

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la compañía



ARA

PRIMER TRIMESTRE 2007 (1T07)

Documento enviado a la BMV el 23 de abril de 2007

Contenido

- I. Resumen ejecutivo**
- II. Resultados de operación 1T07**
- III. Resultados de operación UDM**
- IV. Situación financiera, liquidez y recursos de capital**
- V. Eventos relevantes**

www.consorcioara.com.mx

I. Resumen ejecutivo

Primer trimestre 2007 (1T07)

- Ventas por \$ 2,127.2 millones representando un incremento del 10.6% con respecto al primer trimestre de 2006 (1T06). Dichas ventas corresponden a 5,033 unidades, en línea con los planes y programas trimestrales.
- Utilidad bruta alcanzó los \$ 638.9 millones, con un margen bruto del 30%.
- Utilidad de operación de \$ 501.6 millones, con un margen de operación del 23.6%.
- Utilidad neta cerró con \$ 347.2 millones y un margen neto de 16.3%
- EBITDA de \$ 523.7 millones, lo que representa 24.6% con respecto a ventas. El nivel de EBITDA alcanzado permite cubrir el rubro de intereses pagados en 14 veces.
- Precio promedio de las viviendas de \$ 355.8 miles.

Últimos Doce Meses (UDM) Abril 06 – Marzo 07

- Ventas por \$ 8,465.5 millones y un incremento del 15.6% con respecto al mismo periodo del año anterior. Dichas ventas corresponden a 23,303 unidades, -equivalentes a 39,810 unidades al precio representativo de la industria.
- Utilidad bruta alcanzó los \$ 2,589.5 millones, un margen bruto de 29.6%.
- Utilidad de operación de \$ 1,978.7 millones; un margen operativo del 22.6%.
- Utilidad neta de \$ 1,362.7 millones; un margen neto del 15.6%.
- EBITDA de \$ 2,071.4 millones; alcanzó un margen del 23.7%.
- Precio promedio de las viviendas de \$ 354.3 miles de pesos.

Liquidez y recursos de capital

- El nivel de efectivo alcanzó \$ 2,093.7 millones
- La rotación de las cuentas por cobrar representan 5.1 meses
- Una reserva territorial de 35.9 millones de m² para edificar 131,132 viviendas a plan maestro y suficiente para las operaciones de los próximos cuatro años
- Una deuda con costo por \$1,184.0 millones lo que a su vez representa un 15.7% del capital contable.
- Todo esto refleja una eficaz solidez financiera de Consorcio ARA.

II. Resultados de operación 1T07

Ingresos

Los ingresos totales del 1T07 fueron de \$ 2,127.2 millones lo que significa un incremento del 10.6% con respecto al 1T06 y 5,033 unidades vendidas, equivalentes a 9.669 unidades al precio representativo de la industria.

El tipo de vivienda Progresiva reportó un volumen de 1,764 unidades vendidas, lo que representa un ingreso por \$ 402.1 millones, es decir 15.2% más que lo reportado el 1T06. Fueron financiadas 1,364 y 400 viviendas por INFONAVIT y SHF respectivamente. Ha habido un gran impulso a esta línea de negocios por parte de la compañía para estar en concordancia con los planes y programas de financiamiento de la industria hipotecaria mexicana.

El tipo de vivienda de Interés Social reportó 1,668 unidades vendidas y representó ingresos por \$ 552.2 millones, de los cuales las ventas con financiamiento INFONAVIT fueron 752 unidades y representaron ingresos por \$ 244.3 millones. Por su parte, las unidades vendidas a través de la SHF fueron 738, alcanzando un monto total de \$ 253.4 millones. En lo referente a FOVISSSTE se vendieron 178 viviendas por un ingreso de \$ 54.5 millones.

La vivienda Tipo Medio registró \$ 784.5 millones de ingresos lo que representa un incremento de 110.9%. Se alcanzaron las 1,573 viviendas vendidas.

