

---

# De Naturaleza Estratégica

Marzo.2013



H O M E X



## Declaración Legal

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

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

# Índice

- I. Nuestro Enfoque y Estrategia
- II. Resumen Financiero
- III. Industria de la Vivienda en México
- IV. Industria de la Vivienda en Brasil
- V. Dinámicas e Indicadores de Mercado

# I. NUESTRO ENFOQUE Y ESTRATEGIA

De Naturaleza Estratégica



# 1. Homex Resumen

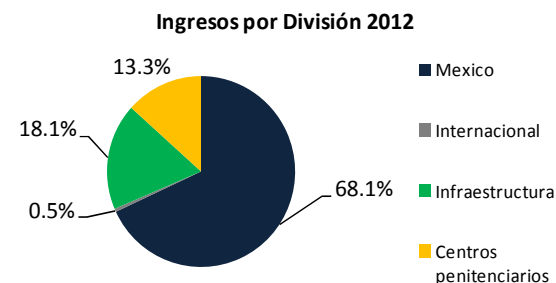
## Resumen

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

## Descripción del Negocio

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

## Divisiones



Como porcentaje de ingresos al 31 Diciembre de 2012

## Resultados Financieros (1)(2)

- Ingresos 2012: Ps.28,525 millones
- Ingresos vivienda 2012: Ps.18,888 millones
- UAFIDA 2012: Ps.5,255 millones
- Caja: Ps.2,321 millones
- Deuda total\*: Ps.20,115 millones

## Homex como empresa pública

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

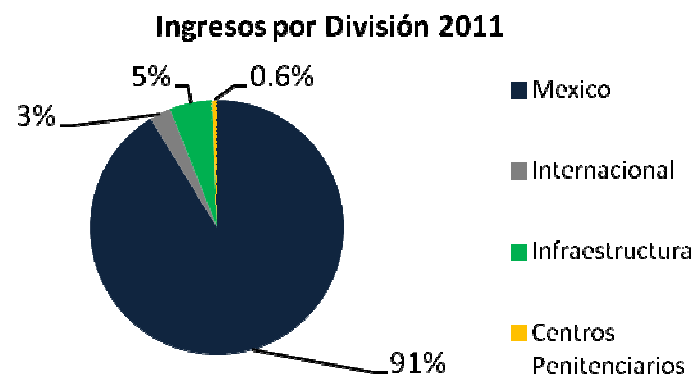
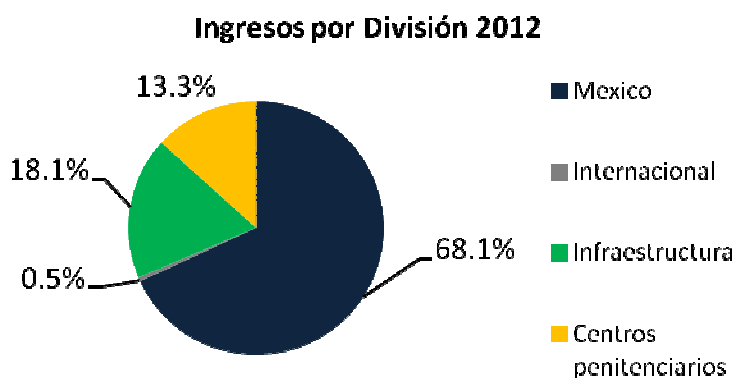
(1) Al 31 de Diciembre, 2012.

(2) Bajo las reglas de contabilidad IFRS

\* No Incluye financiamiento a largo plazo en relación a la construcción de los proyectos penitenciarios, el cual fue de Ps,2,928 millones al 31 de Diciembre de 2012.

# 1. Homex Resumen

Datos Financieros y Operativos			
Miles de Pesos	2012	2011	%Var.
Volumen (viviendas)	46,357	52,486	-11.7%
Ingresos	\$ 28,525,602	\$ 21,853,279	30.5%
Utilidad Bruta	\$ 7,298,122	\$ 7,087,287	3.0%
Utilidad Operativa	\$ 4,829,632	\$ 4,312,358	12.0%
Utilidad Neta <sup>(1)</sup>	\$ 1,712,860	\$ 1,644,881	4.1%
UAFIDA <sup>(2)</sup>	\$ 5,255,292	\$ 4,724,029	11.2%
Margen Bruto	25.6%	32.4%	
Margen Operativo	16.9%	19.7%	
Margen Neto	6.0%	7.5%	
Margen UAFIDA	18.4%	21.6%	
Utilidad por Acción	\$ 4.73	\$ 3.22	
UAFIDA/ Interés neto	3.2x	3.8x	
Deuda Neta / UAFIDA	3.4x	2.4x	
Cuentas por Cobrar (días) periodo terminado	85	36	
Rotación de Inventario (días) periodo terminado	621	696	
Rotación de Inventario (sin tierra) en días, periodo terminado	428	440	
Rotación de cuentas por pagar (días)	88	98	



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

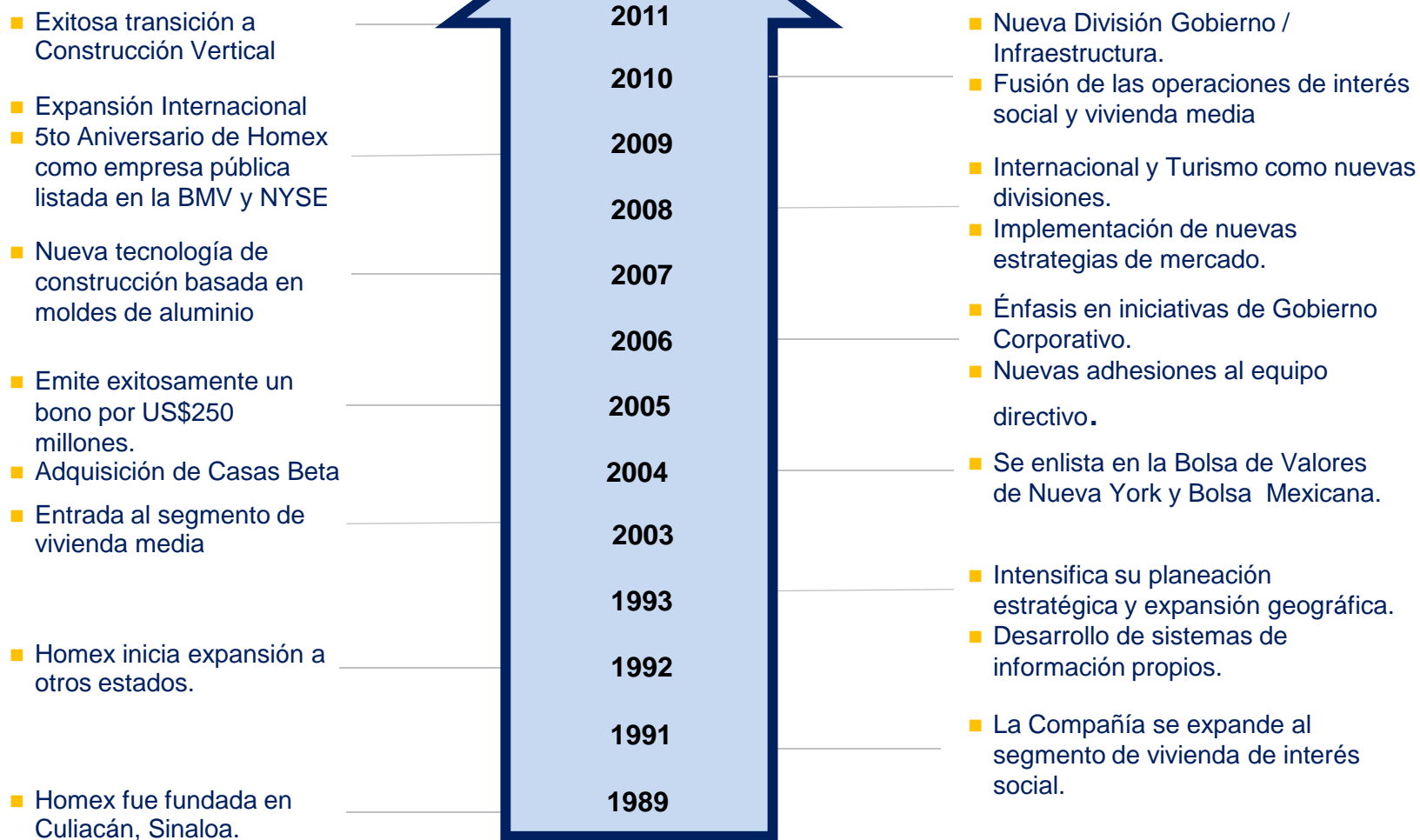
(1) Utilidad neta y margen neto ajustado por efectos cambiarios.

