

July 26th, 2013

## **Conferencia Telefónica sobre los Resultados del Segundo trimestre 2013.**

### **Operadora:**

Buenos días y bienvenidos a la llamada de resultados del segundo trimestre 2013 de Desarrolladora Homex. En esta ocasión, la empresa no realizará la sesión de preguntas y respuestas, ya que la Compañía continúa trabajando en la evaluación de las alternativas de financiamiento y estrategias, junto con su asesor financiero JP Morgan. Por lo tanto, los participantes estarán en modo de “oyente” durante la llamada. Ahora cederé la palabra a Vania Fueyo, Directora de Relación con Inversionistas.

### **Vania Fueyo:**

Antes de comenzar, me gustaría recordarles que determinadas declaraciones que se hagan en el curso de esta conferencia telefónica acerca de acontecimientos y resultados financieros futuros constituyen declaraciones a futuro, efectuados conforme a las salvaguardas a dichas declaraciones contenidas en el Decreto de Reforma en Litigación de Valores Privados de 1995 (Safe Harbor of Provisions of the Private Securities Litigation Reform Act of 1995).

Las declaraciones a futuro están sujetas a riesgos e incertidumbres. El comentario de los factores que pudieran afectar los resultados futuros se encuentra en nuestros registros ante la Securities and Exchange Commission (SEC). No estamos obligados a corregir o actualizar las declaraciones a futuro que se proporcionen como resultado de nueva información, acontecimientos futuros o, incluso, cambios en nuestras expectativas.

Cederé la llamada a Gerardo de Nicolás, Director General de la compañía.

### **Gerardo de Nicolás Gutiérrez:**

Buenos días a todos y muchas gracias por acompañarnos en la llamada de hoy.

Como lo muestran nuestros resultados, el segundo trimestre del año continuó siendo un gran reto para Homex. Seguimos sintiéndonos confiados acerca del futuro de Homex a pesar de las turbulencias que estamos afrontando. Confiamos en nuestra experiencia como desarrollador de viviendas y en nuestra oferta de producto, donde continuamos estando mejor posicionados para producir viviendas verticales y comunidades mejor planeadas tal y como lo promueven nuestras autoridades de vivienda en México. Un activo importante en el cual tenemos que continuar siendo competitivos y atractivos en el sector de vivienda, y donde hay una demanda real para casas nuevas, es nuestra tecnología de construcción, la cual nos permite construir más rápido y con calidad. Además, nuestros proyectos existentes continuaran siendo un activo clave ya que podremos recuperar las inversiones hechas conforme estos proyectos se vayan reactivando.

También confiamos en el compromiso por parte del gobierno federal hacia el sector de vivienda como un motor económico para el país y el bienestar social de México.

Durante el trimestre, continuamos trabajando en las distintas alternativas para mejorar nuestra posición financiera y redimensionar nuestra compañía, principalmente enfocados en la reactivación de nuestros proyectos de vivienda como la estrategia para reducir nuestros pasivos y mejorar a su vez nuestra



July 26th, 2013

posición financiera. Sin embargo, durante el trimestre nos enfrentamos a una serie de restricciones, que limitaron la capacidad de la empresa para utilizar eficazmente los créditos puente previamente aprobados y reactivar los proyectos de vivienda, por lo cual, como reflejan nuestros resultados, se vieron afectadas las operaciones del segundo trimestre. Además con respecto al tamaño de la compañía, durante el trimestre se tomo la decisión de cerrar 2 ciudades ubicadas en el noreste de México: Juárez y Laredo. Durante los próximos meses, continuaremos evaluando individualmente la viabilidad de nuestros proyectos, de acuerdo con las nuevas condiciones y políticas del sector y de Homex.

Al día de hoy, algunas de las restricciones que durante el segundo trimestre limitaron nuestra capacidad para reactivar nuestros proyectos de vivienda se han resuelto positivamente. Estamos seguros de que progresivamente a lo largo de los meses siguientes, se reactivaran los proyectos de vivienda y continuaremos transformando y adaptando a Homex a las nuevas condiciones que estamos enfrentando. También me gustaría tomar un momento para agradecer a los bancos, quienes han confiado en nuestra capacidad para reactivar nuestros proyectos, y nos han apoyado en estos tiempos difíciles. Su apoyo ha sido y seguirá siendo fundamental para Homex y continuaremos trabajando en equipo con ellos.