En el tipo de vivienda Residencial se alcanzaron ingresos por \$ 51.7 millones al venderse 28 unidades.

Otros proyectos inmobiliarios consistentes principalmente en la venta de terrenos con servicios en sus diferentes modalidades, y rentas de locales comerciales, registraron ingresos por \$ 336.7 millones.

	1T 2007		1T 2006		Var. 1T 06/05	
	Unid.	Mill.\$	Unid.	Mill.\$	Mill.\$	%
Progresiva	1,764	402.1	1,510	349.0	53	15.2
Interés Social	1,668	552.2	2,302	839.4	(287.2)	(34.2)
Tipo Medio	1,573	784.5	551	371.9	412.6	110.9
Residencial	28	51.7	35	68.6	(16.8)	(24.5)
Total como promotor	5,033	1,790.6	4,398	1,628.9	161.6	9.9
Otros proyectos inmobiliarios						
Terrenos, rentas de locales y otros	NA	336.7	NA	294.0	42.7	14.5
TOTAL	5,033	2,127.2	4,398	1,922.9	204.3	10.6

Cifras en millones de pesos al 31 de marzo 2007

Precios promedio (miles de pesos)

Al 1T07 el precio promedio de productos de vivienda fue de \$ 355.8, lo que implica un decremento del 3.9% debido a la mezcla de productos. Al 1T07 los precios promedios de los cuatro tipos de vivienda fueron (en miles de pesos): Progresiva \$227.9, Interés Social \$ 331.1, Tipo Medio \$ 498.7 y Residencial \$1,847.8

Costo de ventas

Al 1T07 el costo de ventas registró un monto de \$ 1,488.4 millones lo que representa el 70% con respecto a ventas, y un aumento de 10.7% en comparación con el 1T06.

Utilidad bruta

Al cierre del 1T07 se registraron \$ 638.9 millones y se obtuvo un margen bruto de 30%, lo que representa un incremento del 10.4% contra el 1T06. Por tipo de producto los márgenes fueron 25%, 28.7%, 30.1%, 30.1% y 37.9% que corresponden a Progresiva, Interés Social, Media, Residencial y Terrenos respectivamente.

Gastos de administración

Los gastos de administración, que incluyen sueldos y salarios de personal corporativo, ascendieron a \$ 137.2 millones al 1T07, representando un incremento de 9.6% con respecto al 1T06.

Utilidad de operación

La utilidad de operación al 1T07 creció 10.7% en comparación al 1T06, derivado de una combinación del incremento en el volumen de ventas y la mezcla de productos.

Costo integral de financiamiento

El costo integral de financiamiento presenta una variación de \$ 220.3 millones en relación con el 1T06, y un costo neto de \$ 20.8 millones. Los intereses pagados ascendieron a 37.4 millones que son básicamente derivados del crédito que se tomó en mayo del 2006 por \$1,000 millones. El detalle se muestra a continuación:

	1T07 Mill.\$	1T06 Mill.\$	Var. 06/05 %
Intereses Pagados	37.4	8.2	353.6
Intereses Ganados	(31.9)	(31.5)	1.4
Pérdida (Utilidad) Cambiaria	(0.6)	(4.9)	-87.7
Pérdida (Utilidad) Monetaria	15.9	10.8	47.2
Costo Integral de Financiamiento	20.8	(17.3)	-220.3

Impuestos

La compañía registró un total de impuestos \$ 134.7 millones de pesos, es decir, un incremento del 3.9% con respecto al 1T06.

Utilidad neta

La utilidad neta durante el 1T07 fue de \$ 347.2 millones de pesos con un margen del 16.3%, en línea con lo esperado, lo que representa un incremento del 3.5% comparado con 1T06. La utilidad neta ya incluye el cargo de intereses derivados del crédito por \$1,000 millones contratado en 2006.

