

Resultados al Segundo Trimestre del 2002.

Pesos de Poder Adquisitivo al 30 de Junio del 2002.

RESUMEN DE RESULTADOS

Segundo Trimestre:

- Incremento en ventas del 0.5% con respecto al segundo trimestre del 2001, alcanzando \$880.6 millones de pesos
- Incremento de 1.6% en utilidad bruta del segundo trimestre del 2002 al segundo trimestre del 2001, reflejando un margen bruto de 28.4%, alcanzando \$ 249.7 millones de pesos
- Incremento de 0.5% en utilidad de operación con respecto al segundo trimestre del año anterior con un margen de 20.5%, alcanzando \$ 180.8 millones de pesos
- EBITDA creció 0.2% con relación al segundo trimestre del 2001, alcanzando un margen de 21.8% con respecto a ventas, alcanzando \$ 192.2 millones de pesos
- Utilidad neta durante el segundo trimestre obtuvo un margen de 10.2%, alcanzando \$ 89.7 millones de pesos

Últimos doce meses a Junio 2002 Vs. Junio 2001:

- Incremento en ventas del 5.9%, alcanzando \$ 4,029.3 millones de pesos
- Incremento de 5.3% en utilidad bruta en los últimos doce meses a Junio del 2002 con respecto al mismo periodo del año anterior, reflejando un margen bruto de 28.3%, alcanzando \$ 1,139.9 millones de pesos
- Incremento en utilidad de operación de 2.9% con respecto a los últimos doce meses a Junio del 2002, con un margen operativo de 20.6%, alcanzando \$ 830.9 millones de pesos
- EBITDA creció 2.4% en el periodo, alcanzando un margen de 21.8% con respecto a ventas, alcanzando \$ 876.8 millones de pesos
- La utilidad neta de los últimos doce meses a Junio obtuvo un margen de 12.1%, alcanzando \$ 487.3 millones de pesos. Sin considerar el efecto del impuesto diferido, el margen neto fue de 16.6%, alcanzando \$ 667.2 millones de pesos
- La utilidad por acción fue de \$1.48

Balance General al 30 de Junio 2002:

- Los pasivos con costo representan tan solo la tercera parte de nuestro efectivo
- Sin tomar en cuenta los pasivos diferidos, el apalancamiento se mantuvo bajo, a niveles de 13.6% total de pasivos a total de activos. Tomando en cuenta el efecto de los pasivos diferidos, el apalancamiento se encuentra en 36.5%
- Al cierre de Junio del 2002, Consorcio ARA es dueño al 100% de la reserva territorial, suficiente para construir y vender 106,516 casas a plan maestro, equivalentes a 121,440 viviendas de interés social de Consorcio ARA
- Al cierre del año el Backlog alcanzó las 18,921 unidades, suficiente para aproximadamente un año de ventas futuras

REPORTE DEL DIRECTOR.

SEGUNDO TRIMESTRE DEL 2002

VOLUMENES

Durante el segundo trimestre del 2002 Consorcio ARA tuvo un volumen de venta de 3,350 unidades. Este volumen repercutió en un crecimiento real de 0.5% en ingresos. El desglose de estos datos se encuentra a continuación:

	2° Trimestre 2002		2° Trimestre 2001		Variación			
	Unidades	Millones de Pesos	Unidades	Millones de Pesos	Unidades	%	Millones de Pesos	%
Prosavi-Progresiva	530	87.6	341	45.6	189	55.4	42.0	92.0
Infonavit	1,985	474.5	1,571	330.5	414	26.4	144.0	43.6
Fovi-Fovissste	498	137.6	1,201	311.8	-703	-58.5	-174.2	-55.9
Interés Social	2,483	612.1	2,772	642.3	-289	-10.4	-30.2	-4.7
Tipo Medio	314	129.2	237	99.0	77	32.5	30.2	30.5
Residencial	23	48.1	31	51.7	-8	-25.8	-3.6	-7.1
Terrenos Comerciales		--		28.8			-28.8	-100.0
Total como Promotor	3,350	877.0	3,381	867.4	-31	-0.9	9.6	1.1
Constructor	--	--	--	9.0	--	--	-9.0	-100.0
Locales Comerciales	--	3.6		--			3.6	100.0
Tipo Medio	--		26		-26	-100.0		
Total en A/ P	--		26		-26	-100.0		
TOTAL	3,350	880.6	3,407	876.4	-57	-1.7	4.2	0.5

