

February 27th, 2013

Conferencia Telefónica sobre los Resultados del Cuarto Trimestre y Año Completo 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 divisiones de la Compañía. Después de los comentarios de Gerardo, Carlos explicará con mayor detalle nuestros resultados financieros del cuarto trimestre. Después de los comentarios finales de Gerardo tomaremos sus preguntas.



February 27th, 2013

Gerardo de Nicolás Gutiérrez:

Gracias Vania, Buenos días a todos y gracias por acompañarnos en nuestra llamada el día de hoy.

Como lo he venido haciendo en trimestres previos, me gustaría enfocar mis comentarios sobre los eventos más relevantes y tendencias de Homex. Y, como además hemos empezado un nuevo año, esencialmente con una nueva administración en México, me imagino que muchos de ustedes tienen preguntas de cómo están progresando las cosas, así como sus expectativas para el año completo, así que concentraré mis comentarios en esto.

Primero, me gustaría empezar con nuestra **División México**.

El año 2012 estuvo lleno de retos y el último trimestre no fue la excepción. A lo largo del año, enfrentamos un número de retos los cuales son un reflejo de la continua evolución de la industria de la vivienda en México, uno de los cuales es dar más apoyo a comunidades mejor planeadas que provean una mejor calidad de vida para las familias mexicanas. Estamos contentos en ser una parte integral de esta positiva transición, a pesar de su efecto financiero negativo inicial, estamos seguros de que este es el camino correcto para el desempeño positivo a largo plazo de la vivienda en México.

Como recordarán, durante la primera mitad del año fuimos afectados por algunos retrasos administrativos por parte del Registro Único de Vivienda (RUV) y por el sistema de puntuación de CONAVI, así como por la asignación desigual de los subsidios entre viviendas verticales y horizontales. Donde el compromiso inicial de la pasada administración era asignar más del 70 por ciento de los recursos totales para viviendas verticales sin embargo solo aproximadamente 14 por ciento fueron asignados para viviendas verticales nuevas. Adicionalmente, y como recordarán, durante el último trimestre del año se realizó el compromiso de adelantar recursos del presupuesto 2013 para pagar viviendas verticales de 2012; ya que los recursos no se distribuyeron, esto afectó nuestro ciclo de cobranza durante el último trimestre del año. Durante el año, como una consecuencia estratégica de esto, decidimos bajar nuestra producción de viviendas intencionalmente. Durante la última mitad del año, incluyendo el cuarto trimestre, concentramos nuestros esfuerzos en terminar viviendas bajo construcción para materializar nuestras inversiones en la construcción en proceso, lo cual incluye inversiones en los servicios de nuestras comunidades mejor planeadas, construcción de viviendas así como la construcción de las entradas en varios de nuestros desarrollos.

A pesar de nuestra insistencia en mejorar la cobranza, el ritmo de nuestra cobranza fue más bajo de lo esperado durante el último trimestre del año, como resultado de retrasos administrativos continuos en el programa de subsidio y además debido a interrupciones en el programa inherentes al efecto de transición durante el último trimestre del año.

Durante el trimestre, los ingresos de la división México aumentaron un 2.8 por ciento año a año, impulsado por ingresos de venta de lotes comerciales y de tierra en nuestros desarrollos de vivienda, mientras que los ingresos por vivienda disminuyeron 1.8 por ciento con disminución en los volúmenes de 8.0 por ciento. De manera importante, sobre una base secuencial nuestro volumen incremento 10.5 por ciento, reflejando una mejora en las ventas a pesar de que durante el trimestre seguimos enfrentando retrasos en la colocación de recursos por parte del programa de subsidios, retrasos que al día de hoy, continúan todavía afectando nuestra velocidad de cobranza y de manera más importante el ritmo de re-inversión en la construcción de nuevas viviendas.





February 27th, 2013

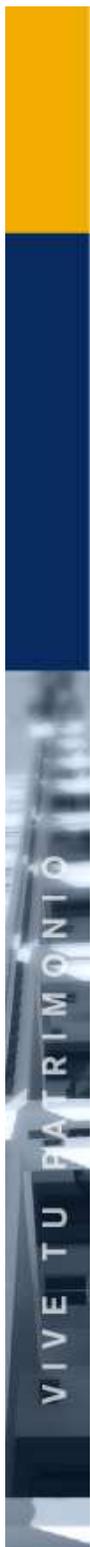
Aquí, me gustaría compartir con ustedes nuestro punto de vista actual para 2013 en nuestra división México y, además, compartir comentarios sobre el reciente anuncio hecho sobre la Política Nacional de Vivienda.

Como se anticipó en nuestra guía financiera 2013 publicada en Diciembre de 2012, durante 2013 no planeamos crecer nuestras operaciones en México, en su lugar, concentraremos nuestras energías y esfuerzos en la generación de flujo libre de efectivo positivo; sin embargo, quiero aclarar que continuamos viendo una demanda fuerte de mercado y fundamentos positivos en la industria de vivienda, y esta es una decisión estratégica que estamos tomando para mejorar nuestra rentabilidad. Al mismo tiempo que estamos seguros de que esto nos ayudará a continuar concentrándonos en mejorar la calidad de nuestra oferta de productos y nuestra ventaja competitiva que finalmente se reflejará en una mayor preferencia de nuestros clientes y en las ventas.

Además, durante la primer semana de Febrero, el presidente Enrique Peña Nieto anunció nuevos lineamientos de la Política Nacional de Vivienda que dictará las políticas de vivienda de esta nueva administración. La Política Nacional de Vivienda continuará fomentando la creación de comunidades mejor planeadas y sustentables; y el trabajo que nosotros hemos hecho en este aspecto continuará funcionando bien. En nuestra perspectiva, los puntos principales de la Política Nacional de Vivienda son los siguientes: 1) durante 2013 no habrá cambios a la reglas de operación de la industria. Sin embargo, se anticipó que estos cambios se aplicarán en 2014 o 2015 esto será anunciado este año, y tendremos un periodo de transición de 24 meses para adaptarnos a cualquier cambio, De manera importante, esperamos un mayor apoyo en subsidios para la construcción de vivienda vertical, 2) a través de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), la cual es encabezada por el Sr. Ramírez Marín, esperamos una mayor coordinación entre las instituciones gubernamentales de vivienda impactando positivamente los procesos administrativos que algunas veces causa cuellos de botella; y también habrá una mayor coordinación entre las políticas de vivienda y las políticas de desarrollo de tierra.

Sabemos que el banco de tierra es sujeto de gran interés y preocupación, y quiero destacar aquí información importante en relación al valor, calidad y lineamientos de nuestro banco de tierra con las políticas que promueven la cercanía con centros urbanos. De nuestro banco de tierra total al 31 de Diciembre de 2012 el cual es equivalente a aproximadamente 75.2 millones de metros cuadrados, en el 87 por ciento de esto, ya tenemos proyectos en construcción. Por lo tanto, nuestra tierra ya califica como un banco de tierra que está cerca de un centro urbano que tiene todos los servicios necesarios. Por otra parte, tales proyectos bajo construcción han sido calificados en niveles S1 o S2. Sobre el 13 por ciento restante o 9.5 millones de metros cuadrados al día de hoy no tenemos proyectos bajo construcción; por lo tanto este banco de tierra no tiene una calificación al día de hoy. Pero vamos a poner más números en este análisis. Nuestro banco de tierra en nuestro balance, el cual se registra con valor al costo, al 31 de Diciembre de 2012 tenía un valor de \$10,372 millones de pesos; los lotes de tierra que mencioné que actualmente no tienen un proyecto en construcción tienen un valor aproximado de \$241 millones o 2.3 por ciento del valor total de nuestro banco de tierra. Como pueden ver, la mayoría de nuestro banco de tierra continua siendo adecuado y alineado a las políticas de vivienda que promueven la creación de comunidades cercanas a los centros urbanos y si consideramos el peor escenario donde tuviéramos que vender nuestra tierra que al día de hoy no está bien localizada, digamos que con un descuento del 60 por ciento, el impacto en el valor de nuestro banco de tierra sería equivalente a \$144 millones de pesos o 1.4 por ciento del valor total de nuestra tierra o 0.3 por ciento de nuestros bienes totales. El bajo impacto aquí también se debe al hecho de que a medida que esta tierra está situada en lugares menos favorables, su valor es naturalmente mucho menor.

Continuando con los puntos importantes de la Política Nacional de Vivienda, un tercer punto relacionado a la reducción del déficit de vivienda, la nueva administración ha explicado claramente su intención de servir a los trabajadores formales que no están afiliados a INFONAVIT o FOVISSSTE, enfocándose específicamente en empleados federales formales y trabajadores de gobiernos estatales, así como el





February 27th, 2013

ejército, fuerzas policiales y maestros del estado. El tamaño de estos trabajadores formales es de 2.5 millones de personas aproximadamente, Por otra parte, este es un segmento que Homex ha explorado y servido en el pasado, y nos sentimos muy fuertes sobre nuestra oportunidad de favorecer a la empresa en este aspecto. 4) Promover la creación de mejores viviendas. SEDATU está apoyando fuertemente la creación de viviendas que tengan por lo menos dos espacios para estancia y dos recamaras. Esto se alinea con nuestra mejor oferta de producto facilitada por nuestra transición hacia la construcción vertical. Al día de hoy los departamentos que estamos construyendo para interés social tienen más metros cuadrados que la vivienda comparable que producíamos antes de desplazarnos hacia la vivienda vertical. En general, las perspectivas para la industria y para Homex en México continúan siendo positivas, y creemos que al día de hoy estamos preparados para tomar ventaja de todo el trabajo que hemos hecho durante los últimos dos años para adaptar nuestra mejor oferta de producto hasta la transición a la producción vertical y proyectos de vivienda, con todas las necesidades y servicios requeridos para mejorar la calidad de vida de las familias en nuestras comunidades. Y estamos seguros de que la nueva administración a cargo de la vivienda proveerá gran apoyo a los desarrolladores de vivienda, como HOMEX, quienes se han comprometido con la creación de comunidades mejor planeadas.

