

October 24th, 2012

Conferencia Telefónica sobre los Resultados del Tercer Trimestre 2012.

Operadora:

Buenos días, y bienvenidos a la conferencia de resultados del tercer trimestre 2012 de Desarrolladora Homex. En este momento todos los participantes están en modo de escucha solamente. Después de los comentarios de los anfitriones, proporcionaremos tiempo adicional para la sesión de preguntas y respuestas. Cederé el turno en la conferencia a Vania Fueyo, Directora de Relación con Inversionistas en Homex.

Vania Fueyo:

Gracias. Buenos días y bienvenidos a la conferencia telefónica sobre los resultados de Homex del tercer trimestre 2012.

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.

En la conferencia de hoy nos acompañan Gerardo de Nicolás, nuestro Director General, y Carlos Moctezuma, nuestro Director General de Finanzas.

Cederé la llamada a Gerardo quien compartirá con ustedes algunas ideas acerca de las estrategias de Homex y nuestros resultados en cada una de las 4 divisiones de la Compañía. Después de los comentarios de Gerardo, Carlos explicará con mayor detalle nuestros resultados financieros del tercer trimestre.

October 24th, 2012

Gerardo de Nicolás Gutiérrez:

Gracias Vania. Buenos días a todos y gracias por acompañarnos hoy en la llamada. Estando ya en el trimestre final del año, durante esta llamada concentraré mis comentarios sobre nuestras expectativas para el 4T de cada una de nuestras divisiones, mientras al mismo tiempo discutiré los sucesos más relevantes en relación con nuestros resultados de nuestro tercer trimestre.

Empezaré con nuestra **División México**,

Durante el tercer trimestre, continuamos incrementando nuestra participación en el modelo de negocio vertical que al día de hoy representa el 50 por ciento del total de las viviendas bajo construcción en Homex, en línea con nuestro objetivo para el año, y por arriba del 45 por ciento al final del segundo trimestre del 2012. No anticipamos que este nivel se incremente para el resto del Año.

Durante el Trimestre, los ingresos en nuestra División México disminuyeron 3 por ciento respecto al año anterior, pero de manera importante sobre una base secuencial crecieron 18 por ciento sobre el 2T12, lo que refleja un ritmo acelerado de titulación en comparación con el primer semestre del año, y pese al hecho de que durante el trimestre seguimos enfrentando retrasos en la asignación de recursos del programa de subsidios, retrasos que a la fecha de hoy continúan afectando nuestra velocidad en cobranza y ritmo de re-inversión para la construcción de nuevas viviendas, esperamos que estas demoras de asignación queden resueltas en Noviembre.

Nos gustaría aprovechar la oportunidad para agradecer al Señor Victor Borrás y a su equipo de trabajo ya que han estado trabajando fuertemente para resolver los cuellos de botella en el proceso de cobranza principalmente relacionada con los retrasos que existen en relación con el programa "Saber para Decidir "y los retrasos relacionados con el proceso de cotización de la vivienda.

De igual manera, queremos agradecer al Señor Manuel Pérez Cárdenas de Fovissste, por el extraordinario sorteo que se llevará a cabo en Octubre y Noviembre ya que este sorteo le proporcionará mayor seguridad a nuestras operaciones del 2013.

Por otro lado, la mejora trimestral en el número de viviendas escrituradas refleja que las demoras a las que nos hemos enfrentado durante la primera parte del año en relación con el Sistema de Registro de Vivienda (RUV) y el sistema de puntuación de CONAVI han quedado atrás en su mayoría. Y como dijimos en nuestra última conferencia, hemos concentrado nuestros esfuerzos en terminar las viviendas bajo construcción, beneficiando las inversiones realizadas durante los primeros seis meses del año, y posteriormente acelerando nuestro proceso de titulación.

Como ya lo hemos dicho antes, a pesar de que estas iniciativas tuvieron un impacto inicial negativo en nuestras finanzas, creemos que esos cambios fueron necesarios para lograr un crecimiento sostenible a largo plazo en la empresa.



October 24th, 2012

Queremos ser muy claros de que los bajos resultados en términos de unidades tituladas durante los 9 meses del año no reflejan la verdadera dinámica de nuestro negocio, ya que la demanda de vivienda continua siendo fuerte, mientras al mismo tiempo nosotros continuamos viendo oportunidades de ganar mayor participación en el mercado en donde estamos presentes.

Una preocupación recurrente que hemos escuchado por la comunidad de inversionistas es acerca de la transición de gobierno y el posible impacto en la industria de la vivienda. Basándonos en nuestras juntas iniciales con el equipo de transición, nosotros en Homex creemos que la nueva Administración continuará apoyando de manera importante la industria. También, este es un recordatorio importante de que esta industria se distingue por el hecho de que no es dependiente de los presupuestos del gobierno, ya que es mayormente financiada por la contribución mensual de los empleados a INFONAVIT y FOVISSSTE, y como Ariel Cano mencionó durante su conferencia telefónica la semana pasada, nosotros esperamos que el programa de subsidio para el próximo año se mantenga en niveles de 8.0 a 9.0 millones de pesos con un fuerte apoyo hacia la construcción vertical. Dicho esto, no estamos preocupados por la transición de Gobierno, y no esperamos importantes o adicionales cambios que afecten nuestro negocio. Por el contrario, para el 2013 tenemos una perspectiva positiva, ya que como los programas que se pusieron en marcha este año comenzarán realmente a arrancar, sin problemas, durante 2013, tales como:

- 1) Programa INFONAVIT de entrega anticipada de viviendas, o el programa 70-70, el cual está operando a partir de Octubre y estamos orgullosos de compartirles hoy que somos los líderes a nivel nacional, siendo la Empresa que más ha utilizado este programa. Se espera un mayor impacto en el 2013.
- 2) El programa Crediferente para atender al segmento de los no afiliados, el cual durante el 2012 ha tenido una limitada participación en el número de hipotecas formalizadas... esperamos más actividad de este programa en el 2013
- 3) INFONAVIT Segunda hipoteca disponible para aquellos que han pagado su primera hipoteca, este es un claro ejemplo de que cuando se operan de manera correcta las reglas establecidas del programa, nosotros fácilmente podemos tomar ventajas de nuevos programas. Hoy estamos teniendo clientes de este programa y estamos seguros de que cada trimestre éste seguirá creciendo para nosotros.
- 4) Un fuerte apoyo para programa de subsidio para la construcción vertical, ya que durante este año, y como se mencionó durante la conferencia telefónica de Ariel Cano, aproximadamente solo el 23 por ciento de los subsidios fueron asignados a las viviendas verticales, cuando el acuerdo inicial era de asignar el 50 por ciento de los recursos.



October 24th, 2012

Pasando a **Brasil**,

Brasil continúa siendo una iniciativa con un potencial a largo plazo, y la vemos de manera positiva, basado en el apoyo establecido por el gobierno y las tendencias en la demanda y también en relación a los recientes cambios que se produjeron en el programa Minha Casa Minha Vida. En este caso, los puntos de precio de las viviendas han aumentado, lo que podría aumentar la rentabilidad de proyectos en el segmento de interés social. No obstante, y debido a los cuellos de botella a los que nos hemos enfrentado en el proceso de titulación, nuestras operaciones se han seguido viendo afectadas, resultando en un decremento en viviendas tituladas, año a año.

Al mismo tiempo, debido al lento proceso de cobranza al que nos hemos enfrentado, hemos alineado nuestras inversiones de capital en el país a nuestro ritmo de cobranza, disminuyendo el proceso de construcción, y por lo tanto hoy tenemos también un bajo nivel de viviendas por ser tituladas en los siguientes trimestres. Para el año, anticipamos una titulación aproximada de 1,000 unidades, y basado en los resultados de nueve meses acumulados y la fuente de información de las viviendas a titularse en el cuarto trimestre, creemos que vamos a caer por debajo de este objetivo, probablemente durante el año titularemos alrededor de 400 unidades, equivalente aproximadamente a 200 millones de pesos, de una estimación previa de aproximadamente 600 millones de pesos.

