

Guía Financiera Anual 2012

Gracias. 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, que se emiten 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. Ahora cederé la palabra a Gerardo.

Gerardo de Nicolas

Gracias Vania y buenas tardes a todos en la llamada, agradecemos que nos acompañen.

Hoy, quisiera compartir con ustedes nuestra perspectiva para el 2012 en cada una de nuestras cuatro divisiones: México, Internacional, Infraestructura y Turismo. Una vez más, esperamos un crecimiento sólido en ingresos en Homex en el 2012.

Comenzaré por comentar nuestra división México, ya que es el negocio principal de nuestras operaciones y continuará siendo la fuente principal de ingresos de la Compañía. En México continuaremos enfocándonos en el segmento de interés social, donde hoy mantenemos una posición de liderazgo en el sector. Para 2012 estaremos posicionados estratégicamente, ya que hemos sido capaces de adaptar exitosamente nuestro modelo de negocio a las nuevas tendencias y condiciones del mercado para asegurar nuestro crecimiento a largo plazo, mientras que al mismo tiempo minimizamos nuestras inversiones.

Como muchos de ustedes saben...ya que nosotros y el gobierno así lo hemos comunicado...la creación de comunidades mejor planeadas, con la construcción vertical jugando un rol principal, es una prioridad importante. Como resultado, el programa federal de subsidios para 2012, comprende un presupuesto de aproximadamente \$9,400 millones beneficiando claramente las viviendas verticales además del hecho de que el presupuesto de 2012 representa un incremento del 70 por ciento al compararlo con 2011. Hoy en día, la construcción vertical representa aproximadamente 40 por ciento del total de nuestra mezcla; la mayor parte de la curva de aprendizaje claramente ha quedado atrás. A finales de 2012 esperamos que la construcción vertical represente aproximadamente 45 por ciento del total de nuestra mezcla. Para la construcción de nuestros prototipos verticales estamos usando nuestra tecnología de construcción de moldes de aluminio la cual adquirimos durante el periodo 2007-2008, y nuestra capacidad instalada es suficiente para sostener nuestro crecimiento continuo en construcción vertical. Además, me gustaría resaltar que nuestra reserva territorial en México es adecuada, y está alineada al puntaje de localidad que CONAVI está recomendado a través de su sistema de puntuación. Por lo tanto, nuestro banco de tierra también, es adecuado para continuar con la alineación a la construcción vertical y a la creación de comunidades mejor planeadas.

Asimismo, INFONAVIT empezará un programa piloto para apoyar la construcción vertical, donde la cobranza de los edificios verticales en el segmento de interés social empezará antes de que sea terminado por completo al 75 por ciento de avance de construcción. A través de esta cobranza anticipada de unidades verticales, nuestro ciclo de capital de trabajo podría mejorarse en adelante. De manera importante, no hemos incorporado este aspecto positivo de este programa en nuestras proyecciones para 2012. Además,



6 de Diciembre de 2011

INFONAVIT tiene un programa piloto adicional para incrementar entre 10 a 13 por ciento la capacidad de compra de los clientes que adquieran una vivienda vertical en algunas municipalidades del estado de México, Monterrey y Guadalajara.

En cuanto a la demanda en México, esperamos que continuar ganando participación de mercado en las 34 ciudades y 21 estados donde hoy tenemos operaciones y donde continuamos viendo una reducción en la competencia en una industria muy fragmentada, así como también una sólida demanda para nuestra oferta de producto. Continuaremos enfocándonos en atender la demanda de los afiliados en INFONAVIT y FOVISSSTE al mismo tiempo que seguimos muy de cerca el desarrollo del programa para atender al segmento de los no-afiliados, el cual en 2012 otorgará aproximadamente 20,000 créditos, y en donde anticipamos participar activamente.

Como resultado de lo que he comentado, estamos confiados en que alcanzaremos un crecimiento sólido en ingresos en México en el rango de 7 a 8 por ciento durante 2012, al mismo tiempo que alcanzamos una generación de flujo de efectivo positiva para la división.

Ahora, respecto a Brasil, nuestro primero proyecto internacional. A lo largo de casi 2 años de experiencia en Brasil, continuamos confiados en esta oportunidad de mercado...particularmente debido a que hemos ganado una experiencia valiosa en el país y hecho importantes mejoras en la eficiencia de la operación, lo cual hemos compartido con ustedes en detalle en nuestra llamada del 3T. Pero me gustaría hacer énfasis en la mejora más importante y significativa que hemos hecho es encontrar la metodología más eficiente del ciclo de capital de trabajo, alineando de una mejor manera el proceso de escrituración a la venta y construcción, mientras que a la vez reducimos el tiempo desde cuando un cliente firma el acuerdo de compra con nosotros hasta el tiempo en el que la vivienda es escriturada. Estas estrategias nos ayudarán a continuar incrementando la velocidad en el proceso de cobranza, por supuesto, mejorando nuestro capital de trabajo durante el 2012. También, estamos confiados que el tiempo que hoy lleva el proceso administrativo con la CAIXA continuará mejorando, ya que somos testigos activos en las estrategias que están implementando para mejorar todo el proceso.