Moviéndonos ahora a la **División Internacional**,

Como se refleja en nuestros resultados, el desempeño de nuestras operaciones en Brasil continúa siendo mucho menor al que esperábamos. Como hemos compartido con ustedes anteriormente, hemos tomado medidas proactivas para reducir los flujos de capital de esta división y continuaremos siguiendo un camino conservador para la división en términos de inversión de capital y expectativas de crecimiento. Al mismo tiempo continuamos sintiéndonos seguros sobre nuestras expectativas en Brasil, reconociendo las fuertes necesidades de vivienda en el país, especialmente en el segmento de ingresos bajos de 3 a 6 veces salarios mínimos apoyados para financiarse a través de la Caixa Economica Federal.

Además me gustaría compartir con ustedes que a partir de Enero 2013 nuestro proyecto en India ha sido pospuesto y estamos actualmente cerrando nuestra oficina de Investigación y Desarrollo que teníamos en el país. Esta es una decisión que hemos tomado en línea con nuestro enfoque en concentrarnos en la generación de Flujo Libre de Efectivo positivo en nuestras operaciones consolidadas.

En nuestra **División Infraestructura**:

Como han visto en nuestros resultados trimestrales y anuales, hubo ajustes contables en relación al reconocimiento de costos e ingresos de los centros penitenciarios, y dejare este tema a Carlos. Concentraré mis comentarios para la división sobre lo que esperamos durante 2013 y en adelante.

Primero, para empezar con los centros penitenciarios, como mencionamos en nuestra guía financiera 2013 obtuvimos una extensión por parte de la Secretaría de Seguridad Pública para entregar los proyectos hasta mayo sin ninguna penalidad. Estamos trabajando para entregar el primero (localizado en Chiapas) en Marzo, y el localizado en Morelos en Mayo. Por lo tanto esperamos en Chiapas tener aproximadamente 7 meses de operaciones en 2013 y operaremos el de Morelos de 5 a 6 meses durante este año.

Desde una perspectiva a largo plazo, el valor de estos proyectos no ha cambiado, ya que continuamos teniendo una concesión de 20 años donde recibiremos un pago anual por ambas prisiones de aproximadamente \$2,200 millones de pesos. Como hemos mencionado anteriormente, el valor agregado de estos proyectos para el flujo de efectivo futuro de Homex es muy positivo. Adicionalmente, al día de hoy estamos además trabajando en monetizar los proyectos en un escenario a mediano plazo, donde diferentes alternativas están bajo evaluación y donde los valores se ven muy atractivos.





H O M E X
VIVE TU PATRIMONIO

February 27th, 2013

Además quiero compartir con ustedes algunas modificaciones adicionales que estamos trabajando para mejorar aún más el valor del proyecto penitenciario en Morelos. Al día de hoy estamos trabajando con la Secretaría de Seguridad Pública para incrementar el valor del proyecto ya que efectivamente hemos construido más metros cuadrados de lo que originalmente se planeó de acuerdo a las modificaciones que hemos hecho en acuerdo con ellos. Con esta modificación podremos retirar más recursos del financiamiento a largo plazo de Banobras, y lo más importante nuestro pago anual aumentará potencialmente cuando inicien las operaciones. Los mantendremos informados a medida de que estas modificaciones positivas se materialicen.

Por otra parte, en el plan principal del proyecto penitenciario en Morelos tenemos un espacio para incrementar la capacidad a 500 reclusos más, creemos que hay una buena posibilidad de que el gobierno decida construir este espacio adicional, por el hecho de que México tiene un déficit de espacio importante en los centros penitenciarios federales y por supuesto es más fácil, rápido y menos costoso ampliar una prisión ya construida que iniciar una nueva. Esta es una oportunidad a largo plazo que tendremos para contratos adicionales en nuestra división infraestructura que podrían además incrementar potencialmente los pagos anuales por la concesión.

Adicional a estas concesiones, estamos ejecutando además otros proyectos de construcción con gobiernos estatales, y para 2013 esperamos tener ingresos de estos proyectos por hasta \$2,000 millones de pesos. Como pueden ver, hemos ya ganado reconocimiento como compañía constructora y esto nos abre nuevas puertas para participar en ofertas para proyectos adicionales durante el año.

Vemos nuestra división infraestructura como un activo estratégico de contribución importante donde tomaremos ventaja del gran enfoque que este nuevo gobierno está ya proporcionando a los proyectos de infraestructura en México. Queremos ser muy claros de que estamos tomando una política de capital prudente para participar en nuevos proyectos. Al día de hoy, los proyectos que tenemos son inicialmente financiados a través de un pago inicial que recibimos por parte del gobierno, y de manera que avanzamos en la ejecución de los proyectos, nos pagan sobre una base de porcentaje de avance, los proyectos son autofinanciados con estos recursos.

Ahora, cederé el turno de la llamada a Carlos para discutir sobre los Resultados del cuarto trimestre y año completo 2012.

Carlos Moctezuma:

Gracias Gerardo y gracias a todos por acompañarnos esta mañana.

En beneficio a quienes ya han leído y analizado nuestro reporte trimestral publicado ayer y siguiendo sus muy apreciadas recomendaciones para mejorar nuestra comunicación con ustedes, solo discutiré brevemente los temas principales sobre nuestros resultados del cuarto trimestre, por lo tanto dejaremos más tiempo para nuestra sesión de preguntas y respuestas.

En México,

Durante el cuarto trimestre de 2012, nuestro volumen de viviendas tituladas totalizó 13,887 viviendas, un decremento de 8.0 por ciento comparado con el cuarto trimestre de 2011, derivado principalmente por un decremento del 7.7 por ciento en las unidades cobradas en el segmento de interés social. El volumen para vivienda media en el cuarto trimestre de 2012 disminuyó 11.2 por ciento a 1,280 viviendas de 1,442 viviendas durante el cuarto trimestre de 2011.

En Brasil, y con la intención de no ser repetitivo, nuestros resultados continúan siendo bajos en relación





February 27th, 2013

con el año pasado y nuestras expectativas para el año completo 2012. Al mismo tiempo que la división generó un flujo libre de efectivo negativo. Para el cuarto trimestre y el año, los ingresos por Brasil representaron 0.5 por ciento del total de ingresos.

Moviéndonos ahora a nuestros **proyectos penitenciarios federales**. Como habrán notado, tuvimos un efecto contable de una contribución negativa por estos proyectos durante el trimestre así que decidimos no consolidar el proyecto penitenciario de Chiapas. Como se describió en nuestras publicaciones anteriores con la CNBV y la SEC, en Marzo 21 de 2012, la Compañía y Arendal (el titular original de la concesión del centro penitenciario en Chiapas) modificaron el contrato de accionistas de Makobil. Esta modificación incluye un acuerdo donde Homex quien mantiene el 24 por ciento de las acciones de Makobil, se le concede el derecho a comprar el 76 por ciento restante de participación en Makobil de Arendal, por un precio de compra total de \$1,100 millones..

La consumación de esta compra, el pago del precio de compra y la transferencia de propiedad de las acciones está sujeta tanto a la terminación de la construcción como a la recepción satisfactoria del complejo penitenciario por las autoridades. Cuando el activo se entregue, y como hemos descrito antes, tendríamos hasta 30 meses para pagar, entonces las acciones se transfieren completamente a Homex.

Al final del año el proceso de cierre del ejercicio financiero 2012 inició en Homex, solicitamos de Makobil información adicional en relación con sus estados financieros. La entrega de esta información fue retrasada y solo entregada parcialmente a inicios de Febrero 2013. Cuando se recibió y después de una evaluación inicial de la información disponible, la Compañía llevó a cabo controles de prueba para determinar si Homex tuvo control total de Makobil por el año fiscal completo 2012 y llegó a la conclusión de que no fue así.

Es importante destacar que lo que hemos decidido es un efecto contable para el reconocimiento del proyecto y esto no tiene efecto sobre nuestro compromiso para adquirir el proyecto una vez que este completado y entregado a las autoridades. Además, esto no afecta el contrato de concesión por 20 años y los flujos que anticipamos recibir cuando inicie la operación.

Según lo establecido en el acuerdo de accionistas, a través de nuestra subsidiaria "Homex Infraestructura", estamos subcontratados por Makobil como la Compañía constructora para el proyecto, por lo tanto la ejecución del servicio de construcción para Chiapas es reconocida como ingresos de esta subsidiaria y es reflejada en la línea de ingresos de la división infraestructura en lugar de la línea de ingresos de los Centros Penitenciarios Federales.

Como un efecto de esta decisión contable, durante el cuarto trimestre tuvimos una contribución negativa de la línea de ingresos de los Centros Penitenciarios Federales ya que estamos solamente reconociendo ingresos por el proyecto de Morelos. Los ingresos por la división infraestructura, donde reconocemos los servicios de construcción por el gobierno federal y estatal tuvieron un efecto opuesto, incrementándose significativamente a \$3,900 millones debido al reconocimiento del proyecto de Chiapas en esta línea. Es importante hacer notar que para el proyecto de Chiapas, Homex está sólo reconociendo los servicios de construcción donde Homex tiene un margen del 8 por ciento, por lo tanto afecta negativamente el margen bruto 2012 para la división infraestructura y margen consolidado. En nuestro balance, no estamos reconociendo las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y financiamiento relacionado al proyecto penitenciario de Chiapas.





February 27th, 2013

Para el año completo, los ingresos por los Centros Penitenciarios fueron de \$3,800 millones de pesos, reflejando la contribución por el proyecto penitenciario de Morelos.

Durante el trimestre, el avance sobre el proyecto de Morelos fue menor que el esperado, ya que encontramos retrasos que atribuimos a la transición anticipada del gobierno, ya que en ese momento la administración pasada necesitó cerrar libros para entregar a la nueva administración entrante. Esto afectó no solo a la emisión de certificados de avance o CAAPS, pero nuestra habilidad para retirar recursos del crédito de Banobras y continuar avanzando con el trabajo de construcción del proyecto. Como Gerardo ya mencionó, esperamos completar este proyecto en Mayo, mientras Chiapas espera ser completado en Marzo. Aquí, me gustaría notar que nuestro margen UAFIDA continua siendo menor a nuestro margen proyectado para estos proyectos, mientras que al 31 de Diciembre de 2012 teníamos un margen de aproximadamente 15.0 por ciento. Sin embargo se espera que el margen se mejore tanto como los trabajos finales relacionados con la tecnología y terminaciones son completados.

