

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

CUARTO TRIMESTRE 2006 (4T06)

Documento enviado a la BMV el 22 de febrero de 2007



ARA

Resumen ejecutivo

Cuarto trimestre 2006 (4T06):

- Ventas por \$ 2,434.9 millones representando un incremento del 11.5% con respecto al cuarto trimestre de 2005 (4T05). Dichas ventas corresponden a 6,794 unidades, (equivalentes a 11,068 unidades al precio representativo de la industria).
- Utilidad bruta alcanzó los \$ 715.1 millones, con un margen bruto de 29.4% y se tuvo un crecimiento de 13.2% comparado con el 4T05.
- Utilidad de operación de \$ 562.5 millones, con un margen de operación del 23.1%, que representa un incremento del 19.7% con respecto al 4T05.
- Utilidad neta cerró con \$ 350.8 millones y un margen neto de 14.4%, es decir, un decremento de 7.1% con respecto al 4T05.
- EBITDA de \$ 586.5 millones, lo que representa 24.1% con respecto a ventas y un crecimiento de 18.3% comparado con el 4T05.
- Precio promedio de las viviendas de \$ 354.9 miles; 4.1% menor al del 4T05.

UDM 2006 vs. UDM 2005:

- Ventas por \$ 8,465.5 millones y un incremento del 20.1% con respecto al mismo periodo del año anterior. Dichas ventas corresponden a 22,668 unidades, -equivalentes a 38,480 unidades al precio representativo de la industria.
- Utilidad bruta alcanzó los \$ 2,492.2 millones, un margen bruto de 29.4% y un incremento de 22.4%
- Utilidad de operación de \$ 1,904.9 millones; un margen operativo del 22.5% y un incremento del 26.8%.
- Utilidad neta de \$ 1,340.7 millones; un margen neto del 15.8% y un incremento del 17.7%.
- EBITDA de \$ 1,993.9 millones; alcanzó un margen del 23.6% y un incremento del 25.6%.
- Precio promedio de las viviendas de \$ 353.5 miles de pesos, lo que representa un decremento del 3.1%

Liquidez y recursos de capital

- El nivel de efectivo alcanzó \$ 2,047.7 millones; la rotación de las cuentas por cobrar representan 5.0 meses; una reserva territorial para edificar 135,799 viviendas a plan maestro para operar los próximos cuatro años; una deuda con costo por \$1,164.1 millones lo que a su vez representa un 16.3% del capital contable y un *backlog* de hipotecas de 38,244 unidades. Todo esto refleja una eficaz solidez financiera de Consorcio ARA.

Resultados de operación

Ventas

Los ingresos totales del 4T06 fueron de \$ 2,434.9 millones lo que significa un incremento del 11.5% con respecto al 4T05 y 6,794 unidades vendidas, equivalentes a 11,068 unidades al precio representativo de la industria.

El tipo de vivienda Progresiva reportó un volumen de 2,218 unidades vendidas, lo que representa un ingreso por \$ 502.6 millones, es decir 34.9% más que lo reportado el 4T05. Fueron financiadas 1,512 y 706 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 2,584 unidades vendidas y representó ingresos por \$ 848.7 millones, de los cuales las ventas con financiamiento INFONAVIT fueron 819 unidades y representaron ingresos por \$ 255.6 millones. Por su parte, las unidades vendidas a través de la SHF fueron 1,447, alcanzando un monto total de \$ 487.8 millones. En lo referente a FOVISSSTE se vendieron 318 viviendas por un ingreso de \$ 105.2 millones.

La vivienda Tipo Medio registró \$ 1,012.2 millones de ingresos lo que representa un incremento de 128.4%. Se alcanzaron las 1,965 viviendas vendidas.

En el tipo de vivienda Residencial se alcanzaron ingresos por \$ 48 millones al venderse 27 unidades. Este segmento incluirá en el futuro cercano productos inexistentes en el mercado actual; tal es el caso de un proyecto residencial en el Estado de Morelos el cual incluirá un campo de golf, residencias desarrolladas y lotes adyacentes al *fairway*.

Otros proyectos inmobiliarios consistentes principalmente en la venta de terrenos con servicios en sus diferentes modalidades, y rentas de locales comerciales, registraron ingresos por \$ 23.4 millones.

