
De Naturaleza Estratégica

Septiembre.2012



Declaración Legal

Las presentaciones corporativas y todos los demás materiales escritos de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. pueden contener declaraciones sobre eventos futuros y resultados financieros esperados sujetos a riesgos e incertidumbres.

Las declaraciones sobre eventos futuros implican riesgos e incertidumbres inherentes. Le prevenimos que un número importante de factores puede causar que los resultados reales difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones, e intenciones expresadas tales como las declaraciones sobre eventos futuros. Estos factores incluyen condiciones económicas y políticas, así como políticas gubernamentales en México y en otros lugares, incluyendo cambios en las políticas de vivienda e hipotecas, tasas de inflación, tipos de cambio, desarrollos regulados, demanda de los clientes y competencia. Respecto de dichas declaraciones, la Compañía se acoge a la protección de las salvaguardas a las declaraciones sobre eventos futuros contenidas en el Decreto de Reforma en Litigación de Valores Privados de 1995 (Private Securities Litigation Reform Act of 1995). La discusión de factores que pudieran afectar los resultados futuros se encuentra en nuestros registros ante la CNBV y la SEC.

Índice

- I. Nuestro Enfoque y Estrategia
 - 1. Resumen de Homex
 - 2. Nuestra Historia
 - 3. Diversidad Geográfica
 - 4. Estrategias en el Proceso de Construcción
 - 5. Alineación de Homex a la Construcción Vertical
 - 6. Estrategia de Ventas
 - 7. Gobierno Corporativo
 - 8. Divisiones Homex
 - a) México
 - b) Internacional
 - c) Infraestructura
 - d) Turismo
- II. Resumen Financiero
- III. Indicadores de Mercado

I. NUESTRO ENFOQUE Y ESTRATEGIA

De Naturaleza Estratégica



1. Homex Resumen

Resumen

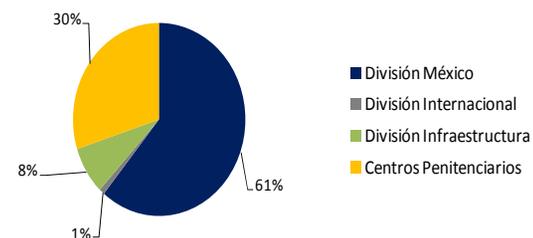
- Oficinas Corporativas: Culiacán, México
- Tenencia accionaria: Público (65%), Familia de Nicolás (35%)
- Equipo Directivo: Eustaquio de Nicolás (Presidente del Consejo), Gerardo de Nicolás (CEO), Carlos Moctezuma (CFO)

Descripción del Negocio

- Homex es una desarrolladora de viviendas verticalmente integrada, enfocada en el segmento de interés social y vivienda media con operaciones en México y Brasil.
- Además maneja una División de Infraestructura para proyectos a nivel federal y estatal, así como una División Turismo.
- La Compañía se involucra en todo el proceso desde la compra de tierra, obtención de permisos y licencias, diseño, construcción, venta de viviendas y obteniendo financiamiento para nuestros clientes individuales y comunidades desarrolladas.
- La Compañía es una de las desarrolladoras de vivienda con mayor diversificación geográfica en el país con operaciones en 35 ciudades y 22 estados.

Divisiones

Ingresos por División 6M12



Como porcentaje de ingresos al 30 de Junio de 2012

Resultados Financieros (1)(2)

- Ingresos UDM: Ps.25,326 millones
- Ingresos vivienda UDM: Ps.19,278 millones
- UAFIDA UDM: Ps.5,707 millones
- Caja: Ps.3,959 millones
- Deuda total*: Ps.16,785 millones

Homex como empresa pública

- Homex es la única Desarrolladora de vivienda con un listado simultaneo de sus acciones tanto en la Bolsa Mexicana de Valores como en la Bolsa de Valores de Nueva York desde el 29 de Junio del 2004.

(1) Al 30 de Junio, 2012.

(2) Bajo las reglas de contabilidad IFRS

* No Incluye financiamiento a largo plazo en relación a la construcción de los proyectos penitenciarios, el cual fue de Ps,3,176 millones al 30 de junio, 2012.

1. Homex Resumen

Datos Financieros y Operativos			
Miles de Pesos	2011	2010	&Chg.
Volumen (viviendas)	52,486	44,347	18.4%
Ingresos	\$ 21,853,279	\$ 19,652,309	11.2%
Utilidad bruta	\$ 7,050,822	\$ 6,683,157	5.5%
Utilidad operativa	\$ 4,282,848	\$ 3,702,778	15.7%
Utilidad Neta (1)	\$ 1,618,211	\$ 1,649,534	-1.9%
UAFIDA (2)	\$ 4,721,623	\$ 4,104,084	15.0%
Margen bruto	32.3%	34.0%	
Margen operativo	19.6%	18.8%	
Margen neto	7.4%	8.4%	
Margen UAFIDA	21.6%	20.9%	
Utilidad por acción	\$ 3.90	\$ 4.52	
UAFIDA / Intereses netos	3.0x	3.2x	
Deuda Neta / UAFIDA	2.4x	2.3x	
Cuentas por cobrar (días) periodo terminado	36	36	
Rotación de Inventario (días) periodo terminado	696	727	
Rotación de Inventario (sin tierra) en días, periodo terminado	443	408	
Rotación de cuentas por pagar (días)	95	110	



Los márgenes de utilidad bruta y utilidad operativa se presentan ajustados por la aplicación de INIF D-6 "Capitalización del Costo Integral de Financiamiento"

(1) Utilidad neta y margen neto ajustado por efectos cambiarios.

(2) UAFIDA se define como la utilidad neta más depreciación y amortización, el costo integral de financiamiento neto, los gastos de impuestos sobre la renta, participación de los trabajadores en los beneficios del gasto y capitalización de intereses.

De Naturaleza Estratégica

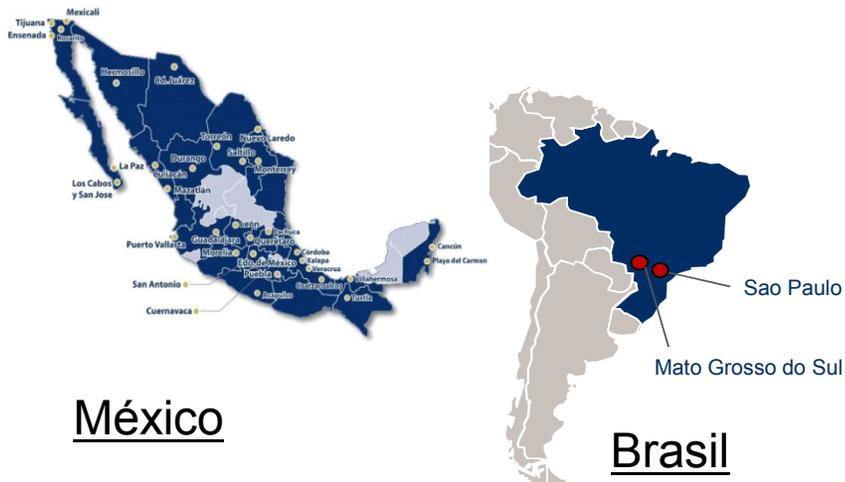


2. Nuestra Historia



3. Diversidad Geográfica

Presencia Geográfica



- Uno de los desarrolladores de vivienda con mayor diversificación geográfica con operaciones en 35 ciudades en 22 estados del país y en 3 ciudades de 2 estados en Brasil.
- Único desarrollador de vivienda mexicano con operaciones fuera del país.
- Durante 2012 continuaremos concentrando nuestros esfuerzos de expansión en el crecimiento de nuestra participación de mercado en los mercados donde ya tenemos presencia para construir una posición de liderazgo.

Reserva territorial

- 80.0 millones de metros cuadrados
- 450,842 lotes; de los cuales:
 - 419,200 ó 93 % son para viviendas de interés social.
 - 31,642 ó 7% representan tierras disponibles para construir viviendas de un precio por arriba de los Ps. 600,000.
- El valor del inventario de tierra de Homex al 30 de Junio de 2012 fue de 11,093 millones de pesos.
- Durante 2012 continuaremos con una estrategia conservadora de reemplazo de tierra para reducir nuestra reserva de tierra medida como las ventas futuras a 3.5 años de 5.0 años (considerando el 45% de construcción vertical en nuestros proyectos de interés social).

4. Estrategias en el Proceso de Construcción

Desde 2007, Homex introdujo la tecnología de Moldes de Aluminio

- Inversión aprox. de \$75 millones de dólares = capacidad instalada de **120,000 viviendas**
- Tecnología de Moldes de Aluminio:
 - Beneficios:
 - Estructura Monolítica.
 - Estandarización de Productos.
 - Reducción del ciclo de construcción.
 - Reducción en Mano de Obra.
 - Tecnología ecológica ya que el uso de madera es eliminado.
- Concepto de Construcción Modular:
 - Reducción del tamaño de las etapas de los proyectos.
- Incremento de las horas laborales efectivas en cada vivienda.
- Mejora en la logística de materiales para eficientar las horas laborales.
- Trabajadores multidisciplinares
- Verificación de las viviendas mediante sistema inalámbrico.



Instalaciones Hidráulicas,
Alcantarillado y Eléctricas.



Colocación de discos
separadores de acero



Armado del molde



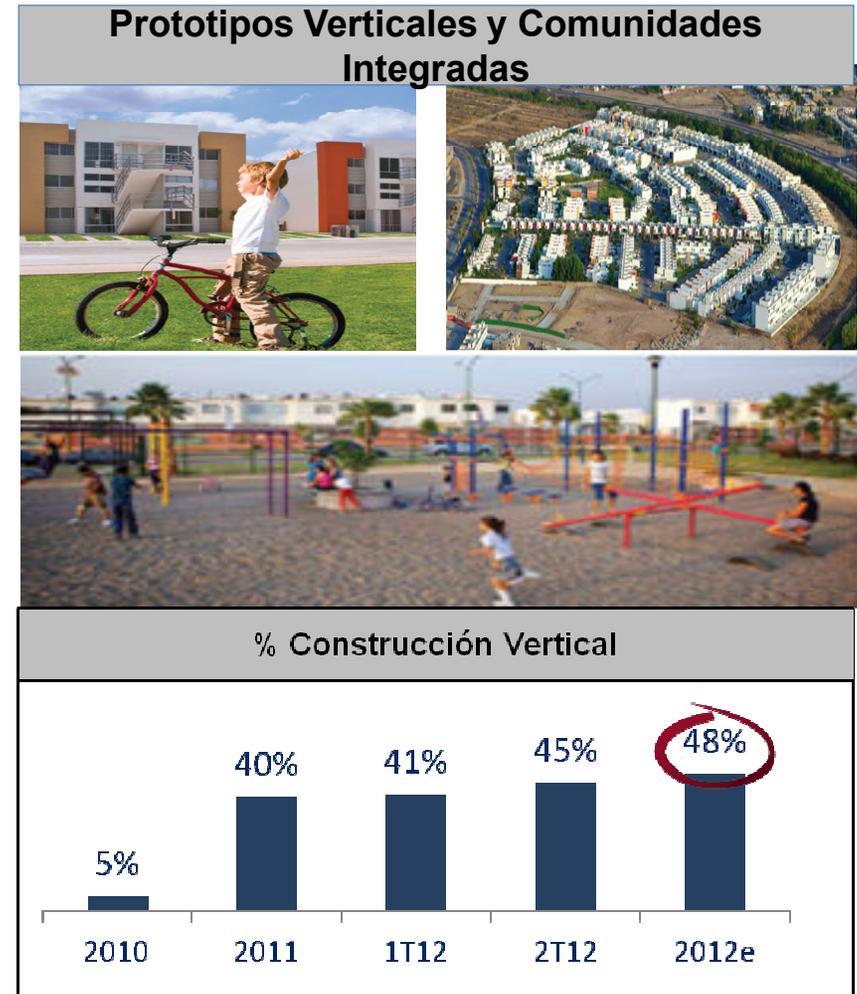
Colado del molde.

5. Alineación Homex hacia la construcción vertical: Concepto de Comunidad Homex.

- Homex está posicionada estratégicamente para tomar ventaja de las diferentes iniciativas que el Gobierno Federal ofrece a los desarrolladores de vivienda, incluyendo a esto construcción sustentable y vivienda con mayor densidad.
 - El presupuesto del gobierno para subsidios 2012 incrementó 59% por arriba de 8,100 millones de pesos.
- La densidad del proyecto de Homex ha incrementado de 50 unidades en promedio por hectárea a un promedio de 70 unidades por hectárea.
- Homex continua enfocándose en el segmento de interés social y ha incorporado exitosamente viviendas verticales dentro de esta mezcla de producto.

Nuestro Modelo de Comunidades Exitosas Homex incorpora:

- Homex continua expandiendo el concepto de “Comunidad Homex” desarrollado en 2008.
- Este concepto es diseñado para mejorar la planeación urbana de nuestros desarrollos y ofrecer a nuestros clientes comunidades integradas.
- Algunas características de estas comunidades incluyen:
 - Sustentabilidad,
 - Medio Ambiente y atributos socialmente amigables para una planeación urbana ordenada.
 - Personalización de viviendas
 - Programas Sociales : educación, salud y bienestar, prácticas deportivas y protección al medio ambiente.