Para el cuarto trimestre de 2012, los ingresos incrementaron 21.5 por ciento a \$7,978 millones de \$6,566 millones de pesos en el mismo periodo de 2011. Para el año los ingresos totales incrementaron 30.5 por ciento a \$28,526 millones comprado con \$21,853 millones durante el 2011.

En términos de rentabilidad, nuestra decisión de no consolidar el proyecto de Chiapas así como el reconocimiento de este proyecto en los ingresos de infraestructura, con un menor margen, tuvo un impacto en nuestra rentabilidad. Es importante aclarar que esto es un impacto relacionado a un efecto contable y no debería ser considerado un reflejo de nuestro desempeño futuro.

Nuestro margen bruto ajustado por la capitalización de intereses durante el cuarto trimestre fue de 11.4 por ciento y para el año del 25.6 por ciento. Además, me gustaría hacer notar que en nuestra división México, durante el cuarto trimestre tuvimos un margen bajo, derivado de la venta de tierra y terrenos comerciales, lo cual tiene un menor margen. Durante el trimestre registramos \$625 millones de pesos relacionados a estas ventas. Sin embargo la rentabilidad por la venta de viviendas ha sido estable con aproximadamente el 30 por ciento en margen bruto.

Como parte de nuestros esfuerzos continuos por mejorar la rentabilidad, hemos continuado generando eficiencias en los Gastos de Administración y Ventas. Durante el trimestre los Gastos de Administración y Ventas disminuyeron a 6.7 por ciento como porcentaje de los ingresos totales, comparado con 11.0 por ciento durante el año anterior. Para el año, los Gastos de Administración y Ventas fueron del 8.7 por ciento comparados con 12.7 por ciento durante 2011.

Durante el cuarto trimestre de 2012, resultado también de los efectos contables de los proyectos penitenciarios, nuestro margen UAFIDA consolidado disminuyó a 6.2 por ciento comparado con un margen UAFIDA de 20.4 por ciento durante el 4T11. En una base acumulada a 12 meses, nuestro margen UAFIDA fue del 18.4 por ciento comparado con 21.6 por ciento durante el año anterior.

Como lo explicamos el trimestre pasado, del estado de cambios que proporcionamos para la reconciliación de nuestro Flujo Libre de Efectivo, pueden obtener el margen implícito de nuestras operaciones sin los proyectos penitenciarios el cual durante el trimestre fue de aproximadamente 18.5 por ciento. Una vez más quiero destacar que este margen es reflejo del reconocimiento del servicio de construcción del proyecto en Chiapas con un margen menor y no es un reflejo de nuestro margen en la





February 27th, 2013

División México. En México, incluyendo venta de tierra y espacios comerciales, nuestro margen UAFIDA por el año fue de aproximadamente 23.4 por ciento.

El costo integral de financiamiento, el cual excluye la capitalización de intereses en nuestro costo de ventas en relación al boletín IAS 23, fue de \$164 millones de pesos comparado con \$262 millones de pesos durante el cuarto trimestre de 2011. El bajo costo de financiamiento durante el cuarto trimestre de 2012 refleja el efecto inverso del interés del financiamiento a largo plazo en relación con el proyecto de Chiapas, así como también el reconocimiento de una menor pérdida cambiaria durante el reciente trimestre comparado con el cuarto trimestre de 2011.

Durante el año, el costo integral de financiamiento neto fue de \$577 millones de pesos comparado con \$1,135 millones de pesos durante el año anterior.

La utilidad neta, ajustada por efectos cambiarios, para el cuarto trimestre de 2012 fue negativa en \$60 millones de pesos o un margen negativo de 0.8 por ciento comparado con \$153 millones de pesos y un margen de 2.3 por ciento reportado en el mismo periodo de 2011. Sobre una base acumulada al 31 de Diciembre de 2012, el margen neto fue de 6.0 por ciento, comparado con 7.5 por ciento durante 2011. El desempeño negativo durante el reciente periodo fue derivado principalmente por los efectos mencionados por la decisión de no consolidar el proyecto penitenciario de Chiapas.

Pasando ahora al balance...

Durante el trimestre, nuestro balance en el inventario incrementó a \$33,321 millones de pesos de \$32,547 millones de pesos al 30 de Septiembre de 2012. En una base anual, nuestro inventario incrementó \$2,735 millones de pesos de \$30,586 millones de pesos durante 2011. Esto refleja un incremento de \$3,500 millones de pesos en nuestro inventario de construcción en proceso como resultado de un incremento en las inversiones ejecutadas durante el año en relación a la alineación hacia comunidades mejor planeadas así como también por la decisión de disminuir nuestro ritmo de construcción debido a un ciclo de cobranza más largo. Durante el año continuamos siguiendo una estrategia de inversión de tierra conservadora y para nuestro presupuesto de \$1,000 millones de pesos, adquirimos el equivalente en tierra de \$642 millones de pesos.

Nuestro balance de tierra fue de \$10,372 millones de pesos, una reducción de \$869 millones comparado un nivel de inventario de tierra de \$11,241 millones de pesos al 31 de Diciembre de 2011.

Quiero compartir con ustedes que estamos trabajando en diferentes alternativas para continuar reduciendo nuestro inventario en México, Brasil y en nuestra división Turismo.

Nuestro balance de cuentas por cobrar de vivienda fue de \$4,538 millones de pesos u 86 días, de \$2,258 millones de pesos al 30 de Septiembre de 2012 o 42 días. El incremento es derivado principalmente por un proceso de cobranza más largo con las diferentes fuentes de financiamiento para nuestros clientes, retrasos con la distribución de subsidios, así como también el efecto anticipado de la transición de gobierno, donde el procedimiento de cobranza fue más lento al esperado. Las cuentas por cobrar de la división infraestructura, y sin considerar los proyectos penitenciarios, fue de \$1,329 millones de pesos, una reducción de \$100 millones de pesos comparados con el nivel del 30 de Septiembre de 2012.





February 27th, 2013

Los días de cuentas por pagar sin considerar las cuentas por cobrar de los proyectos penitenciarios, disminuyeron a 88 días de 125 días al 30 de Septiembre de 2012, y también tomando en cuenta que el pago de \$1,100 millones de pesos en relación a la adquisición de la propiedad en el proyecto de Chiapas no es reconocido en nuestros estados financieros. Las cuentas por pagar sin tierra o cuentas por pagar por materiales de construcción disminuyeron a 71 días comparado con 108 días al 30 de Septiembre de 2012, pero estable comparado con 72 días al 31 de Diciembre de 2011.

Trimestre a trimestre nuestra deuda total por vivienda, considerando el mismo tipo de cambio para ambos periodos, incrementó a \$17,187 millones de pesos de \$16,050 millones de pesos al 30 de Septiembre de 2012. El incremento de \$1,137 millones se debió principalmente a cuentas por cobrar más altas e inversiones reflejadas en nuestro inventario de construcción en proceso.

Durante el cuarto trimestre la Compañía cumplió con todos sus compromisos de deuda. Recuerden que el cálculo de la deuda no incluye la contribución de nuestros proyectos penitenciarios, ni el proyecto de financiamiento a largo plazo en relación a la ejecución de la construcción para estos proyectos. El proyecto de financiamiento a largo plazo para un periodo acumulado de 12 meses totalizó \$2,928 millones de pesos, menor a los \$4,804 millones al 30 de Septiembre de 2012 como un resultado de la decisión de no consolidar el proyecto penitenciario de Chiapas como se explicó previamente. Tomando en cuenta que este financiamiento está en una línea diferente en nuestro balance.

Me gustaría comentar y destacar que no nos sentimos conformes con nuestros niveles actuales de deuda y estamos trabajando para disminuir nuestro endeudamiento. Durante 2012, nuestro enfoque principal, como Gerardo lo mencionó, es mejorar nuestra rentabilidad, mientras al mismo tiempo reducimos nuestro endeudamiento y producimos Flujo Libre de Efectivo positivo a través de la monetización de nuestras cuentas por cobrar, inventario en proceso, activos no estratégicos, así como también por nuestro compromiso de seguir reduciendo nuestros Gastos de Administración y Ventas.

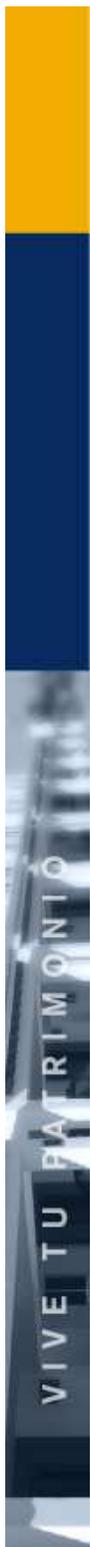
Además, quiero compartir con ustedes, que al día de hoy tenemos buena relación con nuestros bancos y estamos trabajando estrechamente para fortalecer y perdurar. Gracias a todos ellos por su apoyo continuo.

Moviéndonos ahora al Flujo Libre de Efectivo, como saben desde el primer trimestre del año, hemos separado nuestra reconciliación del flujo libre de efectivo para facilitar el análisis del desempeño del Homex separado de los proyectos penitenciarios.

Al 31 de Diciembre de 2012, y como resultado de una ganancia cambiaria acumulativa del peso contra el dólar, el estado de cambios en la posición financiera de la Compañía (el cual hemos presentado históricamente como Flujo Libre de Efectivo) reflejo el registro de partidas no monetarias. Al 31 de Diciembre de 2012, tuvimos un impacto no monetario positivo total de \$239 millones de pesos, incluyendo efectos registrados en el estado de resultados y en el balance.

Considerando los efectos cambiarios no monetarios sobre una base consolidada, generamos un FLE negativo de \$6,393 millones de pesos, los cuales fueron derivados por el reconocimiento de avances de construcción de los proyectos Penitenciarios. De acuerdo con el tratamiento contable requerido para estos proyectos, tal avance debe ser registrado como un cuenta por cobrar.

Fuera de los proyectos penitenciarios, Homex generó un FLE negativo de \$2,776 millones de pesos y ajustada por una ganancia cambiaria no monetaria acumulada a 12 meses, nuestro FLE fue de \$3,016 millones de pesos negativos. Durante el trimestre, la Compañía generó un FLE negativo de \$2,493 millones de pesos de un balance negativo de \$522 millones de pesos registrados al 30 de Septiembre de 2012, un nivel que además incluye los efectos cambiarios no monetarios y el reconocimiento de las cuentas por pagar por la adquisición del proyecto penitenciario en Chiapas.