	4°Trim. 2006		4°Trim. 2005		Var. 06/05	
	Unid.	Mill.\$	Unid.	Mill.\$	Mill.\$	%
Progresiva	2,218	502.6	1,683	372.6	130.0	34.9
Interés Social	2,584	848.7	3,312	1,180.5	(331.7)	(28.1)
Tipo Medio	1,965	1,012.2	622	443.1	569.1	128.4
Residencial	27	48.0	61	105.7	(57.7)	(54.7)
Total como promotor	6,794	2,411.4	5,678	2,101.9	309.6	14.7
Otros proyectos inmobiliarios						
Terrenos, rentas de locales y otros	-	23.5	-	81.9	(58.6)	(71.3)
TOTAL	6,794	2,434.9	5,678	2,183.8	251.1	11.5

Precios promedio (miles de pesos)

Al 4T06 se registró un decremento en precios promedio de productos de vivienda del 4.1% es decir, \$ 354.9. Al 4T06 los precios promedios de los cuatro tipos de vivienda fueron: Progresiva \$226.6, Interés Social \$ 328.4, Tipo Medio \$ 515.1 y Residencial \$1,776.7, lo cual representa variaciones con respecto al 4T05 de 2.3%, -7.8%, -27.7% y 2.5% respectivamente.

Costo de ventas

Al 4T06 el costo de ventas registró un monto de \$ 1,719.7 millones lo que representa el 70.6% con respecto a ventas, y un aumento de 10.8% en comparación con el 4T05.

Utilidad bruta

Al cierre del 4T06 se registraron \$ 715.2 millones y se obtuvo un margen bruto de 29.4%, lo que representa un incremento del 13.2% contra el 4T05. Por tipo de producto los márgenes fueron 25.3%, 29.3%, 31.2%, 31.1% y 37.1% 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 \$ 152.6 millones al 4T06, representando un decremento de 5.7% con respecto al 4T05.

Utilidad de operación

La utilidad de operación al 4T06 creció 19.7% en comparación al 4T05, derivado de una combinación del incremento en el volumen de ventas y la mezcla de productos.

EBITDA

Durante el 4T06 Consorcio ARA generó un EBITDA por \$ 586.5 millones (24.1% con respecto a ventas), 18.3% mayor con el correspondiente 4T05, de los cuales sólo 24.0 millones de pesos son producto de la depreciación. El nivel de EBITDA alcanzado permite cubrir el rubro de intereses pagados en más de 18.7 veces.

Costo integral de financiamiento

El costo integral de financiamiento presenta un incremento de \$25.6 millones en relación con el 4T05, lo cual arroja un costo neto de 22.7 millones derivado del crédito que se tomó este año de \$1,000 millones. El detalle se muestra a continuación:

	4°Trim. 2006 Mill.\$	4°Trim. 2005 Mill.\$	Var. 06/05 %
Intereses Pagados	31.3	14.7	112.9
Intereses Ganados	(37.3)	(29.0)	28.5
Pérdida (Utilidad) Cambiaria	(0.6)	(6.1)	(89.7)
Pérdida (Utilidad) Monetaria	29.3	17.5	66.9
Costo Integral de Financiamiento	22.7	(2.9)	(888.8)

Impuestos

La compañía registró un total de impuestos \$ 184.5 millones de pesos, es decir, un incremento del 37.8% con respecto al 4T05, debido básicamente al registro de la actualización de la reserva territorial con su correspondiente impuesto diferido.

Utilidad neta

La utilidad neta durante el 4T06 fue de \$ 350.8 millones de pesos con un margen del 14.4%, lo que representa un decremento del 7.1% comparado con 4T05; debido básicamente al incremento en los intereses pagados y al aumento en los impuestos diferidos por la actualización de la reserva territorial.

La utilidad por acción de los últimos 12 meses es de 4.07, como sigue:

UDM		
Utilidad Neta	Mayoritaria (pesos)	1,335.4
Acciones	(Promedio en Circulación)	327,855
UPA		4.07