	2° Trimestre 2002		2° Trimestre 2001		Variación	
	Unidades	Mezcla	Unidades	Mezcla	Unidades	%
Prosavi-Progresiva	530	15.8%	341	10.0%	189	55.4
Infonavit	1,985	59.2%	1,571	46.1%	414	26.4
Fovi-Fovissste	498	14.9%	1,201	35.3%	-703	-58.5
Interés Social	2,483	74.1%	2,772	81.4%	-289	-10.4
Tipo Medio	314	9.4%	263	7.7%	51	19.4
Residencial	23	0.7%	31	0.9%	-8	-25.8
TOTAL	3,350	100.0%	3,407	100.0%	-57	-1.7

Las operaciones en el sector de Prosavi-Progresiva durante el segundo trimestre del 2002 tuvieron un incremento en unidades del 55.4% y del 92.0% en ingresos comparándolos con el mismo trimestre del año anterior. Esto se debió al inicio de operaciones de algunos desarrollos nuevos.

Nuestras operaciones dentro del sector de interés social decrecieron un 10.4% de 2,772 unidades durante el segundo trimestre del 2001 a 2,483 unidades durante el segundo

trimestre del 2002 teniendo un decremento en ingresos del 4.7%; de los cuales el volumen de ventas de FOVI-FOVISSSTE en el trimestre decreció debido al retraso en las operaciones de dicho fondo en un 58.5%, para cerrar con 498 viviendas; reflejándose un decremento del 55.9% en ingresos para llegar a \$137.6 millones en este segmento. Así mismo, los ingresos por ventas con financiamiento INFONAVIT se incrementaron en un 43.6% para cerrar con \$474.5 millones y 1,985 unidades.

De las 314 unidades de tipo medio vendidas en el trimestre, se registraron 257 unidades vendidas a través de créditos hipotecarios de tipo B3 por parte de FOVI. La entrada en operación de los nuevos desarrollos de tipo medio están fortaleciendo ésta línea. En relación a los desarrollos por asociaciones en participación, estos han llegado a su fin.

La línea de negocio de vivienda residencial tuvo un decremento del 25.8% en unidades, y 7.1% en ingresos, debido a la conclusión de algunos desarrollos. Los desarrollos de Acapulco (Torre Playa Diamante y Villas Playa Diamante), y de la zona metropolitana (Herrerías) están dando dinamismo a esta línea de negocio, se espera que la apertura de nuevos desarrollos fortalezcan este segmento en un futuro cercano.

PRECIOS PROMEDIO.

Durante el segundo trimestre del 2002 los precios promedio de venta de los productos de Consorcio ARA experimentaron crecimientos importantes los cuales se detallan a continuación:

	Segundo Trimestre 2002 (Miles de Pesos)	Segundo Trimestre 2001 (Miles de Pesos)	Variación %
Prosavi-Progresiva	165.3	133.8	23.5
Infonavit	239.1	210.4	13.6
Fovi-Fovissste	276.3	259.6	6.4
Interés Social	246.5	231.7	6.4
Tipo Medio	411.5	417.7	-1.5
Residencial	2,090.7	1,669.1	25.3

Del cuadro anterior se reconocen ingresos del desarrollo de Playa Diamante en Acapulco y de Herrerías en la zona metropolitana. El precio promedio de vivienda residencial alcanzó los \$2,090.7 miles de pesos, es decir, un 25.3% por encima del comparable del segundo trimestre del año 2001.

ESTADO DE RESULTADOS, 2° Trimestre del 2002 vs. 2° Trimestre del 2001.