February 27th, 2013

La generación de efectivo negativa, como he mencionado previamente, fue derivada por un incremento en nuestras cuentas por cobrar e inversiones en construcción en procesos, así como también por un menor nivel en las cuentas por pagar.

Ahora cederé la llamada a Gerardo para algunos comentarios finales.

Gerardo de Nicolás:

El año 2012 fue más retador de lo que esperábamos y nuestros resultados son un reflejo de esto. Sin embargo, estamos seguros de que Homex a tomado las decisiones correctas para asegurar una rentabilidad futura a largo plazo.

En México, hemos adaptado los cambios requeridos y al día de hoy la construcción vertical representa el 55% de nuestra producción total. Y así como esperamos gran apoyo por parte del gobierno para proyectos de mayor densidad, creemos que continuaremos siendo un elemento clave en la industria de la vivienda y que nuestros retrasos en cobranza serán resueltos durante 2013 así como todas las viviendas que cobraremos con un subsidio serán vertical. Como Carlos mencionó, durante 2013 trabajaremos principalmente en reducir nuestro ciclo de capital de trabajo, específicamente nuestro nivel de construcción en procesos y cuantas por cobrar para generar flujo libre de efectivo positivo durante el año.

También acogemos con agrado la propuesta del Sr. Alejandro Murat, el nuevo representante de INFONAVIT, para reducir el tiempo de cobranza sin afectar la calidad de nuestra originación de hipotecas y procedimientos de cobranza. Estamos seguros de que con su apoyo podremos trabajar en conjunto para mejorar nuestro ciclo de cobranza con el instituto.

Referente a los proyectos penitenciarios, y como ya lo mencionamos, hemos hecho avances importantes, y este año empezaremos la operación de ambos proyectos. Con todo esto vemos nuestra división infraestructura como una división estratégica que continuará creciendo y adicionando material de valor a la Compañía.

Finalmente, me gustaría hacer algunos comentarios referentes a nuestra guía financiera 2013 la cual compartimos con ustedes a inicios de diciembre. En general, reafirmamos nuestra guía para 2013, donde en México, estratégicamente no aumentaremos nuestras operaciones, en nuestra división infraestructura esperamos una contribución de \$2,000 millones de pesos, originalmente estábamos esperando un crecimiento nulo, ya que los resultados 2012 (sin considerar el reconocimiento por la construcción del proyecto en Chiapas) fueron más bajos de los que esperábamos, para 2013 esta división crecerá aproximadamente 30 por ciento. Para Brasil planeamos titular aproximadamente 360 viviendas en nuestros dos proyectos en curso dentro del país.

En una base consolidada originalmente estamos estimando una disminución en ingresos de alrededor 22 a 23 por ciento, ya que la base de comparación 2012 incluía la mayoría de la construcción de los dos Centros Penitenciarios. Debido a la decisión de no consolidar Chiapas, como Carlos lo mencionó, al día de hoy nuestra base 2012 es menor y para 2013 solo reconoceremos los ingresos restantes del proyecto de Morelos a medida que completamos la construcción. Derivado de esta práctica contable, sobre una base consolidada para 2012 nuestro crecimiento en ingresos incluyendo los centros penitenciarios federales disminuirá aproximadamente de 16 a 17 por ciento.





February 27th, 2013

Continuamos esperando un margen UAFIDA para el año de aproximadamente 22 a 23 por ciento sin considerar ingresos por los centros penitenciarios y ya que el margen de construcción del centro penitenciario de Morelos ha sido más bajo de los esperado, esperamos un margen de 21 a 22 por ciento considerando ingresos por este proyecto en una guía original de 23 a 24 por ciento.

De manera importante continuamos reafirmando nuestra guía de generación de flujo de efectivo positiva en el rango de \$700 millones de pesos a \$1,000 millones de pesos, sin considerar la contribución de ingresos por los proyectos penitenciarios.

Esperamos con confianza y apreciamos mucho su interés en Homex. Ahora tomaremos sus preguntas.

Preguntas y Respuestas

Denis Parisien: Gracias por la llamada y por tomar algunas preguntas. Me preguntaba sobre la información que recibieron de su socio, que fue retrasada y que les causo un cambio de tratamiento contable, a sus estados financieros de cada trimestre y al del año completo de una manera tan dramática. ¿Pueden darnos más claridad sobre qué tipo de información fue?

Y si la adopción de una postura más cautelosa y conservadora en su reporte financiero fue tomada a partir de este trimestre, ¿entonces lo que paso antes habría sido la falta de precaución? Solo quiero entender el cambio dramático por completo dado que ya los inversionistas y analistas estuvieron complicándose con la transparencia de su flujo de efectivo teniendo un cambio tan dramático. Pienso que necesitamos nos den un poco de más claridad sobre qué fue lo que provocó esto, y ¿Cuál era el pensamiento antes y después?

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Gracias. Bien, primero que todo permíteme ser tan claro y directo como sea posible. Recordando que Homex es una compañía que cotiza en Estados Unidos. Cotizamos en la Bolsa de Nueva York. Por lo tanto estamos sujetos a las normas de Sarbanes-Oxley no solo a las leyes o reglas mexicanas. Y por esto necesitamos seguir los procedimientos, pruebas y controles de Sarbanes-Oxley por cada pieza de información financiera que publicamos.

La cantidad de información que recibimos de Makobil para llevar a cabo estas pruebas y controles por los procedimientos de SOX no nos satisfizo para considerar el hecho de que teníamos el control de las operaciones de Makobil para el año completo 2012. La decisión se tomó para proteger a nuestros accionistas de una opinión o una nota negativa sobre los estados financieros provenientes de nuestro auditor externo.

Si la compañía no se sentía suficientemente confiada para considerar el hecho de que teníamos el control por el año completo después sería muy difícil probar lo contrario. Esa es la razón y no era solo una pieza de papel sino un cúmulo de información por la cual creímos que la calidad y definición de la información no era suficiente lo cual nos llevó a realizar esa evaluación.

Ahora, permíteme explicar un poco mas este racional.. Lo que hicimos fue reconocer a Chiapas usando el método de participación. Somos propietarios del 24 por ciento del proyecto de Chiapas y por lo tanto reconocimos el 24% de la utilidad neta del proyecto. El porqué hicimos esto, creo que ya lo expliqué y en mi opinión esta explicado extensamente en el reporte trimestral.

Creo que lo mas importante es que esto es un cambio contable. Esto no afecta la naturaleza o el contrato de accionistas con Makobil ni nuestro compromiso de adquirirlo como publicamos en nuestro reporte. ¿y cuáles son los cambios que provienen de esto? Básicamente, en nuestro estado de resultados nuestro reconocimiento de ingresos por porcentaje de avance de Makobil a Septiembre que fue de \$2,500 millones de pesos y que fue eliminado de el reconocimiento para el año completo.





February 27th, 2013

Obviamente, el costo relacionado a estos ingresos es además eliminado y los gastos de administración y ventas a la utilidad neta son eliminados. Y como consecuencia, reconocimos los servicios de construcción de Homex infraestructura a Makobil, porque Homex infraestructura es la compañía contratada para hacer la construcción. Esto es \$2,300 millones de pesos reconocidos al 30 de Septiembre, esto nos da un número comparativo que pueden revisar y se encuentre en el reporte de resultados también.

Por lo tanto la diferencia en ingresos es de \$184 millones de pesos a Septiembre. Además todos los efectos están registrados en el cuarto trimestre y es por esto que aparece tan disminuido pero presentamos una proyección para su conveniencia en relación a los trimestres previos.

Denis Parisien: Si creo que entendí eso en su reporte de resultados. Solo estoy todavía confundido en porque la Compañía debería cambiar completamente sus procesos en su manera de reportar de antes fecha hoy. No han realmente explicado que fue lo que desencadeno esta decisión y si esto es precaución, entonces antes no habían sido precavidos estaban siendo imprecisos. ¿Por qué no decidieron esto a principios de año y reportaron de una forma consistente trimestre a trimestres?

Estos números de ultimo minute en esta etapa del juego causan mucha confusión y falta de transparencia, falta de visión y es muy frustrante para los inversionistas y analistas si me permites decirlo. Dicho esto, incluso dejando por fuera los cambios contables, los fundamentales de su negocio una vez más no cumplieron con sus estimaciones y expectativas. Esto es lo que tal vez, en tres años consecutivos en el cuarto trimestre no han llegado ni algo cercano a su guía anual, hay siempre una lista de excusas y personas a quien culpar en lugar de a ustedes.

¿Cuándo tomarán responsabilidad de su pobre ejecución y solo dirán, necesitamos hacerlo mejor? Es siempre, esta institución gubernamental o aquella tendencia hacia vertical. Simplemente nunca se acercan a su guía financiera y ahora, se supone que debemos creer que su guía actual va a cumplir con eso. ¿Por qué deberíamos creerles ahora después de tres años de solo fallar completamente y no llegar si quiera un poco cercanos a su guía financiera? Y estoy siendo aquí por portavoz porque como saben, hablo por muchos inversionistas, por lo tanto esto es, solo un reflejo de la frustración que he escuchado, lo que estoy escuchando de mi lista de inversionistas en esta clase.

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Gracias Denis. Siento que pienses así, pienso que la Compañía ha estado tratando de mejorar no solo su comunicación sino también su desempeño. Estamos dependiendo extremadamente del desempeño del gobierno. Como sabes, el negocio de la vivienda está por completo basado en una plataforma controlada o influenciada por el gobierno también reconocemos que tenemos muchas cosas que mejorar en este proceso. Esto ha sido, diría yo una tormenta en los últimos 24 meses con todas estas modificaciones. Hemos hecho lo mejor que pudimos en orden de adaptarnos tan rápido como fuera posible. Lo siento si te sientes de esa manera y continuaremos trabajando para lograr materializar el valor encerrado en nuestro balance para nuestros accionistas.