6. Estrategia de Ventas

Canales de venta:

- Cerrador súper estrella: Equipos orientados a tareas específicas.
- B2B
- Call Center
- Referencias
- Presentaciones Masivas

A través de las diferentes estrategias de venta, y mejorando su oferta de producto para satisfacer las necesidades y expectativas del cliente Homex ha logrado alcanzar cifras récord en ventas, y al mismo tiempo reducir el costo promedio de los cierres y lo más importante, sin la necesidad de hacer descuentos promocionales para conducir ventas.



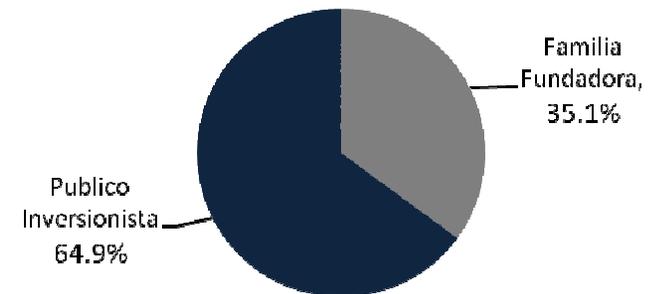
7. Líderes en Estándares de Gobierno Corporativo

- Consejo de Administración Balanceado con mayoría de miembros independientes
- Registro completo ante la **SEC** y listado en **NYSE**
- Cumplimiento con altos estándares de prácticas contables y la transparencia en los estados financieros de Homex que cumplen con los **Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados de Estados Unidos y México**.
- Cumplimiento con **SOX** y **Ley del Mercado de Valores**.
- En conformidad con el **código de las mejores prácticas** recomendado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y la Bolsa Mexicana de Valores (BMV)
- El Consejo de Administración tiene **cuatro comités**: Ejecutivo, Auditoría, Compensaciones y Gobierno Corporativo, y Gestión de Riesgos, adicionalmente, internamente la compañía tiene **dos comités**: Revelaciones y Comité de Ética.
- Los comités de **Auditoría, Compensaciones, Gobierno Corporativo y Gestión de Riesgos** son presididos por miembros independientes.

Premios y Reconocimientos de Gobierno Corporativo

- Miembro de la OCDE Círculo de Compañías de Latinoamérica.
- Compañía Latinoamericana con los más altos estándares de Gobierno Corporativo 2012 – Premio World Finance Corporate Governance (London Stock Exchange)
- Premio Euromoney 2010, como mejor empresa en Latinoamérica.
- Premio Garrigues- Affinitas 2006.

Estructura Accionaria



Porcentaje de acciones disponibles para el público inversionista más alto de la industria. Solo una clase de acciones

8. Divisiones Homex

División México



División Internacional



División Infraestructura



División Turismo



a. México: Siguiendo la Demanda y Tendencias del Mercado

Más de 20 años de experiencia, enfocados en segmentos y productos con una demanda creciente y disponibilidad de financiamiento hipotecario.

• Interés Social:

- Rango de Precio: Ps.204,000 – Ps. 560,000
- 96% unidades vendidas en 2T12
- 82% Ingresos en 2T12*



Tamaño Promedio

Construcción: 58 m2
Terreno: 64 m2

• Vivienda Media:

- Rango de Precio: 561,000 – Ps. 1,500,000
- 4% unidades vendidas en 2T12
- 18% ingresos en 2T12*



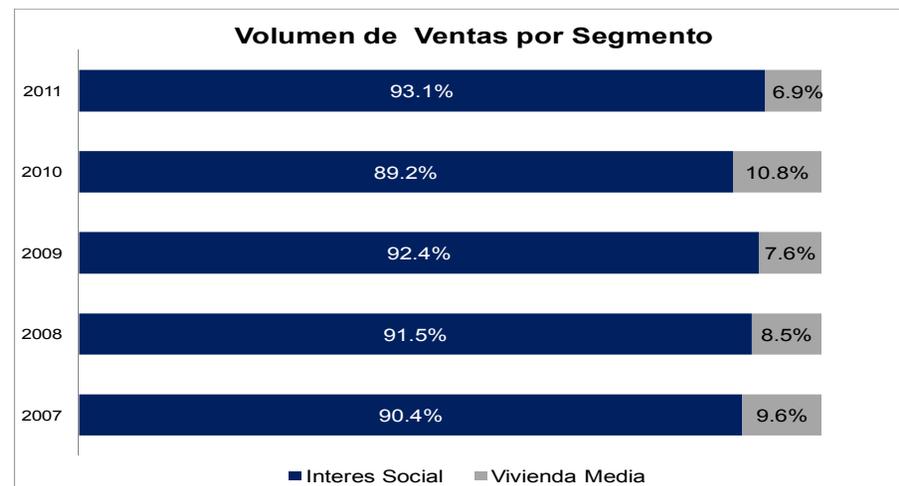
Tamaño Promedio

Construcción: 85 m2
Terreno: 96 m2

* Unidades e ingresos de División México

a. México: Siguiendo la Demanda y Tendencias del Mercado

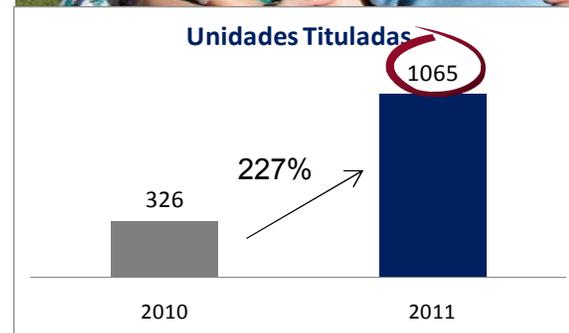
- Aproximadamente 436,000 casas construidas, dando vivienda a más de 1.7 millones de personas.
- Oferta de producto flexible siguiendo las tendencias de hipoteca y demanda.
- Continuamos enfocándonos en el segmento de interés social, donde el financiamiento hipotecario es a través de INFONAVIT y FOVISSSTE.



La demanda sostenida de estos segmentos de mercado es basada en la disponibilidad de hipoteca y tendencias de la demanda.

b. Brasil: Primer Proyecto Internacional

- Desde 2006, Homex tiene un equipo especializado en expansión internacional encargado de analizar las oportunidades de desarrollo en países con fundamentales similares a los de México en el segmento de interés social.
 - Un déficit en vivienda de interés social.
 - Solida estabilidad macroeconómica y política.
 - Gobierno con políticas de vivienda y un mercado hipotecario líquido.
- Tres proyectos de interés social en Brasil con un total de: 5,820 unidades.
 - Oferta de Productos y Financiamiento Hipotecario:
 - Nuestros productos están enfocados a servir a las familias con un ingreso mensual de 3 a 6 veces el salario mínimo.
 - El programa de hipotecas de Caixa Económica federal es adecuado para nuestra oferta de productos.
 - Programas Hipotecarios:
 - MCMVI: El programa tiene la intención de producir 1 millón de viviendas durante el periodo 2009 a 2011
 - MCMVII: El programa tiene la intención de producir 2 millones de viviendas durante el periodo 2011 a 2014



c. Division Infraestructura

- División complementaria a la construcción de viviendas que nos permite utilizar nuestra experiencia como un desarrollador de vivienda para expandirnos dentro de otras áreas de construcción
- Comenzó operaciones en 2009 después de ser invitado a participar en la construcción de ciertos proyectos de construcción
- A partir de 2012, la división tendrá también un proyecto específico independiente relacionado con la construcción y operación, durante un periodo de 20 años, de dos centros penitenciarios.
 - Las instalaciones en Morelos : Construcción con un valor agregado de 5,200 millones de pesos.
 - Las instalaciones de Chiapas: Construcción con un valor agregado de 5,400 millones de pesos.
 - Construcción controlada y riesgo de ejecución
 - 2 años de experiencia en gestión de centros penitenciarios.
 - Equipo de expertos de Chile contratados para apoyar el proyecto, con más de 20 años de experiencia en centros penitenciarios.
 - Ingresos por la construcción reconocidos usando el método de porcentaje de avance.
 - Durante la construcción no se recibirá un ingreso o pago.
 - Las cuentas por cobrar serán amortizadas durante un periodo de 20 años.
 - Los pagos de construcción y operaciones empezarán en el 2013
 - Pagos anualizados que suma un total de 2,150 millones de pesos aprox. por ambos centros penitenciarios.
 - Financiamiento sin recurso.
 - Incurriremos en una deuda de \$8,100 millones que serán no recurso para Homex
 - Las instalaciones serán subsidiarias restringidas



d. División Turismo: Estratégica Oportunidad de Crecimiento.

México continua siendo el país donde vive el mayor número de extranjeros y esto representa una oportunidad de crecimiento a largo plazo para la compañía al atender este mercado tan atractivo.

- Hasta hoy nuestros esfuerzos se han concentrado en Loreto, Los Cabos y Cancún.
- Precio: desde US\$250,000 hasta US\$400,000



Prototipos: Condominios y Town Houses

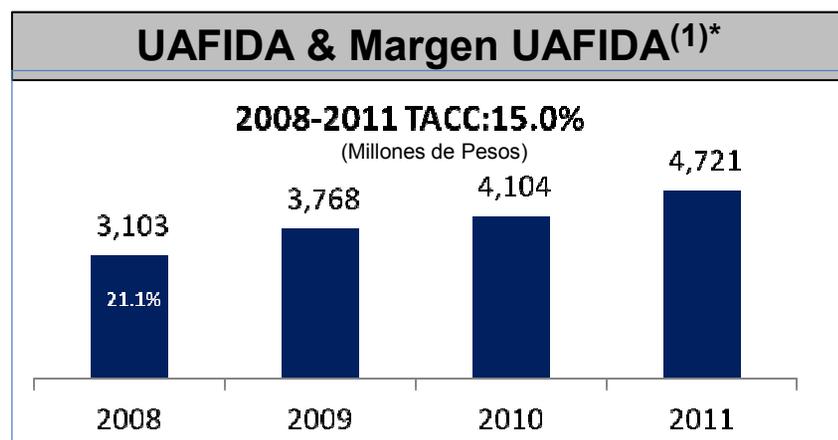
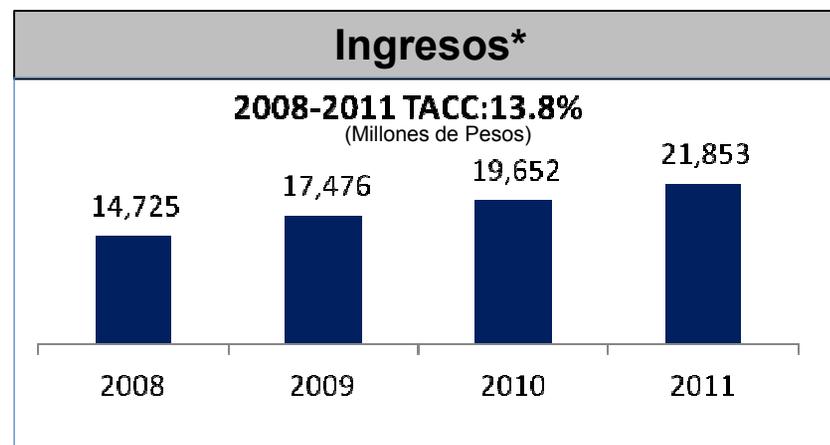
Tamaño promedio:
Desde 137 m2 hasta 251 m2

II. RESUMEN FINANCIERO

De Naturaleza Estratégica



Resultados: Crecimiento continuo y sustentable



Homex ha logrado un crecimiento continuo y ha mejorado su eficiencia durante los últimos 4 años.