EBITDA

Durante el 1T07 Consorcio ARA generó un EBITDA por \$ 523.7 millones (24.6% con respecto a ventas), 11.1% mayor con el correspondiente 1T06, de los cuales sólo \$ 22.0 millones de pesos son producto de la depreciación. El nivel de EBITDA alcanzado permite cubrir el rubro de intereses pagados en 14 veces.

Estado de resultados 1T07

	1T07	%	1T06	%	Var. 07/06 %
Ingresos	2,127.2	100.0	1,922.9	100.0	10.6
Costo de Ventas	1,488.4	70.0	1,344.4	69.9	10.7
Utilidad Bruta	638.9	30.0	578.5	30.1	10.4
Gastos de Administración	137.2	6.5	125.2	6.5	9.6
Utilidad de Operación	501.6	23.6	453.3	23.6	10.7
CIF (ingreso) costo	20.8	1.0	(17.3)	-0.9	-220.3
Otros (ingresos) gastos	10.0	0.5	6.4	0.3	54.9
(Utilidad) Pérdida en Participación	(11.0)	-0.5	(0.9)	0.0	1,091.4
Utilidad antes de Impuestos	481.9	22.7	465.2	24.2	3.6
ISR Diferido	40.3	1.9	30.8	1.6	30.8
ISR, IMPAC y PTU	94.5	4.4	98.9	5.1	-4.5
Total Impuestos	134.7	6.3	129.7	6.7	3.9
Utilidad Neta	347.2	16.3	335.5	17.4	3.5
Depreciación	22.0	1.0	18.1	0.9	21.4
EBITDA	523.7	24.6	471.5	24.5	11.1

Cifras en millones de pesos al 31 de marzo 2007

III. Resultados de operación Últimos Doce Meses (UDM) Abril 2006 – Marzo 2007

Comparativo de unidades y ventas UDM

	Abr 06- Mar 07		Abr 05- Mar 06		Var. UDM		Var. UDM	
	Unid.	Mill.\$	Unid.	Mill.\$	Unid.	%	Mill.\$	%
Progresiva	8,035	1,834.1	5,280	1,178.2	2,755	52.2	655.9	55.7
Interés Social	9,485	3,230.0	11,554	4,039.3	(2,069)	(17.9)	(809.3)	(20.0)
Tipo Medio	5,644	2,937.2	2,473	1,661.5	3,171	128.2	1,275.7	76.8
Residencial	139	254.0	165	304.0	(26)	(15.8)	(50.0)	(16.4)
Total como Promotor	23,303	8,255.5	19,472	7,183.1	3,831	19.7	1,072.4	14.9
Terrenos, renta de locales y otros		502.7		394.8			107.8	27.3
TOTAL	23,303	8,758.1	19,472	7,577.9	3,831	19.7	1,180.2	15.6

Cifras en millones de pesos al 31 de marzo 2007

Estado de resultados UDM

	Abr 06-Mar 07	%	Abr 05-Mar 06	%	Var. 07/06 %
Ingresos	8,758.1	100.0	7,577.9	100.0	15.6
Costo de Ventas	6,168.6	70.4	5,364.4	70.8	15.0
Utilidad Bruta	2,589.5	29.6	2,213.5	29.2	17.0
Gastos de Administración	610.9	7.0	553.7	7.3	10.3
Utilidad de Operación	1,978.7	22.6	1,659.8	21.9	19.2
CIF (ingreso) costo	52.1	0.6	(47.7)	-0.6	-209.2
Otros (ingresos) gastos	33.3	0.4	(12.9)	-0.2	-357.5
(Utilidad) Pérdida en Participación	(33.5)	(0.4)	(10.9)	(0.1)	208.3
Utilidad antes de Impuestos	1,926.8	22.0	1,731.3	22.8	11.3
ISR Diferido	147.5	1.7	133.3	1.8	10.7
ISR, IMPAC y PTU	416.6	4.8	345.8	4.6	20.5
Total Impuestos	564.1	6.4	479.1	6.3	17.7
Utilidad Neta	1,362.7	15.6	1,252.2	16.5	8.8
Depreciación	92.7	1.1	86.5	1.1	7.2
EBITDA	2,071.4	23.7	1,746.3	23.0	18.6

Cifras en millones de pesos al 31 de marzo 2007

IV. Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Efectivo e inversiones temporales

Al 31 de marzo de 2007 el nivel de efectivo e inversiones temporales registró \$ 2,093.7 millones, suficiente para satisfacer oportunamente las necesidades de capital de trabajo.