Estado de resultados al 4T06

	4°Trim. 2006	%	4°Trim. 2005	%	Var. 06/05 %
Ingresos	2,434.9	100.0	2,183.8	100.0	11.5
Costo de Ventas	1,719.7	70.6	1552.0	71.1	10.8
Utilidad Bruta	715.2	29.4	631.8	28.9	13.2
Gastos de Administración	152.6	6.3	161.7	7.4	(5.7)
Utilidad de Operación	562.5	23.1	470.0	21.5	19.7
CIF (ingreso) costo	22.7	0.9	(2.9)	(0.1)	(888.8)
Otros (ingresos) gastos	9.7	0.4	(20.1)	(0.9)	(148.3)
(Utilidad) Pérdida en Participación	(5.1)	(0.2)	(18.6)	(0.9)	(72.3)
Utilidad antes de Impuestos	535.3	22.0	511.7	23.4	4.6
ISR Diferido	60.8	2.5	(26.9)	(1.2)	(325.4)
ISR, IMPAC y PTU	123.7	5.1	160.8	7.4	(23.1)
Total Impuestos	184.5	7.6	133.9	6.1	37.8
Utilidad Neta	350.8	14.4	377.8	17.3	(7.1)
Depreciación	23.9	1.0	25.5	1.2	(6.2)
EBITDA	586.5	24.1	495.6	22.7	18.3

Cifras en millones de pesos

Resultados Últimos Doce Meses (UDM) Ene / Dic 2006

Comparativo de unidades y ventas UDM

	Ene - Dic 06		Ene - Dic 05		Var. Ene - Dic 06		Var. Ene - Dic 05	
	Unid.	Mill.\$	Unid.	Mill.\$	Unid.	%	Mill.\$	%
Progresiva	7,781	1,763.2	4,504	978.4	3,277	72.8	784.8	80.2
Interés Social	10,119	3,481.9	11,832	4,025.9	(1,713)	(14.5)	(544)	(13.5)
Tipo Medio	4,622	2,499.2	2,510	1,628.5	2,112	84.1	870.8	53.5
Residencial	146	268.1	169	304.0	(23)	(13.6)	(35.9)	(11.8)
Total como Promotor	22,668	8,012.4	19,015	6,936.7	3,653	19.2	1,075.7	15.5
Terrenos, renta de locales y otros		453.1		111.2			341.8	307.5
TOTAL	22,668	8,465.5	19,015	7,047.9	3,653	19.2	1,417.6	20.1

Estado de resultados UDM

	Ene – Dic 06	%	Ene – Dic 05	%	Var. 06/05 %
Ingresos	8,465.5	100.0	7,047.9	100.0	20.1
Costo de Ventas	5,973.3	70.6	5,011.3	71.1	19.2
Utilidad Bruta	2,492.2	29.4	2,036.6	28.9	22.4
Gastos de Administración	587.3	6.9	534.6	7.6	9.9
Utilidad de Operación	1,904.9	22.5	1,502.0	21.3	26.8
CIF (ingreso) costo	14.2	0.2	(43.0)	(0.6)	(132.9)
Otros (ingresos) gastos	17.1	0.2	(21.8)	(0.3)	(179.0)
(Utilidad) Pérdida en Participación	(30.2)	(0.4)	(4.2)	(0.1)	636.9
Utilidad antes de Impuestos	1,903.8	22.5	1,571.0	22.3	21.2
ISR Diferido	161.7	1.9	143.5	2.0	12.6
ISR, IMPAC y PTU	401.4	4.7	288.6	4.1	39.1
Total Impuestos	563.1	6.7	432.1	6.1	30.3
Utilidad Neta	1,340.7	15.8	1,138.9	16.2	17.7
Depreciación	88.9	1.1	85.1	1.2	4.5
EBITDA	1,993.8	23.6	1,587.1	22.5	25.6

Cifras en millones de pesos

Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Efectivo e inversiones temporales

Al 31 de diciembre de 2006 el nivel de efectivo e inversiones temporales registró \$ 2,047.7 millones, cantidad superior en 22.1% con respecto al 4T05.

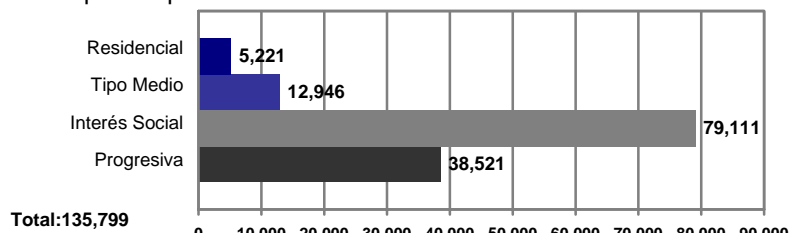
El nivel de efectivo mencionado es suficiente para satisfacer oportunamente las necesidades de capital de trabajo.

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 \$ 3,516.8 millones y representan una rotación de 5.0 meses, es decir 1.2 meses arriba respecto del 4T05. Este indicador está en línea con nuestras expectativas para el 2007.