	2° Trimestre 2002		2° Trimestre 2001		Variación
	Millones de	%	Millones de	%	%
	Pesos		Pesos		
Ingresos	880.6	100.0	876.4	100.0	0.5
Costo de Ventas	630.9	71.6	630.6	72.0	0.0
Utilidad Bruta	249.7	28.4	245.8	28.0	1.6
Gastos de Administración	68.9	7.8	66.0	7.5	4.4
Utilidad de Operación	180.8	20.5	179.8	20.5	0.6
CIF	13.1	1.5	6.6	0.8	98.5
Otros Ingresos	0.5	0.1	5.1	0.6	-90.2
Asociaciones en Participación	0.0	0.0	-1.2	-0.1	-100.0
Utilidad Antes de Impuestos	168.2	19.1	177.1	20.2	-5.0
Impuestos	78.5	8.9	66.0	7.5	18.9
Utilidad Neta	89.7	10.2	111.1	12.7	-19.3
Depreciación	11.4	1.3	12.0	1.4	-5.0
EBITDA	192.2	21.8	191.8	21.9	0.2

INGRESOS

El efecto combinado de las ventas causó que los ingresos de Consorcio ARA crecieran 0.5% en términos reales pasando de \$ 876.4 millones durante el segundo trimestre del 2001 a \$ 880.6 millones durante el segundo trimestre del 2002.

COSTO DE VENTAS

El costo de ventas se mantuvo estable pasando de \$630.6 millones al cierre del segundo trimestre del 2001 a \$630.9 millones al cierre del segundo trimestre del 2002. La mano de obra ya impactó lo que tenía que afectar; en adelante se espera que los márgenes no sufran mayor afectación.

UTILIDAD BRUTA

La utilidad bruta para el segundo trimestre del 2002 fue superior a la del segundo trimestre del año anterior en un 1.6% al alcanzar los \$249.7 millones. Esto generó un margen bruto global de 28.4% sobre ventas. Los márgenes brutos por segmento son desglosados a continuación:

	Margen Bruto	Margen Bruto	Incremento
	2° Trimestre 2002	2° Trimestre 2001	Puntos

Prosavi-Progresiva	23.9%	23.1%	0.8
Interés Social	28.4%	27.7%	0.7
Tipo Medio	31.0%	30.2%	0.8
Residencial	30.2%	31.4%	-1.2
Promotor	28.4%	28.1%	0.4
Constructor	--	27.0%	N/A
Locales Comerciales	67.2%	--	67.2
TOTAL	28.4%	28.1%	0.3

Debido a la entrada de la nueva vivienda Progresiva en el sector de Prosavi-Progresiva vemos el mejor desempeño en el margen bruto de este sector, ya que se comercializa una vivienda similar a la del Prosavi con un mayor precio.

GASTOS GENERALES Y DE ADMINISTRACION

Los gastos generales y de administración como porcentaje de ventas fueron de 7.8%. Durante el segundo trimestre del 2002, estos ascendieron a \$ 68.9 millones. Debido al auge de vivienda se ha tomado la decisión de enriquecer las percepciones del personal clave, de forma ligada a su desempeño, para motivarle y retenerle. Asimismo el segundo trimestre es el de menor volumen del año y los costos de administración son proporcionalmente mayores en comparación a las ventas del periodo. Esto se debe a que la mayor parte de la estructura administrativa se mantiene al mismo nivel a lo largo del año.

UTILIDAD DE OPERACION

La utilidad de operación de Consorcio ARA durante el segundo trimestre del 2002 alcanzó los \$180.8 millones. El margen correspondiente alcanzó niveles de 20.5%.

EBITDA

Durante el segundo trimestre del 2002, Consorcio ARA generó \$192.2 millones de EBITDA, de los cuales solo \$11.4 son producto de la depreciación. El margen resultante fue de 21.8% durante el segundo trimestre del 2002.

COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

El costo integral de financiamiento creció en 98.5% de \$6.6 millones durante el segundo trimestre del 2001 a \$13.1 millones durante el segundo trimestre del 2002. Su desglose se muestra a continuación:

	2° Trimestre 2002	2° Trimestre 2001	Variación
	Millones \$	Millones \$	%
Intereses Pagados	15.1	21.5	-29.8
Intereses Ganados	8.0	16.5	-51.5
Pérdida (Utilidad) Cambiaria	2.5	0.4	525.0
Pérdida (Utilidad) Monetaria	3.5	1.2	191.7
Costo Integral de Financiamiento	13.1	6.6	98.5

La baja de tasas repercutió en un monto pagado de intereses inferior al del segundo trimestre del año anterior en un 29.8%.

El nivel de efectivo dio como resultado una ganancia de intereses de \$ 8.0 millones un 51.5% menor al del mismo periodo del año pasado, derivado de la misma disminución de las tasas de interés en el periodo.