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

De Naturaleza Estratégica



## 2. Nuestra Historia



### 3. Diversidad Geográfica

**75 millones de metros cuadrados.**  
**450,785 lotes de los cuales:**

**430,018 lotes o 95% para viviendas de interés social,**  
**20,767 lotes o 5% para construir viviendas por arriba de los 600 mil pesos.**

**El valor del inventario de tierra de Homex al 31 de Diciembre de 2012 fue de 10,372 millones de pesos.**

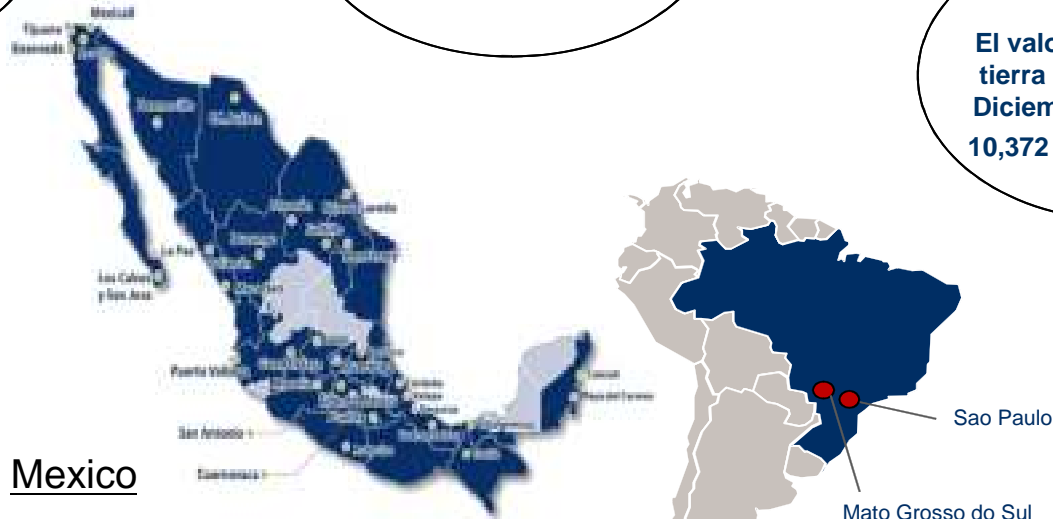
**Estrategia conservadora de reemplazo de tierra para reducir nuestra reserva medida como las ventas futuras a 3.5 años.**

Mexico

**Operaciones en 35 ciudades de 22 estados del país y en 3 ciudades de 2 estados en Brasil.**

Brazil

**Único desarrollador de vivienda mexicano con operaciones fuera del país.**



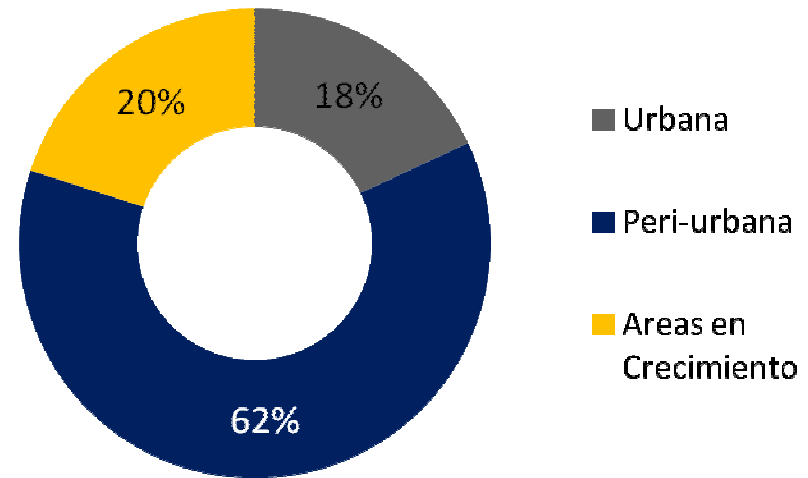


# Sistema de Puntuación de CONAVI (Tierra)

## Propuesta de CONAVI:

- **Prioridad 1:**
  - Ubicación Interurbana.
  - Alta redensificación (vertical).
  - Bajo equipamiento.
- **Prioridad 2:**
  - Ubicación Peri-urbana.
  - Baja/media redensificación (vertical).
  - Equipamiento Medio.
- **Prioridad 3:**
  - Ubicación No urbana.
  - Alta Redensificación.
  - Mayor necesidad de equipamiento.

## Distribución de tierra Homex



- 87% del banco de tierra de Homex tiene proyectos en construcción, están cercanos a centros urbanos y tienen una calificación S1 o S2.
- 13% o 9.5 millones de M<sup>2</sup> al día de hoy no tienen proyecto en construcción. El valor de esta tierra es de aproximadamente \$241 millones de pesos.
- Si esta tierra es vendida con un descuento del 50%, el impacto en el inventario de tierra de Homex sería equivalente a \$144 millones o 1.4% o 0.3% de los activos totales de la Compañía.

## 4. Estrategias en el Proceso de Construcción

Desde 2007, Homex introdujo la tecnología de Moldes de Aluminio

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



Instalaciones Hidráulicas,  
Alcantarillado y Eléctricas.



Colocación de discos  
separadores de acero



Armado del molde



Colado del molde.