Denis Parisien: Bien, lo que tengo que decir es que son la transparencia, visibilidad, y la confianza los pilares de la credibilidad. Y de nuevo, yo solo reflejo lo que estoy escuchando de nuestra base de inversionistas. Una vez que pierdes esos activos de confianza, transparencia y credibilidad, son muy difíciles de recuperar, por lo tanto, buena suerte.

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Gracias Denis. Yo pienso que en este caso en particular, la transparencia en nuestro punto de visto no es un problema. Hemos sido tan transparentes como ha sido posible con la información que tenemos en las manos. Estamos tomando decisiones de protección para nuestros accionistas para prevenir un problema de más alto nivel. De nuevo, lo siento si te sientes de esa forma. Estoy seguro, como lo mencionaste, tu punto de vista es compartido por un número de inversionistas y hemos cumplido con nuestras comunicaciones, y reglas de las diferentes autoridades. Por lo tanto pienso que si tienes un poco de transparencia en este sector proviene de esta empresa.





February 27th, 2013

Denis Parisien: Dejaré la palabra a los demás. Se que hay muchas otras personas que tienen preguntas específicas, Me pondré en la lista para hacer preguntas específicas acerca de números específicos pero no quiero monopolizar. Por lo tanto me pondré en la lista de preguntas. Y me gustaría decir, buena suerte.

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Gracias, Denis.

Vivian Salomón: Buenos días. Solo quisiera aclarar algunas preguntas. Referente a lo que Gerardo mencionó sobre la monetización de la división infraestructura, refiriéndose a las prisiones. ¿Pueden darnos más información sobre esto?

Y además, mencionaron acerca del pago a su socio alrededor de \$1,000 millones de pesos. ¿Podrían solo explicar estos dos detalles que mencionaron en la llamada por favor? Gracias.

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Hola Vivian. Referente a la monetización de los proyectos penitenciarios estamos trabajando en diferentes iniciativas, una es para bursatilizar el préstamo, el préstamo actual, cambiar esto por un préstamo con mejores términos en términos del costo de financiamiento. Estamos trabajando en una estructura complementaria para monetizar los flujos futuros. Estamos analizando la oportunidad de contribuir estos proyectos penitenciarios a una FIBRA o REIT, esto es algo nuevo en México, que apenas está empezando y ha tenido éxito. Estas son las iniciativas más importantes que estamos tomando. Somos optimistas sobre el enfoque de la nueva administración federal de infraestructura y creemos que el gobierno promoverá nuevas formas de financiar toda la infraestructura que se requerirá en México durante los siguientes seis años.

Y, Vivian, un favor, ¿podrías repetir tu segunda pregunta por favor?

Vivian Salomón: Si, acerca del pago de \$1,000 millones de pesos que estuvieron mencionando en la llamada que tienen fuera de su balance, ¿escuche bien o..?

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Vivian, soy Carlos. Si recuerdas, te comunicamos y al mercado que acordamos un contrato de accionistas con nuestro socio en Makobil, tenemos el derecho de adquirir el 76 por ciento restante del capital en Makobil, el precio de compra es de \$1,100 millones de pesos que fue registrado durante Septiembre como una cuenta por pagar porque tenemos ese derecho y obligación.

Con la decisión de no consolidar por completo el proyecto de Chiapas y solo consolidar el 24 por ciento de la utilidad neta y los servicios de construcción, de acuerdo con las reglas NIIF, no debemos reconocer las cuentas por pagar si no estamos reconociendo también las cuentas por cobrar o la deuda de este proyecto. Esto no significa, como previamente mencione y trate de enfatizar que el acuerdo de accionistas pierde algún significado. Por el contrario, seguimos comprometidos a adquirirla. Sabemos que el precio de compra para consumir la adquisición es de \$1,100 millones de pesos y tenemos todavía las mismas condiciones previstas para pago en el contrato de accionistas.

Vivian Salomón: Muy bien, Gracias. Y si me permiten hacer solo una pregunta más, ustedes mencionaron sobre reducción del endeudamiento. ¿Cuánto esperan que deberán reducir durante este año su razón de endeudamiento? ¿Pueden darnos algún estimado por favor? Gracias.

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Gracias Vivian, Bien, con el modelo actual, queremos regresar a los niveles a los que estábamos en el tercer trimestre del año pasado por lo menos. Tenemos actualmente alguna visión sobre como deberá ser la segunda mitad del año y si vemos un mejor panorama o una mejor visión, estaremos seguramente comunicándolo a ustedes.

Vivian Salomón: Muchas Gracias





February 27th, 2013

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Gracias.

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Gracias.

Jamie Nicholson Leener: Hola, Gracias por la llamada. Solo regresando al flujo de caja que no lograron en el cuarto trimestre. Estoy tratando de entender que ocurrió, que causo que pasaran de esperar un flujo libre de efectivo positivo a un flujo negativo.

Ahora, se que las cuentas por cobrar en el sector vivienda incrementó significativamente y mencionaron que fue debido a un proceso de cobranza más largo. Pero pueden explicar un poco más que condujo a esto, por ejemplo ¿Cuánto dura el proceso de cobranza en INFONAVIT, FOVISSSTE y sus otras instituciones hipotecarias? ¿Cómo se compara esto con la industria en general y que es lo que están experimentando? Y ¿esto fue debido a algunos problemas de tiempo donde sus ventas esperaron hasta las últimas semanas del trimestre? Y finalmente. ¿Por qué esperan este cambio en 2013? ¿Porqué están esperando un flujo libre de efectivo positivo? Gracias.

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Gracias Jamie. Durante el último año, hemos recibido muchas promesas, la mayoría de CONAVI acerca de la distribución de subsidios. La mayoría de estas promesas nunca fueron cumplidas desde Agosto debido a diferentes factores. Ellos no cumplieron con el monto de los subsidios, no cumplieron con el día en el que los subsidios debieron ser entregados y más importante, no cumplieron con el compromiso de dar un porcentaje específico a la construcción vertical.

A principios de 2012, escuchamos de CONAVI la idea de que dedicarían alrededor del 60 al 70 por ciento de los subsidios a construcción vertical, A final de año, ellos solo entregaron el 14 por ciento a construcción vertical. Durante el tercer y cuarto trimestre, ellos prometieron la reasignación de los subsidios que no se usaron en un programa específico como Crediferente. Al final de la administración previa, ellos no pudieron reasignar esos subsidios para vivienda vertical o vivienda nueva. Esto causo muchos retrasos en la cobranza de viviendas, mayormente en ese rango de precio para subsidio.

Y el impacto no es solo en los subsidios para vivienda, el impacto es en la reinversión en construcción, porque tenemos muchas viviendas esperando ser pagadas. Lo que tenemos para este año es el compromiso de las nuevas autoridades de que por lo menos 50 por ciento de los subsidios serán dedicados a construcción vertical. Esto significa que para el desarrollador de vivienda que haya tomado la decisión de moverse a vertical, tendrá más subsidios, muchos más subsidios comparado con el año pasado. Es por esto que nos sentimos seguros que en 2013 no haremos frente a retrasos en el programa de subsidios y el nuevo gobierno será congruente en términos de promoción vertical y la asignación de subsidios para este producto en específico.

Jamie Nicholson-Leener: Muy bien. Solo para estar segura que entiendo esto, esto parece como un problema en la cobranza que fue más por el lado de los subsidios que por los retrasos de digamos INFONAVIT y FOVISSSTE en la emisión de hipotecas, es este el caso?

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: En los subsidios es donde el impacto es más alto y enfrentamos retrasos también en INFONAVIT y en FOVISSSTE y algo importante a considerar es la transición. Esta es la segunda vez en la historia de México que estamos transitando hacia un nuevo partido político a nivel presidencial y por supuesto hay muchas cosas a considerar ya que la previa administración estaba completando su trabajo y la nueva administración tomando su lugar, haciendo cambios en la estructura, en las políticas, etcétera y mayormente a nivel operativo. Como el Presidente mencionó, ellos no van a cambiar ninguna política en un sentido general para 2013.

Jamie Nicholson-Leener: Y llevamos ahora dos meses del año. ¿Han ustedes visto mejoras en eso, qué están viendo para el primer trimestre? ¿Han visto mejoras en cobranza o no todavía?





February 27th, 2013

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: No todavía. Debido a la transición y la asignación del nuevo equipo de trabajo para cada institución, porque cada una de las cuatro instituciones de vivienda cambiaron su director y el resto de su equipo, los elementos más importantes de su equipo y no hemos visto cambios significativos. Y solo para darte más detalle, los subsidios para 2013, creemos que empezaremos a cobrar estos subsidios la siguiente semana. Esto será la primera semana de marzo. Por lo tanto, esto significa que creemos que el primer trimestre será un trimestre lento y esto derivado principalmente a la transición. Como Carlos mencionó, nos sentimos confiados para el año completo y estamos compartiendo la visión que tenemos de las diferentes conversaciones con las autoridades.

Jamie Nicholson-Leener: ¿Podrían darnos alguna guía de que tan malo va a ser el primer trimestres en términos de volumen de ventas y flujo libre de efectivo, solo dado al factor de que los primeros dos meses han sido débiles y complicados?

Carlos Javier Moctezuma Velasco: No Jamie, Desafortunadamente, no damos una estimado trimestral. No es una práctica de la Compañía. Aun tenemos un mes para terminar el trimestre y los mantendremos informados así como al resto del mercado sobre los resultados del trimestre.

Jamie Nicholson-Leener: Muy bien. Pero eso suena como si fuera un flujo libre de efectivo negativo en el primer trimestre, ¿eso es correcto?

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Estacionalmente hablando, el primer trimestre es usualmente el trimestre más bajo en el año y usualmente negativo en términos de flujo de efectivo. Así que asumiendo esto puedes aseverar lo que comentas.

Jamie Nicholson-Leener: Muy bien. Muchas Gracias.

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Gracias, Jamie.

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Gracias, Jamie.