* Cifras presentadas bajo NIIF 14

(1) UAFIDA Ajustada

Administración del Capital de Trabajo

Estrategias para mejorar nuestro Ciclo de Capital de Trabajo

México

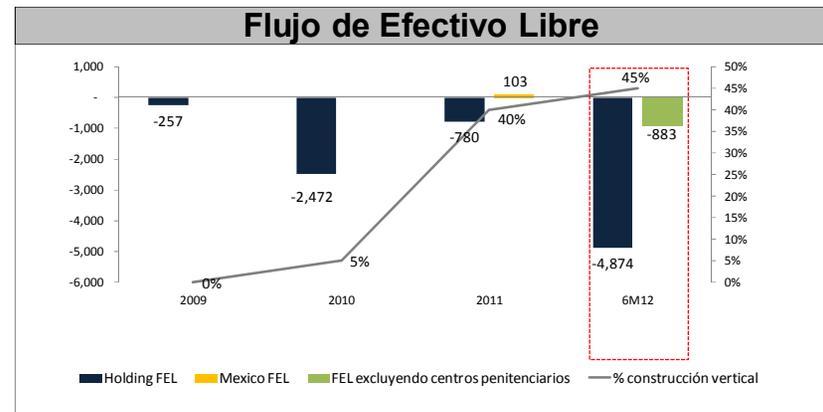
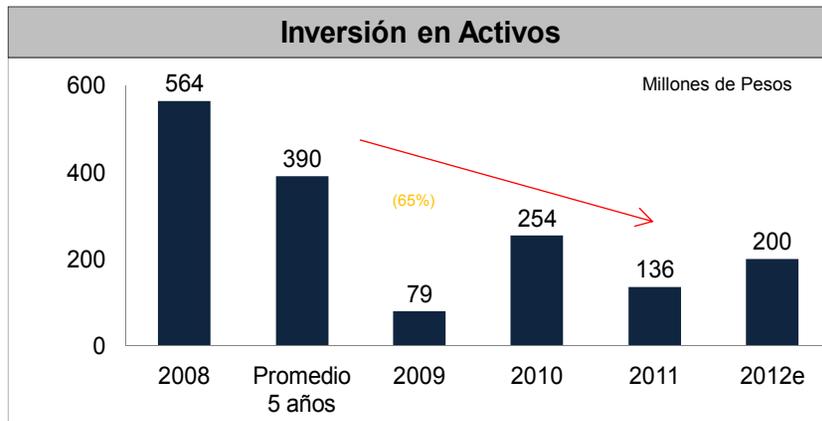
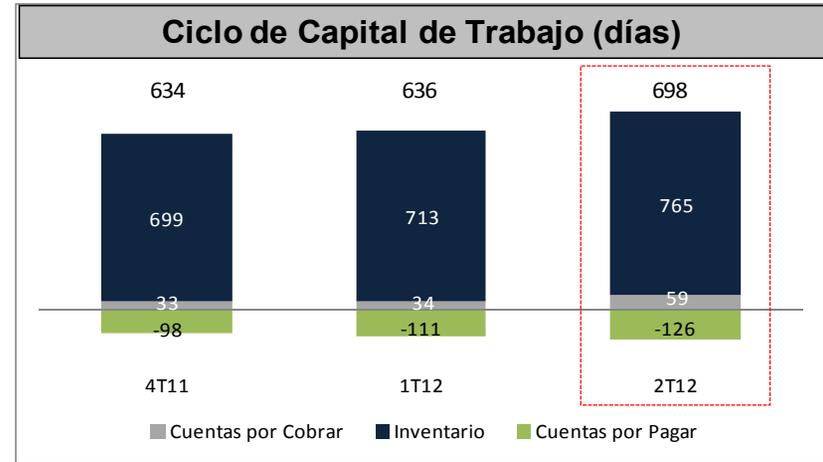
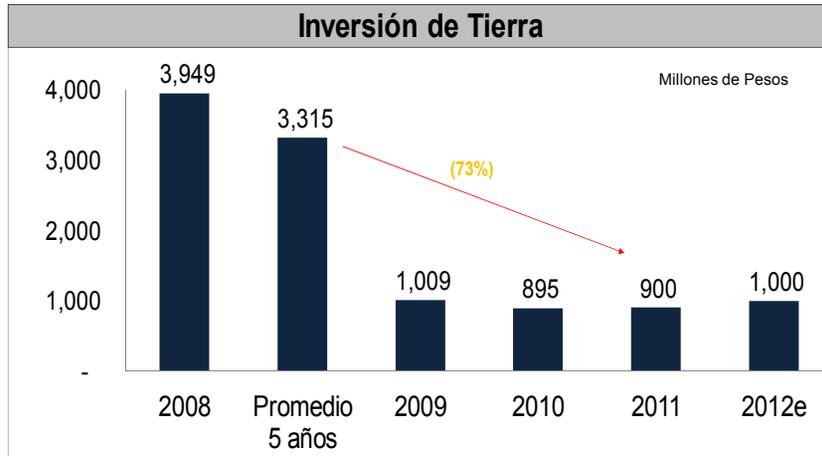
1. Completar la urbanización de nuestros proyectos de vivienda por módulos, lo que reduce inversiones anticipadas.
2. Continuamos aumentando el uso de nuestros moldes, haciendo uso de mas de una vez por molde al día en algunos desarrollos.
3. Manteniendo y reduciendo el número de proyectos en cada sucursal, mientras reducimos la cantidad de viviendas en construcción.
4. Mejor control de la cantidad de viviendas en construcción por desarrollo.
5. Desarrollo de infraestructura con proveedores que mejoran su capacidad de instalación, lo que permite acelerar el proceso de urbanización.
6. Mejora en la adquisición de materiales, al mismo tiempo reducir el nivel de inventarios en el sitio, ayudado por la estandarización de los prototipos.

Brasil

1. Certificación como “Corresponsales Bancarios”.
2. Mejorando el uso de moldes.
3. Aumento de las horas efectivas de trabajo, derivados de los cambios en la administración de los trabajadores de construcción, que hoy trabajan en un punto de referencia específico de viviendas terminadas por semana.
4. Aumento en el numero de trabajadores de construcción entrenados, esto impacta positivamente en la eficiencia general.
5. Subcontratar la fase de proceso de acabado.
6. Estas y otras iniciativas han permitido a la división a no ser un proyecto piloto ayudándonos a consolidar nuestra presencia en el país.

Ciclo de Capital de Trabajo

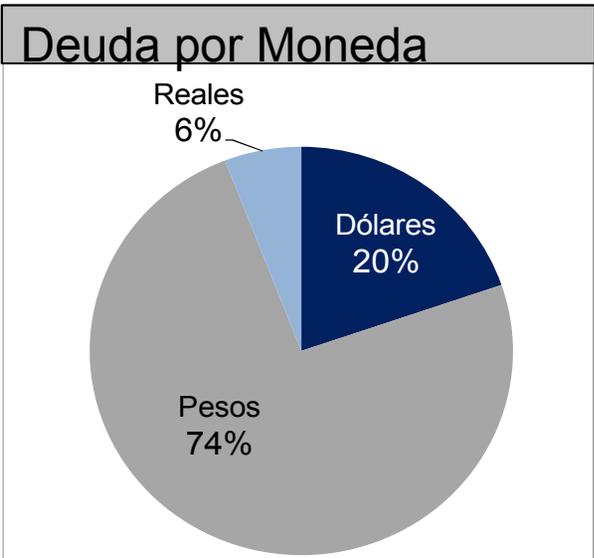
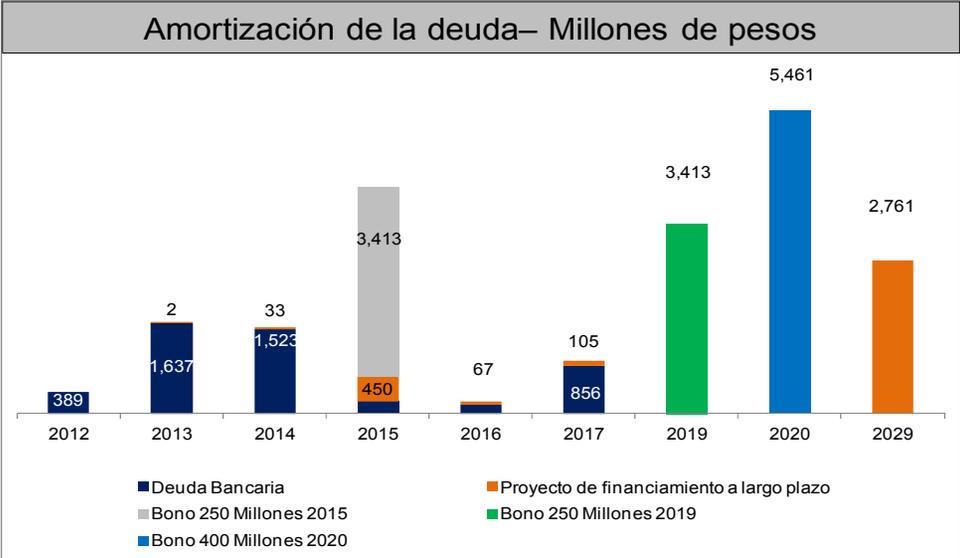
Mejoramos nuestro Ciclo de Capital de Trabajo... Siguiendo una Política de Inversión Conservadora.



*FLE 6M12 ajustado por elementos no monetarios registrados en el balance general y estado de resultados y por un efecto del capital adquirido en relación a los proyectos penitenciarios.

Perfil de la Deuda

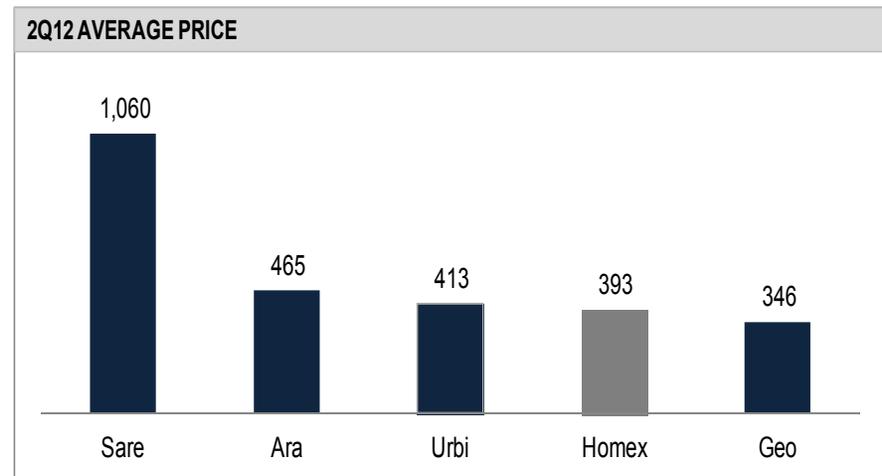
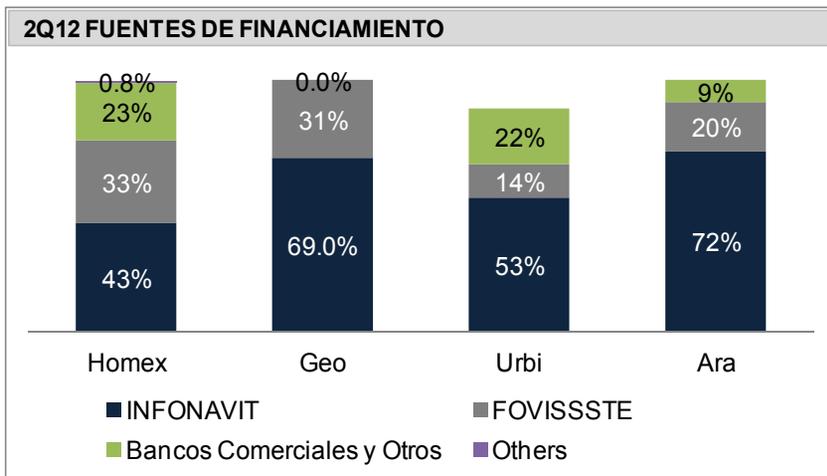
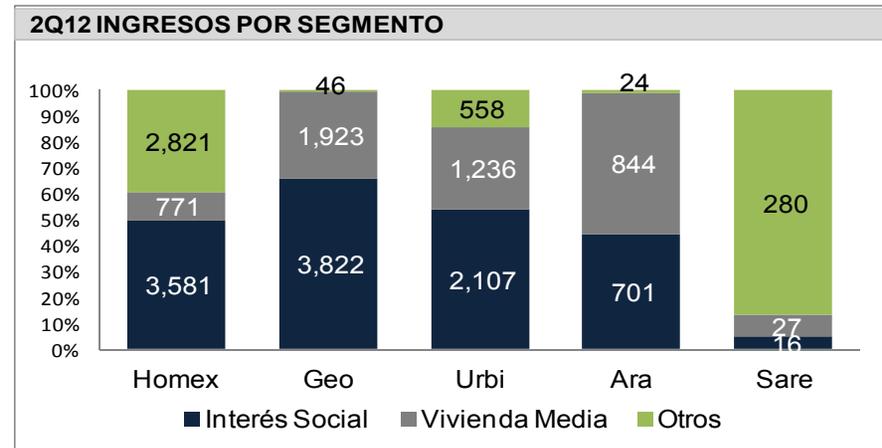
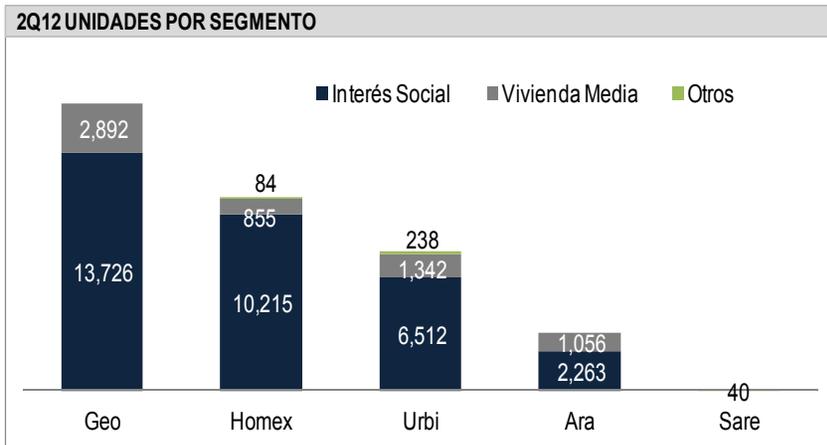
- Deuda Total de Vivienda¹ al 30 de Junio de 2012: \$16,785 millones de pesos
 - Plazo de vencimiento promedio de la deuda 6.7 años
 - Costo promedio de la deuda: 10.8%
- Proyecto de financiamiento a largo plazo en relación a los Proyectos penitenciarios: Ps.3,176.6 millones.
- Al 30 de Junio la compañía cumplió con sus limitaciones financieras.



¹De acuerdo IFRS la deuda total reportada en el balance general esta ajustada por gastos de financiamiento los cuales fueron registrados como otros activos. Durante el periodo estos gastos fueron \$528 millones.