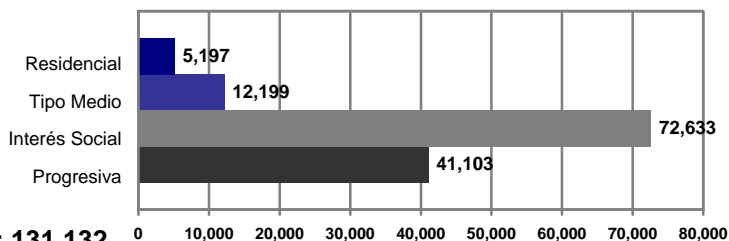
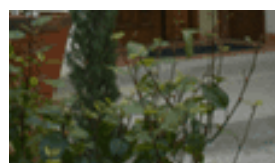
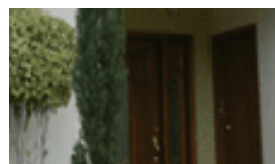
Cuentas por cobrar

Se mantienen políticas y sistemas de cobranza que buscan asegurar la pronta recuperación de cartera. El saldo de cuentas por cobrar asciende a \$ 3,636.8 millones y representan una rotación de 5.1 meses, es decir 1.4 meses arriba respecto del 1T06 debido a ciertas dificultades operativas en el producto hipotecario Cofinavit y a retrasos en la cobranza con FOVISSSTE. Las cuentas por cobrar están en línea con nuestras expectativas para el 2007.

Inventarios

Este rubro asciende a \$ 5,207.7 millones, los cuales incluyen la reserva territorial que suma \$ 3,590.3 millones y constituye el activo más importante de la empresa. También incluye las obras en proceso y almacén de materiales de construcción por \$ 1,617.4 millones.

Cabe destacar que contamos con una reserva territorial estratégica, equivalente a 131,132 viviendas a plan maestro, con una superficie de 35.9 millones de m² distribuidas en las zonas geográficas de mayor desarrollo económico del país, y en donde se proyecta producir los siguientes tipos de productos de vivienda:



Total: 131.132

Tenemos una amplia presencia en el área metropolitana del Valle de México, y el sureste turístico del país donde se desarrollarán importantes proyectos de vivienda de interés social y tipo medio. Se continuará el énfasis de nuestra presencia en aquellas regiones donde las variables sociodemográficas indican un alto potencial de desarrollo social y económico, y se encuentra distribuida geográficamente de la siguiente manera:

	Unidades	%		Unidades	%
Edo. De Mexico	44,050	33.59	Guanajuato	2,660	2.03
Quintana Roo	37,332	28.47	Nayarit	2,582	1.97
Nuevo León	8,479	6.47	Puebla	2,568	1.96
Baja California	8,071	6.15	Michoacán	1,175	0.90
Jalisco	6,612	5.04	Chihuahua	985	0.75
Querétaro	5,011	3.82	Guerrero	828	0.63
Morelos	3,820	2.91	Distrito Federal	300	0.23
Veracruz	3,725	2.84	Sinaloa	72	0.05
Sonora	2,822	2.15	Tabasco	40	0.03
			TOTAL	131,132	100.00

Actualmente la compañía planea destinar a la línea de negocios de venta de terrenos con servicios una superficie aproximada de 3.4 millones de m².

