa / Ventas	(0.45)	(0.02)
Ebitda / Ventas	(0.45)	0.03
Otros Gastos / Ventas	-	0.06
Apalancamiento (PT/CC)	1.60	1.54
Pasivo Circulante / Activo Circulante	0.38	0.38
Pasivo Total / Activo Total	0.62	0.59





- 🏠 Observando las presentes medidas de rendimiento y las razones financieras se puede concluir que la operación de la empresa ha mejorado en gran medida respecto al tercer trimestre 2015. Se pasó de un EBITDA negativo a uno positivo, las razones de costos y gastos disminuyeron, disminuyó el apalancamiento de la empresa en su relación deuda capital y se esperaría que en el próximo trimestre se reporten utilidades netas positivas.

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

Balance General al cierre de Septiembre 2016

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

<i>Miles de Pesos</i>	Sep-15	Sep-16	Variación
Activo Circulante	1,501,451	1,539,220	2.5%
<i>Efectivo e inversiones temporales</i>	184,471	133,538	-27.6%
<i>Clientes</i>	24,578	56,960	131.8%
<i>Otras cuentas por cobrar</i>	88,462	105,576	19.3%
<i>Inventarios</i>	1,095,039	1,100,628	0.5%
<i>Pagos anticipados</i>	24,038	30,899	28.5%
<i>Impuestos sobre la renta por regimen de consolidación</i>	84,863	111,619	31.5%
Activo Fijo	1,073,156	1,046,909	-2.4%
<i>Mobiliario, equipo y otros - Neto</i>	1,673	1,155	-31.0%
<i>Inversiones en acciones</i>	-	-	na
<i>Impuesto sobre la renta diferido</i>	906,639	907,666	0.1%
<i>Impuestos diferidos por regimen de consolidación fiscal</i>	164,844	138,088	-16.2%
Activo Total	2,574,607	2,586,129	0.4%
Pasivo Circulante	571,746	659,335	15.3%
<i>Préstamo de instituciones financieras CP</i>	148,235	53,135	-64.2%
<i>Cuentas por pagar a proveedores y proveedores de terrenos</i>	128,109	132,811	3.7%
<i>Anticipo de clientes</i>	34,967	23,221	-33.6%
<i>Acreedores diversos y provisiones</i>	67,633	211,491	212.7%
<i>Impuestos por pagar</i>	63,047	63,223	0.3%
<i>Impuestos sobre la renta por regimen de consolidación</i>	129,755	175,454	35.2%
Pasivo de Largo Plazo	1,013,432	939,669	-7.3%
<i>Préstamo de instituciones financieras LP</i>	650,524	596,239	-8.3%
<i>Certificados bursátiles</i>	94,204	101,482	7.7%
<i>Obligaciones laborales</i>	1,025	1,025	0.0%
<i>ISR por régimen de consolidación fiscal a largo plazo</i>	267,679	240,923	-10.0%
Pasivo Total	1,585,178	1,599,004	0.9%
<i>Capital social nominal</i>	1,506,548	1,506,548	0.0%
<i>Prima en subscripción de acciones</i>	171,305	171,305	0.0%
<i>Utilidades retenidas</i>	(630,365)	(673,018)	6.8%
<i>Resultado del ejercicio</i>	(58,059)	(17,710)	-69.5%
Capital Contable Total	989,429	987,125	-0.2%

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

Estado de Resultados Acumulado al cierre de Septiembre 2016

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

<i>Miles de pesos</i>	Sep-15	Sep-16	Variación
Ingresos	92,445	336,887	264.4%
<i>Ventas de vivienda interés social</i>	24,274	288,321	1088%
<i>Ventas de vivienda media residencial</i>	53,192	28,566	-46%
<i>Ventas de activos no estrategicos</i>	14,979	20,000	34%
<i>Servicios y otros</i>	-	-	na
Costo de Ventas	(81,059)	(269,680)	232.7%
<i>Por ventas vivienda interés social</i>	(17,341)	(226,975)	1208.9%
<i>Por ventas vivienda media residencial</i>	(51,513)	(22,722)	-55.9%
<i>Por ventas de activos no estrategicos</i>	(12,000)	(19,983)	66.5%
<i>Provisión por indicios de deterioro en inventarios</i>	-	-	na
<i>Por servicios</i>	(205)	-	na
Utilidad (Pérdida) Bruta	11,386	67,207	490.3%
Gastos de operación	(52,876)	(55,566)	5.1%
Depreciaciones y amortizaciones	(506)	(548)	8.3%
Resultado de Operación	(41,996)	11,093	-126.4%
Otros ingresos (gastos) - neto	3,409	(19,036)	-658.4%
Resultado integral de financiamiento	(41,939)	(16,620)	-60.4%
Resultado antes de impuestos	(80,526)	(24,563)	-69.5%
Impuestos a la utilidad	(22,467)	(6,853)	-69.5%
Resultado Neto Consolidado	(58,059)	(17,710)	-69.5%

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 7 entidades de la República Mexicana en donde se ubican tres de las cuatro ciudades más grandes del país: México, Guadalajara y Puebla, y en uno de los centros turísticos más importantes, 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 vivienda horizontal y vertical.

INFORMACIÓN DE CONTACTO

Jorge Espinosa de los Reyes

SARE Holding SAB de CV

+(52 55) 6553 0081

jorge.espinosa@sare.com.mx

www.sarecorporativo.com.mx