Para 2012 esperamos un crecimiento en ingresos de tres dígitos en el rango de 135 a 160 por ciento, entregando aproximadamente 2,100 a 2,400 unidades, y continuamos siguiéndonos confiados que podemos capitalizar nuestra experiencia en México, donde también empezamos como un desarrollador pequeño y nos convertimos en líderes del mercado, y tener un éxito similar en el mercado Brasileño.

Nuestra División Infraestructura se ha convertido en una importante fuente adicional de ingresos para la Compañía, y de manera importante esto hablar de nuestra habilidad para expandir nuestras capacidades y conocimiento como compañía constructora, hacia otras oportunidades. Nuestros primeros esfuerzos en esta división han sido como subcontratista en proyectos del gobierno federal y estatal. Importantemente este tipo de contratos representan un retorno más alto y un flujo de efectivo positivo para la Compañía, ya que un pago adelantado o anticipo está siempre involucrado, y recibimos los pagos a medida que avanzamos en la ejecución de los proyectos. Para 2012, nuestra división infraestructura tendrá dos fuentes separadas e independientes de ingresos potenciales, la primera: la continua ejecución de los contratos por servicio de construcción que tenemos con el gobierno federal y estatal como subcontratistas. La segunda estará relacionada con los contratos previamente anunciados con la Secretaría de Seguridad Pública o SSP que nos fueron otorgados para construir y operar (en un plazo de 20 años) dos penitenciarias federales una por \$5,200 millones y la otra por \$5,400 millones. En estos contratos estaremos recibiendo un pago mensual garantizado por la SSP en un período de 20 años.

Es importante señalar, que a través de la ejecución de estos contratos, estamos asegurando tres fuentes de ingresos provenientes de 1- la construcción de las penitenciarias, 2.- la operación y 3.- el financiamiento. Además, para reducir el riesgo operacional, nos hemos asociado con compañías en México e internacionales con experiencia probada en la construcción, planeación y operación de los servicios los

6 de Diciembre de 2011

cuales estamos comprometidos a proveer en un plazo de 20 años, como lavandería, alimentos, jardinería, etc. Asimismo nos sentimos confiados respecto a la ejecución de estos contratos, ya que estamos usando nuestras capacidades administrativas de construcción para asegurar el control de costos en estos proyectos. De esta forma, para nosotros la construcción de las penitenciarías es equivalente a la obra civil que realizamos en nuestros proyectos de vivienda, usando nuestra tecnología de construcción actual. Para dar un ejemplo más claro en este tema, la construcción civil de una penitenciaría equivale a la construcción de aproximadamente 2,000 viviendas y actualmente construimos cerca de 1,000 viviendas por semana. En cuanto a la tecnología requerida en estos proyectos, subcontrataremos a proveedores que ya han sido aprobados por la Secretaría de Seguridad Pública.

En cuanto a los ingresos relacionados con la ejecución de estos proyectos, los ingresos de la construcción de las penitenciarías federales de acuerdo a los Principios de Contabilidad aceptados en México serán reconocidos usando el método de porcentaje de avance, donde las cuentas por cobrar relacionadas con la construcción de las prisiones serán amortizadas en un periodo de 20 años. Sin incluir los ingresos esperados de la construcción de estas dos penitenciarías federales, esperamos que nuestros ingresos crezcan establemente en 5 por ciento o representando 5 por ciento del total de nuestros ingresos. Al considerar las dos penitenciarías federales, la contribución de la división Infraestructura podría representar hasta 29 por ciento del total de los ingresos, llevando así el total del crecimiento de los ingresos de Homex a una tasa alta de doble dígito de aproximadamente 37 a 39 por ciento. Considerando que aproximadamente 20 por ciento de la construcción de las prisiones se avanzará durante el 4T de 2011.

Nuestra División Turismo continúa siendo una oportunidad de crecimiento a largo plazo para nosotros. Y el mercado de turismo en México continúa activándose en México. Importamente, nuestra oferta de producto está ya alineada a las condiciones económicas globales actuales, haciendo de nuestras segundas viviendas y viviendas para vacacionar más asequibles para una audiencia de mercado mas amplia. Vemos un dinamismo diferente en el mercado de turismo en el país, y de acuerdo, en nuestro plan inicial adquirimos terrenos en otros mercados. Como parte de nuestra estrategia de redimensionar nuestra división turismo, durante 2012 pretendemos vender una porción de nuestro inventario de la división Turismo, reduciendo así nuestras inversiones en la División.