Inventarios

Este rubro asciende a \$ 5,097.4 millones, los cuales incluyen la reserva territorial que suma \$ 3,706.6 millones y constituye el activo más importante de la empresa. También incluye las obras en proceso y almacén de materiales de construcción por \$ 1,390.8 millones. Cabe destacar que contamos con una reserva territorial estratégica, equivalente a 135,799 viviendas a plan maestro, con una superficie de 36.4 millones de m² distribuidas en las zonas geográficas de mayor desarrollo económico del país, y en donde se proyecta producir los siguientes tipos de vivienda:



Tenemos una amplia presencia en el área metropolitana del Valle de México, la franja norte con las maquiladoras 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	%
Valle de Méx.	52,971	39.0	Sonora	2,822	2.0
Quintana Roo	32,087	23.6	Guanajuato	2,663	2.0
Nuevo León	8,921	6.6	Nayarit	2,582	1.9
Baja California	8,576	6.3	Michoacán	1,210	0.9
Jalisco	6,775	5.0	Guerrero	1,065	0.8
Morelos	4,068	3.0	Chihuahua	1,005	0.7
Veracruz	3,967	3.0	D.F.	313	0.2
Querétaro	3,785	2.8	Sinaloa	72	0.1
Puebla	2,877	2.1	Tabasco	40	0.0
			TOTAL	135,799	100.0

Actualmente la compañía planea destinar a la línea de negocios de venta de terrenos con servicios una superficie aproximada de 4.9 millones de m² en los estados de México, Quintana Roo, y Morelos, principalmente.

Capacidad instalada

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, lo que ubica a Consorcio ARA como uno de los principales productores de concreto a nivel nacional.

Al 31 de diciembre de 2006 el rubro de inmuebles, planta y equipo neto suma un total de \$ 634.8 millones mostrando un incremento del 25.9% con respecto al 4T05. La inversión en maquinaria y equipo durante el año fue de \$ 203.5 millones.

Proveedores

Como apoyo a nuestros proveedores, nos integramos al programa de Cadenas Productivas de Nacional Financiera (NAFINSA), donde pueden acceder a diversos servicios financieros al amparo de la relación comercial que tenemos con ellos. El saldo de proveedores de terrenos y materiales de construcción asciende a \$ 380.1 millones al 4T06.

Deuda

Como parte de la estrategia para reforzar 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%. A la fecha se han amortizado un total de \$69.0 millones de ese crédito.

Adicionalmente seguimos con la estrategia de adquisición de maquinaria y equipo a través de arrendamiento financiero el cual representa \$206.8 millones, de los cuales \$90.4 millones corresponden a corto plazo y \$116.4 a largo plazo

La deuda con costo a capital contable es de 16%; deuda con costo a activo total de 9.8% y la deuda con costo a efectivo e inversiones temporales representa el 56.8%. Asimismo, contamos con líneas de crédito vigentes con diversas instituciones financieras por un total de \$ 1,077 millones. El pasivo total a capital contable es de 0.61 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 diciembre de 2006 ascendieron a \$ 1,940.4 millones. Por este motivo el apalancamiento, calculado como total del pasivo a total de activo, se ubica en 39.5%.

Capital contable

El capital contable de Consorcio ARA alcanzó los \$ 7,143.8 millones de pesos al 4T06 debido principalmente por el nivel de utilidad neta registrada en el periodo.

Políticas de tesorería

Consorcio ARA ha implementado una serie de políticas y procedimientos que tienen como objetivo asegurar la correcta administración del flujo de efectivo de cada una de las subsidiarias de manera centralizada.

Mantenemos un control estricto sobre la inversión de excedentes de tesorería invirtiéndolos en instrumentos de alta calidad crediticia.

Balance general al 31 de diciembre de 2006

	2006 Millones	2005 Millones	Var. 06/05 %
Activo Total	11,641.6	10,105.7	15.2
Activo Circulante	10,786.6	9,395.9	14.8
Efectivo e Inv. Temporales	2,047.7	1677.7	22.1
Cuentas por Cobrar	3,516.8	2,236.4	57.3
Inventarios	5,097.4	5,393.4	(5.5)
Otros Activos Circulantes	124.7	88.3	41.2
Activos a Largo plazo	855.0	709.9	20.4
Inmuebles y Equipo - neto	634.8	504.1	25.9
Documentos por Cobrar a Asoc.	166.3	166.5	(0.2)
Asoc. en Participación	44.1	28.3	55.5
Activo Intangible por Oblig. Lab.	9.8	10.9	(10.1)
Pasivo Total	4,497.8	3,079.9	46.0
Pasivo Circulante	1,521.2	1,126.7	35.0
Proveedores	380.1	459.5	(17.3)
Créditos Bancarios CP	121.4	26.0	366.9
Arrendamiento Financiero	90.4	46.1	96.0
Impuestos por Pagar	115.8	51.3	125.8
Otros Pasivos Circulantes	813.5	543.8	49.6
Pasivo a Largo Plazo	1,024.1	93.5	995.3
Créditos Bancarios LP	813.7	0	100.0
Otros Créditos	94.0	48.6	93.4
Arrendamiento Financiero	116.4	44.9	159.2
ISR Diferido	1,952.5	1,859.6	5.0
Capital Contable	7,143.8	7,025.8	1.7