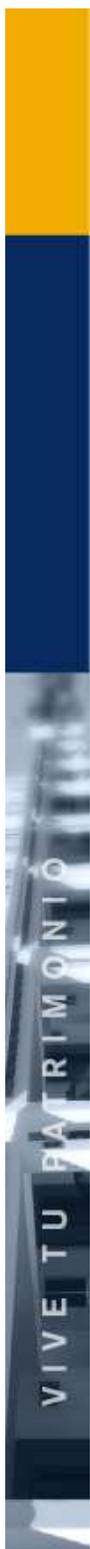
Aron Holsberg: Buenos Días, un par de preguntas, nuevamente concentradas sobre el flujo de efectivo, particularmente el incremento de los 2,300 millones de pesos en cuentas por cobrar en vivienda ó los 175 millones de dólares. Si estas son las unidades provenientes mayormente de vivienda. Estas son unidades las cuales fueron tituladas, las hipotecas fueron concedidas pero ¿ustedes no han recibido la porción del pago efectivo del subsidio?

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Si, Aarón. Y no solo la porción del subsidio únicamente, sino el monto total debido a los procedimientos regulares sobre la cobranza y algunos retrasos debidos a la transición.

Aaron Holsberg: De acuerdo, y como nos han mencionado anteriormente mucho de esto lógicamente es probable que siga estando pendiente hasta el 31 de marzo.

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Estamos trabajando para reducir el incremento que tenemos en las cuentas por cobrar pero aun no contamos con información específica acerca de cuál será el nivel al finalizar este primer trimestre.

Aaron Holsberg: De acuerdo, dos preguntas más. Han mencionado acerca de su inventario de tierra que el 87% de los proyectos de vivienda están calificados como S1 y S2 dentro de las puntuaciones del gobierno para los subsidios y las hipotecas, ¿Pudieran decirnos cuál es el porcentaje correspondiente para las viviendas S1 y cual le corresponde a S2?





February 27th, 2013

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: En estos momentos no tengo el detalle pero déjame contactarte más tarde y te proporcionare la información específica.

Aaron Holsberg: Siguiendo con el tema, observo que calificar bajo estos lineamientos para las hipotecas y subsidios, no es lo mismo que efectivamente generar demanda para el cliente final para las viviendas en los lugares en los que tienen los proyectos. En su opinión, los problemas que tienen, los cuellos de botella en las ventas de la vivienda, particularmente me refiero a las de ustedes se deben totalmente a los cuellos de botella por las agencias de gobierno, sus políticas y financiamiento o es que hay algún otro problema con la demanda de unidades por el cliente final.

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Creemos que, seguimos teniendo una fuerte demanda para atender en el futuro, no solamente por que más gente está formando parte del sector formal, si no por la demografía del país, la demanda para al menos los próximos 10 años seguirá creciendo y los esfuerzos por el gobierno de atender el mercado que fue desatendido en el pasado, es por esto por lo que nos sentimos seguros de que la demanda está ahí.

Hemos estado mencionando desde el segundo trimestre del año pasado que estas nuevas políticas por el gobierno en términos de puntuación para las casas, puntuación para los proyectos, y ahora puntuación para el banco de tierra, todas estas son buenas iniciativas y al mismo tiempo, estamos teniendo un impacto negativo durante la implementación por esas iniciativas. Y estamos de acuerdo con estos procedimientos, pero al mismo tiempo, reconocemos que estos nuevos procedimientos están impactando negativamente nuestro ciclo de capital de trabajo.

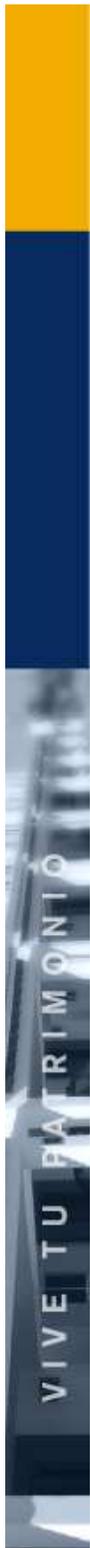
Aaron Holsberg: OK, así que cómo pudieran explicar el hecho de que la demanda de compradores de viviendas para viviendas usadas así como la renovación de viviendas existentes parece ir en aumento a expensas del interés en nuevos hogares.

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Creemos que ese mercado está en crecimiento. El mercado, que está interesado en viviendas usadas. Tenemos en general más movilidad por la fuerza de trabajo. Esto significa que más gente está moviendo a diferentes trabajos o diferentes ciudades para trabajar, y esto esta causando un crecimiento en ese mercado, en el de vivienda usada.

La inflación en general está haciendo que sea mas factible vender las viviendas, en el pasado los trabajadores no eran capaces de vender sus casas porque en algunos meses, el interés se capitalizaba y algunas veces el balance de deuda era mucho más alto que el valor de la vivienda. Esto está cambiando porque en a lo mejor los últimos 10 años, hemos tenido bajos los niveles de inflación y esto es el porqué del crecimiento para el mercado de las viviendas usadas. Pero creemos que no tienen la tecnología en términos de tiempo, en términos de amenidades, en términos de escuelas, etc. Ciertamente que hay mercado para viviendas usadas pero más importante es que el gran mercado sigue para las viviendas nuevas.

Aaron Holsberg: De acuerdo y finalmente, mi última pregunta, mencionaron que han decidido reducir el apalancamiento, solo quiero confirmar que se refieren al apalancamiento en términos absolutos no solamente de ratios y si ustedes monetizan las prisiones, ¿alguna parte de ese ingreso se utilizará para reducir los niveles de la Deuda?

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Gracias, Si. Cuando hemos dicho que queremos reducir el apalancamiento, es esto en términos absolutos. Y estamos estudiando las diferentes alternativas que tenemos para monetizar las prisiones y dependiendo de esta alternativa, nosotros necesitaremos estudiar entonces las posibilidades o las alternativas que nosotros tenemos de que fluyan esos recursos para la empresa, y obviamente el buen uso de esto reducirá la deuda.



February 27th, 2013

Aaron Holsberg: Gracias, tengo muchas más preguntas relacionadas con los números, pero me dirigiré con ustedes más tarde, cederé la palabra a otro analista, muchas gracias.

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Gracias a ti.

Carlos Peyrelongue: Gracias, gracias por tomar mi pregunta, mi pregunta es relacionada a las prisiones. Han mencionado que su plan para entregar la prisión de Chiapas es en Marzo y la de Morelos en mayo y empezar a recibir ingresos después de esto. En el caso para otros, tales como ICA, ellos han tenido un periodo de 3 meses y ellos no han recibido ningún pago aun. Entonces, ¿pueden explicar porque creen que serán capaces de entregar las prisiones y empezar inmediatamente a recibir pagos, por favor?

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Carlos, cuando decimos que entregaremos la prisión de Chiapas en Marzo y la de Morelos en Mayo, estamos considerando como está firmado en el contrato de dos meses en el periodo pre-operativo y después empezaremos a recibir ingresos, es así el por qué hemos mencionado que nuestras expectativas para recibir los pagos mensuales por Chiapas en alrededor de 7 meses durante este año y para la Prisión de Morelos, de alrededor de 5 meses durante este año.

Carlos Peyrelongue: De acuerdo, perfecto.

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Estamos considerando ese periodo de 2 meses que son los que están firmados en el contrato con la autoridad,

Carlos Peyrelongue: De acuerdo, entiendo perfectamente, y respecto de que han decidido no consolidar el proyecto de Chiapas, esto significa que están tomando cerca de \$3,000 millones de deuda del balance que cuando ustedes entreguen las prisiones y paguen a su socio y obtengan el control, ustedes estarán reconociendo acerca de \$4,500 millones de deuda en el balance y en cuentas por cobrar cerca de \$5,300 millones, ¿es correcto?

Carlos Moctezuma: Es bastante correcto, Carlos. Nosotros reconoceremos ambas cuentas por cobrar y la deuda asociada con el proyecto de Chiapas así como el capital por el proyecto.

Carlos Peyrelongue: Perfecto, Gracias, Gracias a los dos.

Gerardo de Nicolás: Muchas Gracias a ti Carlos.

Javier Gayol: Buenos días y gracias por la llamada, tengo un par de preguntas, primero que nada, me gustaría un poco de una aclaración, con este ajuste sobre su estado de resultados, ¿pudieran darme una idea de cómo la operación y el margen bruto luce para esta división de la vivienda?

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Si, Javier, te proporcionaremos los números específicos para ambas operaciones, el margen bruto sobre la división de viviendas y lo más importante, el margen UAFIDA, también. Carlos te dará los detalles.

Carlos Javier Moctezuma Velasco: El margen UAFIDA para la división de la vivienda, Javier, es de 23.4% durante el periodo. Bueno, obviamente el 15% que discutimos en el comunicado para la prisión de Morelos, a nivel de margen bruto esta también implícito, en esto, en los resultados. No estoy seguro que otros números quieres que te compartamos.

Javier Gayol: Dejémoslo con el margen UAFIDA, está bien. Entonces, otra pregunta, ¿pudieran decirnos que avance de construcción tienen en el proyecto de Morelos en términos totales, como previamente nos mencionaron?





February 27th, 2013

Gerardo de Nicolás: Para el proyecto de Morelos, el porcentaje completado esta en el rango del 75% a 80%. Por esto es por lo que nos sentimos seguros de que podremos entregar el proyecto en mayo.

Javier Gayol: Si, solo para comprender el cómo están parados ahora con su guía como lo mencionaron en Diciembre, Quiero saber ¿cuánta construcción han hecho sobre el proyecto de la penitenciaría durante este trimestre por que en su guía mencionaron, si bien recuerdo que en este trimestre representarían como \$3,000 millones de inversión, entonces este dividido por dos, implica, que estarán reconociendo alrededor de \$1,500 millones para las penitenciarías, es esto correcto?

Es este el progreso que han hecho sobre la fase de construcción en el proyecto de Morelos.

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Gracias a ti Javier, si hemos reconocido acerca de \$3,800 millones acumulados a partir de la inversión en este proyecto, el costo del proyecto está calculado en \$5,200 millones de pesos, este es el valor del proyecto. Entonces la diferencia entre esas dos líneas será reconocida en el primer trimestre, y probablemente una pequeña porción en la primera parte del segundo trimestre justo cuando se entregarán los activos.

Javier Gayol: Perfecto, y no quisiera entretener la llamada pero tengo un par de preguntas, referidas con la penitenciaría, han mencionado que estarán recibiendo un ingreso de \$2,200 millones de pesos, ¿es correcto?

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Si es correcto.