* El Costo de deuda incluye instrumentos de cobertura

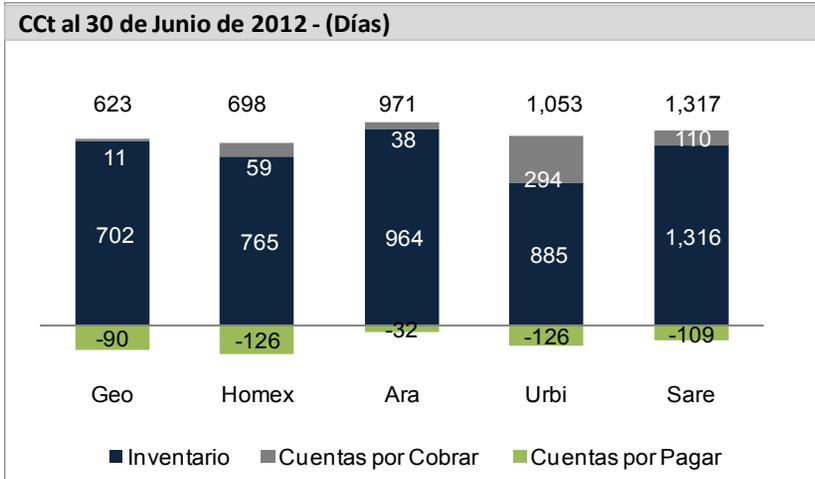
Comparación Financiera de los Desarrolladores de Vivienda Públicos



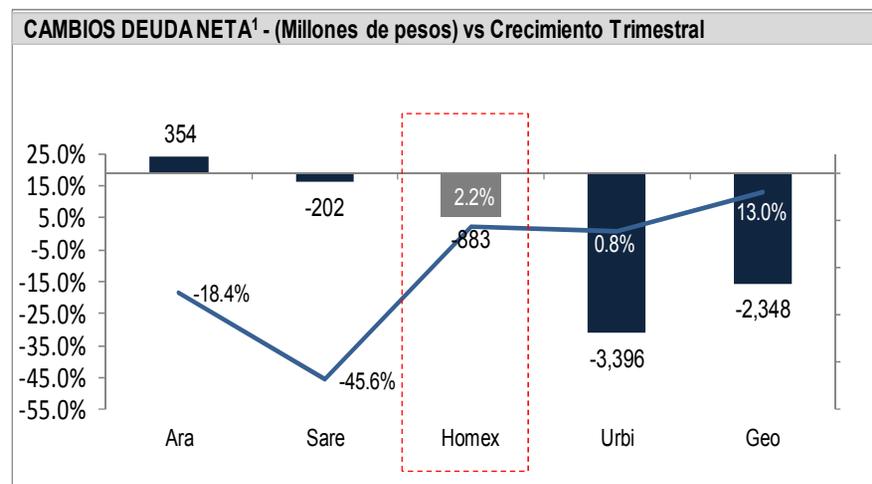
Nota Fuentes de Financiamiento:
 Geo no reveló el desglose por FOVISSTE
 Los productos de cofinanciamiento de Ara incluyen INFONAVIT
 Sare no reveló las Fuentes de Financiamiento en el 2T12

Segmento de Distribución: VIS: Ps.220 mil a Ps. 560 mil, VM: Ps.561 mil en adelante.
 Precio promedio de Ara excluye ventas como contratista

Comparación Financiera de los Desarrolladores de Vivienda Públicos



* Homex sin incluir cuentas por cobrar por la Construcción de los Proyectos Penitenciarios Federales.



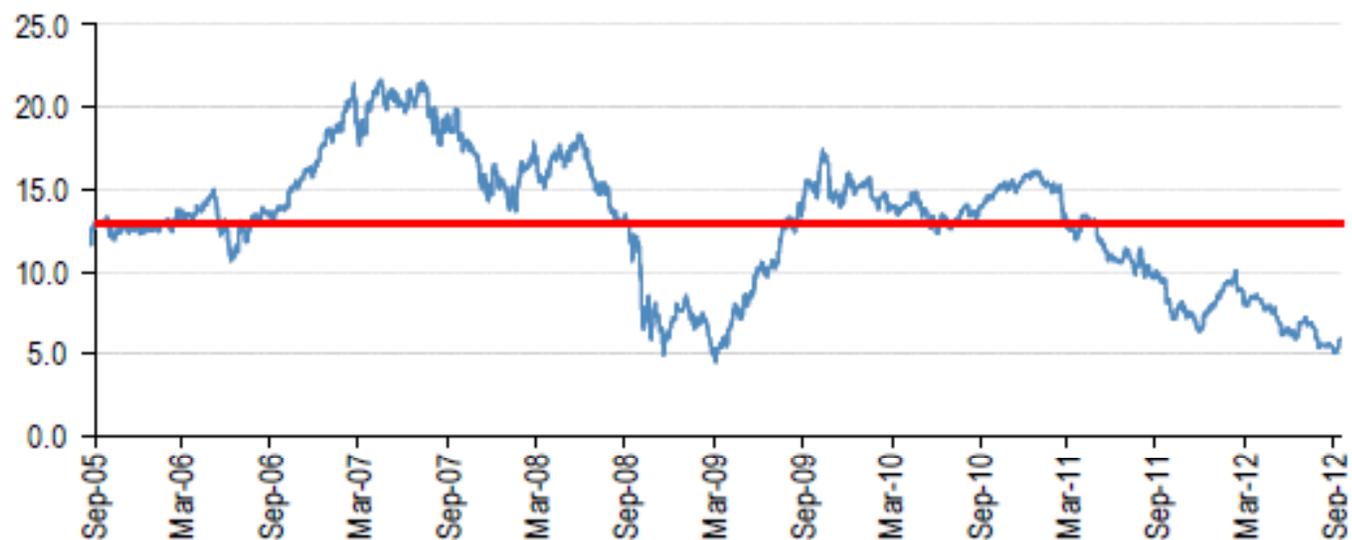
¹Ajustada por efectos Cambiarios. Cambios de deuda Neta del 4T11 al 2T12.
Homex: Cambios en la deuda neta y crecimiento sin incluir la contribución por la construcción de los Proyectos Penitenciarios Federales.

Guía 2012

Guía 2012	ORIGINAL		AJUSTADA	
	Sin contribución de los Centros Penitenciarios	Incluyendo la contribución de los Centros Penitenciarios	Sin contribución de los Centros Penitenciarios	Incluyendo la contribución de los Centros Penitenciarios
Crecimiento en Ingresos	10% a 12%	58% a 61%	3% a 4%	51% a 52%
Margen UAFIDA	21% a 22%	25% a 27%	20% a 21%	24% a 26%
Flujo de Efectivo Libre	Positivo Ps.500 millones a Ps.800 millones	Negativo Ps.5,700 millones a Ps.6,000 millones	Positivo Ps.500 millones a Ps.800 millones	Negativo Ps.5,700 millones a Ps.6,000 millones

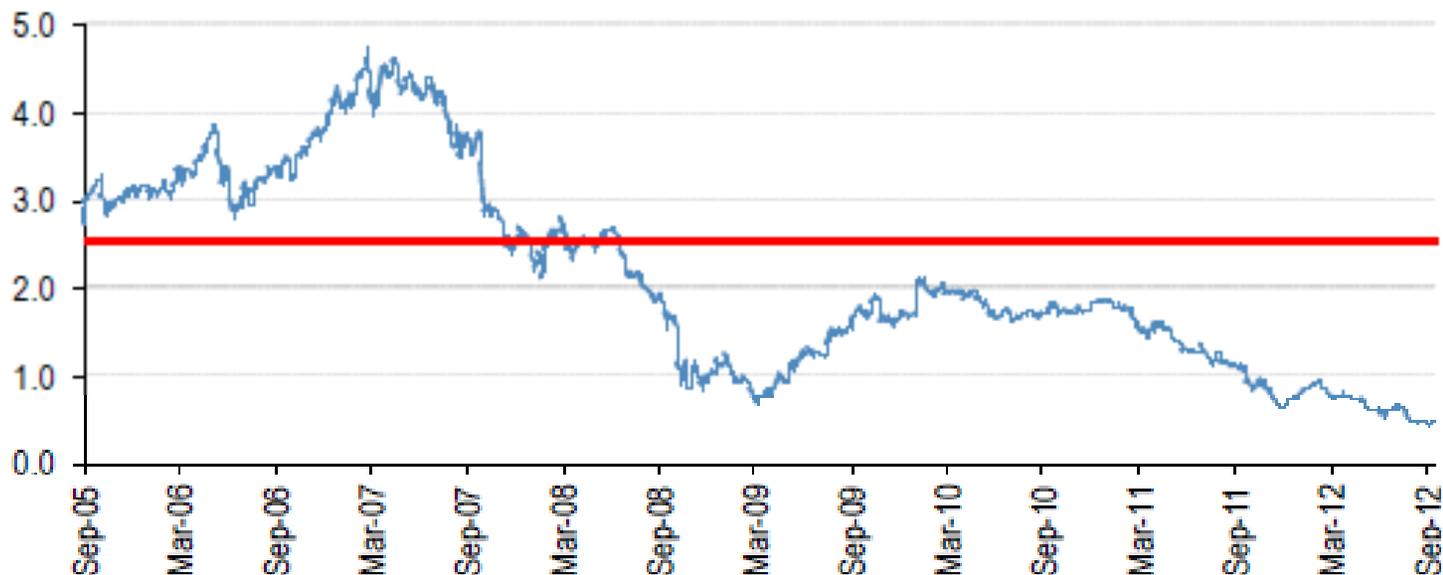
Precio Objetivo Promedio de Analistas:Ps.49 acción común , US\$24.7 ADR

Múltiplo P/E Desarrolladores de Vivienda



En una base P/E el sector esta cotizando a múltiplos similares que en 2009

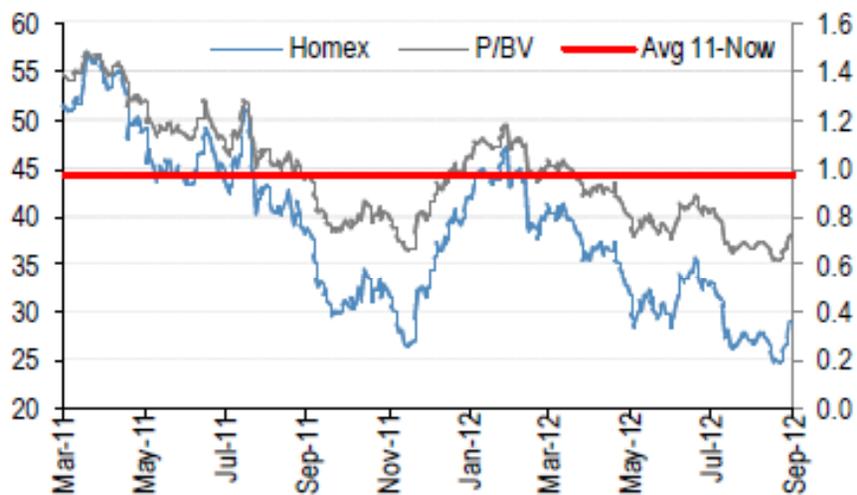
Múltiplo P/B Desarrolladores de Vivienda



En una base P/B el sector esta cotizando en un promedio de 0.7x , históricamente el más bajo.

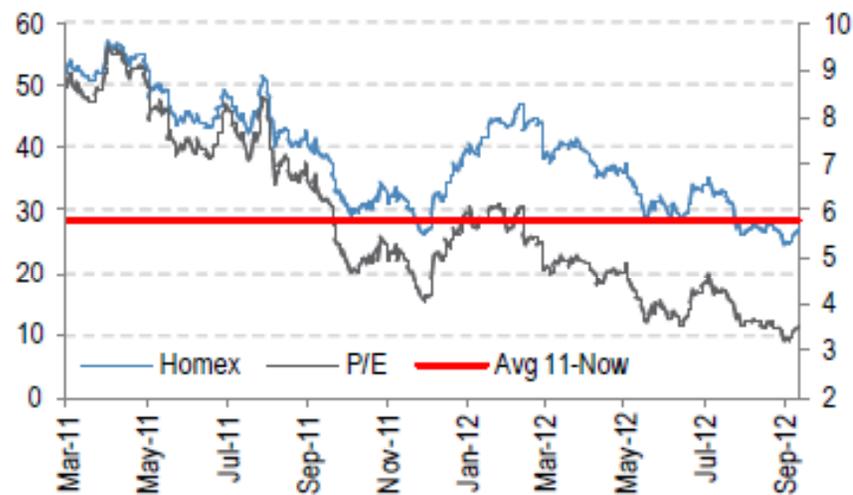
Múltiplo Homex

P/BV



Source: Bloomberg.

P/E



Source: Bloomberg.