Durante 2012, nuestro crecimiento esperado en la división Turismo es de 30 a 40 por ciento, representando menos de uno por ciento del total de los ingresos para el año.

Ahora cederé la palabra a Carlos quien comentará en detalle nuestras expectativas para márgenes y generación de Flujo de Efectivo para el año.

Gracias Gerardo y buenas tardes a todos, gracias por su tiempo el día de hoy.

Me gustaría empezar con un resumen de nuestros esfuerzos en mejorar nuestro margen. En 2012, esperamos continuar logrando estas eficiencias de nuestra reestructura en marcha de nuestras oficinas corporativas administrativas y sucursales así como también del uso incremental de la tecnología de construcción de moldes de aluminio en ambos mercados, México y Brasil. Al mismo tiempo, a medida que incrementamos nuestra participación en la construcción vertical a aproximadamente 45 por ciento del total de la construcción durante 2012, podríamos alcanzar algunos beneficios en margen. Consecuentemente, esperamos un margen UAFIDA para el año de aproximadamente 21 a 22 por ciento sin considerar ingresos de las dos penitenciarías federales y de 25 a 27 por ciento considerando ingresos de estos proyectos.

Para 2012, continuaremos siguiendo una estrategia de inversión conservadora la cual, como Gerardo mencionó cuando comentó la división México, está también ligada a las oportunidades actuales del mercado

6 de Diciembre de 2011

donde hoy podemos crecer nuestras operaciones de manera orgánica en las ciudades donde hoy tenemos presencia. Esto también reducirá los costos iniciales de operación implícitos en la apertura de nuevos mercados.

En cuanto a la inversión en tierra, al 30 de Septiembre de 2011, como resultado de nuestra migración rápida hacia una densidad mayor en los proyectos, nuestro banco de tierra es suficiente para construir aproximadamente 436 mil viviendas o 6 años de operaciones futuras. Esto considera el incremento en densidad de nuestros proyectos de Interés Social los cuales incrementaron a 70 viviendas, de 50 viviendas por hectárea como resultado de nuestra migración a construcción vertical. Durante 2012, pretendemos seguir la estrategia de remplazo de tierra, invirtiendo aproximadamente \$1,600 millones. Además, como Gerardo mencionó, tenemos la intención de vender una porción de nuestro inventario de tierra destinado a nuestra división turismo, el cual podría traer ingresos adicionales a la Compañía. Es importante señalar que esta es la única venta de reserva de tierra que planeamos ejecutar, ya que nuestro banco de tierra en México y Brasil es adecuado para soportar el crecimiento de nuestras operaciones en los dos países en los segmentos de mercado en los cuales hoy en día participamos.

Para las inversiones en activos, nuestro presupuesto de 2012 es de aproximadamente 530 millones, los cuales consideran mantenimiento de activos para nuestras plantas de concreto, las cuales nos han ayudado positivamente a mantener y mejorar márgenes, e inversiones en activos para mantener y producir nuestros moldes de aluminio.

Ahora en cuanto a nuestro Flujo de Caja para el año.

Este año, separaremos nuestra guía de Flujo de Efectivo Libre para el año en dos. 1.- Considerando nuestras cuatro divisiones pero excluyendo la contribución en ingresos de las dos penitenciarias federales, esperamos una generación de flujo de caja positivo en el rango de 500 a 800 millones de pesos. 2.- Al considerar la contribución esperada de las dos penitenciarias federales, ya que la construcción de las penitenciarías ocurrirá aproximadamente dentro del periodo de un año, hay un desfase en el tiempo inicial entre los fondos gastados para la construcción y los pagos a largo plazo de los contratos del gobierno federal por las penitenciarías que por lo tanto crearán un flujo de caja negativo de aproximadamente \$4,400 millones en una base contable, incluyendo la contribución positiva de \$500 a \$800 millones de las otras divisiones. Sin embargo, el flujo de caja negativo inicial de estos proyectos serán fondeados principalmente a través del financiamiento a largo plazo de un banco de desarrollo del gobierno a tasas atractivas y no será recurso de la Compañía, por lo tanto el flujo de caja operativo de nuestras otras tres divisiones incluyendo nuestros contratos por servicio de construcción con el gobierno los cuales son separados de las penitenciarías, no estarán ni afectados ni comprometidos por el fondeo de las dos penitenciarías federales. Para su conveniencia, en una base trimestral, estaremos reportando nuestros resultados de FEL separadamente, como ya lo comentamos. Estoy de acuerdo que este tema es un poco complejo. Aquellos de ustedes, que tengan preguntas adicionales después de nuestra sesión de preguntas y respuestas, por favor no duden en llamarme o a Vania.

También es importante resaltar que empezando 2013, los pagos de interés y capital de la deuda sin recurso asociada a los proyectos de las prisiones serán pagados a través de los pagos mensuales que se empezarán a recibir del gobierno federal por la operación de las penitenciarías por la cantidad de aproximadamente \$1,070 millones, cada uno, anualmente.