Cifras en millones de pesos

Backlog

Como parte importante en la operación de la empresa, mantenemos un *backlog* de 38,244 unidades, lo que representa un incremento del 26.3% en comparación con el año anterior, principalmente en los segmentos de INFONAVIT y la SHF.

Esto equivale a poco más de un año de ventas futuras y consideramos que éste es un nivel óptimo, ya que es un *backlog* de compromisos de hipotecas más no de obra. El detalle se muestra a continuación:

	Unidades al 4T06	Mezcla %	Unidades al 4T05	Mezcla %	Incremento %
Progresiva	2,449	6.4	2,826	9.3	(13.3)
Interés Social	27,838	72.8	20,554	67.9	35.4
Tipo Medio	7,500	19.6	6,791	22.4	10.4
Residencial	457	1.2	116	0.4	294.0
TOTAL	38,244	100.0	30,287	100.0	26.3

Cambio de denominación a Consorcio Ara, S.A.B. de C.V.

Para dar cumplimiento con la Nueva Ley del Mercado de valores y de conformidad con el art. 22 de dicha ley, la sociedad deberá agregar en su denominación social la expresión "Bursátil" o la abreviatura "B" quedando de la siguiente manera Consorcio Ara, S.A.B. de C.V, o sea sociedad anónima bursátil de capital variable.

Con fecha 23 de noviembre de 2006 se protocolizó el acta de Asamblea extraordinaria celebrada el 19 de octubre de 2006 donde se aprobaron dichos cambios.

Continuación del proceso de Regionalización y anuncio de cambios en el área comercial para el 2007

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

Ya se han definido 7 de los 9 Directores Regionales, que están asumiendo el liderazgo del negocio en sus diferentes plazas: Región Noroeste (Baja California Sur, Baja California Norte, Sonora, Chihuahua y Durango); Región Noreste (Coahuila, Nuevo León, Tamaulipas, Zacatecas y San Luis Potosí); Región Bajío (Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro e Hidalgo); Región Occidente (Sinaloa, Nayarit, Jalisco, Colima y Michoacán); y tres regiones Metropolitanas (D.F. y zonas conurbanas).

Las 2 Direcciones Regionales pendientes Centro (Morelos y Guerrero), y Sur (Oaxaca, Chiapas, Tabasco, Campeche Yucatán y Quintana Roo), se definirán en el primer semestre de 2007, para consolidar este nuevo modelo de negocio.

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 anunciados en el área Comercial, José Antonio Aguilar Obregón, Director del área ha anunciado su deseo de dejar la compañía para iniciar nuevos proyectos personales.



A partir del 1 de enero de 2007, José Antonio Aguilar Obregón asumirá otras responsabilidades estratégicas en la compañía, hasta concluir el primer trimestre del mismo año.



A cargo de la Dirección Corporativa Comercial se ha nombrado a Oscar González Montiel, quien asumió las responsabilidades del puesto a partir de 1 de enero de 2007.