III. INDICADORES DE MERCADO

De Naturaleza Estratégica



Meta y Resultados 2011

- El sector vivienda en México tuvo un desempeño favorable durante 2011

	2011 Meta			2011 Desempeño				
	Instituciones	Meta Hipotecaria	Meta de Inversion Millones de Pesos	Hipotecas	%	Inversión Millones de pesos	Hipotecas vs Meta	Inversión vs Meta
HIPOTECAS	INFONAVIT	480,000	107,345	501,292	70%	131,974	104.40%	122.90%
	FOVISSSTE	90,000	30,262	75,163	11%	34,404	83.50%	113.70%
	BANKS/ SOFOLES	158,600	105,000	110,867	16%	78,472	69.90%	74.70%
	OTHER* ENTITIES	34,405	2,983	27,371	4%	6,596	79.50%	221.10%
	SUBTOTAL	763,005	245,590	714,693	100%	251,446	93.70%	102.40%
SUBSIDIOS	CONAVI	170,000	5,313	165,704	56%	5,170	97.50%	97.30%
	FONHAPO*	94,852	3,174	129,253	44%	3,174	136.30%	100.00%
	SUBTOTAL	264,852	8,487	294,957	100%	8,344	111.40%	98.30%
	TOTAL	1,027,857	254,077	1,009,650		259,790	98.20%	102.30%

•Millones de Pesos

•Otras entidades: Banjercito, CFE, Habitat, Issfam, Orevis, Pemex

De Naturaleza Estratégica



Meta y Resultados 2012

	Escenario Base				Desempeño a Agosto 2012			
	Instituciones	#	% del total	Millones de Pesos	#	Millones de Pesos	% Avance #	% Avance \$
HIPOTECAS	INFONAVIT	490,000	67.9%	107,169	379,469	79,701	77.4%	74.4%
	FOVISSSTE	70,000	9.7%	26,332	43,442	21,700	62.1%	82.4%
	BANCOS Y SOFOLES	138,235	19.1%	97,298	77,668	49,582	56.2%	51.0%
	OTRAS ENTIDADES	23,650	3.3%	4,900	12,175	3,599	51.5%	73.4%
	SUBTOTAL	721,885	100.0%	235,699	512,754	154,582	71.0%	65.6%
SUBSIDIOS	CONAVI	181,000	64.8%	8,235	175,314	6,922	96.9%	84.1%
	FONHAPO	98,327	35.2%	2,171	62,788	1390	63.9%	64.0%
	SUBTOTAL	279,327	100.0%	10,406	238,102	8,312	85.2%	79.9%
	TOTAL	1,001,212	100.0%	246,105	750,856	162,894	75.0%	66.2%

Fuente CONAVI

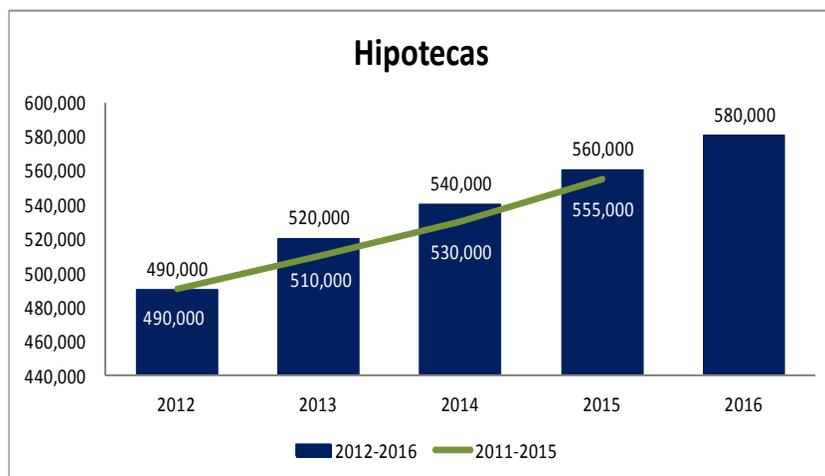
Otras Entidades incluye: CFE, Fonacot, Habitat, Issfam, Orevis, PET, Pemex, y PEFVM, Banjercito

De Naturaleza Estratégica

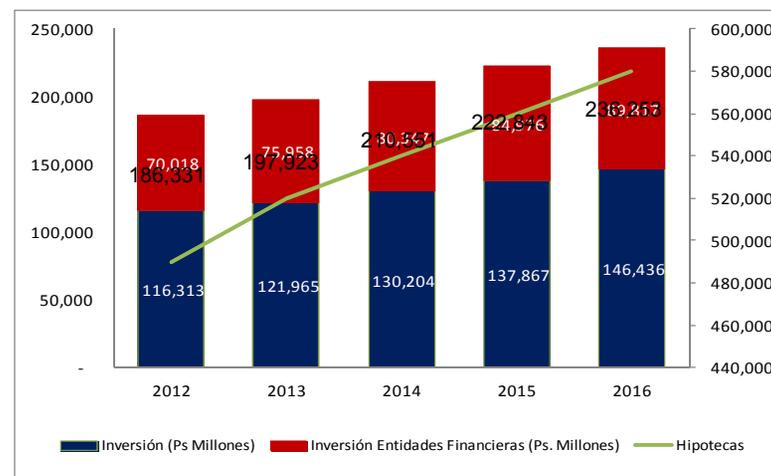


Meta INFONAVIT 2012 – 2016

Meta en Volumen 2012-2016



Meta en Inversión 2012-2016

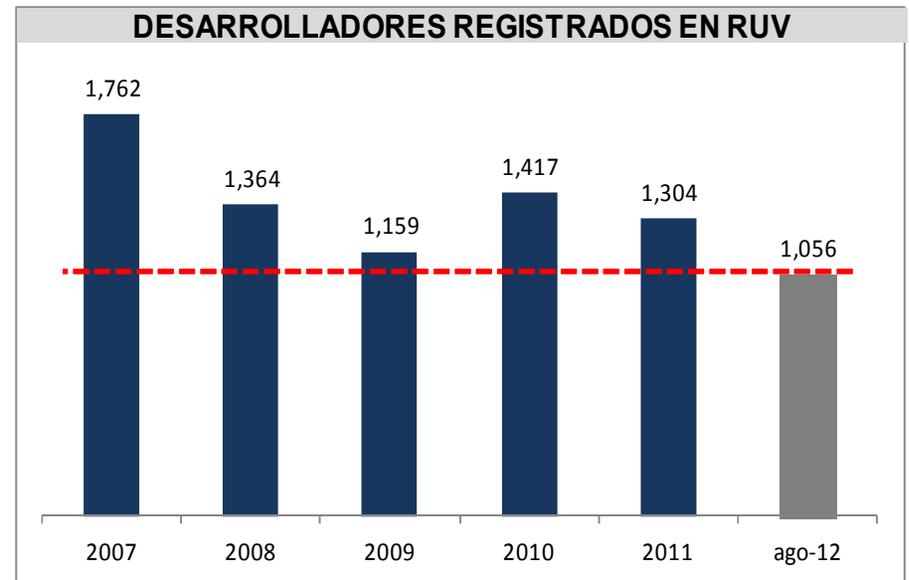
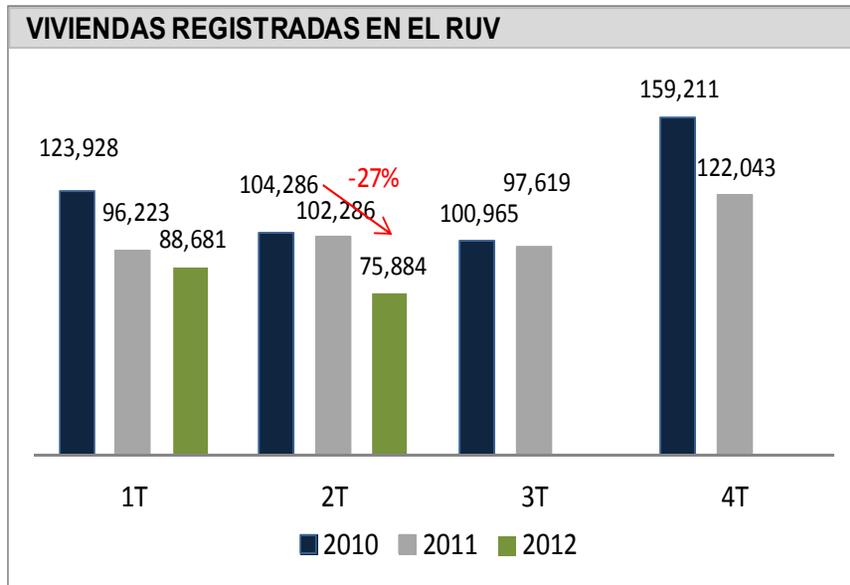


Plan de Negocio de Infonavit 2012-2016

		2011e	2012	2013	2014	2015	2016	Total 12-16	TACC 11-16
Hipotecas	2012-2016 BP	480,000	490,000	520,000	540,000	560,000	580,000	2,690,000	3.9%
	2011-2015 BP	480,000	490,000	510,000	530,000	555,000	555,000	2,640,000	2.9%
	% cambio	0.0%	0.0%	2.0%	1.9%	0.9%	4.5%	1.9%	
Inversión total MXN	2012-2016 BP	107,345	186,331	197,923	210,551	222,843	236,253	1,053,901	17.1%
	2011-2015 BP	107,345	164,916	177,563	190,664	205,840	219,311	958,294	15.4%
	% cambio	0.0%	13.0%	11.5%	10.4%	8.3%	7.7%	10.0%	
Valor Promedio de Hipoteca	2012-2016 BP	224	380	381	390	398	407	392	
	2011-2015 BP	224	337	348	360	371	395	363	
	% cambio	0.0%	13.0%	9.3%	8.4%	7.3%	3.1%	7.9%	

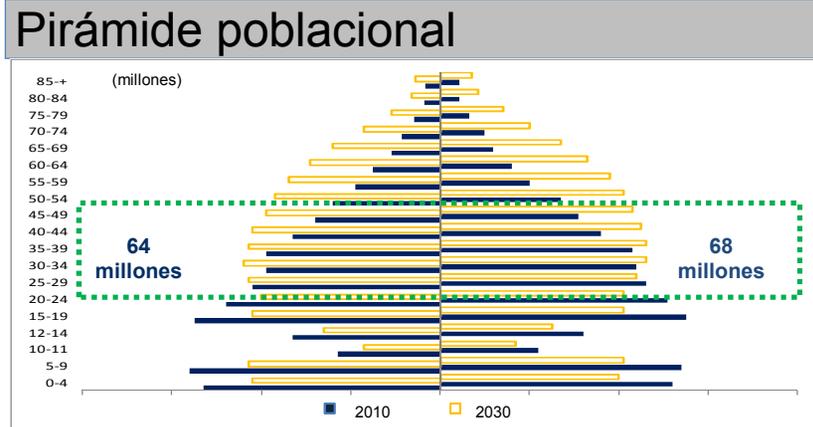
Consolidación de la Industria de Vivienda

- Nuevas Viviendas registradas ante la RUV al 30 de Junio de 2012 (Registro Único de Vivienda) mostraron un decremento del 27% comparado con 2010, mostrando una menor competencia de Mercado lo cual beneficia a Homex.
- Como líder en el mercado, Homex tiene una oportunidad única para explotar el mercado.

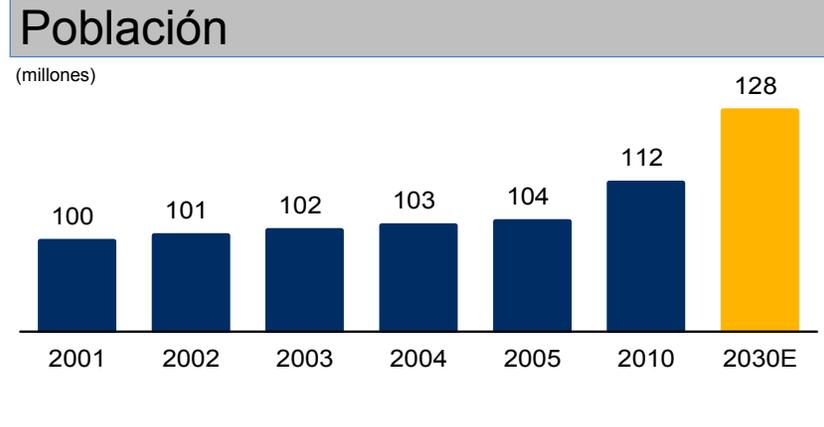


Fuente: INFONAVIT – RUV, CONAVI

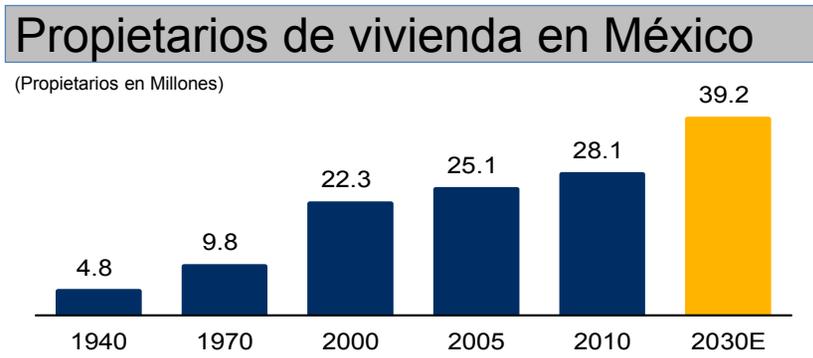
La demografía favorable continuará apoyando la demanda de vivienda.



Fuente: CONAPO e INEGI.



Fuente: CONAPO e INEGI según el censo de 2010.



Demanda de Vivienda

(Miles de propietarios)

	2011-2020*	2021-2030
Formación de Propietarios	764	543

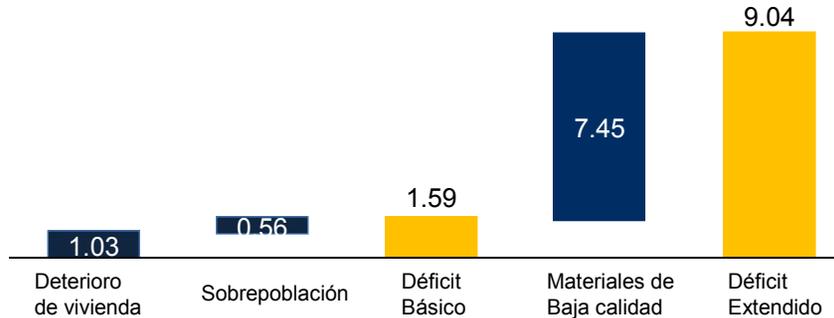
*Incluye 150 k de viviendas anuales que necesitan ser reemplazadas

La demografía favorable de la población en México indica que aproximadamente 21 millones de viviendas adicionales serán requeridas en los siguientes 25 años.