Cabe hacer notar que nuestro EBITDA es 14.7 veces mayor que los \$ 13.1 millones del costo integral de financiamiento y que puede cubrir los intereses pagados en más de 12.7 veces.

ASOCIACIONES EN PARTICIPACION

Las asociaciones en participación disminuyeron sus operaciones debido a la finalización de los proyectos bajo este rubro.

IMPUESTOS

La compañía registró en el segundo trimestre un total de impuestos por \$ 78.5 millones de pesos los cuales representan un incremento del 18.9 %, así mismo un Impuesto Sobre la Renta (ISR) diferido por la cantidad de \$ 60.0 millones, reflejando un incremento del 60.0 %.

UTILIDAD NETA

La utilidad neta total del segundo trimestre del año alcanzó los \$89.7 millones con un margen neto de 10.2%. Considerando una disminución proporcional en la misma por el incremento de impuestos antes mencionado.

Últimos Doce Meses a Junio del 2002 vs. 2001

Los resultados de los últimos doce meses se presentan a continuación:

VOLUMENES:

	UDM a Junio del 2002		UDM a Junio del 2001		Var.			
	Unidades	Millones de Pesos	Unidades	Millones de Pesos	Unidades	%	Millones de Pesos	%
Prosavi-Progresiva	2,342	364.9	2,134	291.4	208	9.7	73.5	25.2
Infonavit	6,609	1,525.7	6,685	1,412.7	-76	-1.1	113.0	8.0
Fovi-Fovissste	5,566	1,402.9	5,322	1,318.4	244	4.6	84.5	6.4
Interés Social	12,175	2,928.5	12,007	2,731.1	168	1.4	197.4	7.2
Tipo Medio	1,232	460.5	1,253	484.4	-21	-1.7	-23.9	-4.9
Residencial	125	272.0	116	189.1	9	7.8	82.9	43.8
Terrenos Comerciales	--	-19.5	--	28.7	--	--	--	-167.8
Total como Promotor	15,874	4,006.5	15,510	3,724.8	364	2.3	281.7	7.6
Constructor	--	16.5	--	81.0	--	--	-64.5	-79.7
Locales Comerciales		6.4		--			6.4	100.0
Tipo Medio	23		339		-316	-93.2		
Total en A/P	23		339		-316	-93.2		
TOTAL	15,897	4,029.3	15,849	3,805.8	48	0.3	223.5	5.9

RESUMEN	UDM a Junio del 2002		UDM a Junio del 2001		Variación	
	Unidades	Mezcla	Unidades	Mezcla	Unidades	%
Prosavi-Progresiva	2,342	14.7%	2,134	13.5%	208	9.7
Infonavit	6,609	41.6%	6,685	42.2%	-76	-1.1
Fovi-Fovissste	5,566	35.0%	5,322	33.6%	244	4.6
Interés Social	12,175	76.6%	12,007	75.8%	168	1.4
Medio	1,255	7.9%	1,592	10.0%	-337	-21.2
Residencial	125	0.8%	116	0.7%	9	7.8
TOTAL	15,897	100.0%	15,849	100.0%	48	0.3

PRECIOS PROMEDIO (UDM)

	UDM a Junio del 2002 (Miles de Pesos)	UDM a Junio del 2001 (Miles de Pesos)	Variación %
Prosavi-Progresiva	155.8	136.6	14.1
Infonavit	230.8	211.3	9.2
Fovi-Fovissste	252.0	247.7	1.7
Interés Social	240.5	227.5	5.8
Tipo Medio	373.8	386.6	-3.3
Residencial	2,175.7	1,630.5	33.4

ESTADO DE RESULTADOS, (UDM)

	UDM a Junio del 2002		UDM a Junio del 2001		Variación %
	Millones de	%	Millones de	%	
	Pesos		Pesos		
Ingresos	4,029.3	100.0	3,805.8	100.0	5.9
Costo de Ventas	2,889.4	71.7	2,723.2	71.6	6.1
Utilidad Bruta	1,139.9	28.3	1,082.6	28.4	5.3
Gastos de Operación	309.0	7.7	274.8	7.2	12.4
Utilidad de Operación	830.9	20.6	807.8	21.2	2.9
CIF	37.6	0.9	20.5	0.5	83.4
Otros Ingresos	6.9	0.2	2.6	0.1	165.4
Asoc. En Participación	-3.6	-0.1	0.2	0.0	-1,900.0
Util. Antes de Impuestos	796.6	19.8	790.1	20.8	0.8
Impuestos	309.3	7.7	228.2	6.0	35.5
Utilidad Neta	487.3	12.1	561.9	14.8	-13.3
Depreciación	45.9	1.1	48.3	1.3	-5.0
EBITDA	876.8	21.8	856.1	22.5	2.4