Durante el resto del año, y para el 2013, continuaremos siguiendo una estrategia conservadora en Brasil, mientras continuamos aprendiendo y adaptando nuestras operaciones a las dinámicas del mercado en el país. Pero, debo recordarles nuevamente, que estamos comprometidos con nuestras inversiones en el mercado inmobiliario brasileño a largo plazo, y creemos que los retos administrativos del sistema serán resueltos eventualmente.

En nuestra división de Infraestructura:

Esta es un área de desempeño y oportunidad para Homex de la cual nos complace hablar. Primero, seguimos avanzando con las construcciones de los dos penales para el gobierno, los cuales al día de hoy están al 72 por ciento completados, estamos satisfechos con nuestro progreso en estos proyectos, y estamos en el camino para entregar estas dos instalaciones para fin de año. El trabajo que estaremos realizando durante el último trimestre del año se centrará principalmente en logísticas para Homex, ya que los proveedores de tecnología y equipamiento estarán completando su trabajo final en las penitenciarías. En este sentido, es importante mencionar que estamos trabajando con compañías profesionales, reconocidas internacionalmente y definidas por el gobierno federal ya que estas empresas están certificadas para realizar proyectos para la seguridad nacional. Como se espera, seguiremos con la operación de las prisiones, y recibiremos el pago inicial del gobierno federal a principios del 2013.

October 24th, 2012

Al mismo tiempo, durante el semestre, hemos registrado 278 millones de pesos en ingresos por la ejecución de otros proyectos de construcción con el Gobierno Mexicano, lo que refleja que Homex está obteniendo una fuerte reputación como empresa de construcción y siendo además el líder en el mercado de desarrollo inmobiliario. Estamos muy contentos con nuestro progreso en esta división ya que se prevé que para los próximos años obtendremos nuevos contratos de construcción.

Ahora, cederé el turno a Carlos que hablará de nuestros resultados del tercer trimestre del 2012.

Carlos Moctezuma:

Gracias Gerardo, les agradezco por acompañarnos en esta mañana.

En México,

Durante el tercer trimestre del 2012, nuestro volumen de viviendas tituladas fue de 12,517 casas, una disminución de 3.8 por ciento comparado con el tercer trimestre del 2011, debido principalmente a una disminución del 9.3 por ciento en las unidades cobradas del segmento de interés social. El volumen de vivienda media en el tercer trimestre del 2012 incrementó 98.3 por ciento a 1,309 viviendas de 660 viviendas durante el tercer trimestre del 2011, como resultado de una base de comparación menor debido a un ajuste contable en relación a nuestros números auditados 2011.

Los ingresos para México representaron el 68.7 por ciento de los ingresos totales durante el tercer trimestre del 2012, por arriba del 60.8 por ciento del total de los ingresos durante el segundo trimestre del 2012.

En términos de rentabilidad de nuestra división México, hemos seguido generando eficiencias en los niveles de construcción y gastos de administración y ventas, evidenciado por un margen UAFIDA implícito de aproximadamente 26.6 por ciento al 30 de septiembre del 2012, el cual se puede calcular desde el estado de cambios que proveemos para nuestra reconciliación del Flujo Libre de Efectivo.

En Brasil, y para no repetir lo que Gerardo ya mencionó, nuestros resultados continúan siendo bajos en relación con el año pasado así como con nuestras expectativas para este año 2012. Es importante señalar, que hemos reducido nuestras inversiones en el país, por lo tanto hemos mejorado el consumo de efectivo y así el Flujo libre de efectivo negativo generado por esta división. Para el trimestre, los ingresos procedentes de Brasil representaron el 0.3 por ciento de los ingresos totales.

Sobre una base acumulada al 30 de septiembre del 2012, los ingresos por la construcción de nuestros **proyectos penitenciarios federales** fueron de 6,007 millones de pesos. Los ingresos procedentes de la construcción de los centros penitenciarios fueron equivalentes al 27.3 por ciento de los ingresos totales en el trimestre. Aquí, me gustaría señalar que el margen UAFIDA sigue siendo más bajo que el margen previsto para estos proyectos, donde

October 24th, 2012

a partir del 30 de septiembre de 2012 tuvimos un margen de aproximadamente 19.3 por ciento. Se espera que el margen mejore de forma gradual, ya que los trabajos finales mencionados por Gerardo se completarán durante el último trimestre del año.

En total, para el tercer trimestre del 2012, los ingresos se incrementaron un 31.4 por ciento a 7,487 millones de pesos de 5,699 millones de pesos en el mismo periodo del 2011.

Durante el tercer trimestre del 2012 incrementamos nuestra UAFIDA por 34.4 por ciento a 1,759 millones de pesos de 1,308 millones de pesos reportados en el mismo periodo en el 2011. Como porcentaje de las ventas, la UAFIDA durante el tercer trimestre del 2012 mejoró 53 puntos base a 23.5 por ciento, comparado con el 23 por ciento en el mismo periodo del año pasado.

El Costo integral de financiamiento neto, en el cual excluye el interes capitalizado reconocido en nuestro costo de ventas de conformidad con el Boletín NIC 23, fue de Ps.234 millones comparado con 706 millones de pesos durante el tercer trimestre del 2011, la disminución en el costo de financiamiento durante el tercer trimestre del 2012 refleja un reconocimiento de perdida cambiara menor durante el actual trimestre comparado con el tercer trimestre del 2011. El costo integral de financiamiento neto para el tercer trimestre del 2012 incluye el reconocimiento del interes del financiamiento sin recurso a largo plazo de Homex en relación con la construccion de los proyectos penitenciarios de Homex. La utilidad neta, ajustada por efectos cambiarios, para el tercer trimestre del 2012 fue de 577 millones de pesos o un margen del 7.7 por ciento comparado con 559 millones y un margen del 9.8 por ciento reportado en el mismo periodo del 2011. Sobre una base acumulada al 30 de septiembre del 2012, el margen neto fue de 8.6 por ciento.

Pasando ahora al balance General.

Durante el trimestre hemos estabilizado nuestro inventario en el balance el cual era de 32,545 millones de pesos comparado con 32,480 millones de pesos al 30 de junio del 2012, como resultado de nuestras políticas de inversión conservadoras en ambas construcciones, tanto en el inventario de construcción en proceso como en la inversión en tierra, donde sobre una base acumulada hemos adquirido 397 millones de tierra de un presupuesto potencial en el año de 1,000 millones de pesos.

Nuestro balance de tierra fue de 10,764 millones de pesos, una reducción de 329 millones de pesos comparado con un nivel de inventario de tierra de 11,093 millones de pesos al 30 de junio del 2012.

El inventario total en días fue de 775 días al 30 de Septiembre del 2012 comparado con 766 días al 30 de junio del 2012. Aquí me gustaría señalar que a pesar de la estabilidad de nuestro balance de inventario, la rotación del inventario se ve afectada por una base de costo menor de los UDM (sin considerar el costo de ventas de los centros penitenciarios), debido a la disminución en los ingresos.

October 24th, 2012

Me gustaría compartir con ustedes que hoy hemos estado trabajando en diferentes alternativas para continuar reduciendo nuestro inventario en México, Brasil y en nuestra División Turismo.

Nuestro balance en las cuentas por cobrar de vivienda fue de 2,258 millones de pesos o 42 días, arriba de 2,040 millones de pesos ó 38 días al 30 de Junio del 2012. El incremento se debe principalmente a un más largo proceso de cobranza con INFONAVIT como resultado de requerimientos adicionales que han sido incorporados. Estamos trabajando para reducir nuestros días de cuentas por cobrar en conjunto con las autoridades de vivienda encontrando alternativas para agilizar el proceso de cobranza.

Las cuentas por cobrar para la división Infraestructura, y no considerando los proyectos penitenciarios, fueron estables en 1,405 millones de pesos comparadas con el nivel al 30 de junio del 2012.