Crecimiento en la demanda de vivienda y dinámica sana de la industria hipotecaria.

Déficit de vivienda en México

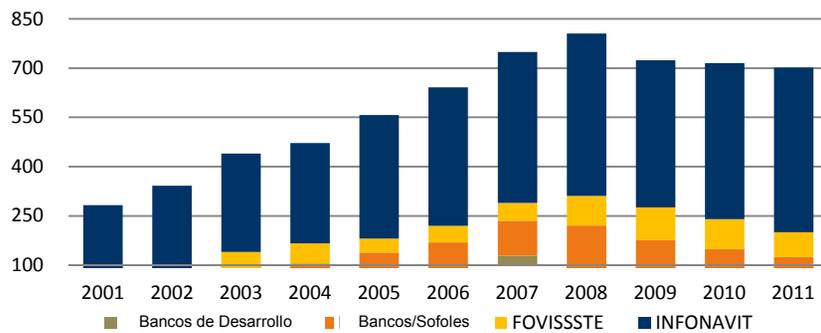
(millones de viviendas)



Fuente: SHF.

Estructura de proveedores de hipotecas

(Miles de hipotecas)



Fuente: CONAVI.

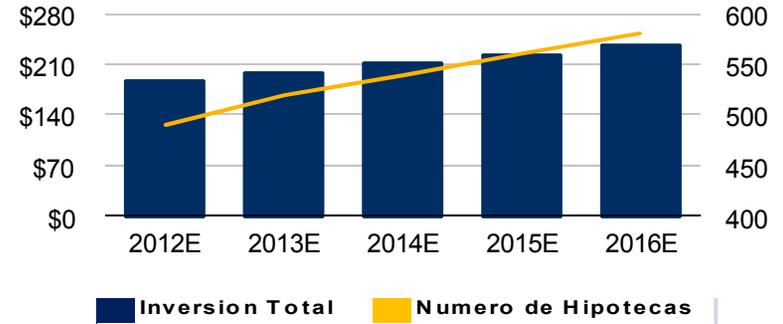
Perspectiva de la demanda



Fuente: INEGI. VSM.: Veces Salario Mínimo. Promedio Salario Mínimo: Ps. 58.2

Meta INFONAVIT

(Ps Miles de millones / miles de hipotecas)



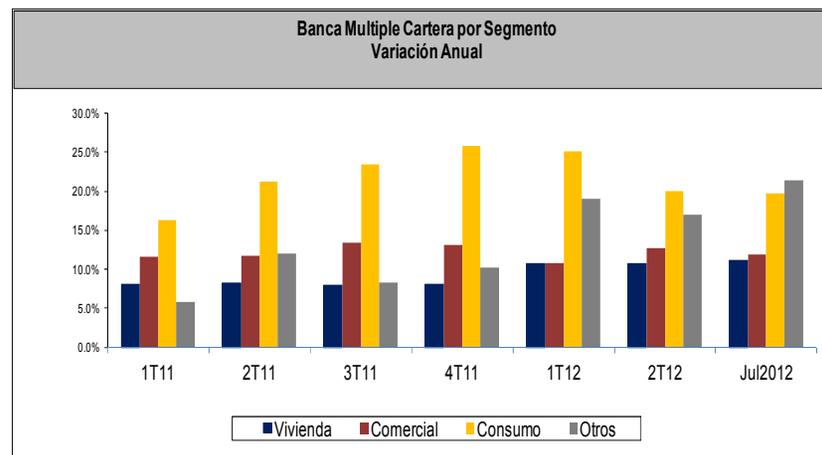
México tiene instituciones de financiamiento hipotecario solidas que continuarán ofreciendo acceso a financiamientos para clientes con bajos ingresos.

De Naturaleza Estratégica



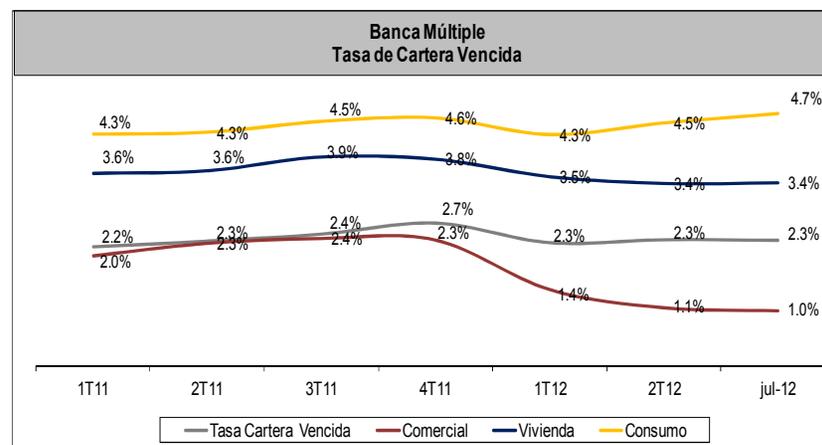
Desempeño de Instituciones Financieras

- Durante julio 2012, la cartera de créditos hipotecaria de los bancos comerciales creció 11.1% a 416 mil millones de pesos comparado con un crecimiento de 7.7% durante julio 2011. La tasa de cartera vencida para créditos hipotecarios disminuyó a 3.4% durante julio 2012 comparado con 3.8% durante julio 2011.
- Los créditos de los bancos comerciales para el sector privado se expandieron mostrando un crecimiento positivo de 11.9% reflejando signos de que la oferta y la demanda de los créditos empieza a recuperarse.
- Los créditos de los bancos comerciales para propósitos de consumo disminuyeron a 19.8% durante julio 2012 comparado con el mismo periodo de 2011, mostrando un aumento en la tasa de cartera vencida de 4.7% comparado con una tasa de cartera vencida de 4.5% para préstamos de consumo en julio 2011.



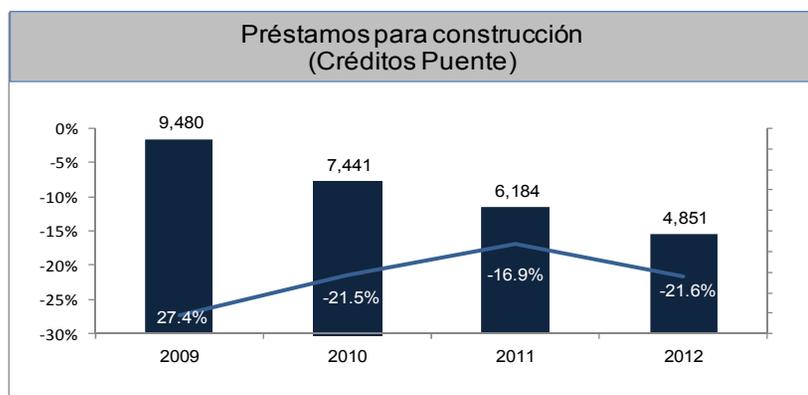
*Millones de pesos.
Datos 2012 a Mayo

Fuente: Banxico



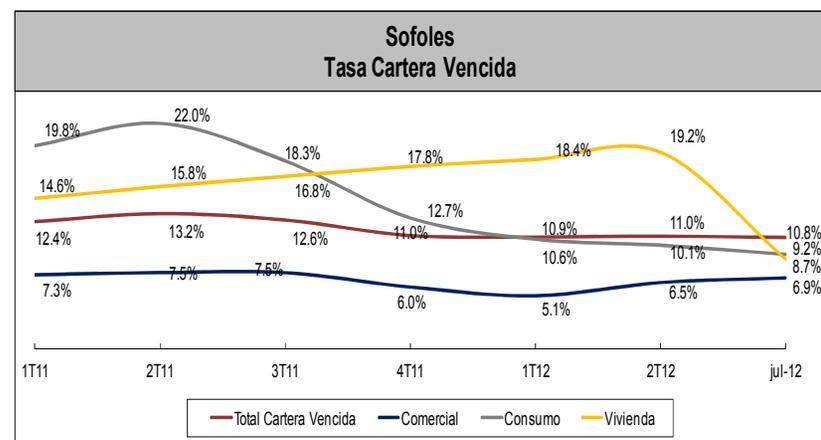
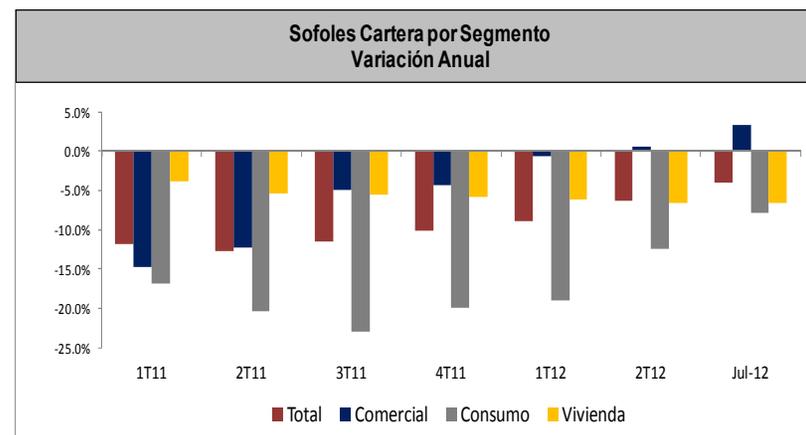
Desempeño de Instituciones Financieras

- Durante julio 2012, la cartera total de Sofoles decreció 6.2% año con año.
- Los créditos a la vivienda disminuyeron 6.6% comparado con una disminución de 5.3% durante el mismo periodo del año anterior
- Los créditos para propósitos comerciales registró un incremento de 3.4% año con año.
- Tasa de cartera vencida para créditos de vivienda en sofoles disminuyó 766 puntos base durante julio 2012 a 8.7% comprado con 16.4% durante julio 2011.

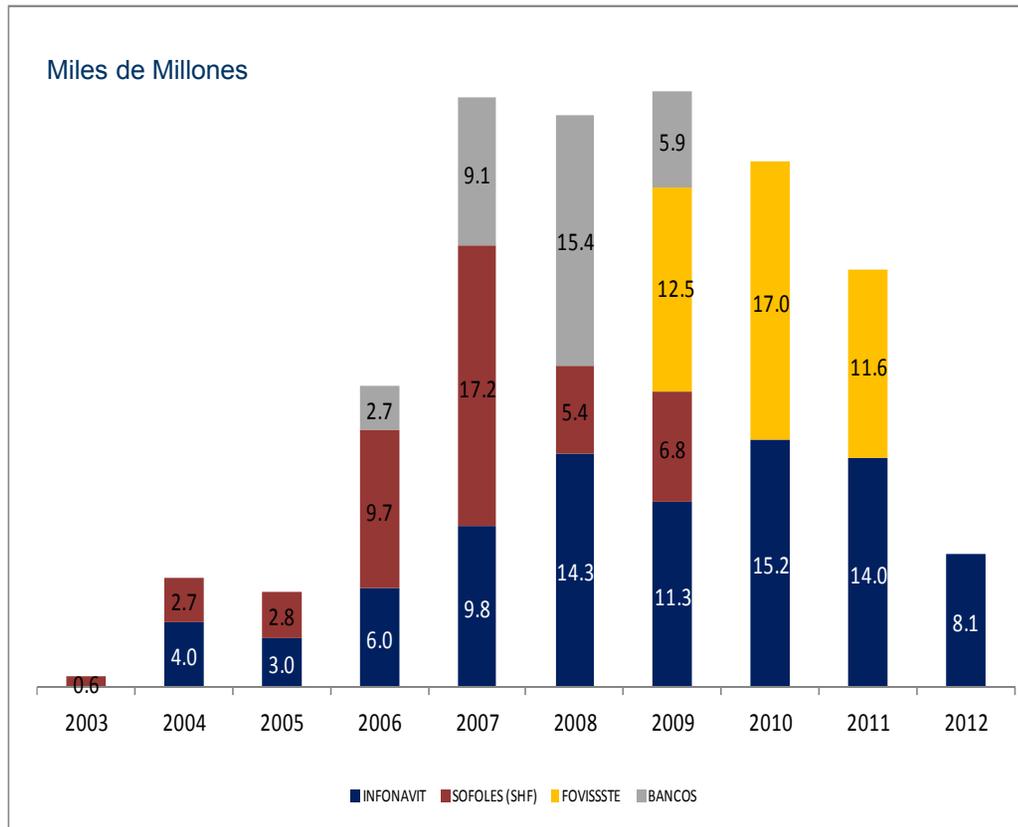


*Millones de pesos
Datos 2012 a Abril

Fuente: Banxico



Bursatilización de Cartera



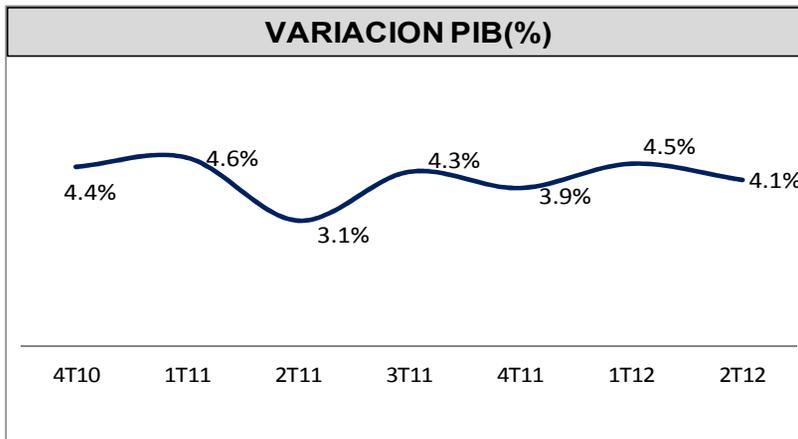
- Principales bursatilizadores de cartera: Fovissste (T-Fovis), Infonavit (Cedevis) eHipotecaria Total (BonHitos).
- Valor de los activos administrados bajo Fondos de Pension: Ps. 1,755.9* millones
- Inversión en deuda local: 16.69%