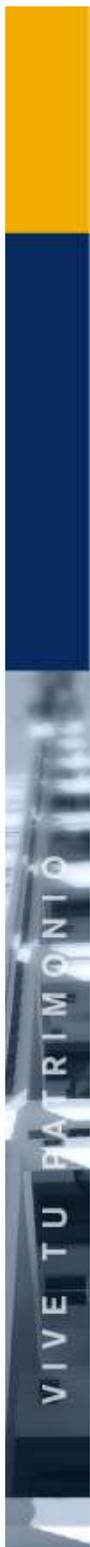
Javier Gayol: Entonces, para comprender mejor, este ingreso ira directamente a ingresos cada año o tendremos que tomar parte de los ingresos de la construcción que ustedes ya han reconocido, esta es la manera que yo lo veo en cualquier proyecto de construcción porque ustedes ya reconocieron parte de estos \$2,200 millones de pesos que les pagaría el Gobierno.

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Podemos darte el detalle de este reconocimiento. La base es muy simple, tu recibes una parte de ingreso por la concesión, la cual está básicamente dividida en 3. Una es para amortizar la construcción. En este caso tienes que servir la deuda durante el proyecto de construcción. Otra porción actualmente es pagada para la operación del proyecto en la cual tenemos operación de la compañía. Y después es básicamente la ganancia para los flujos. Entonces de esta manera es como funciona. Obviamente cuando contemos con esto, una parte es para amortizar las cuentas por cobrar que hemos estado incluyendo en el balance porque así es la manera en la que funciona. Y otra porción se reconocerá a través del estado de resultados, de manera que reducirá el ingreso neto. Podemos darte los detalles si tú quieres,

Javier Gayol: De acuerdo, no, está muy claro, yo pienso ya tengo lo correcto, no estarán reconociendo en la línea superior del estado de resultados, los \$2,200 millones, si entendí correctamente, pero si ustedes quieren podemos verlo después, solo quiero entrar a detalle con otra pregunta rápidamente. Han mencionado que la mayoría de los retrasos en cuentas por cobrar vienen por los subsidios, en este caso tengo 2 preguntas, si pueden aclárame, ¿cuántas de las 46000 unidades vendidas vendieron a través de los subsidios?

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: El numero esta en alrededor del 20%, Javier.

Javier Gayol: 20% de 46,000. Ok. Luego ayer, tuvimos una conferencia con Alejandro Nieto de CONAVI y nos dijo que alrededor de \$1,000 millones fueron ya reasignados para los subsidios de 2012. Y solo 700 millones fueron ejecutados, pudieran decirnos si Homex estuvo en alguna parte del programa, ¿participaron en este programa?





February 27th, 2013

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Si, nosotros participamos en este programa. Y lo más importante, fuimos uno de los líderes con subsidios para el prototipo vertical y es por eso que nos sentimos seguros. Pero este año, nosotros estaremos cobrando como hemos dicho para todas las viviendas que planeamos cobrar con subsidios de prototipos verticales. Y es por eso que nos sentimos seguros de que cobraremos en tiempo y reduciremos significativamente los retrasos que sufrimos en 2012.

Javier Gayol: Ok, y por último yo pienso que llegue un poco tarde a la llamada en conferencia, Pero ustedes mencionaron si en su opinión, están en buenos términos con sus bancos. Solo quiero aclarar porque he estado escuchando algunas diferentes cosas por parte de inversionistas y quiero obtener su opinión de que ustedes están del lado positivo y que están trabajando con los bancos.

Carlos Moctezuma: Si Javier, como hemos mencionado en la llamada, tenemos buenas relaciones con nuestros bancos, trabajamos muy cercanamente todo los días con ellos para fortalecer la relación y lejos de eso, yo pienso que somos una de las compañías ,estoy seguro en la corta lista de compañías en el sector de la vivienda con la que ellos quieren trabajar.

Javier Gayol: Ok Muchas Gracias.

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Gracias a ti Javier,

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Gracias Javier,

Rafael de Pinho: Buenos Días, caballeros. Carlos, quiero revisar contigo lo siguiente. Hablaron acerca de reducir el apalancamiento y comentaron también, si entendí bien, en generar algo de efectivo este año. Pero es claro para nosotros que mucha parte del control para generar o no efectivo no está en sus manos, no en las manos de Homex, Esto sólo depende de lo que el gobierno quiere aquí. Entonces ¿que les da tanta certeza mucho más que esperanza de que el gobierno les va a pagar?

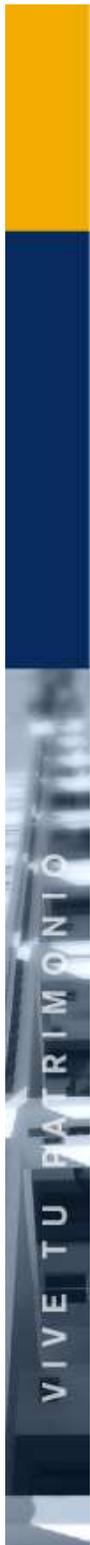
Y la número dos ¿saben cuáles son los riesgos de esto?. Está claro que ustedes necesitan des apalancarse. Entonces cuales son los riesgos que Homex necesita para recapitalizarse en estos niveles. Me refiero a cuando o permítanme reformular esta pregunta, ¿Está el emitir capital en sus planes, porque en algún momento tienen que recapitalizar para mostrar un mejor balance?

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Gracias, Rafael, bueno, como mencionas, yo pienso que tenemos una visión razonable con las autoridades sobre la industria Mexicana para permitirle al negocio de la vivienda que continúe siendo un elemento importante en el desarrollo del país. Creemos que tenemos una buena oportunidad para cobrar nuestras cuentas con ellos. Sin embargo, también tenemos la oportunidad o ambición de monetizar en la división de infraestructura y de alguna manera crear un recurso adicional para desapalancar la compañía y producir un flujo libre de efectivo. Cuando estos activos se alineen se pueden vender o tratar de incluirlos en una FIBRA o CECADE o en alguna otra forma de inversión. Entonces estamos trabajando sobre esto. Yo pienso que tenemos más de una opción aquí para conseguir recursos suficientes para el des-apalancamiento de la compañía en el año y seguiremos trabajando sobre esto.

Rafael de Pinho: Ok, tengan un buen día.

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Gracias.

Roy Yackulic: Gracias, solo por curiosidad dado a que la liquidez y el saldo de caja con el que cuentan ahora son bajos, y aparentemente hay cuentas por pagar de corto plazo por la adquisición de tierras de 905 millones de pesos frente a caja de alrededor de 2.3 mil millones de pesos, ¿cómo van a abordar las cuentas por pagar de tierra, debido a que su liquidez esta apretada ahora en términos de dinero en





February 27th, 2013

efectivo y como serán capaces de operar el negocio. Entonces, ¿cómo pudieran responder a esto? ¿Tendrán que pagar estas cuentas de tierra en el corto plazo y cómo lo harán?

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Gracias, Roy, las cuentas de la tierra por pagar no son en el corto plazo o la porción que es a corto plazo es muy pequeña y no realmente no impacta la liquidez como tú dices, nosotros hemos reducido nuestros niveles de caja. Y estamos trabajando muy fuerte para mejorar este ciclo de efectivo. Ahora, tenemos más visibilidad sobre los subsidios del 2013 el nuevo equipo de administración en la institución nacional de la vivienda está ya en su lugar y nos sentimos muy cómodos de que daremos marcha atrás en términos de la cantidad de hogares recolectados por semana, etc. Y como hemos mencionado, de las iniciativas del Sr. Alejandro Murat para acelerar el proceso de recolección de INFONAVIT que es nuestro mayor proveedor de hipotecas.

Entonces esas son las iniciativas diferentes en las que estamos trabajando para mejorar nuestro efectivo. Tenemos otra iniciativa diferente relacionada con la operación que Carlos menciona, una es la reducción de los gastos de administración y venta y la segunda es las ventas de algunos activos no estratégicos como las áreas comerciales y el banco de tierra de la división Turismo. Y lo más importante, la monitorización de los negocios de la prisión que seguiremos informando sobre el progreso, sobre estas iniciativas que nos darán un alto flujo de efectivo para reducir nuestra deuda y mejorar nuestra liquidez,

Roy Yackulic: Ok, Gracias, solo para asegurarme sobre su balance, este dice para Diciembre 201, aquí hay tierra por pagar en corto plazo de 905 millones de pesos, es esto correcto?

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: No, es correcto pero esta no será pagada en este o en el otro trimestre, esta será mayormente durante los próximos 24 meses.

Roy Yackulic: Ok, Gracias.

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Gracias a ti Roy.

Alexander Monroy: Hola, algunas de mis preguntas ya fueron contestadas, pero permítanme profundizar dentro de estas, sobre su flujo libre de efectivo incluyendo a las penitenciarias, como se hubiera visto si no hubieran implementado este cambio en el reconocimiento contable hicieron en el cuarto trimestre? Y después yo tengo otro par de preguntas, realmente rápidas.

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Alex, el flujo libre de efectivo entonces, en una base consolidada pudiera ser más negativo.

Alexander Monroy: Correcto, entonces supongo que lo que no están reconociendo vendría en el rango de \$3,000 millones de pesos algo como esto en cuentas por cobrar para la división de las penitenciarias, supongo reduce su flujo libre de efectivo incluyendo la división de penitenciarias aproximadamente en la misma cantidad.

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Es correcto, no veo la relevancia de esto porque al final esas no son cuentas no monetarias, ¿no? Estas provienen por la cuentas por cobrar del lado del estado de flujo libre de efectivo.

Alexander Monroy: Ok, ¿y en 5 años como ven que le irá a la división de las penitenciarias? ¿Cuál es su objetivo estratégico de la cantidad de negocios que se derivan de los centros penitenciarios contra infraestructura y la cantidad de negocios que se derivan de la construcción de viviendas?

Gerardo de Nicolás: Para este año, Alex, la división de infraestructura, sin las prisiones será de alrededor el 10% del negocio, seguiremos trabajando para incrementar este número, pero a lo mejor para los próximos 3 años estarán en un rango de a lo mejor el 20% la división de infraestructura





February 27th, 2013

Carlos Moctezuma: Alex, como división de infraestructura nos referimos a la construcción que tenemos contratada con el Gobierno no las prisiones.