## 6. Estrategia de Ventas

### ■ Canales de venta:

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

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



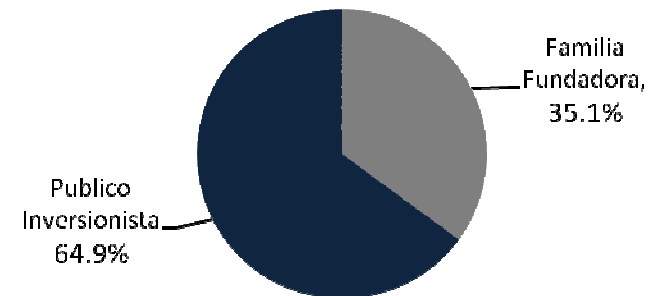
## 7. Líderes en Estándares de Gobierno Corporativo

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

### Premios y Reconocimientos de Gobierno Corporativo

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

### Estructura Accionaria



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

## 8. Divisiones Homex



## a) México: Siguiendo la Demanda y Tendencias del Mercado

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

### ■ Interés Social:

- Rango de Precio: Ps.204,000 – Ps. 560,000
- 90% unidades vendidas en 2012
- 76% Ingresos en 2012



#### Tamaño Promedio

Construcción: 58 m<sup>2</sup>  
Terreno: 64 m<sup>2</sup>

### ■ Vivienda Media:

- Rango de Precio: 561,000 – Ps. 1,500,000
- 10% unidades vendidas en 2012
- 24% ingresos en 2012



#### Tamaño Promedio

Construcción: 85 m<sup>2</sup>  
Terreno: 96 m<sup>2</sup>

\* Unidades e ingresos de División México

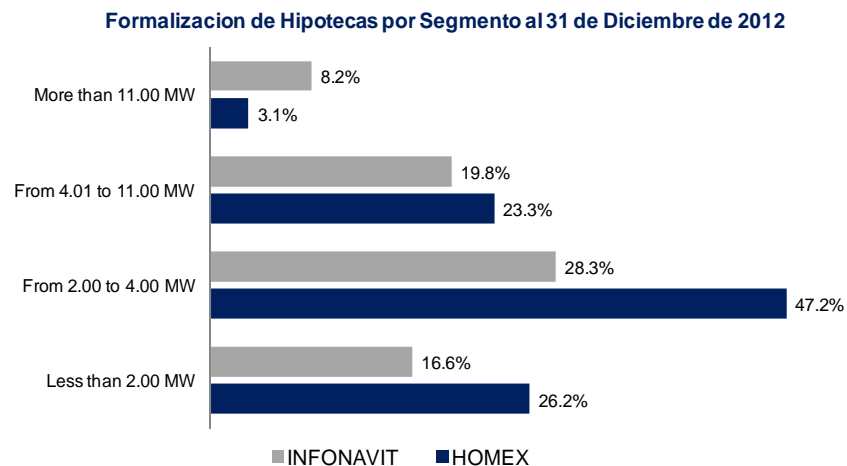
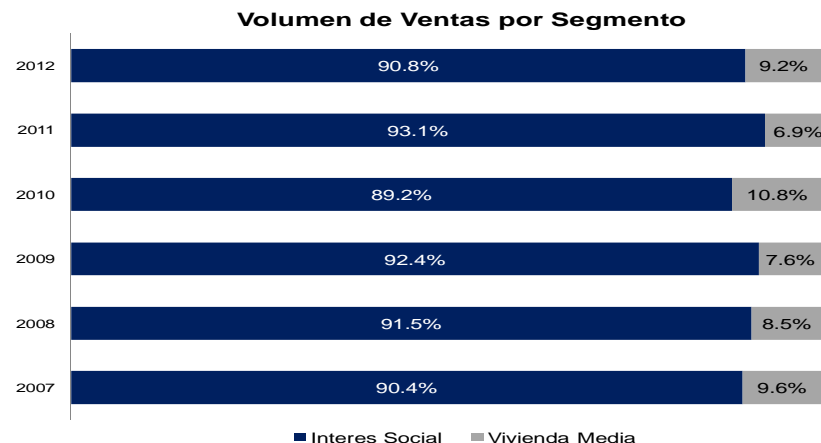
De Naturaleza Estratégica



## a) México: Siguiendo la Demanda y Tendencias del Mercado

- Aproximadamente 496,000 casas construidas, dando vivienda a más de 1.7 millones de personas.
- Oferta de producto flexible siguiendo las tendencias de hipoteca y demanda.
- Continuamos enfocándonos en el segmento de interés social, donde el financiamiento hipotecario es a través de INFONAVIT y FOVISSSTE.

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



# Política Nacional de Vivienda: Una importante Perspectiva Positiva

- I. **Durante 2013 no tendremos cambios a las reglas de operación de la industria:**
  - Se anticipó que los cambios que aplicarán en 2014 o 2015 serán anunciados este año y tendremos un periodo de transición de hasta 24 meses para adaptarnos a tales cambios.
  - Gran apoyo en subsidios para construcción de vivienda vertical.
- II. **Creación de la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano – SEDATU – la cual será dirigida por el Sr. Ramírez Marín.**
  - Gran coordinación entre el gobierno de las instituciones bancarias, impactando positivamente a los procesos administrativos; y mayor alineación entre las políticas de vivienda y las políticas territoriales.
- III. **Reducción del Déficit de Vivienda**
  - Enfocado en trabajadores formales que no están afiliados a INFONAVIT o FOVISSSTE, específicamente en trabajadores formales del gobierno federal y estatales, tales como el ejército, fuerzas policiales y maestros del estado. El tamaño de estos trabajadores formales es de acerca 2.5 millones de personas.
  - Este es un segmento que Homex ha explorado y atendido en el pasado.
- IV. **Promover la creación de mejores viviendas.**
  - SEDATU esta apoyando fuertemente la creación de viviendas que por lo menos tengan dos espacios de estancia y dos recámaras.
  - Esto se alinea con la mejor oferta de producto de Homex facilitado por el cambio de la compañía hacia la construcción vertical. Al día de hoy los departamentos que Homex esta construyendo para interés social tienen más metros cuadrados que la vivienda vertical comparable.



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

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

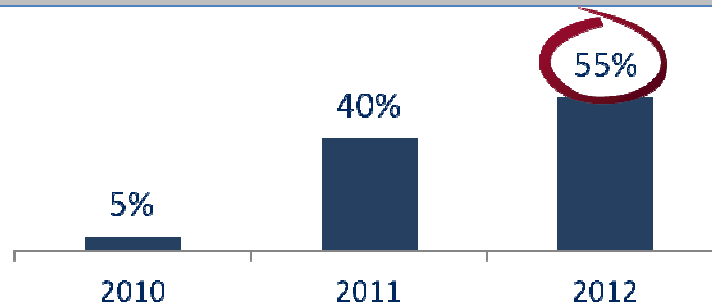
Nuestro Modelo de Comunidades Exitosas Homex incorpora:

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

### Prototipos Verticales y Comunidades Integradas



### % de Construcción Vertical



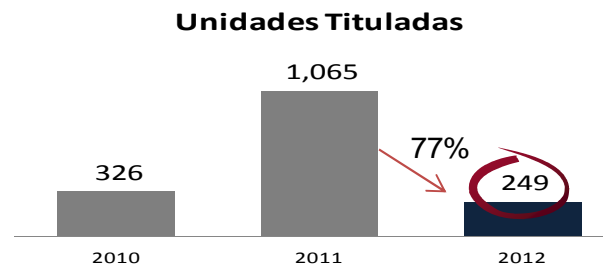
## b) Brasil: Primer Proyecto Internacional

Desde 2006, Homex tiene un equipo especializado en expansión internacional encargado de analizar las oportunidades de desarrollo en países con fundamentales similares a los de México en el segmento de interés social.

- Un déficit en vivienda de interés social.
- Solida estabilidad macroeconómica y política.
- Gobierno con políticas de vivienda y un mercado hipotecario líquido.
- Fuertes necesidades de vivienda en el país, especialmente en el segmento de ingresos bajo de 3 a 6 veces salario mínimo, financiamiento apoyado a través de la Caixa.

Desempeño de las operaciones de Homex en Brasil continua siendo mucho más bajo que el esperado.