*Al 31 de Agosto de 2012.
Fuentes: SHF, INFONAVIT, CONSAR

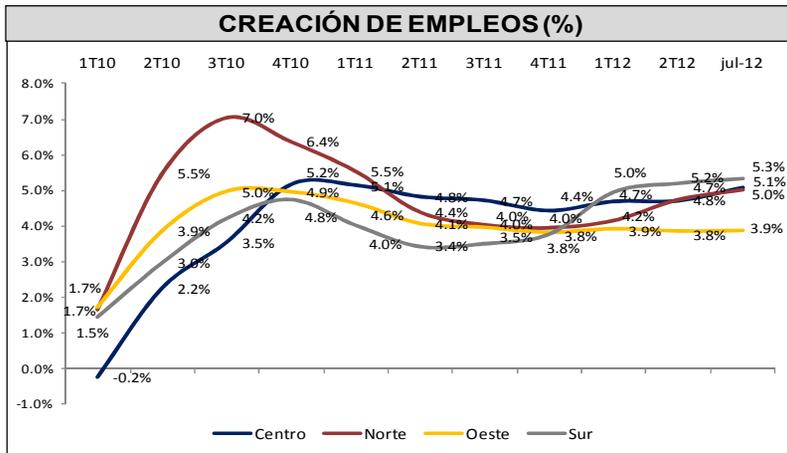
De Naturaleza Estratégica



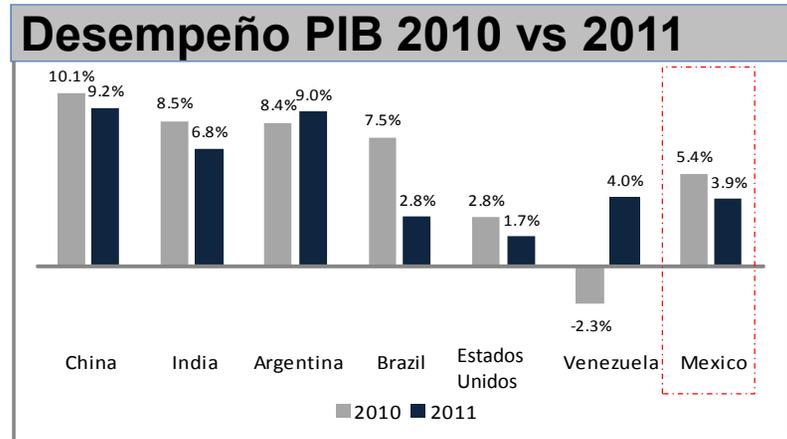
Desempeño Economía Mexicana



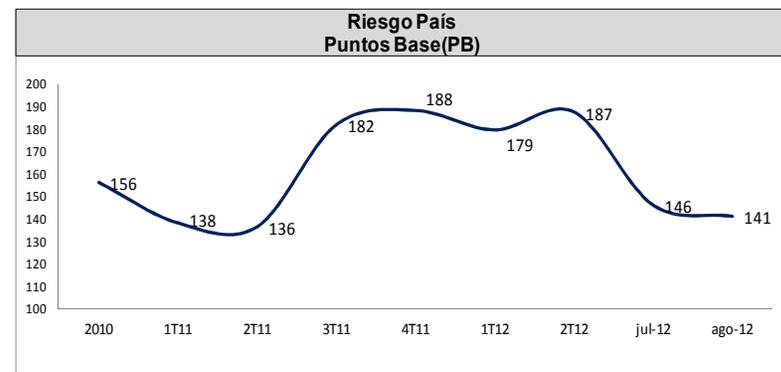
- El PIB de México tuvo una expansión de 4.1% durante el 2T12.



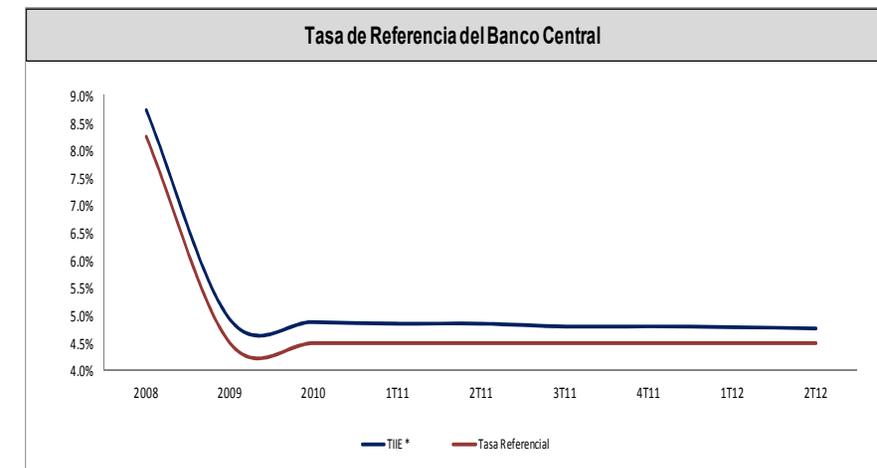
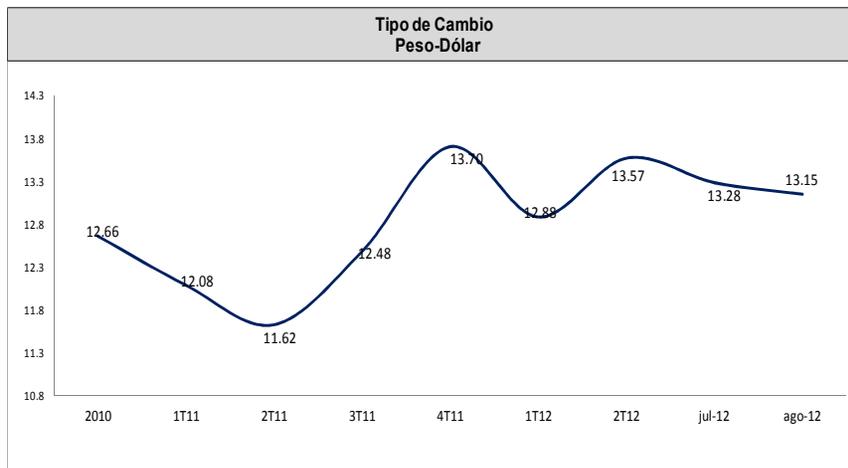
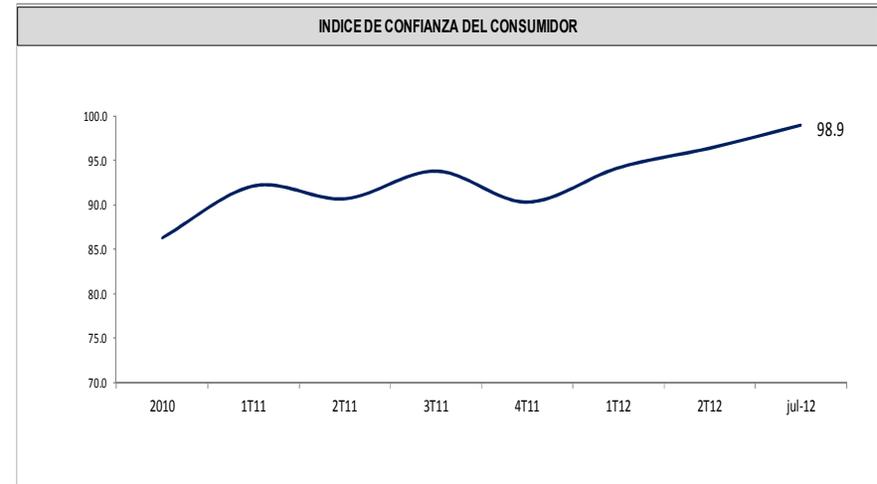
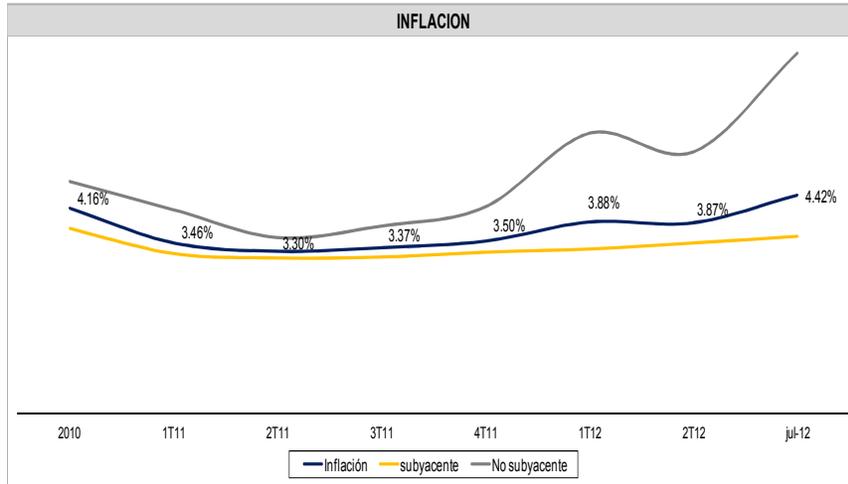
- La tasa de desempleo anual disminuyó a 4.81% a Junio 2012 de 5.42% registrado durante Junio 2011.



- El Producto Interno Bruto de México (PIB) creció 3.9% durante 2011.
- Para 2012 los pronósticos de mercado indican un crecimiento de por lo menos 3.3%



Desempeño Economía Mexicana



Source: INEGI, Central Bank of México

De Naturaleza Estratégica



BRASIL

De Naturaleza Estratégica

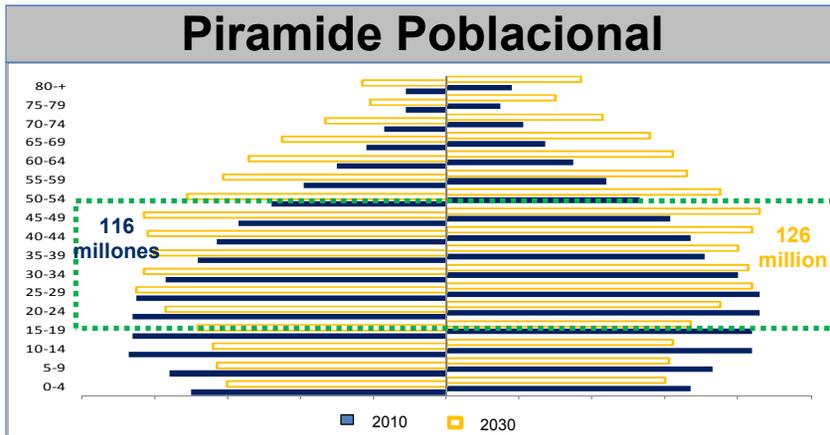


Indicadores de Mercado

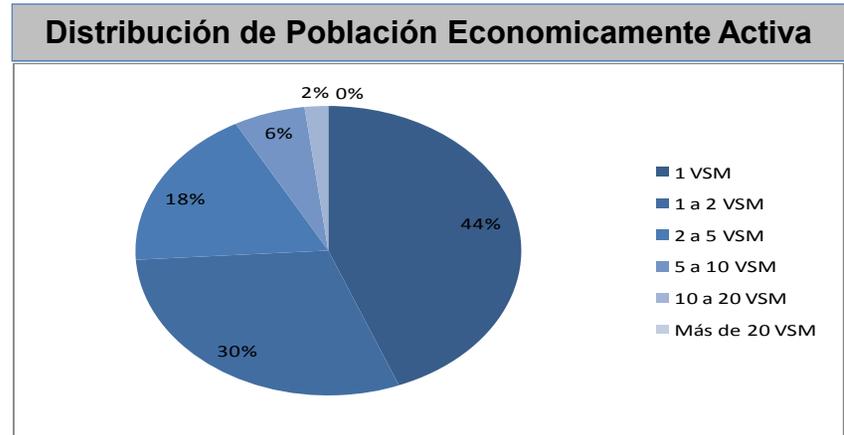
La industria de la vivienda en Brasil tiene un pronóstico positivo, derivado de:

- La creciente demanda con el apoyo de un amplio déficit habitacional y una dinámica demográfica positiva.
- Aumento de la asequibilidad en el aumento de la riqueza y la mejora de las condiciones macroeconómicas
- Robustos programas de vivienda apoyados por el gobierno federal y los principales partidos políticos

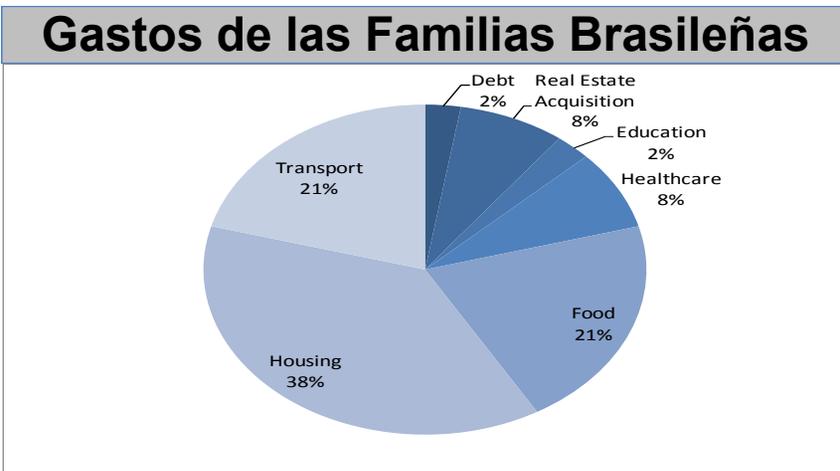
Demografía Favorable



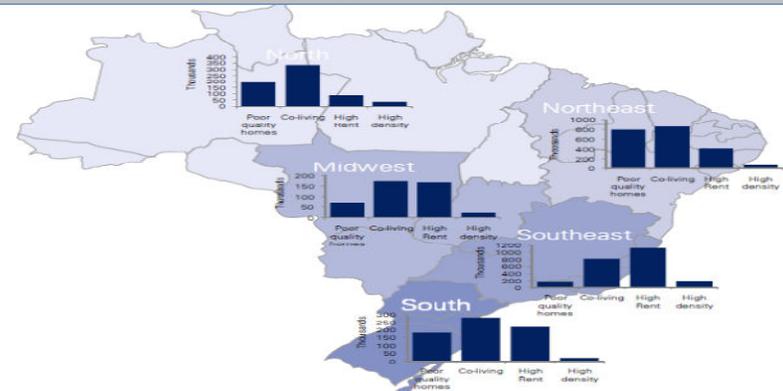
Fuente: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Población Total: 190.7 millones.