Los días de cuentas por pagar sin considerar las cuentas por pagar de los proyectos penitenciarios y el pago de \$ 1,100 millones del pago en relación a la adquisición de nuestro socio en una de las prisiones, se mantuvieron estables en 126 días en comparación al 30 de junio de 2012. Las cuentas por pagar sin tierra o cuentas por pagar de los materiales de construcción se mantuvieron estables en 108 días a partir de un nivel de 109 días al 30 de junio de 2012.

Trimestre a trimestre la deuda total por vivienda, considerando el mismo tipo de cambio para ambos periodos, se mantuvo estable en 16,050 millones de pesos como resultado de nuestra mejora en el proceso de titulación, por lo tanto minimizando nuestra necesidad de recursos externos para financiar nuestras operaciones.

Es importante destacar que, durante el período también estuvimos en cumplimiento con todas nuestras restricciones financieras. Recordando que el cálculo de los restricciones no incluyen la contribución de primera línea de nuestros proyectos penitenciarios ni la financiación a largo plazo en relación con la ejecución de la construcción de estos proyectos. El financiamiento a largo plazo por los nueve meses acumulados del período ascendió a 5,000 millones de pesos Tengan en cuenta que este financiamiento se encuentra en una línea diferente en nuestro balance.

Pasando ahora a hablar de nuestro flujo libre de efectivo, como ustedes saben desde el primer semestre del año, hemos empezado a separar de nuestra reconciliación nuestro flujo libre de efectivo para facilitar el análisis de los resultados obtenidos de Homex separados de los proyectos penitenciarios.

Al 30 de septiembre del 2012, y como resultado de la ganancia cambiaria acumulada del peso contra el dólar, los cambios en la situación financiera de la empresa (los cuales hemos históricamente presentado como flujo libre de efectivo), reflejan la contabilidad de partidas no monetarias. Al 30 de septiembre de 2012, teníamos un impacto no monetario total positivo de 619 millones de pesos, incluyendo los efectos registrados en las cuentas de utilidad y pérdidas en el balance.

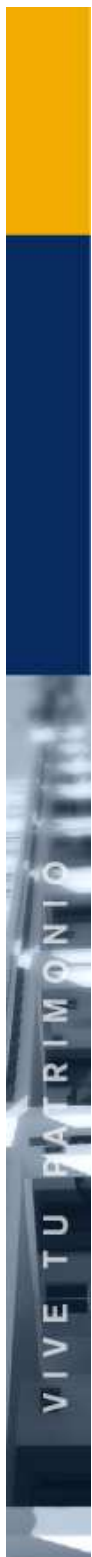


October 24th, 2012

Teniendo en cuenta los efectos cambiarios no monetarios y sobre una base consolidada, se generó un flujo libre de efectivo negativo de 5,873 millones de pesos, lo cual se debe principalmente al reconocimiento de los avances en la construcción de los proyectos penitenciarios. De acuerdo con el trato contable requerido de estos proyectos tales avances se deben clasificar como cuentas por cobrar.

Fuera de los proyectos penitenciarios, Homex ha generado un flujo libre de efectivo positivo de 720.9 millones de pesos y ajustado a una ganancia cambiaria acumulada para los 9 meses y mediante el reconocimiento de \$ 1,106 millones de pesos en cuentas por pagar con relación de la participación en el capital que pretendemos adquirir de nuestro único socio en una de las prisiones, nuestro flujo libre de efectivo fue negativo en 522 millones de pesos. Durante el trimestre, la empresa generó un flujo libre de efectivo positivo de 361 millones de pesos de un balance negativo de 883 millones registrados al 30 de Junio del 2012, un nivel que también incluye el ajuste cambiario y el reconocimiento de las cuentas por pagar para la adquisición de la asociación en una de las prisiones. El efectivo positivo generado se obtuvo por un alto nivel en las cuentas por pagar, y al nivel estable de nuestro inventario del cual hemos hablado anteriormente.

Ahora cederé la llamada a Gerardo que hará algunos comentarios finales.



October 24th, 2012

Gerardo:

Este año ha sido interesante para la operación de la vivienda tanto en México como en Brasil, donde hemos tenido que adaptarnos a varios cambios dentro de la industria, y en Brasil específicamente, donde hemos sido continuamente impactados por la curva de aprendizaje sistemática en el programa para la vivienda del país.

En México, desde 2008, el mercado ha cambiado rápidamente, y continuará cambiando. Hoy más del 40 por ciento de nuestros competidores que tuvimos hace 4 años han salido del mercado, y las compañías que sobrevivirán son aquellas que tengan la habilidad de adaptarse a estos y otros cambios. En Homex nos sentimos preparados para los cambios del futuro debido a:

1. Nuestra tecnología en construcción que es la más eficiente en tiempo, costo y flexibilidad dentro de la industria, al mismo tiempo está siendo probada y operada en todas nuestras sucursales y divisiones.
2. Un liderazgo en el servicio al cliente que mejoramos día a día.
3. Un adecuado banco de tierras para la construcción vertical.
4. Una fuente de ingresos alternativa y complementaria, en un mercado que es el triple del tamaño en comparación con el mercado de la vivienda en México, la cual es nuestra división de Infraestructura.

Seguiremos trabajando para adaptarnos anticipadamente a los cambios que pudieran presentarse en el futuro.

Para el resto del año seguiremos trabajando para mejorar nuestro CCT y entregar un flujo libre de efectivo positivo. Tenemos la confianza de que seremos capaces de lograr nuestro flujo de efectivo de 500 millones de pesos a 800 millones de pesos, sin tomar en cuenta a los centros penitenciarios federales.

Con respecto a los proyectos de las prisiones, y como hemos mencionado, hemos tenido avances importantes, y están en tiempo para entregarlas a finales de año.

Finalmente, nos gustaría tomarnos la oportunidad, ya que probablemente no tengamos a la mayoría de nuestras instituciones federales en nuestra siguiente llamada, agradecemos nuevamente a:

El señor Víctor Borrás por la transformación impresionante de INFONAVIT de los pasados 12 años.

El señor Manuel Pérez Cárdenas por solucionar cuestiones administrativas del pasado de FOVISSSTE que han beneficiado a miles de trabajadores FOVISSTE y ha permitido a FOVISSSTE estar al día sobre las condiciones actuales del mercado.

También nos gustaría agradecer a los trabajadores de las instituciones federales de vivienda dirigidos por Ariel Cano por sus contribuciones y apoyo durante años pasados.

También queremos agradecerles a ustedes por seguir apoyándonos y creyendo en nosotros.



October 24th, 2012

Esperamos con confianza y apreciamos mucho su interés en Homex.

Ahora vamos a responder a sus preguntas

Sesión de Preguntas y Respuestas:

Esteban Polidura: Muchas Gracias y Buenos Días, Gerardo, Carlos y Vania. Dos preguntas si me permiten, la primera es, por supuesto, su guía apunta a un fuerte cuarto trimestre, y me gustaría saber los ejemplos específicos que hace que tengan la seguridad de que su guía se podrá lograr, principalmente en términos de márgenes y de Flujo Libre de Efectivo.

Y mi segunda pregunta es relacionada con las prisiones. Ustedes están en el camino de entregarlas, como se espera, en Diciembre. Pero pensando en el peor de los casos donde por alguna razón, esto no se pudiera realizar, ¿cuál será la penalidad? Si pudieran cuantificar esto, Muchas Gracias.

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Muchas Gracias, Esteban, buenos días. Para el cuarto trimestre, lo que hace que nos sintamos seguros es que históricamente, en el cuarto trimestre es donde se concentra la mayor parte del ingreso. En algunos años más del 35% del ingreso está concentrado en el cuarto trimestre. Hemos eliminado importantes cuellos de botella del proceso de cobranza con INFONAVIT, con el apoyo de su equipo administrativo. Como hemos dicho previamente en el taller "Saber para decidir" y sus evaluaciones, creemos que el impacto de la eliminación de estos cuellos de botella se verá reflejado en el cuarto trimestre, aún más que en el trimestre anterior.