- La compañía ha tomado medidas proactivas para reducir los flujos de capital para esta división y continuar siguiendo una estrategia conservadora para la división en términos de inversiones de capital y expectativas de crecimiento.
- Para 2013, la compañía espera titular 360 unidades.



## c) División Infraestructura

### Plan estratégico

**Fuerte participación en el sector de seguridad**

Consolidarnos como un proveedor referente en el sector de seguridad para los gobiernos federal y estatal.

**Participar en otros sectores**

Cerrar contratos de infraestructura en otros sectores tales como salud, agua y electricidad alineados a nuestra experiencia y capacidad como una Compañía constructora.

**Crear alianzas estratégicas**

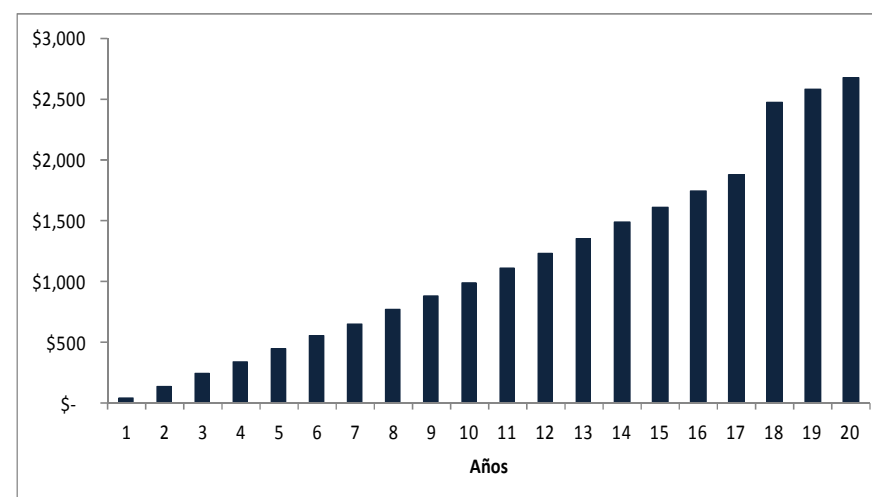
Crear alianzas con compañías reconocidas en el sector que nos permitan trabajar en equipo en sectores de valor agregado.

## c) División Infraestructura

### Proyectos Penitenciarios

- Construcción controlada y riesgo de ejecución
  - 2 años de experiencia en gestión de centros penitenciarios.
  - Equipo de expertos de Chile contratados para apoyar el proyecto, con más de 20 años de experiencia en centros penitenciarios.
- Ingresos por la construcción reconocidos usando el método de porcentaje de avance.
  - Durante la construcción no se recibirá un ingreso o pago.
  - Las cuentas por cobrar serán amortizadas durante un periodo de 20 años.
- Los pagos de construcción y operaciones empezarán en el 2013
  - Pagos anualizados que suma un total de 1,070 millones de pesos aprox. por ambos centros penitenciarios.
- Financiamiento sin recurso.
  - Incurriremos en una deuda de \$8,100 millones que serán no recurso para Homex
  - Las instalaciones serán subsidiarias restringidas

### Desempeño estimado del FLE



## d) División Turismo: Estratégica Oportunidad de Crecimiento.

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

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



Prototipos: Condominios y Town Houses

Tamaño promedio:  
Desde 137 m2 hasta 251 m2

## II. RESUMEN FINANCIERO

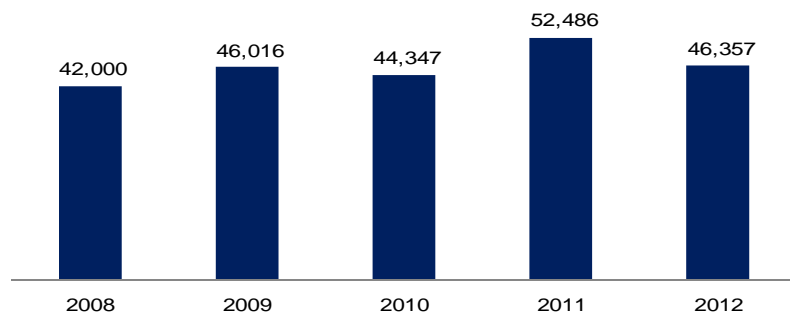
De Naturaleza Estratégica



# Resultados: Crecimiento continuo y sustentable

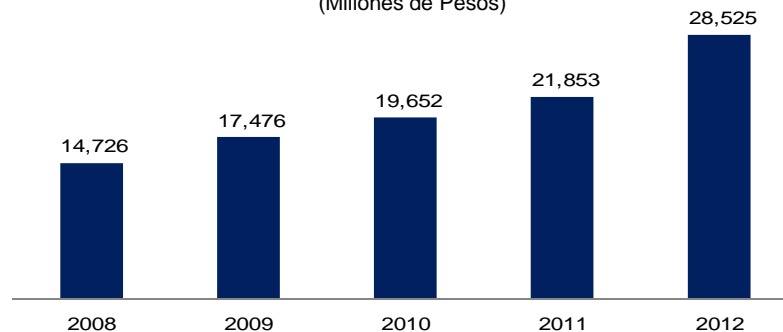
## Unidades Vendidas

2008-2012 TACC: 3.3%



## Ingresos\*

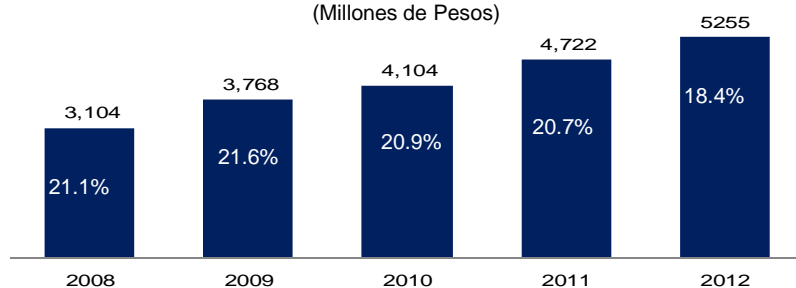
2008-2012 TACC: 24.7%  
(Millones de Pesos)



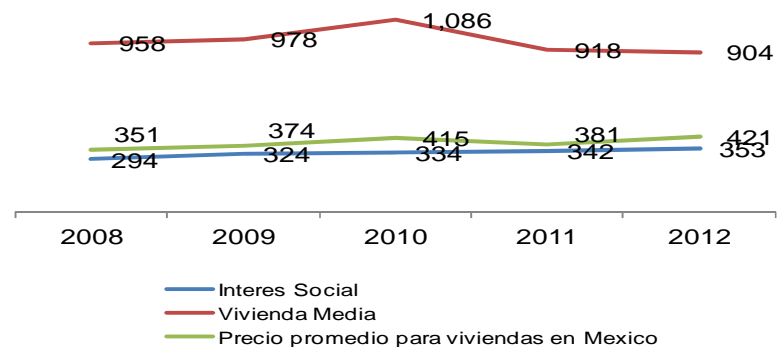
## UAFIDA & Margen UAFIDA(1)\*

2008-2012 TACC: 19.2%

(Millones de Pesos)