En relación a las limitaciones bancarias, esperamos estar en total cumplimiento con todas las restricciones bancarias de nuestra deuda en 2012 como resultado de nuestro crecimiento esperado en ingresos y UAFIDA en nuestras cuatro divisiones, bajo estos dos escenarios incluyendo y excluyendo la contribución esperada en ingresos proveniente de las penitenciarías federales. Además, esperamos reducir nuestra deuda relacionada con nuestro negocio de vivienda como resultado de la generación de flujo de efectivo positiva que esperamos de nuestras operaciones de vivienda.

6 de Diciembre de 2011

Un comentario final para atender algunas inquietudes recurrentes que hemos recibido durante estos últimos meses acerca de la implementación de IFRS efectiva a partir de 2012. Tenemos un equipo dedicado a este tema que ha estado trabajando por los últimos dos años para entender completamente las implicaciones del cambio contable requerido y cumplir en tiempo con esta implementación. De manera general los impactos de la migración a IFRS en cuanto a las líneas que se verán afectadas son: propiedad y equipo el cual se espera tenga impacto una sola vez, de la evaluación inicial hasta la determinación del valor y luego ese valor será depreciado de manera usual,...tengan en mente que esta línea representa sólo 2.3 por ciento del total de nuestros activos – y el inventario de tierra, tendrá que ser ajustado por el efecto inflacionario derivado de la aplicación del boletín B-10. Como resultado de nuestra interpretación conservadora de las reglas contables reflejando también la reconciliación que hacemos en una base anual con US GAAP como resultado de nuestro listado tanto en la Bolsa Mexicana de Valores como en la NYSE, no esperamos un impacto importante de estos ajustes inflacionarios. El impacto en estas dos líneas también tendrá un efecto respectivo en los impuestos diferidos. En general, basados en las evaluaciones que hasta hoy hemos hecho, no esperamos un impacto significativo en nuestro capital contable.

Como espero puedan ver, Homex está bien posicionado para crecer durante 2012 al mismo tiempo que seguimos una estrategia enfocada en la generación de flujo, y reduciendo nuestras necesidades de deuda. De manera importante nuestra estrategia del 2012 está sostenida por las inversiones pasadas que hoy nos han posicionado estratégicamente para entregar un crecimiento sólido en ingresos en cada una de nuestras cuatro divisiones al mismo tiempo que continuamos manteniendo y mejorando nuestra rentabilidad. En general, vemos un desempeño sólido a lo largo de todo el 2012.

SECCIÓN DE PREGUNTAS Y RESPUESTAS

Carlos Peyrelongue: Gracias por la llamada. Un par de preguntas relacionadas con las prisiones. Mencionaron durante la llamada que esperan contratar a un proveedor para la operación. Podrían aclararnos esto, significa que van a contratar a una compañía que se hará cargo de la operación que deben tener las prisiones, ¿es correcto?

Gerardo de Nicolás: Si, Carlos. Estaremos trabajando y quizá creando algunas alianzas con compañías que actualmente ya proveen estos servicios en México y fuera de México y una parte de estos servicios serán subcontratados a compañías con experiencia relacionada con esta actividad.

Carlos Peyrelongue: Ok. Y en términos de gastos administrativos y de venta de las prisiones, ¿nos pueden dar una idea de lo que será para el próximo año y mas importante en el 2013 cuando empiece la operación?

Gerardo de Nicolás: Carlos, la operación empezará en la segunda mitad de 2012. Actualmente no podemos proveerles de detalles específicos en cuanto a los gastos de administración de las prisiones, pero como pueden ver en nuestro margen UAFIDA, el margen es mucho más alto en las prisiones que en nuestro negocio de vivienda y estamos confiados que seremos capaces de mejorar esos márgenes durante la primera mitad de 2012, con mejores negociaciones con nuestros subcontratistas.

Carlos Peyrelongue: Entendido. Última pregunta si me permiten, mencionaron que en la división vivienda esperan una generación de flujo positivo en el próximo año de \$500 a \$800 millones y también mencionaron que esperan vender alguna porción de su tierra en la división turismo. ¿Podrían darnos una idea de lo que ingresará por la venta de esta tierra y qué representará de los \$500 y \$800 millones? Y en términos de capital de trabajo, qué línea es la que mostrará mejora, será más en la parte de inventario en tierra o deberíamos considerar también alguna otra línea del capital de trabajo.

6 de Diciembre de 2011

Carlos Moctezuma: Carlos, los \$500 a \$800 millones de flujo de efectivo que estamos esperando, no incluyen las posibles ventas de tierra relacionada con la división turismo. El impacto neto que puede surgir de estas ventas es de aproximadamente \$100 millones, y que no está relacionado con nuestro negocio estratégico.