Como era de esperar, durante la última parte del trimestre, cerramos efectivamente la transacción con IDEAL para vender la participación de Homex en los proyectos de los centros penitenciarios. Carlos les dará más detalles acerca del cierre de esta importante transacción de aproximadamente 4,500 millones.

También me gustaría tomar un momento para comentar sobre el anuncio hecho por SEDATU en relación a las reglas aplicables para el programa de subsidios 2014.

En primer lugar, celebramos los recursos aprobados para el ejercicio 2013, no solo por los casi \$1,000 millones de recursos adicionales a los que el sector va a tener acceso, sino por el reconocimiento por parte del gobierno de la necesidad de recursos adicionales para servir a más familias mexicanas, y al mismo tiempo traer alivio parcial a la liquidez limitada a la que el sector se está enfrentando.

Con respecto a las normas aplicables a la calificación de los terrenos y proyectos, se ha mantenido la esencia de la puntuación anterior, lo que conduce a la continuidad y no debe necesariamente traducirse en cambios operativos adicionales para cumplir con las nuevas reglas. Como todos sabemos, los cambios de las reglas, como ha ocurrido en el pasado, han afectado importantemente a la compañía. En este sentido, de acuerdo con la evaluación inicial realizada por Homex, que está sujeta a revisión y validación de las autoridades de vivienda locales, estatales y federales, aproximadamente el 67% de nuestros terrenos será aplicable para subsidios. El 33% restante, que hoy no califica, se relaciona principalmente con las futuras etapas de nuestros proyectos, que potencialmente, y a través de la evolución y el crecimiento de nuestros proyectos y ciudades donde se encuentran estos terrenos, eventualmente podrá calificar. Además, también hay alternativas o soluciones para que estos terrenos califiquen en el corto y mediano plazo, por ejemplo la creación de una fuente de empleo más cerca del terreno. En este caso, el mensaje importante es que con los terrenos que hoy califican, tenemos unidades potenciales suficientes para ser desarrolladas en el corto y mediano plazo, lo que nos dará acceso al programa de subsidios.

No obstante, de acuerdo con esta evaluación inicial, hubo un impacto contable en libros para la tierra y los proyectos de vivienda que no están totalmente alineados con las normas de la SEDATU. En un momento Carlos les dará más información sobre el impacto de esta evaluación inicial.



July 26th, 2013

Siguiendo con la discusión del anuncio hecho por la SEDATU acerca del sector de vivienda y las reglas sobre subsidios, también damos celebramos el incremento en el monto total de los subsidios, que podrían dar lugar a una diferenciación entre la oferta de productos y la calidad general de los proyectos. Además, el subsidio adicional aprobado de 3 veces el salario mínimo y aplicable a las personas que ganan menos de 1.5 veces el salario mínimo, podría potencialmente aumentar la demanda futura para nuestra oferta de producto principalmente en viviendas verticales.

Como ya hemos mencionado anteriormente, tenemos un gran interés en servir a los empleados del gobierno federal. Hoy creemos que la compañía tiene la experiencia y un valioso conocimiento para servir exitosamente a este nicho de mercado, apoyado en un mayor enfoque por parte del gobierno en proveer soluciones de vivienda a sus empleados, sobre todo para las “fuerzas de seguridad”, tales como el ejército y las fuerzas policiales.

Queremos resaltar que el futuro de Homex y del sector también dependen del compromiso y apoyo de CONAVI hacia la vivienda vertical, en donde al menos el 50% de los recursos del programa de subsidios deberá ser dedicado a la vivienda vertical en línea con el enfoque de la SEDATU de promover la creación de comunidades mejor planeadas a través de proyectos de mayor densidad.