## Precio Promedio



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

\* Cifras presentadas bajo NIIF 14

(1) UAFIDA Ajustada

De Naturaleza Estratégica



# Administración del Capital de Trabajo

## Estrategias para mejorar nuestro Ciclo de Capital de Trabajo

### México

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

### Brasil

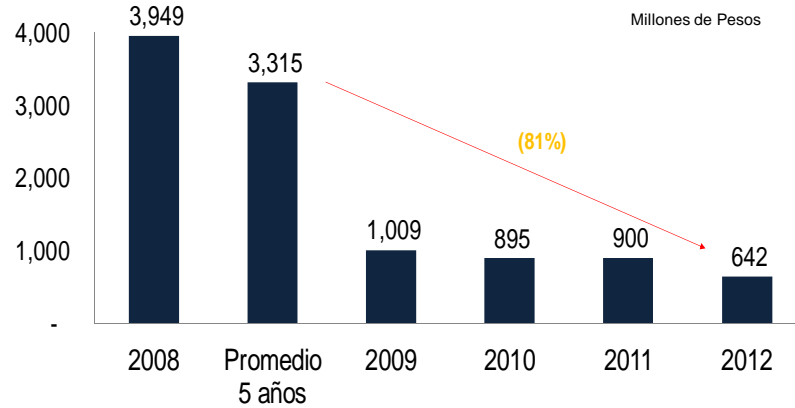
1. Certificación como “Corresponsales Bancarios”.
2. Mejorando el uso de moldes.
3. Aumento de las horas efectivas de trabajo, derivados de los cambios en la administración de los trabajadores de construcción, que hoy trabajan en un punto de referencia específico de viviendas terminadas por semana.
4. Aumento en el numero de trabajadores de construcción entrenados, esto impacta positivamente en la eficiencia general.
5. Subcontratar la fase de proceso de acabado.



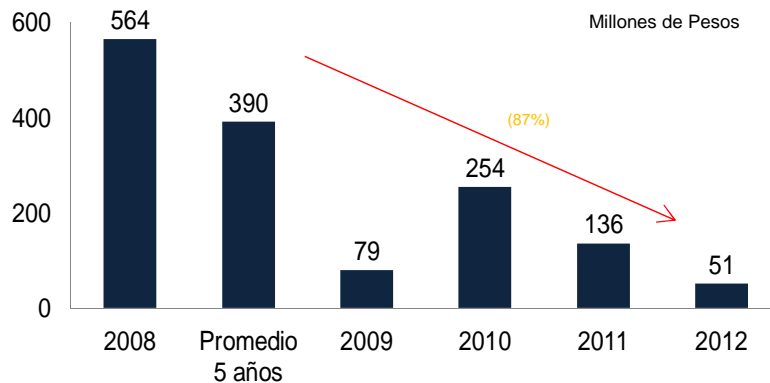
# Ciclo de Capital de Trabajo

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

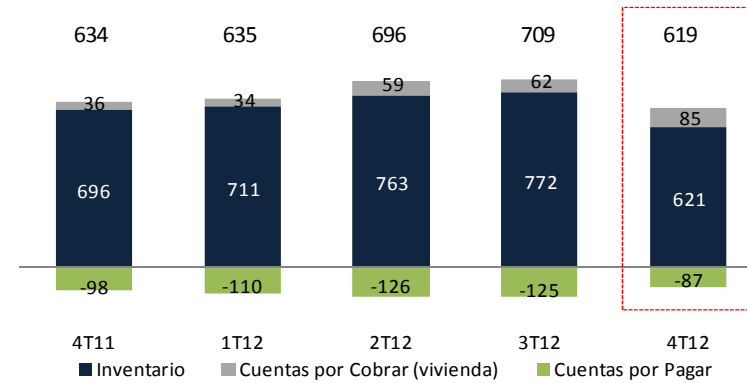
### Inversión de Tierra



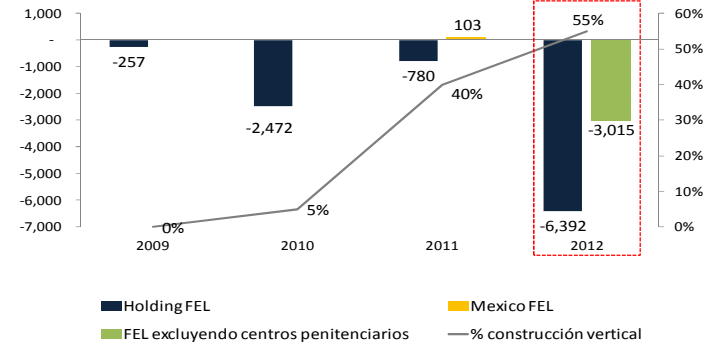
### Inversión en Activos



### Ciclo de Capital de Trabajo (días)



### Flujo Libre de Efectivo

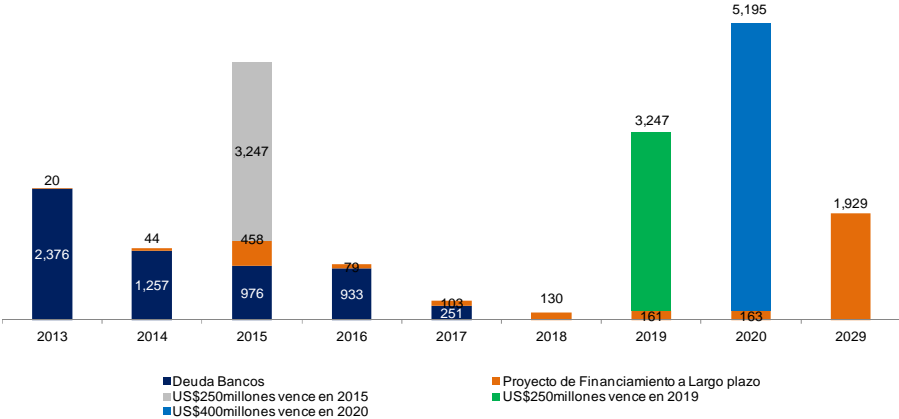


\*FLE ajustado por elementos no monetarios registrados en el balance general y estado de resultados y por el efecto del capital adquirido en relación a los proyectos penitenciarios.

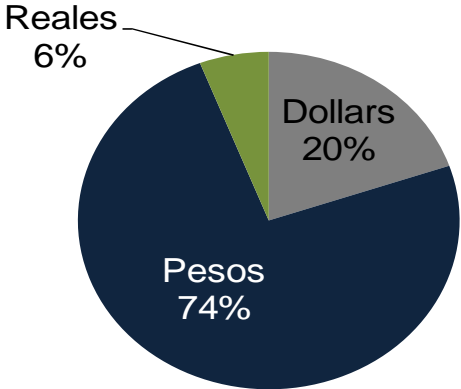
# Perfil de la Deuda

- Deuda Total de Vivienda<sup>1</sup> al 31 de Diciembre de 2012: \$17,187 millones de pesos
  - Plazo de vencimiento promedio de la deuda 6 años
  - Costo promedio de la deuda: 10.9%
- Proyecto de financiamiento a largo plazo en relación a los Proyectos penitenciarios: Ps.2,928 millones.
- Al 31 de Diciembre de 2012 la compañía cumplió con sus limitaciones financieras.

## Amortización Deuda (miles de pesos)



## Deuda por Moneda



<sup>1</sup>De acuerdo IFRS la deuda total reportada en el balance general esta ajustada por gastos de financiamiento los cuales fueron registrados como otros activos. Durante el periodo estos gastos fueron \$454 millones.