Capacidad instalada para producir concreto

Tenemos una integración vertical que nos permite generar y aprovechar importantes economías de escala. Contamos con la capacidad instalada para producir la totalidad de nuestros requerimientos de concreto y cimbra.

Al 31 de marzo de 2007 el rubro de inmuebles, planta y equipo neto suma un total de \$ 634,0 millones mostrando un incremento del 28,1% con respecto al 1T06. La inversión en maquinaria y equipo durante el año fue de \$ 28.1 millones.

Deuda

Como parte de la estrategia para optimizar la eficiencia de la estructura de capital y con objeto de apoyar la operación de nuevos desarrollos, la Compañía contrató un crédito simple, por \$1,000 millones de pesos, en mayo de 2006; 50% de dicha deuda se contrató a 10 años y el otro 50% restante a 7 años. En ambos casos la tasa de interés anual es de TIIE + 1punto y TIIE +0.97 puntos respectivamente, con un techo en la TIIE de hasta 9%. Durante el 1T07 se amortizaron un total de \$12.5 millones de ese crédito y el saldo correspondiente al cierre del trimestre es de \$922.6 millones.

Adicionalmente seguimos con la estrategia de adquisición de maquinaria y equipo a través de arrendamiento financiero el cual representa \$188.3 millones, de los cuales \$87.8 millones corresponden a corto plazo y \$100.5 a largo plazo.

Por otra parte estamos explorando la posibilidad de adquirir deuda adicional por alrededor de 800 millones de pesos para la adquisición de terrenos estratégicos en localidades de alto potencial de crecimiento y donde existe un fuerte apoyo de autoridades estatales y municipales para el desarrollo de vivienda.

Al cierre del 1T07 la deuda con costo a capital contable es solamente de 15.7%; deuda con costo a activo total de 9.9% y la deuda con costo a efectivo e inversiones temporales representa el 56.6%.

El pasivo total a capital contable es de 0.55 veces, lo que refleja una estructura financiera sana.

Impuestos diferidos

Sobre la base del principio contable D-4, el pasivo por impuesto sobre la renta diferido al 31 de marzo de 2007 ascendieron a \$ 1,969.4 millones. El apalancamiento, calculado como total del pasivo a total de activo, se ubica en 36.9% y sin los impuestos diferidos sería de 20.4%.

Capital contable

El capital contable de Consorcio ARA alcanzó los \$ 7,548.9 millones al 1T07 con un crecimiento del 1.5% con respecto al 1T06.

Balance general al 31 de marzo de 2007

	2007	2006	Var. 07/06
	Millones	Millones	%
Activo Total	11,961.6	10,528.1	13.6
Activo Circulante	11,091.7	9,818.6	13.0
Efectivo e Inv. Temporales	2,093.7	2,162.8	(3.2)
Cuentas por Cobrar	3,636.8	2,363.4	53.9
Inventarios	5,207.7	5,156.2	1.0
Otros Activos Circulantes	153.5	136.2	12.7
Activos a Largo plazo	860.1	698.6	23.1
Inmuebles y Equipo - neto	634.0	494.8	28.1
Documentos por Cobrar a Asoc.	181.3	175.1	3.5
Asoc. en Participación	44.8	28.7	56.1
Activo Intangible por Oblig. Lab.	9.8	10.9	10.1
Pasivo Total	4,412.7	3,092.1	42.7
Pasivo Circulante	1,472.2	1,125.4	30.8
Proveedores	440.1	400.7	9.8
Créditos Bancarios CP	176.4		100.0
Arrendamiento Financiero	87.8	44.1	99.1
Impuestos por Pagar	152.5	65.8	131.8
Otros Pasivos Circulantes	615.4	614.8	0.1
Pasivo a Largo Plazo	2,940.5	1,966.7	49.5
Créditos Bancarios LP	801.2	0	100.0
Otros Créditos y prov.a LP	56.3	35.6	58.1
Arrendamiento Financiero	100.5	37.0	171.6
ISR Diferido	1,969.4	1,880.7	4.7
Capital Contable	7,548.9	7,436.0	1.5