Como una actualización de **nuestras operaciones en Brasil**, durante el trimestre, debido a nuestras restricciones de flujo de efectivo y al enfoque en la reactivación de nuestros proyectos en México, no invertimos ni avanzamos en nuestras operaciones en ese país. Por ahora, seguiremos centrándonos en México, y esperaremos reactivar Brasil conforme nuestras operaciones en México se vayan reactivando durante el segundo trimestre de este año.

Sobre nuestra División de infraestructura, el Plan Nacional de Desarrollo de Infraestructura 2013–2018 se anunció recientemente, y vemos oportunidades para Homex de participar en sociedades publico-privadas en el futuro. Seguimos teniendo la posibilidad y el interés de participar en los procesos de licitación a través de sociedades o por nuestra cuenta, en proyectos de infraestructura, incluyendo centros penitenciarios donde ahora tenemos una experiencia reconocida. Tan pronto como el Plan Nacional de Desarrollo de Infraestructura se active o inicie, y que el gobierno federal y los organismos específicos del gobierno empiecen a desarrollar sus proyectos de infraestructura, estaremos en posibilidad de proveerles mayor información acerca de los futuros proyectos de Homex para esta división.

Ahora cederé el turno a Carlos para discutir nuestros resultados financieros del Segundo trimestre.

**Carlos Moctezuma:**

Gracias Gerardo y gracias a todos por unirse a la llamada.

Más que discutir los resultados financieros línea por línea, me gustaría concentrar mis comentarios en los principales resultados y ajustes que registró la Compañía durante el segundo trimestre.

Como Gerardo acaba de mencionar, durante el trimestre cerramos la transacción con IDEAL para vender la participación de Homex de los dos centros penitenciarios por aproximadamente \$4,500 millones, los cuales se utilizaron para reducir los pasivos y las cadenas de producción revolventes relacionados con INBURSA y para pagar a Arendal – socio de Homex en el centro penitenciario de Chiapas-. Es importante mencionar que INBURSA seguirá siendo un socio financiero estratégico para Homex. Hemos



July 26th, 2013

estado trabajando con ellos en la aprobación de créditos puente para los proyectos de vivienda que reactivaremos en los siguientes meses.

Como mencionó Gerardo, las nuevas reglas de la SEDATU fueron anunciadas el 30 de Junio, y la compañía realizó un primer análisis de viabilidad en el inventario de tierra e inventario de construcción en proceso. De acuerdo con este análisis, se determinó que una parte de nuestro inventario no califica, o no se adapta a las nuevas reglas, y por lo tanto no se desarrollara en los siguientes años. Al mismo tiempo, se evaluó la viabilidad comercial de nuestros proyectos, incluyendo los costos relacionados con la reactivación y mantenimiento, y se determinó que algunos otros proyectos no se desarrollaran en los años siguientes. En consecuencia, durante el trimestre hemos ajustado nuestro inventario por \$5,300 millones, de los cuales \$773 millones están relacionados el inventario de reserva territorial y aproximadamente \$4,500 millones con el inventario de construcción en proceso.

Como resultado de este ajuste y del resultado de operación negativo del trimestre, nuestro costo de ventas se vio afectado llevando a el costo de ventas total de Homex a \$10,754 millones, de los cuales aproximadamente \$828 millones corresponden a intereses capitalizados. En consecuencia, la Compañía registró un margen bruto negativo de \$9,639 millones.

Durante el trimestre, la Compañía también tomó la decisión de crear una provisión para cuentas por cobrar incobrables con una antigüedad mayor de 160 días relacionadas con clientes que perdieron las condiciones de elegibilidad necesarias para adquirir un subsidio o que deterioraron su estado crediticio, considerando entonces la recuperación de esas cuentas por cobrar incierta. La provisión de \$2,100 millones fue registrada en la línea de gastos de administración y ventas, afectando la utilidad operativa del trimestre, la cual fue negativa en \$12,073 millones.

En cuanto a la cancelación de las coberturas en relación a los bonos denominados en dólares con vencimiento en 2019 y 2020, durante el trimestre registramos una pérdida en el costo integral de financiamiento de \$1,200 millones correspondientes al valor de mercado total registrado en el balance general al momento de la cancelación. En relación a esto, hoy nuestros tres bonos denominados en dólares no están cubiertos, y las fluctuaciones cambiarias del dólar estadounidense vs el peso mexicano están efectivamente registradas en el costo de financiamiento de la Compañía. En consecuencia, durante el trimestre tuvimos una pérdida cambiaria no monetaria de \$475 millones.