\* El Costo de deuda incluye instrumentos de cobertura

# Resultados 2012

	PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN				DOCE MESES			
	4T'12 Miles de dólares	4T'12 Miles de Pesos	4T'11	Var % y bps	2012 Miles de Dólares	2012 Miles de Pesos	2011	Var % y bps
Miles de pesos								
Volumen (viviendas)	13,919	13,919	15,345	-9.3%	46,357	46,357	52,486	-11.7%
Ingresos	\$614,255	\$7,977,950	\$6,566,146	21.5%	\$2,196,304	\$28,525,602	\$21,853,279	30.5%
Ingresos por vivienda	\$438,830	\$5,699,530	\$5,961,536	-4.4%	\$1,454,333	\$18,888,883	\$20,209,967	-6.5%
Costos	\$575,401	\$7,473,302	\$5,016,465	49.0%	\$1,731,097	\$22,483,483	\$15,814,910	42.2%
Capitalización del Costo Integral de Financiamiento (CIF)	\$31,211	\$405,364	\$373,514	8.5%	\$96,705	\$1,256,003	\$1,048,918	19.7%
Utilidad bruta	\$38,855	\$504,647	\$1,549,680	-67.4%	\$465,208	\$6,042,119	\$6,038,369	0.1%
Utilidad bruta ajustada por la capitalización del CIF	\$70,066	\$910,011	\$1,923,195	-52.7%	\$561,913	\$7,298,122	\$7,087,287	3.0%
Utilidad de operación	-\$2,322	-\$30,157	\$829,573	-103.6%	\$275,149	\$3,573,629	\$3,263,440	9.5%
Utilidad de operación ajustada por la capitalización del CIF	\$28,889	\$375,207	\$1,203,087	-68.8%	\$371,853	\$4,829,632	\$4,312,358	12.0%
Gastos por intereses, neto (a)	\$35,905	\$466,328	\$319,785	45.8%	\$112,342	\$1,459,101	\$1,244,543	17.2%
Utilidad neta	-\$16,005	-\$207,874	\$55,592	-473.9%	\$121,881	\$1,582,991	\$1,079,535	46.6%
Utilidad neta ajustada por TC	-\$4,646	-\$60,337	\$153,255	-139.4%	\$131,880	\$1,712,860	\$1,644,881	4.1%
UAFIDA ajustada (b)	\$37,872	\$491,885	\$1,339,092	-63.3%	\$404,627	\$5,255,292	\$4,724,029	11.2%
Margen bruto	6.3%	6.3%	23.6%	- 1,728	21.2%	21.2%	27.6%	- 645
Margen bruto ajustado por la capitalización del CIF	11.4%	11.4%	29.3%	- 1,788	25.6%	25.6%	32.4%	- 685
Margen de operación	-0.4%	-0.4%	12.6%	- 1,301	12.5%	12.5%	14.9%	- 241
Margen de operación ajustado por la capitalización del CIF	4.7%	4.7%	18.3%	- 1,362	16.9%	16.9%	19.7%	- 280
Margen UAFIDA ajustado	6.2%	6.2%	20.4%	- 1,423	18.4%	18.4%	21.6%	- 319
Margen neto ajustado por TC	-0.8%	-0.8%	2.3%	- 309	6.0%	6.0%	7.5%	- 152
Utilidad por acción		-0.62	0.17			4.73	3.22	
Utilidad por acción ajustada por TC		-0.18	0.46			5.12	4.91	
Utilidad por ADR presentada en US\$ (c)	-0.29		0.08		2.18		1.49	
Utilidad por ADR presentada en US\$ ajustada por TC	-0.08		0.21		2.36		2.27	
Promedio ponderado de acciones (millones)	334.7	334.7	334.7		334.7	334.7	334.7	
Cuentas por cobrar, días (d)						85	36	
Rotación de inventario, días						621	696	
Rotación (sin tierra) de inventario, días						428	440	
Cuentas por pagar, días (e)						88	98	
Ciclo de Capital de Trabajo, días (f)						619	634	

## Guía Financiera 2012

	Sin Centros Penitenciarios Federales	Incluyendo Centros Penitenciarios Federales
Crecimiento en Ingresos	3% a 4%	51% a 52%
Margen UAFIDA	20% a 21%	24% a 26%
FLE	Positivo de Ps.500 a 800 millones	Negativo de Ps.5,700 a 6,000 millones

## Guía Financiera 2013

	Sin Centros Penitenciarios Federales	Incluyendo Centros Penitenciarios Federales
Crecimiento en Ingresos	2% - 3%	-16% a -17%
Margen UAFIDA	22% a 23%	21% a 22%
FLE	Positivo de Ps.700 a 1,000 millones	Neutral a ligeramente positivo

# III. INDICADORES DE MERCADO

De Naturaleza Estratégica

# Resultados en Hipotecas

		2001-2006		2007-2012		Var. %	
Instituciones		Hipotecas	Inversión Millones de pesos	Hipotecas	Inversión Millones de pesos	Hipotecas	Inversión Millones de pesos
HIPOTECAS	INFONAVIT	1,884,510	521,861	2,954,274	718,483	57%	38%
	FOVISSSTE	289,338	112,556	489,909	227,670	69%	102%
	BANCOS/ SOFOLAS	314,867	198,629	949,152	574,686	201%	189%
	SHF	308,067	121,345	373,164	40,399	21%	-67%
	OTRAS ENTIDADES*	536,023	56,538	380,370	63,152	-29%	12%
SUBTOTAL		3,332,805	1,010,929	5,146,869	1,624,390	54%	61%
SUBSIDIOS	CONAVI	0	0	1,107,427	35,511	N.D.	N.D.
	FONHAPO	847,734	12,651	998,991	16,078	18%	27%
SUBTOTAL		847,734	12,651	2,106,418	51,589	148%	308%
<b>TOTAL</b>		<b>4,180,539</b>	<b>1,023,580</b>	<b>7,253,287</b>	<b>1,675,979</b>	<b>74%</b>	<b>64%</b>

- Fuente: Conavi
- Millones de Pesos
- Otras Entidades: Banjercito, CFE, Habitat, Issfam, Orevis, Pemex, PEFVM
- Al 31 de Diciembre de 2012.

De Naturaleza Estratégica

## Resultados en Hipotecas 2012 vs 2011

	Instituciones	2011		2012		2012 vs 2011	
		Hipotecas	Inversión Millones de pesos	Hipotecas	Inversión Millones de pesos	Hipotecas	Inversión Millones de pesos
HIPOTECAS	INFONAVIT	501,292	131,974	577,655	118,871	15%	-10%
	FOVISSSTE	75,163	34,404	62,234	31,526	-17%	-8%
	BANCOS/ SOFOLES	110,867	78,472	169,568	74,745	53%	-5%
	OTRAS ENTIDADES	27,371	6,596	25,142	7,511	-8%	14%
	SUBTOTAL	714,693	251,446	834,599	232,653	17%	-7%
SUBSIDIOS	CONAVI	165,704	5,170	210,252	8,125	27%	57%
	FONHAPO	129,253	3,174	110,592	2,503	-14%	-21%
	SUBTOTAL	294,957	8,344	320,844	10,628	9%	27%
	<b>TOTAL</b>	<b>1,009,650</b>	<b>259,790</b>	<b>1,155,443</b>	<b>243,281</b>	<b>14%</b>	<b>-6%</b>

- Fuente: Conavi
- Millones de Pesos
- Otras Entidades: Banjercito, CFE, Habitat, Issfam, Orevis, Pemex, PEFVM
- Al 31 de Diciembre de 2012.