Cifras en millones de pesos al 31 de marzo 2007

V. Eventos relevantes

ARA se distingue como Empresa Socialmente Responsable



El Centro Mexicano para la Filantropía (Cemefi) y Alianza por la Responsabilidad Social Empresarial en México (AliaRSE), entregaron el pasado 28 de febrero, por segundo año consecutivo, el distintivo ESR a Consorcio ARA, que de nueva cuenta se destacó por haber asumido una cultura de responsabilidad social dentro de su organización y estructura, motivo por el cual se hizo acreedora para ser ratificada con dicho galardón.

Para obtener el distintivo, Consorcio ARA se sometió una vez más, a un proceso de autoevaluación, el cual fue aplicado por un comité de especialistas de AliaRSE.

El autodiagnóstico consta de más de 120 indicadores, de los cuales las compañías tienen que cumplir satisfactoriamente con el 75%. Los indicadores evaluados, implicaron cuatro categorías:

1. Ética empresarial
2. Preservación del medio ambiente
3. Vinculación con la comunidad
4. Cumplimiento de los principios del Pacto Mundial (derechos humanos, condiciones laborales, medio ambiente, transparencia y anticorrupción).

Esto, permite a la compañía que la sociedad en general y particularmente sus clientes, empleados, accionistas y proveedores, la identifiquen por su compromiso y desempeño social.

Split en la acción ARA* : cuatro acciones nuevas por una acción vieja

El precio de la acción de ARA al cierre del 7 de marzo 2007 fue de \$ 67.580 pesos. A la apertura del mercado el día 8 de marzo 2007 y derivado del decreto de un *split* de cuatro nuevas acciones por una acción vieja, el precio a la apertura fue de \$16.895 pesos.

Actualmente el número de acciones en circulación es de 1,312,847,496

ARA recibe certificación en telecomunicaciones por parte de la empresa 3M

El 14 de marzo 2007 ARA recibió una certificación por parte de 3M uno de los fabricantes más importantes a nivel mundial en el ámbito de telecomunicaciones. Esta certificación respalda la calidad de la infraestructura en telecomunicaciones que realiza Consorcio ARA en sus desarrollos habitacionales.

La certificación aunada a alianzas estratégicas con los proveedores de servicios de telecomunicaciones MAXCOM y AVANTEL, hacen posible el acceso a servicios de telefonía, televisión por cable, Internet, monitoreo para video-vigilancia etc. en los desarrollos habitacionales que construye Consorcio ARA.

Continuación del proceso de Regionalización

El proceso de regionalización continúa en Consorcio ARA, descentralizando la operación para dar una respuesta más rápida y eficiente a sus clientes.

Al día de hoy se han definido 8 de los 9 Directores Regionales, que han asumido el liderazgo del negocio en sus diferentes plazas: David Espinosa, Región Noroeste



(Baja California Sur, Baja California Norte, Sonora, Chihuahua y Durango); Deborah Reyes, Región Noreste (Coahuila, Nuevo León, Tamaulipas, Zacatecas y San Luis Potosí); Hugo Serrato, Región Bajío (Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro e Hidalgo); Eduardo Gurza, Región Occidente (Sinaloa, Nayarit, Jalisco, Colima y Michoacán); Carlos Ávila, Héctor Vallín y Alfredo Torres, Directores de las tres regiones Metropolitanas en el D.F. y zonas conurbadas (Poniente, Oriente y Norte respectivamente); María Concepción Espinoza Región Sur (Oaxaca, Chiapas, Tabasco, Campeche Yucatán y Quintana Roo)



La Dirección Regional Centro (Morelos y Guerrero), esta por definirse en el transcurso de las próximas semanas.