Como resultado de los ajustes y efectos reflejados en el costo de ventas y en los gastos de administración y ventas, nuestra utilidad del trimestre fue negativa por \$10,150 millones.

Pasando al balance...

Durante el trimestre, de acuerdo con el análisis de viabilidad en relación a las reglas de SEDATU mencionadas anteriormente, nuestro saldo de inventarios disminuyó a \$31,089 millones al 30 de Junio de 2013, de \$36,489 millones que había al 31 de Marzo de 2013.

El saldo de las cuentas por cobrar al 30 de Junio de 2013 fue de \$5,000 millones de los cuales \$2,893 millones están relacionados a las cuentas por cobrar de vivienda que disminuyeron de \$4,651 millones al 31 de Marzo de 2013, como consecuencia de la provisión de las cuentas por cobrar que se creó durante el trimestre. Al 30 de Junio de 2013 teníamos un saldo en la cuenta por cobrar de \$2,107 millones relacionada con los servicios de construcción con el gobierno estatal y federal.



July 26th, 2013

Las cuentas por pagar al 30 de Junio de 2013 fueron de \$6,370 millones, de los cuales \$832 millones están relacionados con los proveedores de terrenos.

Como resultado de los ajustes discutidos, y de los resultados operacionales, el capital social disminuyó a 5,331 millones al 30 de Junio de 2013.

Pasando a nuestra deuda, la posición de la deuda trimestre a trimestre disminuyó aproximadamente \$869 millones a \$20,6598 millones al 30 de Junio de 2013.

En esta parte me gustaría comentar, que hemos continuado trabajando internamente en la evaluación de la estrategia financiera en conjunto con nuestro asesor financiero JP Morgan, para determinar un plan financiero. Una vez terminado lo comunicaremos oportunamente al mercado.

Pasando al flujo de caja, el estado de cambios en la posición financiera de la Compañía (que históricamente hemos presentado como flujo libre de efectivo), muestra en una base acumulada de seis meses al 30 de Junio de 2013 y de forma consolidada un flujo libre de efectivo negativo de \$3,3002 millones, el cual se deriva principalmente de un flujo negativo acumulado de seis meses de \$7,529 millones (sin considerar los centros penitenciarios) al 30 de Junio de 2013, principalmente derivado de la utilidad neta negativa acumulada en el periodo de seis meses.

Como resultado, la compañía termino con un flujo de caja de \$147 millones al 30 de Junio de 2013.

Ahora cederé la palabra a Gerardo para los comentarios finales.

**Gerardo de Nicolás:**

Anticipamos que el resto del año seguirá siendo un reto para Homex, pero hemos hecho avances importantes para resolver la liquidez y las restricciones legales, así como el plan financiero para reactivar los proyectos de vivienda. Como ya he mencionado, el sector de vivienda en México sigue siendo muy atractivo, y hay una gran oportunidad para nosotros debido a la falta de oferta de nuevas casas y a que seguimos teniendo la experiencia, la oferta de productos y tecnologías de construcción, así como un equipo comprometido y con los conocimientos necesarios. Durante los próximos meses continuaremos redimensionando la empresa tanto como sea necesario para ganar competitividad y continuaremos trabajando de la mano de nuestros socios financieros incluyendo bancos y proveedores, ya que su apoyo sigue siendo la clave a medida que caminamos por el camino hacia la recuperación para volver a activar nuestras operaciones con el firme objetivo de convertirnos en una empresa activa y dedicada a mejorar su posición financiera.

Gracias por su paciencia, apoyo e interés en estos tiempos difíciles, estén seguros en que seguiremos trabajando para tener un cambio positivo en torno en nuestras operaciones.

**Vania Fueyo:**

Gracias por unirse a la llamada y como es usual, encontrarán la grabación de nuestra conferencia en nuestro sitio web en aproximadamente una hora. Gracias.