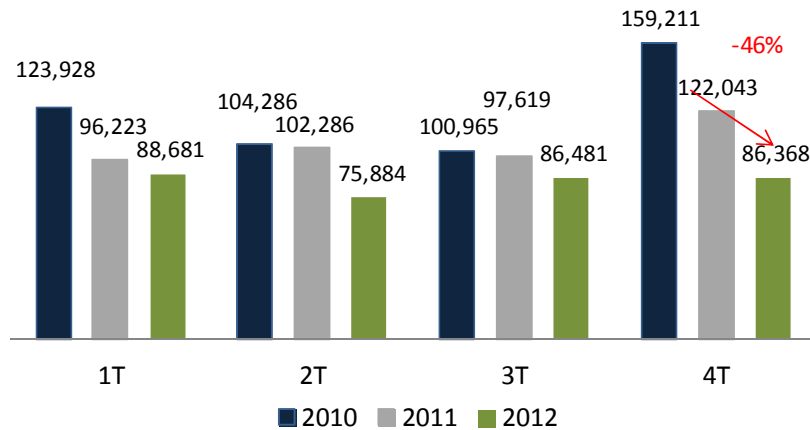
De Naturaleza Estratégica



# Consolidación de la Industria de Vivienda

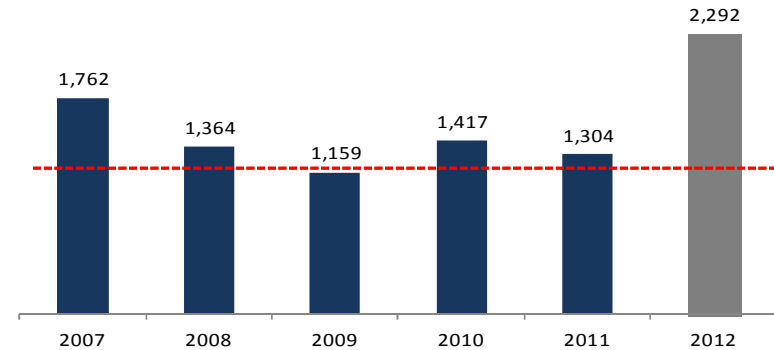
- Como líder en el mercado, Homex tiene una oportunidad única para explotar el mercado.
- Nuevas Viviendas registradas ante la RUV al 31 de Diciembre de 2012 (Registro Único de Vivienda) mostraron un decremento del 46% comparado con 2010, mostrando una menor competencia de Mercado lo cual beneficia a Homex.

Viviendas Registradas en el RUV

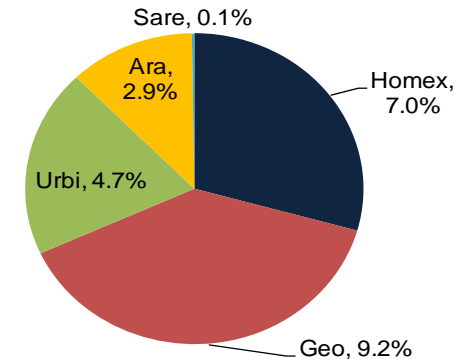


Fuente: INFONAVIT – RUV, CONAVI

Desarrolladores de Vivienda Registrado en RUV



Participación de Mercado

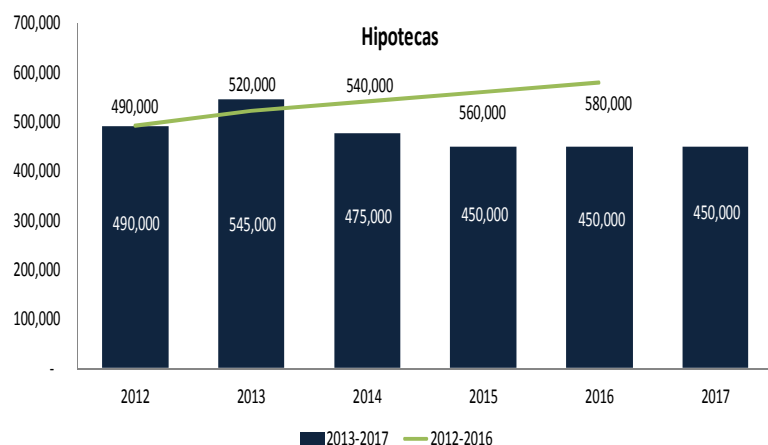


La participación de mercado es calculada conforme a las hipotecas dadas para vivienda nueva al 30 de Septiembre de 2012.

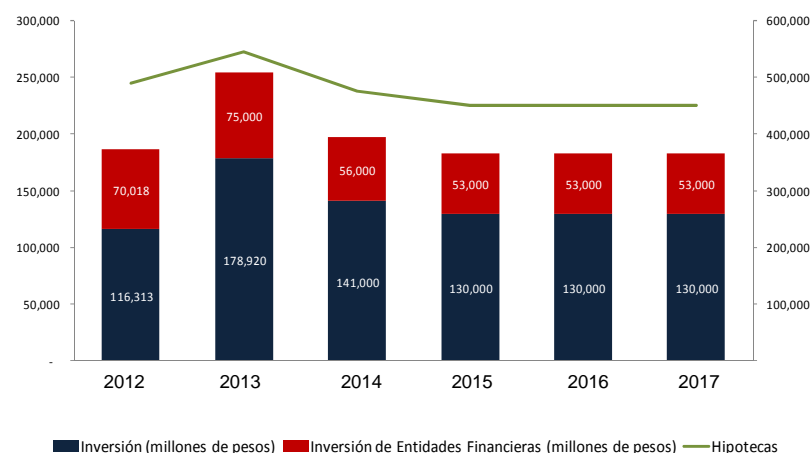


# Meta INFONAVIT 2012 – 2016

## Meta en Volumen 2012-2017



## Meta en Inversión 2012-2017



### Plan de Negocios de Infonavit 2013-2017

		2011e	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total 13-17	TACC 13-17
Hipotecas	2013-2017 BP	480,000	490,000	545,000	475,000	450,000	450,000	450,000	2,370,000	-1.3%
	2012-2016 BP	480,000	490,000	520,000	540,000	560,000	580,000	-	2,690,000	3.9%
	% change	0.0%	0.0%	4.8%	-12.0%	-19.6%	-22.4%	-	-11.9%	-
Inversión Total MXN	2013-2017 BP	107,345	186,331	178,920	221,080	200,000	200,000	200,000	1,000,000	13.3%
	2012-2016 BP	107,345	186,331	197,923	210,551	222,843	236,253	-	1,053,901	17.1%
	% change	0.0%	0.0%	-9.6%	5.0%	-10.3%	-15.3%	-	-5.1%	-
Precio Promedio	2012-2016 BP	224	380	381	390	398	407	-	392	-
	2011-2015 BP	224	337	348	360	371	395	-	363	-
	% change	0.0%	13.0%	9.3%	8.4%	7.3%	3.1%	-	7.9%	-

Fuente: INFONAVIT  
VSM: Veces Salario Mínimo

De Naturaleza Estratégica

## Metas 2013 :

### Hipotecas INFONAVIT:

Meta INFONAVIT		
	Hipotecas	%
< a 2.00	105,000	19%
desde 2.00 hasta 4.00	145,000	27%
desde 4.01 hasta 11.00	151,000	28%
> a 11.00	54,000	10%
Mejora tu Hogar	90,000	17%
<b>Total</b>	<b>545,000</b>	<b>100%</b>
<b>Inversion en Millones de Ps.</b>	<b>178,920</b>	

- 455 hipotecas asignadas para adquisición de vivienda que representa el 83.5% y 90,000 hipotecas asignadas para “Mejora tu Hogar” que representa el 16.5%.