Alexander Monroy: Si y por último, viendo los créditos que tienen actualmente con los bancos, ¿cuál es compromiso financiero que deberíamos estar viendo de aquí en términos de, digamos endeudamiento neto?

Carlos Moctezuma: Para nuestra deuda sería la limitante financiera de deuda con costo para la UAFIDA esta es la razón financiera que vemos más cercano, ahora estamos a 3.62 veces y el compromiso está en 3.75 veces.

Alexander Monroy: Ok Muchas Gracias.

Gerardo de Nicolás Gutiérrez: Gracias a ti.

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Gracias, Alex.

Jaime Garza: Hola, Buenos días señores. De hecho soy Jaime de Black River. Creo que algunas de mis preguntas ya han sido abordadas. Tengo un par de preguntas más, pero déjame revisar la situación del flujo de caja. Estoy muy centrado en el corto plazo, simplemente porque ustedes lo citaron, ustedes dijeron sus intenciones con respecto a monetizar los centros penitenciarios y vender algunos de los activos que siento que pueden tomar un poco más de tiempo que lo que los bancos pueden permitirse. Así que sólo quiero escuchar de ti ¿qué es lo que te están permitiendo los bancos en el corto plazo con el fin de reducir este período, mientras que monetizan los activos o hacen lo que se pueda hacer? Y no es sólo la preocupación sobre los compromisos con los bancos y la forma en que te están apoyando, su nivel de efectivo parece bastante fuera de la zona de confort y me pregunto si eso va a ser suficiente para que les puedan seguir financiando la construcción durante este primer trimestre, Así que sólo quiero abordar el tema en el corto plazo de la situación de liquidez de estos dos puntos de vista. Y, a continuación voy a añadir otra pregunta, si no te importa.

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Gracias Jaime. Bueno, como ya lo he mencionado durante la llamada. Creo que la relación que tenemos con los bancos es bastante buena. Ellos han sido un gran apoyo en este periodo de transición, y a lo largo de este camino. Mantenemos nuestras conversaciones con ellos. Los mantenemos al día sobre lo que está pasando en el sector con bastante frecuencia.

Como tú mencionaste, Nuestros flujos de efectivos netos no son confortables. Eso es seguro. Contamos con un menor flujo de efectivo disponible para operar el negocio que esta fuera de los niveles a los que estamos acostumbrados, la cual es tener una posición de efectivo de justo el 20% del negocio. Como Gerardo mencionó, estamos trabajando para mejorar, esta posición de efectivo no sólo en el negocio de la vivienda, sino también con nuestra división infraestructuraq.

En el corto plazo, creo que las conversaciones con los bancos son muy positivas. Creo que, como ya Gerardo mencionó, no tenemos pagos inminentes de tierra en los próximos trimestres y creo que vamos a seguir buscando formas para acelerar los procesos de obtención de dinero en efectivo y en los niveles en los que podamos disfrutar.

Jaime Garza: Y, Carlos, ¿están los bancos de acuerdo con aplazar los vencimientos a corto plazo, tales como ya dije, permitirte el tiempo de monetizar las situaciones que ya mencionaste anteriormente?. Solo estoy tratando de tener un mejor conocimiento de la dinámica con los bancos. No estoy seguro si están poniendo mayor presión, pidiéndote re hacer lo ya expuesto o simplemente adaptar las cantidades absolutas. ¿Podrías, si no te importa, ampliarnos ese tema?





H O M E X
VIVE TU PATRIMONIO

February 27th, 2013

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Bien, obviamente existe tensión en el sistema bancario, debido a que, me refiero, viniendo de la industria de vivienda, es más alto que los años anteriores y es eso, creo, muy conocido por todos. Como ya he mencionado, el apoyo con las instituciones con las que trabajamos, ha sido excelente. Hemos sido capaces de aplazar la mayoría de nuestras tierras.

Hemos sido muy comunicativos con las instituciones. No hemos terminado nuestras conversaciones con algunos de ellos en esos términos. Pero creo, como ya lo he mencionado, que el sistema bancario en México ha sido muy solidario con nosotros y nosotros estamos - diría yo, muy confiados de que seremos capaces de sobrellevar este periodo gracias a su ayuda y apoyo tal y como lo hemos hecho hasta ahora.

Jaime Garza; Muy bien. Déjame cambiar ahora rápidamente a un par de preguntas en relación a las prisiones, Carlos, mencionaste Banobras la disposición de los recursos de esa línea de crédito que ha sido retrasada. ¿Han sido capaces de bajar los recursos y recuperar el efectivo hasta este momento?

Carlos Moctezuma: Si, Jaime. Hemos sido capaces de iniciar el proceso de disposición de los recursos en la primera semana de febrero, la nueva administración del equipo de Banobras, es en mi impresión, bastante eficiente y muy profesional. Captaron muy bien la idea y la operación del banco rápidamente, y nuestro proceso se hizo más expedito durante la primera parte, a finales de enero, así que pudimos recoger las instalaciones el 1 de febrero.

Jaime Garza; ¿es su expectativa cobrar todo el monto que ha sido retrasado o solo alguna parte? ¿Cómo piensas obtener ese dinero? Una vez más, solo estoy tratando de ver si van a recobrar ese dinero rápidamente o si les va a tomar mucho más tiempo obtener el importe total que les ha sido retrasado?

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Bueno, primero que nada creemos que por el ritmo actual de la construcción, estamos a tiempo de entregarla en Mayo ¿no? Es por eso que estamos seguros de esto. El proceso de disposición de recursos, es un proceso de avance de obra. Así que solo podemos disponer lo que esta certificado en el CAP. Bueno, como estaba diciendo anteriormente, ya hemos podido bajar recursos del préstamo de Banobras y creemos que mientras sigamos avanzando en la construcción y en los certificados CAPS, continuaremos con la posibilidad de seguirlo haciendo.

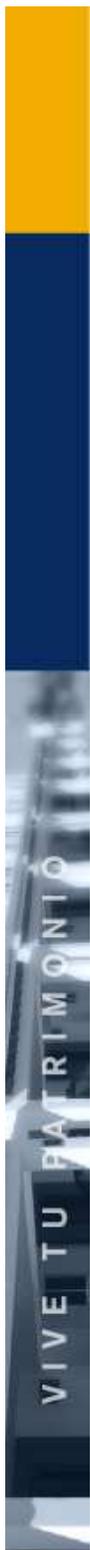
Jaime Garza: Muy bien. Anteriormente mencionaste que tienes esto, de hecho, está en tu reporte que tienes alrededor de 30 meses para pagar el 75% , alrededor de 1,100 millones. Esto me suena, Carlos, a que es un casi financiamiento de venta. No estoy seguro si lo deba describir de esta forma. Mi preocupación es que en cuanto entregas empiezas un periodo de 30 meses de pago. ¿Se requiere de algún tipo de garantía de parte de Homex para esto?, Arrendal, creo que es el nombre de la compañía que extenderá el periodo de 30 meses, ¿o qué es lo que están pidiendo ellos?, ¿o es algo directo y sin ningún tipo de garantía? ¿Necesitan entregarles algo a ellos para extender el crédito? Se percibe como un crédito porque ellos les están entregando el activo y te están diciendo que tienes 30 meses, pero ¿están pidiendo ellos algo a cambio?

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Jaime, en realidad, es una cuenta por pagar, Lo que quiero decir es que en esencia, se trata de un financiamiento. Según el acuerdo con los accionistas, los 30 meses vendrían con una tasa de interés de 12% anual.

Jaime Garza: Si.

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Es por eso que no se ha hecho efectiva para el financiamiento. No tiene ninguna garantía o algo parecido. La forma en la que funciona es a través de una participación cruzada del capital. Tenemos el 24% del capital social, ¿no?

Jaime Garza: Si.





February 27th, 2013

Carlos Javier Moctezuma Velasco: En el momento en que Makobil entregue el activo a las autoridades, y las autoridades accedan a recibirlas, nosotros le daremos la vuelta al capital. Obtendremos un 70% del capital y Makobil, o en este caso, Arendal retendrá el 24% del capital hasta que hayamos terminado con el último pago de 1,100 millones de pesos. Así que ellos obtienen el doble, yo diría, doble incentivo para darnos el financiamiento. En primer lugar, es un 12% de interés sobre la tasa de financiamiento, que no es nada barato si tú me preguntas. Y en segundo ellos retendrán 24% del capital, y no lo quiero calificar como una garantía, porque es básicamente una garantía para nosotros el terminar con el pago de 30 meses. No sé si estoy siendo lo suficientemente claro.

Jaime Garza: No es una estructura sencilla y tal vez la podemos seguir. Pero ¿estaría apareciendo en el balance como otro préstamo? Una vez que se haya entregado. ¿Aparecería en el balance como un préstamo, cómo una cuenta por pagar, o cómo una obligación de su parte? No es una opción, así es como se escucha.

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Es una obligación. Sera reconocida como una cuenta por pagar, como ya lo has mencionado.

Jaime Garza; OK, bien. Gracias. No te quiero quitar más tiempo. Una última pregunta con respecto a la misma situación de las prisiones, Has estado diciendo que una de las cosas que quieres hacer para mejorar la liquidez es monetizar los activos. ¿Podieras darnos una idea de la cantidad de dinero, o tal vez solo un rango de lo que pudieras alcanzar cuando se haya monetizado una, o las dos cosas? ¿Qué significaría para nosotros en el flujo de caja? Puedes aumentar 50 millones de pesos, o 100 millones de pesos, o ¿podieras darnos algún orden de la magnitud de lo que estos significaría para nosotros?

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Jaime, eso es exactamente lo que estamos analizando con las diferentes opciones que tenemos. Necesitamos ser muy cuidadosos sobre lo que estamos ambicionando y el cómo. Te mantendremos informado sobre cuáles son las opciones para la compañía y lo que decidiremos, etc. Una vez que ya tengamos un proceso más planeado de toma de decisiones.

Jaime Garza: Ok. Muchas gracias Carlos, Muy agradecido.

Carlos Javier Moctezuma Velasco: Gracias a ti, Jaime.

Vania Fueyo Zarain: Gracias a todos, y como siempre, en breve será colocada la conferencia en nuestra página web, así como también estaremos disponibles para más preguntas y respuestas en los números usuales. Gracias a todos por su interés el día de hoy.