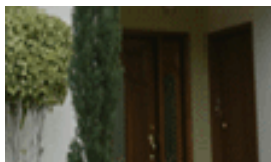
El proceso de Regionalización está a cargo de Vicente Naves Ramos, Director de Operaciones.



En este contexto cada Dirección Regional es responsable de coordinar, ejecutar y dar seguimiento a los ciclos de ventas y construcción para optimizar márgenes y rentabilidad.

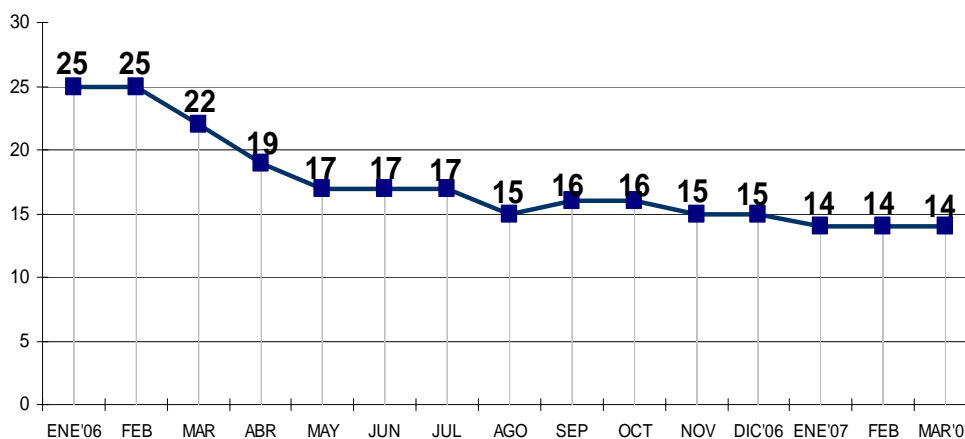
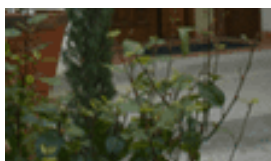


Dentro de los cambios en el área de Construcción, Genaro Martínez Rodriguez, Director del área dejó de colaborar con la compañía. La Dirección Corporativa de Construcción reporta a la Dirección General a cargo del Ingeniero Germán Ahumada Russek, y en breve se dará a conocer al Director que quedará a cargo de la misma.



ARA mejora su bursatilidad durante el 1T2007

ARA pertenece al conjunto de acciones de alta bursatilidad en la BMV. Durante los meses de enero, febrero y marzo del 2007 ARA se ha mantenido en el lugar número 14 en bursatilidad de acuerdo al correspondiente índice publicado mensualmente por la Bolsa Mexicana de Valores. En enero de 2006 ARA ocupaba el lugar número 25 y ha venido mejorando de manera paulatina como se muestra en la siguiente gráfica:



Pago de dividendo aprobado por la Asamblea General

El día lunes 23 de abril 2007 la Asamblea General aprobó el pago de dividendo correspondiente al ejercicio 2006. Se aprobó repartir \$ 200.623,500 pesos entre las 1,312,847,496 acciones por lo que equivale a \$ 0.1528 pesos por acción.



Al cierre del 2006 el precio de la acción era de \$ 18.29 por lo que el dividendo representa un *yield* por acción de 0.84%.

	2005	2006	2007
Acciones en circulación (*)	1,312,847,496	1,312,847,496	1,312,847,496
Monto del dividendo	150.4	1,290.3	200.6
Dividendo por acción	0.1145	0.9828	0.1528
Precio de mercado por acción (cierre del año anterior)	8.38	11.25	18.29
YIELD por Acción	1.37%	8.73%	0.84%

(*) En 2005 y 2006 se está considerando el *split* de 1 a 4 acciones para efectos comparativos con 2007.

Cualquier comentario e información adicional requerida favor de dirigirlo a:

Jaime del Río Castillo

Director de Relación con Inversionistas

(52.55) 55-96-88-03

jdelrio@ara.com.mx