Esperamos que la disponibilidad de los subsidios para la construcción vertical sea en un mayor porcentaje, en un rango del 60% al 70% comparado con el 23% durante los primeros 9 meses del año, lo cual nos proporciona la confianza de que los subsidios estarán disponibles para las empresas que están construyendo mediante la construcción vertical, y como probablemente sabes, en México somos los líderes en construcción vertical.

En el trimestre anterior, hemos sido capaces de aumentar nuestro volumen de viviendas cobradas en un 12%, aumentando el inventario sólo un 2%. Y durante este cuarto trimestre, vamos a tener el impacto positivo del sorteo FOVISSSTE de los 10.000 créditos que se reunirán durante el cuarto trimestre. Eso es en términos de volumen. En términos de márgenes, no sentimos ninguna presión. Como ustedes saben, la oferta de nuevas viviendas se ha reducido desde el 2008 y creemos incluso que las medidas de CONAVI no se encuentran actualizadas, porque a veces están considerando hogares inscritos justamente en el RUV desde hace dos años. Eso no es información actualizada. Nos sentimos cómodos de que la oferta de nuevas viviendas se ha reducido significativamente, y es por eso que no sentimos ninguna presión en términos de márgenes. Ahora pasando a las Prisiones. Estamos seguros de que durante este trimestre, podremos finalizar las prisiones. El avance en la construcción está permitiéndonos instalar todo el equipo especial y de tecnología proporcionado. El equipo está ya en nuestros almacenes y está a la espera de un avance concreto de finalización de las obras civiles para iniciar la instalación.

En tu pregunta específica acerca del peor de los casos, creemos que en el peor de los casos en el que se tengan que pagar multas impactará nuestro margen UAFIDA para el 2012 en 20 puntos base solamente. Pero estamos trabajando con la autoridad para mitigar este riesgo potencial, y nos sentimos seguros de que no habrá ninguna sanción por pagarse en ninguna de las 2 prisiones.

October 24th, 2012

Esteban Polidura: Muy Claro Gerardo, Muchas Gracias.

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Gracias a ti Esteban

Benjamín M. Theurer: Hola, Buenos Días. Tengo una pregunta la cual está relacionada con las operaciones en Brasil, en la cuestión de asumir el hecho de que se está reduciendo la salida de efectivo, etcétera. Pero la pregunta es, en este momento con la velocidad de las ventas que están teniendo, con el pequeño monto de viviendas actualmente vendidas, cual es su perspectiva asumiendo su relación con Caixa y las autoridades y los tramites de documentación, lo que en la actualidad está teniendo un impacto negativo en la velocidad de las ventas y ya que se redujo el flujo de efectivo de inversión, ¿ qué clase de escenario habrá si esto no mejora?, pudieran considerar dejar realmente la operación atrás ya que se den cuenta que el entorno no esté mejorando o que decisión tomarán, ¿dónde quieren verse en Brasil en los próximos dos años?

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Gracias a ti Benjamín. Estamos siendo conservadores en Brasil, tratando de hacer coincidir las inversiones de la construcción con la cobranza. Somos muy optimistas con los cambios aprobados por el Gobierno Federal sobre el programa de Minha Casa Minha Vida el 4 de Octubre. El impacto más importante para nosotros es que han ampliado el nivel de ingresos de nuestros clientes. Lo que significa que ahora podemos llegar a un mercado más amplio, nuestro rango de precios en Brasil se incrementó debido a que estamos mejorando nuestros márgenes y esto reconocido por el Gobierno Federal sobre el impacto de la inflación en nuestra estructura de costos. Nos sentimos muy optimistas con este cambio.

Entendemos que el proceso puede ser mejorado en términos de velocidad en la titulación, como hemos visto recientemente con INFONAVIT en México, y estamos trabajando en dos frentes al mismo tiempo. Una es que se mejore el proceso de titulación para incrementar nuestra inversión, y por otra parte tratamos de reducir la inversión inicial en infraestructura para poder abrir más proyectos en nuevas ciudades.

Como probablemente sabes, tenemos el terreno para abrir nuevas ciudades y tan pronto como estemos seguros de que la inversión inicial ha regresado fácilmente en el futuro con la cobranza de las nuevas viviendas estaremos abriendo nuevas sucursales. Nuestras expectativas para el futuro son que el proceso de titulación e infraestructura requerido en un principio sea mejorado y resuelto y podamos incrementar nuestra presencia en Brasil.

Así como probablemente sabes, estamos concentrados en ciudades medianas sobre el nivel número 2 en el programa Vida Minha Casa Minha y creemos que estamos geográficamente en el mercado correcto y en términos de precios seremos capaces de tener una sólida presencia en el futuro. Somos muy optimistas en Brasil y en el crecimiento del potencial futuro.

Benjamín M. Theurer: Perfecto. Muchas Gracias.

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Gracias a ti Benjamín

Vanessa Quiroga: Buenos días, Gerardo, Carlos, Vania. Mi pregunta es referente a algunas líneas en el balance general y el flujo libre de efectivo. ¿Podrían por favor darnos algunos detalles sobre cuál ha sido la contribución de los proyectos de infraestructura para el gobierno en el flujo libre de efectivo y cuanta ha sido la contribución por un cambio en la línea de impuestos diferidos en el balance General? Gracias,

October 24th, 2012

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Hola, Vanessa. En términos de contribución en el contrato de construcción que tenemos con el Gobierno Federal para el flujo libre de efectivo, estos son marginales y creo que es más importante considerar lo que el negocio de la vivienda está contribuyendo a ello, y en la segunda parte de tu pregunta, discúlpame, me perdí, es en relación con los impuestos.

Vanessa Quiroga: Si, y disculpa solo para aclarar mi pregunta anterior Carlos, en los trimestres pasados han reconocido los avances de pagos para los proyectos que hacen para el Gobierno, entonces, me preguntaba si hay un impacto similar en este trimestre en el flujo de libre de efectivo.

Carlos Javier Moctezuma Velasco: No, como he dicho, el impacto fue marginal en este trimestre, Vanessa.

Vanessa Quiroga: Muy bien, de acuerdo, mi otra pregunta es relacionada con los impuestos diferidos, en el balance general, han reconocido la línea de impuestos y gastos acumulados por pagar de 3,300 millones de pesos, y si no me equivoco, este representa un incremento comparado con el último trimestre, ¿Esperan que esta línea regrese a los niveles previos durante este año o cual es el destino de estos impuestos diferidos?

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Estamos haciendo las provisiones para todo el próximo año siguiendo las sugerencias de nuestros auditores externos como hemos mencionado, y efectivamente este trimestre, la provisión de impuestos incrementó por cerca de 576 millones de pesos, y también se reflejó la pérdida de 230 millones de pesos que hemos incorporado como una provisión de impuestos, así como en los otros gastos provenientes de los ingresos netos. Entonces, las expectativas para el cuarto trimestre será seguir un camino similar en nuestra proporción. En el 2011, hemos hecho estos ajustes solamente en el cuarto trimestre, el hecho es que ahora estamos implementándolos en ambos en el tercer y cuarto trimestre lo que disminuirá el impacto en el cuarto trimestre, pero al final, los efectos netos para el conjunto del año serán similares.

Vanessa Quiroga: Muy bien, muchas gracias Carlos, estas fueron mis dos preguntas, gracias por aclararlas.

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Gracias a ti Vanessa.

Javier Gayol: Tengo una pregunta en relación a la descripción que dieron del flujo libre de efectivo en su reporte trimestral. ¿Pueden darnos más información con respecto a otros activos o cuentas que están poniendo en esta línea? Si no estoy equivocado este se incrementó por 900 millones de pesos. ¿Pudieran darnos más información sobre esta línea, por favor?