UTILIDAD BRUTA (UDM)

	Margen Bruto UDM a Junio del 2002	Margen Bruto UDM a Junio del 2001	Variación Puntos
Prosavi-Progresiva	23.8%	23.2%	0.7
Interés Social	28.3%	28.4%	-0.1
Tipo Medio	30.2%	30.6%	-0.4
Residencial	31.0%	31.9%	-0.9
Constructor	15.4%	28.0%	-12.6
Terrenos Comerciales	31.1%	--	31.1
Arrend. Locales. Comerciales	65.6%	--	65.6
TOTAL	28.3%	28.4%	-0.2

COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO (UDM)

	UDM a Junio del 2002 (Millones de Pesos)	UDM a Junio del 2001 (Millones de Pesos)	Variación %
Intereses Pagados	67.5	110.0	-38.6
Intereses Ganados	41.8	76.5	-45.3
Pérdida (Utilidad) Cambiaria	0.3	-0.8	-137.5
Pérdida (Utilidad) Monetaria	11.6	-12.2	-195.1
Costo Integral de Financiamiento	37.6	20.5	83.4

UTILIDAD NETA (UDM)

La utilidad neta de los últimos doce meses alcanzó los \$ 487.3 millones, y un margen neto del 12.1%, la utilidad neta por acción resultó de \$ 1.48

El detalle se muestra a continuación:

	UDM a Junio del 2002
Utilidad Neta Mayoritaria (miles)	485,247
Acciones	327,818,557
UPA	1.48

BALANCE GENERAL AL 30 DE JUNIO 2002.

	Junio 2002	Junio 2001	
	Millones de	Millones de	Variación
	Pesos	Pesos	%
Activo Total	5,197.0	4,625.9	12.3
Activo Circulante	4,762.1	4,280.9	11.2
Efectivo e Inv. Temporales	692.1	597.1	15.9
Cuentas por Cobrar	1,070.9	866.1	23.6
Otras Cuentas por Cobrar	0.0	22.3	-100.0
Inventarios	2,844.9	2,722.9	4.5
Otros Activos Circulantes	154.1	72.5	112.7
Activos Fijos	434.9	345.0	26.1
Inversiones en A. En P.	5.4	47.3	-88.6
Edificios y Equipo	429.5	297.7	44.3
Pasivo Total	1,896.1	1,699.4	11.6
Pasivo Circulante	705.5	701.9	0.5
Cuentas por Pagar	254.7	268.0	-5.0
Créditos Bancarios	150.9	4.0	3,672.5
Créditos Bursátiles	--	78.7	-100.0
Impuestos	12.2	11.8	3.4
Otros Pasivos Circulantes	287.7	339.4	-15.2
Pasivo a Largo Plazo	--	7.9	-100.0
Créditos Bancarios	--	7.9	-100.0
Pasivos Diferidos	1,190.6	989.6	20.3
ISR Diferido	1,187.3	989.6	20.0
Obligaciones Laborales	2.8	--	100.0
Otros Pasivos	0.5	--	100.0
Capital Contable	3,300.9	2,926.5	12.8

ACTIVO:

El activo total creció un 12.3% de junio del 2001 a Junio del 2002. Los inventarios, los cuales incluyen la reserva territorial y obra en proceso son el activo más importante y tuvieron un incremento del 4.5%. El efectivo durante el segundo trimestre ascendió a \$692.1 representando un crecimiento del 15.9%.