Fuente: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. VSM: Veces Salario Mínimo. Salario mínimo promedio: R\$.510

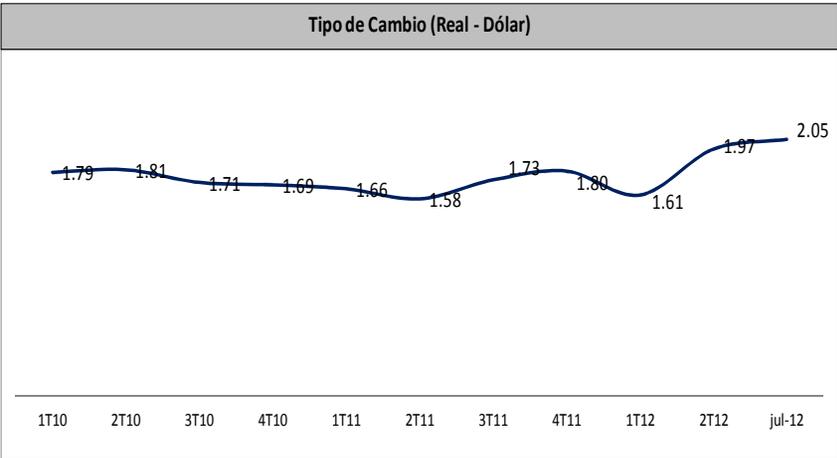
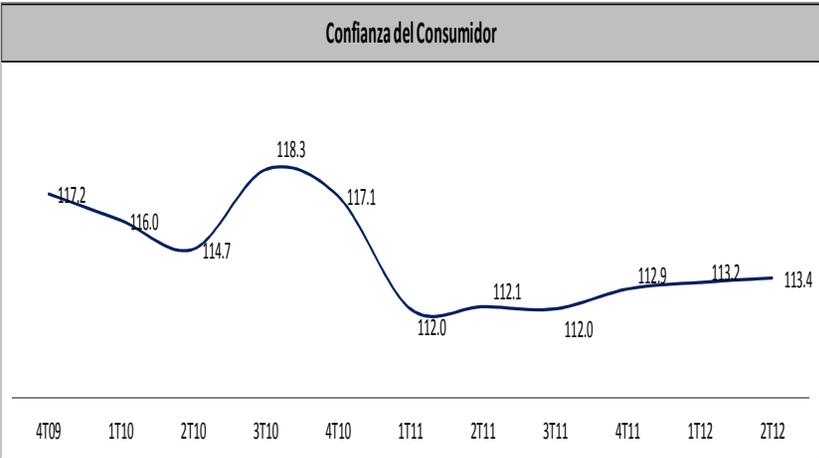
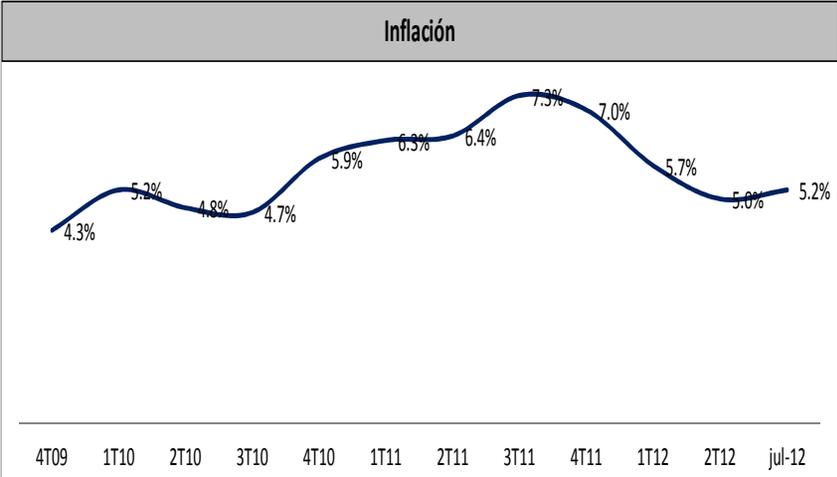
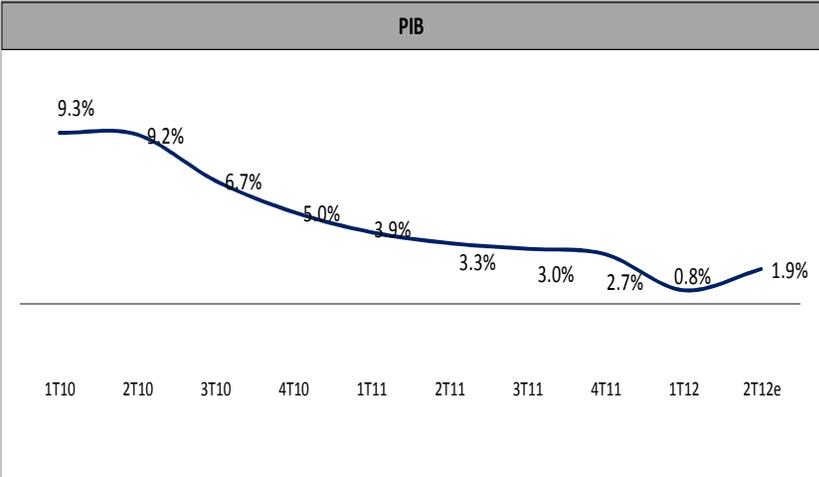


Distribución Geográfica del déficit de vivienda por región y razón: Numero de familias



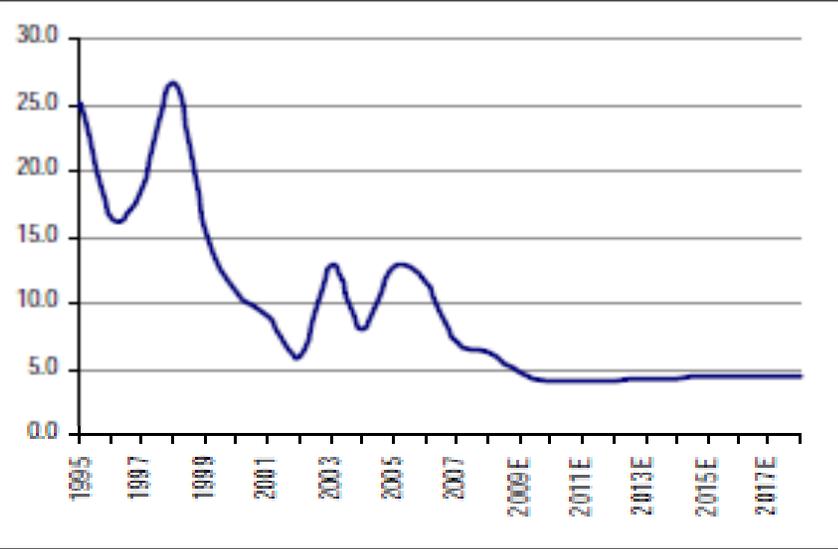
Fuente: Fundação João Pinheiro. DB Initiation Report Brazilian homebuilders 2010

Indicadores Macroeconómicos.



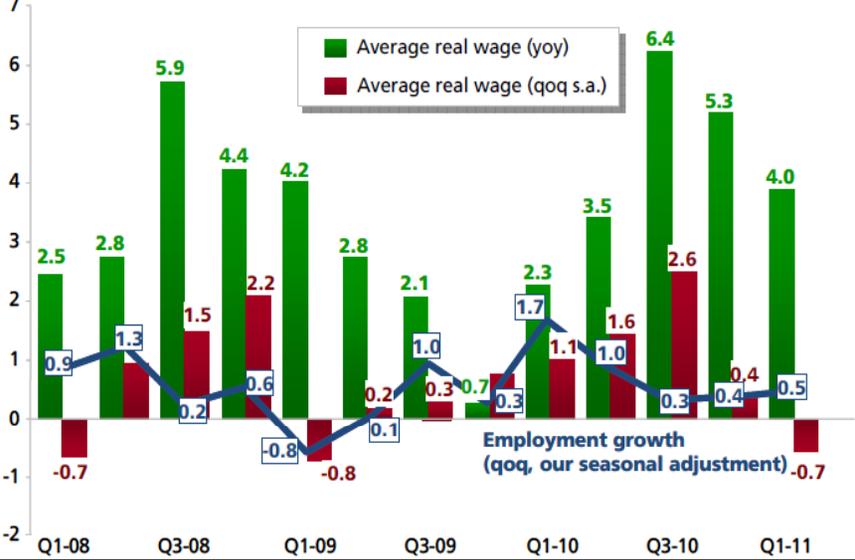
Indicadores Macroeconómicos

Evolución de las Tasas de Interés Real



Source: Central Bank and UBS estimates

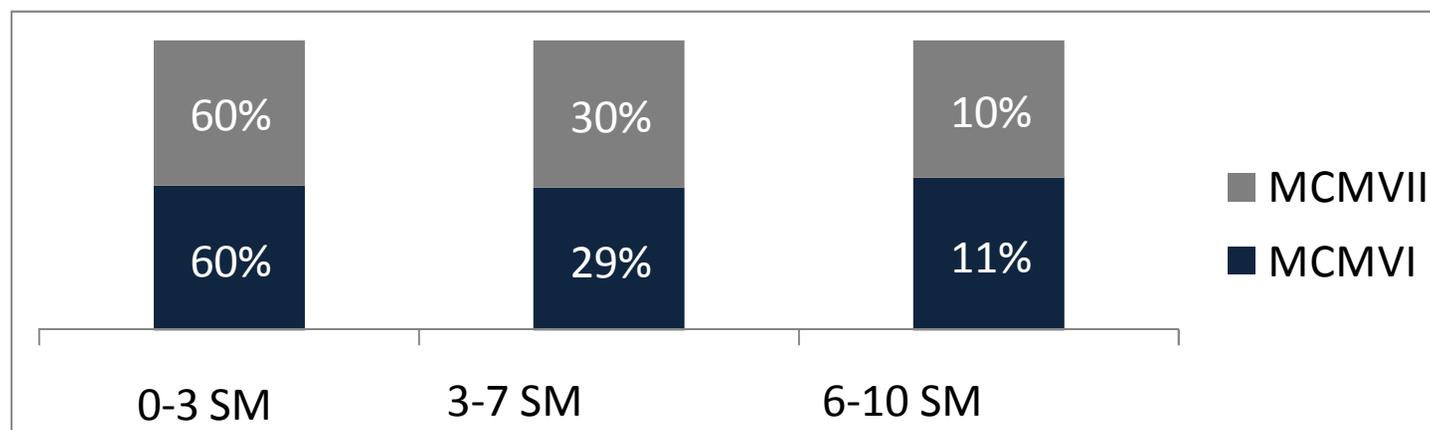
Incremento en el Salario real promedio y el empleo(%)



Source: IBOPE and UBS estimates

Financiamiento Hipotecario: Programas Minha Casa Minha Vida

Programa	Financiamiento	Subsidios	Precio de la vivienda	Tasa de Interés
MCMVI	1 millón de viviendas	R\$34,000 millones en subsidios	R\$80,000 - R\$130,000	TR+5% TR+8%
MCMVII	2 millones de viviendas	R\$72,000 millones en subsidios	R\$80,000 - R\$130,000	TR+5% TR+8%





Contacto:

investor.relations@homex.com.mx

Vania Fueyo
Directora Relación con Inversionistas
vfueyo@homex.com.mx

Ernesto Victoria
Relación con Inversionistas
ernesto.victoria@homex.com.mx

Dirección:

Blvd. Alfonso Zaragoza 2204 Norte
Culiacán, Sinaloa 80020, Mexico
Tel: +52 667 758 58 38