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Si, Javier, esto es lo que estuvimos discutiendo con Vanessa. Los 1,100 millones de pesos en el balance que tú estás viendo en los activos y pasivos son básicamente compuestos por dos números, uno de ellos es el swap por pagar lo cual sale del cálculo de flujo libre de efectivo, y lo otro son los 576 millones de pesos provenientes del impuesto por pagar. Como hemos mencionado, más de la mitad de estos números o probablemente la mitad de estos números son tomados fuera del cálculo del flujo libre de efectivo proveniente del impacto en la utilidad neta de la otra provisión de impuestos que tenemos en la línea de otros gastos. Entonces, así es como está compuesto y llevado a cabo en el cálculo del flujo libre de efectivo.

Javier Gayol: Ok, Gracias.



October 24th, 2012

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Gracias a ti Javier.

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Gracias Javier.

Julián Bravo Lozano: Hola a todos, muchas gracias por la llamada. Mi pregunta es con respecto al progreso de la inversión en la construcción de centros penitenciarios comparada con el progreso de solo construir. ¿Pueden aclararnos más estas diferencias?

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Si, Julián, si te entendí correctamente, ¿te refieres a la diferencia entre lo que actualmente registramos en los financieros para la construcción y lo que actualmente se construyó físicamente?

Julián Bravo Lozano: Si, correcto.

Carlos Javier Moctezuma Velasco: ¿Es correcto?

Julián Bravo Lozano: Si.

Carlos Javier Moctezuma Velasco: La cuestión es que la estructura financiera para el financiamiento de los proyectos que tenemos para estos activos funciona a través de CAPS, si recuerdas, y hemos hablado acerca de esto en el pasado, a través del avance de la terminación de los certificados. Entonces estamos haciendo todo el costo, avanzando en la instalación, me refiero, en el avance de construcción, y hasta entonces podremos retirarnos de la instalación y comenzar a reconocer como un avance de método completado de acuerdo con NIFF el actual avance físico. En otras palabras, actualmente estamos incurriendo en los financieros tal vez un poco detrás de la construcción actual de estos activos en el lugar físico.

Julián Bravo Lozano: De acuerdo, muchas gracias, y otra pregunta ya que han estado hablando acerca de un mejoramiento esperado en el proceso de titulación en Brasil, mi primera pregunta es, ¿cuándo esperan que mejore?

Y la segunda pregunta es, la inversión que necesitan para seguir creciendo en el negocio de Brasil en este momento proviene desde lo generado en el flujo de efectivo del negocio en Brasil, o han tenido que tomar dinero de los negocios en México para invertir en el sector brasileño?

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: La mejora que esperamos en Brasil es en tres niveles diferentes.

Uno es mejorar el nivel local con las autoridades locales o prefecturas en términos de permisos y de certificados que necesitamos para poner en el archivo y poder cobrar las viviendas de Caixa.

El Segundo es específicamente con Caixa ya que ellos están mejorando su plataforma IT, nosotros podemos hacer un mejor trabajo directamente para poder mover los archivos a una fase más rápida. La otra mejora es que ahora le estamos dando una mayor contribución sobre tomar la decisión de una nueva tierra en Brasil para el nivel de servicio de los locales cartorio o notario público, pues hoy en día es uno de los factores más importantes del ciclo del flujo de efectivo de un proyecto concreto en Brasil.

En términos de como estamos financiando a Brasil, hoy, la mayoría del efectivo proviene de las operaciones de México de un presupuesto aprobado por el consejo que presentamos de manera oportuna. Creemos que el requerimiento se reducirá en el futuro ya que estos proyectos maduren y podamos abrir más proyectos en terrenos que ya hemos comprado en Brasil.





October 24th, 2012

Alexander Monroy: Hola, muchas gracias por la llamada. Tras finalizar el proyecto de las prisiones, pudieran por favor cuantificar ¿cuáles son los ingresos esperados o flujo de efectivo proveniente de esos contratos en el futuro? ¿Y hasta qué punto la deuda sin recurso que está relacionada con los proyectos de las prisiones está totalmente garantizada por esa fuente de ingresos?

Y actualmente, será útil solo para tener un sentido, que, yo supongo, la entera operación en Homex tendrá el beneficio de esa fuente de ingresos por las prisiones.

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Gracias, Alex. Bien con respecto a los ingresos de los contratos por las concesiones, como hemos mencionado, cada concesión contribuirá o pagará a la empresa alrededor de 1,100 millones de pesos por año en 20 años o durante 20 años. Esto es aproximadamente 2,200 millones de pesos considerando a ambas. También, aproximadamente un poco más de un tercio de esos recursos serán canalizados para servicios de proyectos de financiamiento. Y como se menciona en tu pregunta, el financiamiento sin recursos está garantizado con estos flujos, con un poco más de un tercio de los flujos totales. Aproximadamente un tercio de estos flujos representarán el costo actual de la operación en las instalaciones. Y recordando que la operación en las instalaciones se refiera a la lavandería, comida y en general el mantenimiento de estos activos. Un poco menos de un tercio serán beneficios antes de impuestos, esta es la manera en la que los flujos funcionan. La facilidad de Banobras es que el contrato está totalmente ligado a estos flujos, este es el porqué de los sin recursos en la compañía. Y siempre que continuemos trabajando en la construcción como hemos estado y ya entregando los activos, estamos seguros que empezaremos a recibir las contribuciones del gobierno federal tan pronto como sea posible para próximo año.

Alexander Monroy: Entendido, solo confirmando, básicamente un tercio del costo neto y de los pagos de deuda serán canalizados para la deuda sin recursos. Esto es alrededor de un tercio del 2,100 millones de pesos que estarán recibiendo al año, ¿correcto?

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Es correcto, recuerda que es un ajuste. Los pagos que recibiremos están ajustados a la inflación y un tercio es un número aproximado, pero esto es solo para darte una idea de la naturaleza de este pago.

Alexander Monroy: Ok. Muchas Gracias.

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Gracias a ti Alex.

Francisco Suarez: Gracias, buenos días, para seguir con la pregunta de Benjamín referida a las operaciones en Brasil, son buenas noticias que están reduciendo sus esfuerzos generales en la construcción de Brasil. Esto protege a una gran cantidad de flujo de efectivo. Pero, ¿pueden confirmar que actualmente no se encuentran aportando capital adicional para esta operación?

Y si realmente pueden compartir con nosotros, no tienen, pero si pueden compartirnos su rentabilidad que tienen de esta división yo asumo que en este momento tal vez están operando con pérdida. Gracias.

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Gracias Francisco. Como anteriormente mencionamos en esta llamada estamos contribuyendo de las operaciones de México a las operaciones en Brasil. Es un monto pequeño comparado con la completa operación de Homex, pero esta parte está aprobada por la junta directiva, y es porque nos encontramos en una fase inicial en Brasil.



October 24th, 2012

Y como dices, la rentabilidad de esta división ahora es negativa., estamos operando sobre una pérdida y es parte del comienzo de esta contribución, tenemos una oficina Corporativa en Sao Paulo que hoy está preparada para dirigir más proyectos que los números que actualmente tenemos operando y es por eso que estamos operando con pérdida. Esto era esperado, es parte del comienzo en un nuevo país o nueva división, y lo más importante, nos sentimos optimistas acerca del futuro tamaño que esta división podrá tener para Homex.

Francisco Suarez: Ok, muchas Gracias.

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Gracias a ti Francisco.

Roberto Browne: Hola, ¿pueden por favor darnos más claridad de la utilidad bruta del negocio de la vivienda excluyendo a las penitenciarías? Ha habido una disminución de los márgenes, si pudieran hablar de eso. Gracias.

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Hola Roberto. Bien, les hemos dado alguna información en nuestro reporte trimestral acerca de nuestra rentabilidad en el negocio, si tomas un inverso en el cálculo matemático del flujo libre de efectivo, por ejemplo, y algunos otros datos que hemos dado, tenemos un margen UAFIDA implícito en el negocio de la vivienda de 26.6%. Podemos guiarte a través del cálculo si quieres en una llamada por separado, este es el mejor enfoque sobre la rentabilidad que puedes tener sobre el negocio de la vivienda de acuerdo con nuestros números.

Roberto Browne: Claro, muchas gracias.

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Gracias a ti.