Carlos Peyrelongue: Bien, así es que básicamente la mayor parte de la mejora vendrá no solo del crecimiento en la UAFIDA, sino también del inventario y de menos tierra, ya que estarán reemplazando menos de lo que están consumiendo, considerando que ahora tienen mayor densidad por metro cuadrado de tierra.

Carlos Moctezuma: Es correcto y ese es el resultado de la estrategia que hemos seguido en general en todo el país durante el año.

Carlos Peyrelongue: Muy bien. Gerardo and Carlos, muchas gracias.

Carlos Moctezuma: Gracias.

Armando Perez: Hola, sólo algunas preguntas, si me permiten. ¿Cuánto representará la inversión en activos de las dos penitenciarías y si pudieran darnos alguna guía de la depreciación? También, podrían darnos mas claridad en cuanto a la cuenta por cobrar de las penitenciarías y cuánto tardaran en ser pagadas y por qué monto. Gracias.

Carlos Moctezuma: Hola Armando, cómo estás. Si entendí bien tu pregunta, la respuesta es que las inversiones en activos de las prisiones están incluidas en el financiamiento de ambos proyectos. Y referente a lo que estaremos registrando como ingreso, proveniente de la SSP en México, será de \$1,070 millones por cada uno de los contratos por 20 años.

Armando Perez: Disculpa, pero ¿habría depreciación del activo o inversión por mantenimiento en este proyecto?

Gerardo de Nicolás: No. Los números que mencionamos de inversión en activos por \$530 millones, la mayor parte es para las plantas de concreto y el mantenimiento de nuestros moldes de aluminio. No estamos considerando o incluyendo inversión en activos para las penitenciarías porque, como Carlos comentó, eso ya está incluido en el financiamiento de las penitenciarías.

Armando Perez: Ok, gracias.

Gerardo de Nicolás: Gracias Armando

Carlos Moctezuma: Gracias Armando.

Francisco Chavez: Hola. Mi pregunta es relacionada a las penitenciarías. Los ingresos que esperan de la construcción ¿serán ingresos en efectivo o serán contabilizados como ingresos pero estarán ligados a una cuenta por cobrar?

Carlos Moctezuma: Hola, Francisco, cómo estás. No, los ingresos como mencionaste, no serán en efectivo, sino que se estarán contabilizando durante la construcción. El ingreso efectivo vendrá una vez que la Secretaría empiece con los pagos anuales de las dos prisiones. Las prisiones serán contabilizadas con el



6 de Diciembre de 2011

método de porcentaje de avance y eso crea, como lo mencionaste, el efecto de los ingresos no efectivos contra la línea de cuenta por cobrar.

Francisco Chavez: Entonces los ingresos efectivos estarán creciendo aproximadamente 10% a 12%, así es como lo estaríamos dividiendo para ingresos efectivos.

Carlos Moctezuma: Es correcto.

Francisco Chavez: Ok. Y tengo otra pregunta referente al flujo de efectivo, excluyendo las penitenciarias. ¿Pueden darnos una idea de la estacionalidad del flujo de caja en la primera mitad del 2012?

Gerardo de Nicolás: Hola Francisco. Creemos que seguiremos una estacionalidad similar a los años anteriores, quizá será un poco mayor en la primera mitad comparada con 2011, por alguna situación con las elecciones presidenciales. Pero creo que puedes considerar la estacionalidad de años anteriores para estimar lo que pasará durante 2012. La guía que estamos dando es para el año completo.

Francisco Chavez: Ok. ¿Alguna idea del flujo de efectivo para este año?

Carlos Moctezuma: ¿Te refieres al 2011?

Francisco Chavez: Así es, para 2011.

Carlos Moctezuma: Ok. Guíamos al mercado en una generación de flujo de efectivo neutral a positivo para este año. Y creo que estamos bien posicionados para alcanzar muy cerca a neutral durante el año.

Francisco Chavez: Bien, gracias.

Gerardo de Nicolás: Gracias, Francisco.

Vanessa Quiroga: Hola, gracias por la llamada. Buenas tardes. Tengo algunas preguntas referentes al flujo de efectivo incluyendo las prisiones. Podrían guiarnos hacia cómo obtener el flujo de \$500 a \$800 millones que estarán generando por las operaciones excluyendo las prisiones y cómo llegar a los \$4,400 millones negativos.

Carlos Moctezuma: Vanessa, cómo estás. Bien, los \$500 millones a \$800 millones son de México, cómo bien dijiste los \$4,400 millones que estamos presentando incluyendo las penitenciarias obviamente toman en cuenta los \$500 u \$800 millones. En otras palabras, el negocio de las prisiones genera un flujo de caja negativo en el rango de \$5,000 millones y si dejas afuera esos \$500 a \$800 millones que presentamos tendrás los \$4,400 millones negativos de todo el negocio.