CUENTAS POR COBRAR:

Las cuentas por cobrar crecieron un 23.6% en los últimos doce meses, no obstante se mantuvieron en 3.8 meses de venta. Cabe hacer notar que el nivel óptimo se encuentra entre 3.5 y 4.5 meses. Estos niveles de cuentas por cobrar no son sorprendidos, ya que estimábamos que estuvieran por encima de 3.5 meses debido al retraso en las operaciones de FOVISSSTE. Es importante señalar que la empresa se mantiene con niveles de liderazgo en la rotación de cuentas por cobrar dentro del sector, esto se debe a la estupenda cobranza realizada por la empresa. Asimismo tenemos la confianza de que FOVISSSTE pronto reanudara sus operaciones de manera habitual.

PASIVO:

Por motivo del principio contable D-4, los pasivos diferidos ascendieron a \$1,187.3 millones. Por este motivo el apalancamiento, calculado como total del pasivo a total del activo se encuentra en 36.5%, si no tomáramos en cuenta estos pasivos diferidos el apalancamiento sería del 13.6%. Los pasivos con costo representan únicamente el 11.5% del pasivo total y el 31.6% del saldo en caja. Nuestro pasivo circulante se incrementó en un 0.5%. El pasivo a proveedores de terrenos aumentó de \$88.3 millones a \$140.7 millones en el transcurso del año.

CAPITAL CONTABLE:

El capital contable de Consorcio ARA creció 12.8% alcanzando los \$3,300.9 millones al 30 de Junio del 2002.

RESERVA TERRITORIAL

Consorcio ARA continúa teniendo la reserva territorial óptima para su operación desde un punto de vista estratégico, operativo y financiero. Esta reserva territorial asciende a una superficie de 21.0 millones de metros cuadrados suficientes para construir 106,516 viviendas y 121,440 viviendas equivalentes a unidades de interés social de Consorcio ARA. A continuación se desglosa por tipo de vivienda:

	Junio 2002	Equivalente en unidades	Equivalente en Ingresos
	Unidades	Interés Social	Millones \$
Prosavi-Progresiva	15,831	10,473	2,565.9
Interés Social	82,820	82,820	20,290.2
Tipo Medio	5,675	9,089	2,226.8
Residencial	2,190	19,057	4,668.8
TOTAL	106,516	121,440	29,751.7

Esta reserva territorial se encuentra repartida a lo largo de la República de la siguiente manera:

	Unidades	%
Valle de México	56,288	52.84
Quintana Roo	24,938	23.41
Baja California	10,042	9.43
Estado de México	5,121	4.81
Sonora	2,822	2.65
Puebla	1,686	1.58
Nuevo León	1,681	1.58
Guanajuato	1,648	1.55
Chihuahua	1,177	1.10
Veracruz	490	0.46
Morelos	221	0.21
Querétaro	173	0.16
Guerrero	140	0.13
Sinaloa	49	0.05
Tabasco	40	0.04
TOTAL	106,516	100.00

Es evidente la concentración de nuestra presencia en regiones de alto desarrollo económico y demográfico como lo son el área metropolitana del Valle de México, la franja norte con sus maquiladoras y el sureste turístico del país.

BACKLOG DE HIPOTECAS

Hacia el final del segundo trimestre del 2002, la reserva de hipotecas estaba conformada de la siguiente manera:

	Unidades al 2° Trimestre del 2002	Mezcla %	Unidades al 2° Trimestre del 2001	Mezcla %	Incremento %
Prosavi-Progresiva	1,021	5.4	1,157	6.0	-11.8
Interés Social	13,824	73.1	15,735	81.9	-12.1
Infonavit	6,699	35.4	7,593	39.5	-11.8
Fovi-Fovissste	7,125	37.7	8,142	42.5	-12.5
Tipo Medio	3,629	19.2	1,917	10.0	89.3
Residencial	447	2.4	406	2.1	10.1
TOTAL	18,921	100.0	19,215	100.0	-1.5

Cabe mencionar que los niveles de *Backlog* son suficientes para aproximadamente un año de ventas futuras. Sentimos que éste es un nivel óptimo, ya que es un Backlog de compromisos de hipoteca mas no de obra. Haremos un énfasis importante para incrementar ésta reserva en los próximos trimestres.

Cualquier comentario favor de dirigirlo a:

Ing. Donald Forseck Orive
 Director de Finanzas
 (5255) 5251 2970
donald@ara.com.mx

Aarón Hernández Moreno.
 Gerente de Relación con Inversionistas
 (5255) 5596 8803
aaron@ara.com.mx