Jamie Nicholson-Leener: Hola gracias por la llamada, disculpen, una pregunta más sobre el flujo libre de efectivo en Brasil, pueden darnos su expectativa de ¿cuándo podrá ser positivo el flujo libre de efectivo en Brasil? Pienso que anteriormente lo esperaban para el 2013. Este se encuentra atrasado ó dado a que está disminuyendo su construcción, ¿piensan que tendrán un flujo libre de efectivo positivo a principios del próximo año en Brasil?

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Gracias Jamie, necesitamos tomar en cuenta que las operaciones brasileñas son realmente muy pequeñas comparadas con la totalidad en Homex...

Jamie Nicholson-Leener>: Si.

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Yo pienso que será positiva durante la segunda mitad del 2013 esto depende de nuestra posibilidad de empezar nuevos proyectos, porque cada proyecto es rentable. Pero necesitamos añadir más proyectos para buscar un nivel en volumen con el cual podamos mitigar el impacto en el gasto de administración y ventas actual que está preparado para operaciones grandes, es por esto que creemos que la operación en Brasil será de un flujo libre de efectivo positivo en la segunda mitad del 2013.

Jamie Nicholson-Leener: Ok, Gracias. Y entonces para seguir también con lo que han mencionado acerca de los subsidios y del cómo esperan más subsidios para el cuarto trimestre, debido a una mayor asignación en la verticalidad. También hemos escuchado de CONAVI que muchos de estos subsidios, un porcentaje alto de ellos fueron consumidos en Septiembre. ¿Entonces se sienten seguros con la disponibilidad de los subsidios que tienen para los proyectos o este sigue siendo un reto para la empresa?

October 24th, 2012

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Los subsidios del presupuesto para el 2012 ya fueron utilizados. Una gran porción, cerca de los 740 millones son vinculados con el programa Crediferente, el dinero es suficiente para alrededor de 14,000 unidades y ellos han recolectado menos de 300, esto es una parte importante del presupuesto, más del 10% que será sumado para el siguiente año. Y nuestras expectativas para el cuarto trimestre están basadas en la promesa de que empezaremos a cobrar el subsidio del presupuesto del 2013 a partir de Noviembre.

La asignación estará en el rango del 60 al 70% respecto a la vertical, comparada con el 23% durante el presupuesto del 2012. Las expectativas para el 2013 son muy buenas porque si el gobierno mantiene su promesa de que se asignara del 60 al 70 % para las viviendas verticales y seguimos siendo los líderes en el negocio de la vivienda vertical, esto nos dará la libertad de incrementar nuestra presencia en ese segmento, sobre la competencia.

Jamie Nicholson-Leener: Ok. Gracias por la aclaración adicional. Una pregunta más solamente, ustedes también mencionaron que han eliminado algunos cuellos de botellas dentro de la cobranza con el INFONAVIT y se están moviendo más rápidamente. ¿Cuál es su ciclo de cobranza típica de la hipoteca INFONAVIT? ¿Cuántas semanas?

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Durante este tercer trimestre, hemos eliminado importantes cuellos de botella de retardos causados por el programa Saber para Decidir. En algunas sucursales, hemos reducido el proceso de cobranza 3 semanas, y el INFONAVIT nos ayuda a mejorar el nivel de servicios de valuación en las empresas, en algunas ciudades lo hemos reducido a 2 semanas el proceso de evaluación. Si consideramos un promedio, podemos decir que hoy el proceso de cobranza nos toma alrededor de 30 días en promedio, en algunas ciudades, el impacto de la eliminación de los cuellos de botella ha sido muy bueno, 4 semanas sobre el plan de trabajo y 2 semanas sobre la evaluación, pero sobretodo, el proceso hoy nos toma alrededor de 30 días.

Jamie Nicholson-Leener: OK, muchas gracias.

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Gracias a ti Jamie.

Sarah R. Leshner: Hola, Buenos días. Principalmente estoy interesado en sus esfuerzos de diversificación y la mayoría de mis preguntas ya han sido contestadas pero la única que quedó fue sobre los otros proyectos de construcción en su negocio de infraestructura. Si pueden darnos un poco de información sobre ¿cuáles son esas actividades y como se anticipan para su crecimiento?

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Hola, Sarah. Si, la naturaleza de nuestros otros proyectos de construcción que tenemos con el Gobierno Federal son provenientes del presupuesto federal. Estas no son concesiones lo cual es la principal diferencia entre estos contratos y los contratos de las prisiones. Los contratos de construcción no son contratos de concesión, es básicamente solamente el trabajo civil. Hemos trabajado para el gobierno federal, particularmente para el ministerio de seguridad pública probablemente durante los últimos 3 años, entonces siempre estamos buscando incrementar nuestra exposición de este tipo de contratos los cuales son de bajo margen, básicamente pero de altos rendimientos, por que convierten rápidamente al flujo de efectivo en positivo puesto que se paga en plazos.

Entonces continuaremos buscando este tipo de proyectos en el futuro próximo, y yo pienso que estos llegarán, y ya es una parte importante de nuestra empresa de infraestructura.

Sarah R. Leshner: Bien, eso es un pequeño porcentaje de la línea superior ahora, pero ¿tienen alguna idea de lo que puede crecer o cómo apuntarían a crecer en el 2013?

October 24th, 2012

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Nosotros tenemos cerca de 1,000 a 1,200 millones de pesos en años pasados y tenemos la ambición de continuar con ese nivel en el futuro al menos, esto es lo que hemos proyectado.

Sarah R. Leshner: Ok, Gracias.

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Gracias.

Marimar Torreblanca: Hola, gracias por la llamada., tengo un par de preguntas, la primera referida a lo que han mencionado sobre sus expectativas de un fuerte cuarto trimestre en términos de viviendas. Por lo tanto, espero que puedan darnos más detalles acerca de si esperan fuerza en los volúmenes de precio o en el precio promedio de venta o en ambos, solo para entender como vendrán los números.

Y mi segunda pregunta es en su estado de resultados, tienen otra pérdida operativa de 234 millones de pesos, si pudieran decirnos con que está relacionada.

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Gracias, Marimar, para el cuarto trimestre, consideramos que la ventaja del precio de la vivienda permanecerá estable comparada con el tercer trimestre, no estamos esperando un movimiento significativo, lo que esperamos es un incremento en el volumen.

Como hemos dicho anteriormente, históricamente en el cuarto trimestre se concentran las altas porciones del ingreso, el mejoramiento sobre el ciclo de titulación con INFONAVIT, la nueva subasta de FOVISSSTE de 10,000 unidades que se lanzaron el 28 de Septiembre al final del año en el tercer trimestre el cual impactará al cuarto, es por eso que nos sentimos seguros que el incremento en los ingresos sobre la división de viviendas para el cuarto trimestre estará basada sobre el volumen, ya que la velocidad está incrementando, los subsidios están mayormente concentrados sobre la vertical y por el sorteo o subasta del FOVISSSTE.

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Marimar, retomando tu pregunta acerca de la otra línea de gasto, como has mencionado, durante el trimestre hemos registrado un gasto que está básicamente relacionado con las disposiciones fiscales que estamos obligados a reconocer siguiendo una práctica conservadora la cual fue recomendada por nuestros auditores externos. Pienso que es importante mencionar que se trata de una prestación no monetaria, se trata de un suministro natural, como es el mismo caso de nuestro reconocimiento más alto de gravamen del estado de resultados

Y permíteme darte un poco de historia, durante el 2011, hemos reconocido cerca de 315 millones de pesos en los mismos temas, pero fueron reconocidos solamente en el cuarto trimestre, entonces, esperamos reconocer 150 millones de pesos adicionales de esta naturaleza para el cuarto trimestre, el balance del 2012 será aproximadamente de 345 millones de pesos total, muy similar a lo que hemos registrado en el periodo del 2011.

Marimar Torreblanca: Ok. Entendido, gracias

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Gracias a ti.