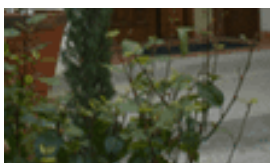
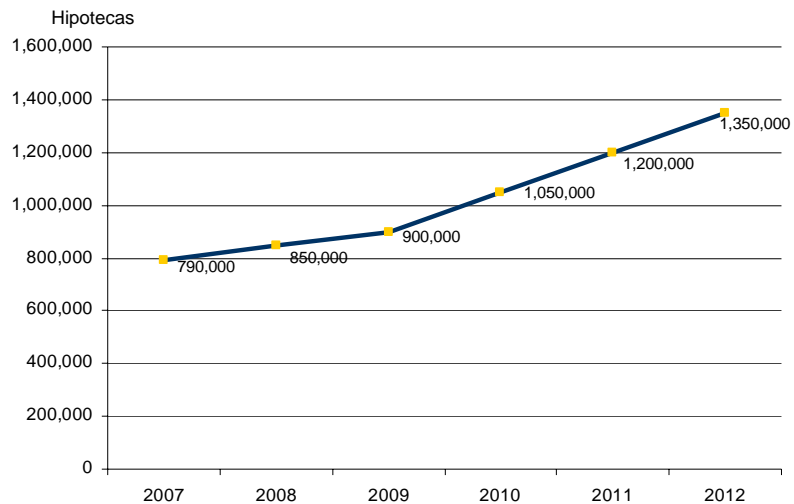
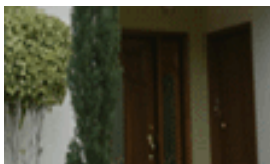


Oscar González Montiel, quien se venía desempeñando como Subdirector de Atención a Clientes y Propietarios y Proyectos Especiales, forma parte del equipo de Consorcio ARA desde hace 9 años, y ha colaborado en diferentes áreas del negocio. Oscar en los últimos años ha participado directamente en los proyectos estratégicos del área comercial, contribuyendo al crecimiento y consolidación de la organización.



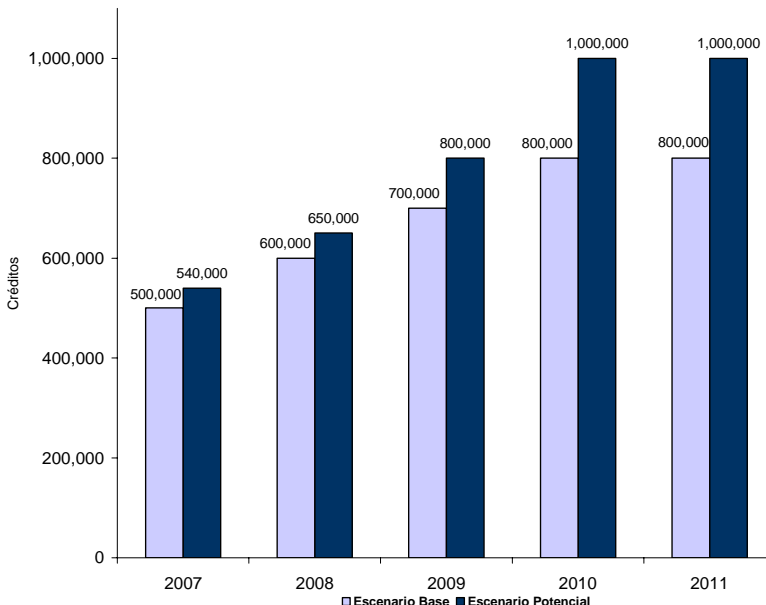
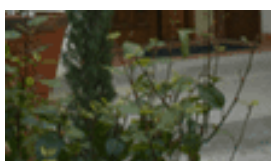
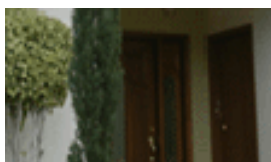
Expectativas del otorgamiento de hipotecas en México

Durante el 4th Annual Mexican Housing Day celebrado el 9 de febrero en Nueva York y el 12 de febrero en Londres, el director de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) Carlos Gutiérrez Ruiz, anunció el programa 2007-2012 del número de hipotecas a otorgar en México.



Específicamente para 2007 se estima otorgar 790,000 hipotecas a nivel nacional. Por otra parte, el director general del INFONAVIT, Víctor Borrás, presentó el plan quinquenal 2007-2012 de otorgamiento de créditos tanto en un escenario base como en un escenario potencial.





Existe también presupuesto del gobierno federal para otorgar en el 2007 \$7,063.4 millones en 347,790 subsidios para la vivienda, de los cuales \$3,892.0 millones serán manejados por CONAVI (165,806 subsidios) y \$ 3,171.4 millones por SEDESOL (181,984 subsidios).

Todo lo anterior impulsa, con una visión estratégica y de largo plazo, el financiamiento a la vivienda lo cual posibilita que la industria del desarrollo de vivienda continúe con un crecimiento sostenido los próximos cinco años.

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
jdellrio@ara.com.mx

Carlos Martínez Gemell
 Gerente de Relación con Inversionistas
 (52.55) 55-96-88-64 ext. 1126
cgemell@ara.com.mx