Vanessa Quiroga: Y cómo llegamos a esos \$5,000 millones negativos. Me refiero a que ya tenemos la UAFIDA de la construcción por las prisiones, que podría estar entre \$2,500 millones, correcto, luego tenemos cuentas por cobrar de aproximadamente \$10,000 millones, adicional a esto una deuda por \$7,000 millones mas o menos y luego gasto por intereses, no? Entonces cómo llegamos a los \$5,000 millones negativos.

Carlos Moctezuma: Déjame ver si realmente podemos explicarte paso por paso, Vanessa. Tenemos utilidad neta por aproximadamente \$2,200 millones, y tenemos salidas por cerca de \$2,500 millones relacionadas a las cuentas por cobrar y después cerca de \$2,200 millones pagados en los cambios en el



6 de Diciembre de 2011

balance y activos. Esas son las tres líneas principales de los \$4,400 millones pudieras tener mayor claridad si pudiera compartir contigo y con el resto de la audiencia, mas números. Desafortunadamente no podemos dar mucho detalle del modelo por obvias razones pero podemos darte los puntos principales para que llegues a los \$4,400 millones.

Vania Fueyo: Hola Vanessa, es Vania, básicamente con la información que tienes del margen para las divisiones, el efecto total y los cambios en las cuentas por cobrar más cuentas por pagar, puedes llegar a los \$5,000 millones negativos que tendremos de las penitenciarías aproximadamente, mas los \$500 o \$300 millones positivos de las otras divisiones. Así es como llegarías a los \$4,400 que incluyen la contribución positiva de México y las otras tres divisiones.

Vanessa Quiroga: Ok, ¿podrías repetir el número de cuentas por pagar para las prisiones?

Vania Fueyo: Esa parte de la información no la podemos publicar, pero lo que podemos comentar es básicamente lo que ya sabes en relación a los márgenes y lo que mencionaste de las cuentas por cobrar que estarán relacionadas con los ingresos que estaremos registrando. Así es que con esa información puedes hacer el cálculo.

Vanessa Quiroga: Ok, no hay problema, trabajaré con esos números. Gracias.

Gerardo de Nicolás: Ok, gracias.

Rafael Pinho: Hola, buenas tardes a todos. Carlos, un par de preguntas rápidas, la definición del flujo de caja del que hablan es flujo de caja libre para la empresa, ¿correcto?

Carlos J. Moctezuma: La definición es flujo de caja libre a capital.

Rafael Pinho: Flujo de caja libre a capital, bien. Ok. Entonces una pregunta, mencionaron que van a tener una especie de deuda sin recurso relacionada con las prisiones, tratando de entender un poco la estructura, cuando dicen, sin recurso, significa que no estará consolidada bajo Homex. ¿Qué tiene de especial esta deuda comparada con otra deuda registrada en su balance aparte del costo obviamente que como está relacionada con un banco de desarrollo, asumo que debería ser mas barata que otras líneas, correcto?

Carlos Moctezuma: Si, gracias Rafael. La deuda de las dos penitenciarías estará reflejada en el balance. Por lo tanto si se consolidarán, la razón es porque somos tenedores absolutos de la subsidiaria que tendría la concesión y por eso verás el efecto de la deuda que obtendremos en nuestro balance. La deuda proveniente del Banco Nacional de Desarrollo, como bien mencionas, la tasa efectiva estará etiquetada como un tipo de deuda por financiamiento de proyecto. Por lo tanto, el proceso particular de esta línea de crédito en las obligaciones de la empresa no deberán ser consideradas en el cálculo de las limitaciones bancarias que calculamos con nuestra deuda actual. Y hay diferentes procesos involucrados, en el caso de nuestros bonos en dólares, la Compañía está siguiendo un proceso que se estableció en el que las subsidiarias relacionadas son subsidiarias sin restricciones, así es que para efectos del cálculo de las limitaciones bancarias no aplicarían las subsidiarias de los proyectos de las prisiones. Esto es lo que pasaría en este caso específico de estas subsidiarias.

Rafael Pinho: Ok, entonces estarán en el balance pero no se contabilizarán para efectos de las limitaciones bancarias, muy bien. Una última pregunta, mencionaron que una de las intenciones era que el flujo de caja positivo que esperan generar en las operaciones de vivienda será usado para reducir su deuda. Así es que, deberíamos asumir que la generación de flujo será utilizada internamente para pagar la deuda, ¿podemos aseverar eso como parte de nuestra guía o no?

6 de Diciembre de 2011

Carlos Moctezuma: Si, usaremos la generación del negocio de vivienda para disminuir nuestra deuda de vivienda.

Rafael Pinho: Ok, muchas gracias.

Carlos Moctezuma: Gracias.

Brian Straile: Hola, buenas tardes. Sólo una rápida pregunta referente a los pagos mensuales de las prisiones. Escuché que estos pagos empezarán en el 2013, y durante la llamada creo que comentaron que empezarán en la mitad del 2012, sólo quería clarificar esto.