Alan Siow: Hola, soy Alan Siow. Buenas tardes Gerardo y Carlos, gracias por invitarnos y por tomar la llamada, solamente quiero ahondar en las expectativas que se tienen para el cuarto trimestre en términos de las prisiones, solo para entender esto y estar menos preocupado por las cifras exactas, pero tratando de entender el panorama general; por lo cual, mi respaldo



October 24th, 2012

sobre cálculos, para decir que las dos prisiones valen la pena, pienso, son de 10,600 millones de pesos en total, los cuales están en cuentas por cobrar, lo que indica que están alrededor del 60% - 68%, 70% terminadas y el 30% están pendientes. ¿Cuánta construcción más en términos de dinero significa eso? Y al final de ese período, ¿Cual es la cantidad de efectivo que se espera?

Asumiendo que todo vaya de acuerdo al plan y se terminen las prisiones a tiempo, ¿Es este un evento de flujo de efectivo neutral? por que, obviamente, está también junto con esto el financiamiento de Banobras? Solo estoy tratando de entender lo que parece.

Y junto a eso supongo entonces tendremos el habitual negocio de la vivienda, y esto nos será útil para entender como se ve el trimestre en términos de componentes básicos entonces podremos tener una idea calculándolo por nosotros mismos, orientados a la probabilidad de que lleguemos al final del año en buena forma, si esto tiene sentido.

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Hola Alan soy Carlos, refiriéndome a tu pregunta acerca de las prisiones, como has mencionado, hemos avanzado la construcción de los proyectos en un poco más del 70% ahora, como hemos dicho, la construcción esta, como ustedes saben, vinculada a los servicios del financiamiento, y esperamos que la construcción global sea ya un hecho y con un flujo libre de efectivo ligeramente positivo, si se considera que la porción de estas construcciones fueran contratadas, me refiero a la tecnología, el IT, la conectividad y una porción de la venta, entonces este en esencia es un evento neutral.

Como mencionó Gerardo, estamos seguros de que la actual fase de construcción y los resultados de nuestros subcontratistas en términos de tecnología e informática son suficientes para completar los activos a tiempo y entregarlos en la última parte de este trimestre, pero no estamos esperando tener un beneficio efectivo de inmediato

En términos de nuestros componentes básicos sobre las viviendas para el cuarto trimestre, Gerardo te dará más información sobre esto.

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Si nosotros clasificamos los ingresos sobre las cuentas por cobrar a nivel operativo en el tratamiento contable, el flujo libre de efectivo de las prisiones será negativo, pero en el flujo operativo no esperamos un impacto negativo.

Esperamos un ligero positivo para el proyecto de infraestructura, positivo para la vivienda en México y negativo sobre un pequeño monto para la operación en Brasil, estos son los componentes básicos, Alan.

Alan Siow: De acuerdo solo para entenderlo, supongo que los números que no he estado siguiendo como probablemente algunos otros, pero ustedes tienen unas cuentas por cobrar como en el tercer trimestre de acerca digamos 7,000 millones de pesos y el incremento o el balance de la deuda sin recurso de la prisión es de 4,800 millones de pesos. Entonces, obviamente, integrado en las cuentas por cobrar esta el margen también, entonces no todos los 7,000 millones de pesos es dinero que tuvieron que gastar para generarlos, si tiene sentido.

Por lo tanto, yo lo veo y tal vez esto es simple, pero yo lo veo así al cierre del cuarto trimestre, que han usado el flujo de efectivo de la empresa e incurrieron en la deuda sin recurso de hasta, llamémosle, 4,800 millones de pesos para generar 7,000 millones de pesos por cobrar, entonces si ustedes completan el cuarto trimestre, ¿puedo asumir entonces que las cuentas por cobrar serán de 10,600 millones de pesos? Y entonces la deuda de la prisión subiría a un número, y esto es lo que estaba tratando de averiguar cuál es la probabilidad, ¿Cuál es el número probable y cuanto gradualmente se tendrá que financiar que no se financie con deuda

October 24th, 2012

sin recurso? Y pienso que lo que dicen que esperan es lo que sobretodo se espera de manera neutral ¿Es lo que debo entender?

Carlos Javier Moctezuma Velasco: No, Alan, lo que debes estar entendiendo de todo esto es el financiamiento de los proyectos que vamos a extraer, es igual al valor del costo más la inyección de capital que hicimos al principio, que es básicamente de tierra.

Entonces, pienso que lo que viene de tu pregunta es la diferencia que tenemos actualmente registrada de donde estamos actualmente construyendo, entonces al final del día, mi punto es ese, no tenemos que extraer de una deuda adicional, una línea adicional de crédito para financiar las diferencias.

La facilidad del financiamiento del proyecto de Banobras es suficiente para cubrir el costo y al final tendrás cuentas por cobrar que sean iguales o en naturaleza iguales al costo incurrido.

Alan Siow: Ok, y solo para aclarar los números que nos diste de análisis anteriores, podrías decir que el 1,100 o el 2,100 millones de pesos por año por 20 años, ¿es aproximado?

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Es 2,200 millones de pesos por que es 1,100 millones de pesos por cada una lo que hace los 2,200 millones de pesos.

Alan Siow: 1,100 millones de pesos, ya veo, ok, gracias, y solo mi última pregunta, estamos en camino de transición en términos de gobierno y creo que, como grupo, ustedes han mencionando la contribución de la dirección previa, pudieran compartirnos algunos puntos en cuanto a ¿cómo se encuentra funcionando la transición? debido a que en la llamada de CONAVI todo se ve como si todo marchara bien y sin problema alguno en términos a nivel de subsidios, el monto de hipotecas y todos los números. ¿Cómo se están sintiendo, de acuerdo a las conversaciones, que estoy seguro la industria en general y el nuevo gobierno están teniendo acerca del enfoque sobre viviendas en el futuro?

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Sobre la transición, lo que hemos visto es una conversión amigable en ambos temas. El equipo actual está preparando todo para hacer una transición tranquila, y el nuevo equipo está trabajando sobre los intereses para añadir al actual rendimiento de la industria, lo que hemos oído es que ellos no tratan de cambiar o cerrar, están tratando realmente de eliminar más cuellos de botella para incrementar la efectividad de los programas actuales.

Y en términos de la manera que están tratando o hablando, hemos visto un muy buen entendimiento de ambos equipos sobre la transición, no solamente a nivel de viviendas pero en general, entre el presidente electo y el presidente actual y que es todo a través de los diferentes equipos, en el equipo de seguridad y la infraestructura, de vivienda, etcétera, que son los que nos impactarán.

Creemos que la transición será tranquila y los programas para el siguiente año seguirán eliminando cuellos de botella, añadiendo nuevos programas para hacer a la empresa más grande o crear más oportunidades para nosotros.

Alan Siow: Así que, desde su perspectiva con los cuellos de botella que fueron identificados este año, con todas las nuevas políticas que se introdujeron, se están tratando en este momento y no anticipan ningún cambio de gran tamaño que pudieran introducir nuevos obstáculos más adelante. ¿Es justo esto?

October 24th, 2012

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: La mayoría de los cuellos de botellas han sido eliminados seguimos trabajando en algunos de ellos que no son claros como la clasificación CONEVAL para los clientes.

Alan Siow: Correcto,

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Pero estamos trabajando sobre ellos como la industria con el equipo actual y con el nuevo equipo. No podemos decir que todo ha sido eliminado pero podemos decir que los más importantes han sido atendidos y estamos trabajando juntos para eliminar o mitigar el impacto de los cambios que hemos implementado en el pasado y siguen causando problemas o retardos para el proceso de titulación o en general para el ciclo efectivo de vivienda.

Alan Siow: Estupendo, supongo que la última pregunta que tengo es regresando al primer punto de las prisiones alejándose de porcentajes y números ¿cuáles son los tipos de actividades que deben llevarse a cabo en este último 30%? ¿Es que el 30% implica una gran cantidad de obra civil todavía como ladrillos físicos o edificios que necesitan ser completados? O es de cosas más sencillas como es de asegurarse que los servicios estén ahora funcionando, como el agua, la electricidad, tecnología, caminos. Solo para entender el tipo de trabajo que se está haciendo ahora.