Gerardo de Nicolás: Si. Esperamos que los pagos empiecen en la segunda mitad de 2012, y justo después de que entreguemos el proyecto terminado la Secretaría de Seguridad Pública empezará con las pruebas de las prisiones y después empezaremos a cobrar por un periodo de 20 años.

Brian Straile: Ok. Tienen alguna idea de cuándo en la segunda mitad o solamente nos quedamos con esa idea de que será en la segunda mitad.

Gerardo de Nicolás: Por ahora, esperamos empezar a cobrar del gobierno federal en la segunda mitad de 2012.

Brian Straile: Ok, bien. Gracias.

Gerardo de Nicolás: Gracias, Brian.

Carlos Peyrelongue: Gracias, dos preguntas más. La primera, tienen idea de las inversión en activos en la que incurrirán una vez que entreguen las prisiones y que sean operables, qué deberíamos de pensar que sería esta inversión en activos de las prisiones como porcentaje de los ingresos.

Y la segunda pregunta está relacionada con la última. ¿Esperan completar la construcción de las prisiones en unió del año próximo o en Septiembre?

Gerardo de Nicolás: Hola Carlos. En cuanto a la inversión en activos para 2012 será de 530 millones, no estamos incluyendo la inversión en activos de las penitenciarias, actualmente no podemos publicar ese número. En cuanto a la entrega de las prisiones, esperamos que sea en el tercer trimestre de 2012, pero no te podría decir un mes o día específico.

Carlos Peyrelongue: Bien.

Gerardo de Nicolás: Hoy, esperamos entregar esos proyectos en el tercer trimestre de 2012.

Carlos Peyrelongue: Ok. Sería justo asumir que para la inversión en activos una vez que entreguen las prisiones es muy baja por ser concesión, porque sin eso creo que será difícil valuar las prisiones y para tener un estimado aproximado del valor de las prisiones.

Gerardo de Nicolás: Si, Carlos. Los servicios que estaremos proveyendo son en su mayor parte, de alimentación, lavandería y mantenimiento de los edificios, creemos que sería justo asumir que la inversión en activos de las prisiones será baja.

Carlos Peyrelongue: Ok, muy bien.



6 de Diciembre de 2011

Gerardo de Nicolás: Comparada con el pago anual y comparado con la inversión en activos de todo Homex.

Carlos Peyrelongue: Muy bien Gerardo, muchas gracias.

Gerardo de Nicolás: Gracias, Carlos.

Armando Perez: Gracias, ¿podrían compartir con nosotros los ingresos que reconocerán en el 4T11 provenientes de las prisiones y la UAFIDA, por favor?

Carlos J. Moctezuma: Armando, ¿te refieres al cuarto trimestre de este año?

Armando Perez: Si.

Carlos J. Moctezuma: Durante el cuarto trimestre, los ingresos que probablemente estaremos registrando estarán entre el 10 por ciento y 20 por ciento del total de los ingresos. El margen será similar a lo que han visto en otros años, porque el impacto todavía no se reflejará en todo el negocio. No se si contesté tu pregunta.

Armando Perez: Si, gracias.

Carlos J. Moctezuma: Gracias.

Francisco Chavez: Mi pregunta está relacionada con el negocio de las penitenciarias, ¿planean continuar concursando para la obtención de mas contratos en el corto y mediano plazo o sólo operarán estos dos proyectos? Gracias

Gerardo de Nicolás: Gracias Francisco. Hoy en México, estamos enfrentando un problema con la sobrepoblación en las penitenciarías en un rango de aproximadamente 45,000 reos y tenemos una necesidad como país de construir mas penitenciarías. El plan original del gobierno federal es el construir 12 prisiones, de estas 12, 8 ya fueron asignadas y vemos que el gobierno federal y estatal seguirá promoviendo la construcción de más prisiones. Lo anterior porque la mayoría de las prisiones de hoy fueron construidas desde hace mas de 50 años y sin duda hoy podemos ofrecer un mejor y más eficiente diseño en términos de costos operacionales. Nos sentimos cómodos en que seguiremos encontrando más oportunidades en el futuro para expandir este negocio.

Francisco Chavez: Ok, gracias.

Rafael Pinho: Una pregunta rápida, ya nos dieron cierta guía durante la llamada, pero será posible que tu o Vania nos manden una guía más detallada sobre la evolución de la construcción para poder así proyectar el porcentaje de avance de los ingresos por la construcción de las prisiones. ¿Podrán darnos una idea de cuánto estarán registrando trimestralmente por la evolución de la construcción, se puede?