Y para entender tu comentario anterior, mencionaron que en el peor de los casos si hay un retraso el impacto sobre el margen UAFIDA es de 20 puntos base, son 20 puntos base en el nivel consolidado o son 20 puntos bases de el nivel de prisiones.

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: La mayoría del trabajo en este trimestre será sobre el equipo especial para las prisiones y la tecnología, necesitaremos completar algunos trabajos civiles pero son menores comparados con la inversión que reflejamos sobre los equipos especiales y de tecnología en las prisiones.

Refiriéndome a tu pregunta sobre el potencial impacto en el peor de los casos es 20 puntos bases sobre el margen UAFIDA en el nivel consolidado, Alan.

Alan Siow: Gracias.

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Gracias a ti Alan.

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Gracias.

Pablo Limón: Hola Gerardo, Carlos, gracias por la llamada. Siguiendo sobre el cálculo de los impuestos diferidos, si estoy en lo correcto, este ahora es de 8,100 millones de pesos el cual es aproximado a 22% del total de los pasivos. Pudieran darnos algunos puntos sobre ¿cuándo piensan que estarán pagando impuestos efectivos y deberíamos esperar una gran salida en el primer trimestre del 2013? Me preguntaba si pueden darnos más claridad sobre impuestos efectivos para el siguiente par de años.

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Gracias, Pablo. El nivel de impuestos diferidos es 4,700 millones de pesos, como hemos mencionado, estamos siguiendo las recomendaciones de nuestros auditores externos en términos de hacer las reservas y las disposiciones, no anticipamos el tener un monto alto de impuestos efectivos en la última parte o en la primera parte del 2013 o en el 2013. Continuaremos estando en el rango del 15% de impuestos efectivos para el final del periodo, en este año y el próximo, y no anticipamos ningún cambio al respecto.

October 24th, 2012

Pablo Limón: ¿Me pudieras repetir eso? ¿15% de impuestos efectivos eso es lo que están esperando para cuando?

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Para este año y el siguiente.

Pablo Limón: Ok, ¿y eso teniendo en cuenta las ganancias de este año, además de algunos impuestos diferidos de ejercicios anteriores o esto es como una cifra consolidada?

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Esa es la cifra consolidada, que es la cifra de impuestos efectivo que deseamos, y recuerda que el cálculo de los impuestos en la contabilidad es diferente de lo que vemos en nuestras finanzas.

Pablo Limón: Ok, y otra pregunta, si puedo, hablaron acerca de un swap pagable que fue parte de los 900 millones en la tabla del flujo libre de efectivo, pueden hablarnos un poco acerca de esto, ¿cómo surge y de cómo se añade al flujo de efectivo? No me quedo claro.

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Si Pablo. En la página 15 del reporte trimestral, tienes los 618 millones de flujo libre de efectivo, disculpa, del flujo de efectivo neto, el swap pagable está integrado en ese número la manera en la que los swaps funcionan es, tenemos cubierto el principal solamente para 2 de los 3 bonos estadounidenses denominados, y tenemos intereses, solo intercambiando eso y algunos de ellos tienen un tope hacia adelante. Entonces la naturaleza de estos movimientos difiere por las diferencias del tipo de cambio real, nosotros te podemos guiar en esto, si tu quieres, en una llamada aparte, para que puedas obtener los números más claros, pero ahí es donde se integra el intercambio por pagar en el flujo de efectivo.

Pablo Limón: Ok, Gracias. Te agradezco porque sigo sin entender como este se añade para generar una subida positiva en la generación del efectivo, entonces, te agradecería si podemos regresarte una llamada más tarde, muchas gracias.

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Absolutamente, gracias.

Javier Gayol: Hola, tengo una pregunta para continuar sobre la UAFIDA de los penales. Han mencionado que esta cifra se situó en el 19.3%, ¿es correcto?

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Es correcto.

Javier Gayol: Con esto en mente, se puede esperar a tener una deuda más fuerte para finalizar la construcción de los penales, o ¿harán esto con la reserva de suministros del crédito con Banobras?

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Como he mencionado, Javier. Las facilidades del crédito de Banobras son suficientes para cubrir el costo, no esperamos exceder el apalancamiento en esto.

Javier Gayol: Ok, gracias. Solo para entender un poco más tengo otra pregunta, aprovechando la llamada, pudieran decirnos ¿cuáles son sus propósitos de presentar los 2,000 millones de pesos del préstamo en la Bolsa Mexicana de Valores? Tienen algún plan sobre esto o es solamente preventivo, del tipo de que tienen la oportunidad de financiar mejor sus operaciones.

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Si Javier, como has mencionado, hemos presentado un registro permanente con la CNBV de hasta 2,000 millones de pesos. La plataforma cuenta con

October 24th, 2012

la única intención de mejorar nuestras curvas de deuda, no estamos planeando una emisión específicamente sobre esa cantidad pronto. Tal vez tengamos una emisión parcial, si acaso, encontramos un mercado para él, pero el uso actual de esos recursos será para sustituir la deuda existente es el único propósito y este es parte del proceso de gestión de deuda que internamente siempre tenemos.

Javier Gayol: Ok, muchas gracias. Muy claro ahora.

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Gracias Javier.

Roy Yackulic: Hola y gracias. Cuando se hace referencia al reporte trimestral de que la gente puede calcular la UAFIDA de las cárceles, para ser honesto, nadie que yo conozca sabe cómo hacer esto, y he hablado con gente de otros bancos, y con nuestro equipo de renta variable. Vania tuvo la amabilidad ayer de tener la paciencia para encaminarme a eso.

Y cuando lo hice, encontré que mientras ustedes están debajo en cerca de 4.5% del año a la fecha en su guía financiera para ustedes incrementar del 3% al 5% y tienen un margen UAFIDA orientado para los negocios de los ex penales, yo pienso, 21% a 22%, sin embargo ustedes tienen un Margen UAFIDA de los ex penales de alrededor un 24%, 25%, entonces los ingresos están peor de lo esperado u orientado, y el UAFIDA se ve mucho mejor de lo orientado, entonces qué pasa, ¿Estoy correcto en esto?

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Si, Roy, disculpa que hayas tenido problemas tratando de encontrar estos números, y estoy seguro que más adelante podremos mejorar nuestra comunicación contigo y tu equipo.

Si, lo que estás diciendo es absolutamente correcto. Los componentes básicos que nosotros estamos tratando de articular durante algunas de las conferencias trimestrales pasadas acerca de lo que está sucediendo sobre el mercado de viviendas en México nos ha prevenido para buscar el volumen que estamos ambicionando en la última parte del año pasado o de este año. No obstante, hemos hecho un gran trabajo en cuanto a la empresa de construcción en el interior de Homex para mejorar nuestros márgenes brutos.

Y también, una iniciativa importante de la que hemos hablado con ustedes desde probablemente el tercer trimestre del año pasado, acerca del contenido y la reducción de la línea de gastos de venta de operación como un porcentaje del total de los ingresos de la empresa, entonces pienso, esto es bastante claro reflejado en los números de los diferentes trimestres es por eso que ahora estamos disfrutando de un mayor margen UAFIDA de lo previsto.

Roy Yackulic: Así que esperan terminar el año sustancialmente por encima de la orientación con respecto al margen UAFIDA, ¿eso es correcto?

Carlos Javier Moctezuma Velasco: la orientación que le dimos al mercado es del 20% al 21%,

Roy Yackulic: y ahora se encuentra ejecutando alrededor del 24%, 25%.

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Si.

Roy Yackulic: Ok, gracias,

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Gracias a ti Roy.



October 24th, 2012

Carlos Javier Moctezuma Velasco: De nada.

Vania Fueyo Zarain: Muchas Gracias a todos por conectarse en esta llamada. Nos encontraremos disponibles en los números habituales por si quisieran seguir con algún tema en particular. También la grabación de esta llamada estará disponible en nuestra página de internet durante 1 o 2 horas más aproximadamente. Gracias.