Carlos Moctezuma: La compañía si va a compartir la evolución trimestral, de la deuda también, porque lo podrán ver en el balance claramente y también el balance de la construcción que verán en el activo claramente también. Entonces, será relativamente fácil una vez que abramos esas líneas para que ustedes determinen el avance que tendremos por la construcción de las penitenciarías. La guía como Gerardo mencionó es lo que hemos publicado para la Compañía, no podremos dar una guía mas detallada, pero



6 de Diciembre de 2011

creo que ya tienen los elementos para de alguna manera proyectar y definitivamente tendrán el detalle en nuestros reportes trimestrales para que lo puedan estimar.

Rafael Pinho: Ok, gracias.

Adrian Huerta: Muchas gracias por la llamada. Sólo un par de preguntas. La primera, ¿podrían darnos un poco más de orientación sobre la capacidad y tamaño de las prisiones y la segunda es si el monto a pagar por el gobierno federal está ligado a cierta capacidad y podría variar si es que la capacidad aumenta o disminuye? Gracias.

Gerardo de Nicolás: Hola, Adrián. La capacidad de las prisiones estará en el rango de 2,300 reos cada una. Esta es la capacidad de las prisiones. ¿Podrías repetirme la segunda pregunta?

Adrian Huerta: Si, la segunda es que si el pago anual de \$1,070 millones está ligado a cierto nivel de capacidad de la prisión, me refiero a que si terminan con una capacidad mayor a lo que esperan, qué pasaría si terminan con más de 2,300 reos que mencionaron.

Carlos J. Moctezuma: Hola Adrián. Si, el pago anual del gobierno federal está ligado a cierto número de reos. Tenemos confianza en que cubriremos ese mínimo número requerido y que siempre estaremos en ese mínimo número de reos dada la situación actual del país. Y el proceso es que si excedemos estos parámetros, también tendríamos mayor pago anual proveniente de la Secretaría. Así es que estamos confiados en que este número de \$1,070 millones está en un lado conservador a lo que esperamos recibir de la Secretaría en el curso de la concesión del contrato.

Adrian Huerta: Muchas gracias Carlos y Gerardo.

Carlos J. Moctezuma: Gracias Adrián.

Gerardo de Nicolás: Gracias Adrian.

Brian Straile: Sólo quisiera hacer una rápida pregunta referente a la proyección de ingresos para 2012. Me preguntaba si el crecimiento esperado de 37 a 39 por ciento incluyendo las prisiones, asumimos que eso toma en cuenta los pagos mensuales que tendrán del reconocimiento de ingresos por las prisiones. ¿Estos ingresos empezarán a contabilizarse en la segunda mitad de 2012 o en 2013?

Carlos Moctezuma: Si entendí correctamente, en cuanto a la proyección de ingresos para 2012, incluyendo las prisiones donde obtendríamos un crecimiento de 39 por ciento, no contempla la contribución anual de \$1,070 millones provenientes de la Secretaría. Esto es sólo en relación al avance de porcentaje donde así estaremos reconociendo la construcción de las prisiones, este es el modelo que presentamos. Y esto es porque queremos ser conservadores en el sentido de que si terminamos en la segunda mitad del año podemos tomarnos un par de meses para probar la operación y así habría un mínimo o pequeño impacto si reconocemos ingresos por este concepto en 2012. Por eso, la contribución anual no está incluida en el plan de negocios que les hemos presentado.

Brian Straile: Ok, perfecto.

Rogelio Urrutia: Hola Carlos, Gracias por la llamada. Tengo una pregunta Mencionaron que Homex planea obtener un financiamiento de largo plazo por la construcción y operación de las penitenciarías. Planean colocar algo de capital en estos proyectos y si este es el caso, podrían decirnos la fuente de donde



6 de Diciembre de 2011

vendrá este recurso que invertirán, asumiendo que van a pagar esto con el flujo de caja que esperan obtener del negocio de vivienda.

Carlos Moctezuma: Hola Rogelio, como mencionaste, tenemos un financiamiento de largo plazo que es financiamiento por proyecto, el cual tradicionalmente en México involucra una parte de capital. Lo que te puedo comentar que es esta porción de capital que la compañía proveería en estos proyectos ya está contemplada implícitamente en las corridas financieras que ha viste y que continuarán viendo en nuestros reportes de los siguientes trimestres.

La posición financiera de la empresa que será reflejada en nuestro negocio de vivienda no se verá afectada por esta necesidad de caja que necesitaremos para operar estos proyectos, no se verá afectada para resolver la necesidad de capital que tendríamos que aportar. Además, como ya lo mencioné, este capital ya está implícito en los números y corridas financieras que comentamos y que seguiremos publicando.

Rogelio Urrutia: Ok, perfecto, muchas gracias.

Carlos Moctezuma: Gracias.

Gerardo de Nicolás: Gracias.

Vania Fueyo: Gracias. Queremos agradecerles su tiempo el día de hoy, y si tienen preguntas adicionales por favor contáctenos en los números de siempre. Una réplica de la llamada estará disponible dentro de una o dos horas en nuestro sitio web. Gracias.