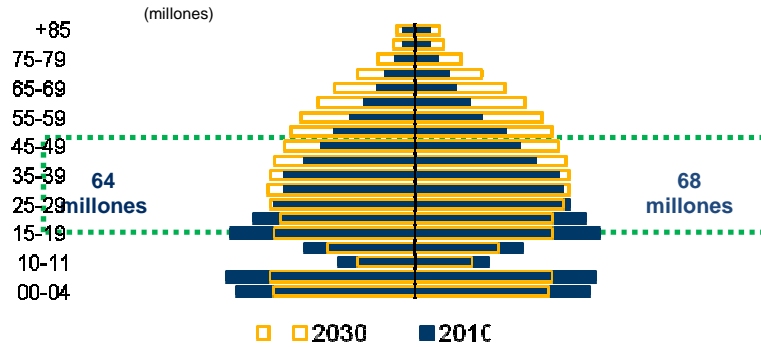
- Desde Enero 2012 los suscriptores de INFONAVIT que hayan pagado su crédito tendrán acceso a un segundo crédito en colaboración con entidades financieras logrando aproximadamente 50,000 hipotecas adicionales.

### Programa de Subsidios

Presupuesto para Subsidios 2013			
Millones de pesos			
Institución	2013	2012	Var %
CONAVI	6,001	8,480	-29.2%
FONHAPO	2,242	2,171	3.3%
	8,243	10,651	-22.6%

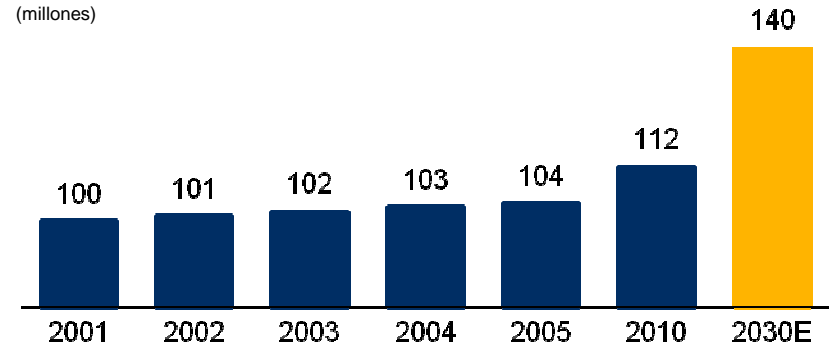
# La demografía favorable continuará apoyando la demanda de vivienda.

## Pirámide poblacional



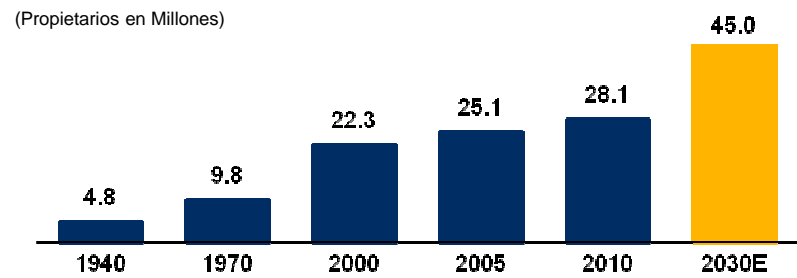
Fuente: CONAPO e INEGI.

## Población



Fuente: CONAPO e INEGI según el censo de 2010.

## Propietarios de vivienda en México



## Demanda de Vivienda

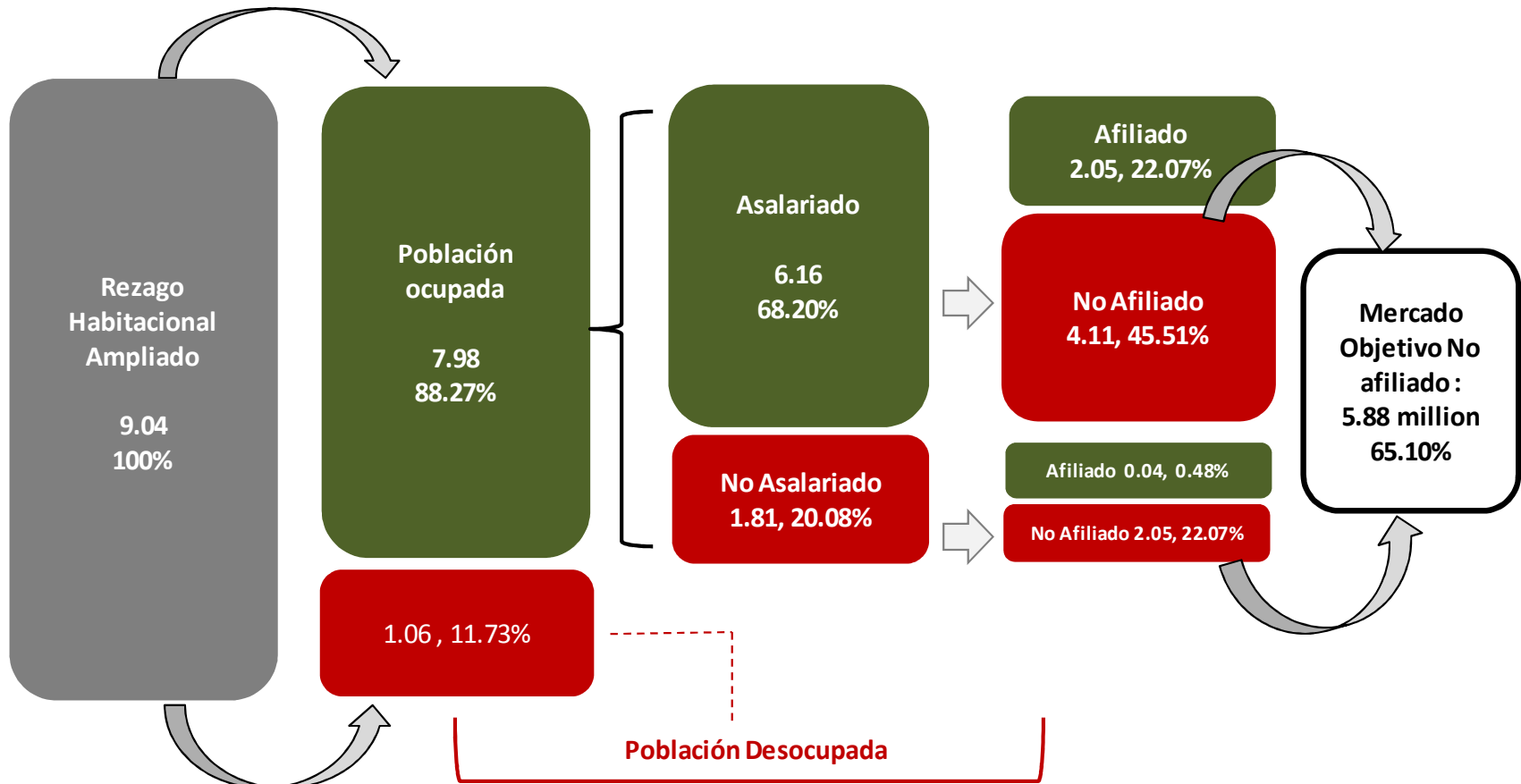
(Miles de propietarios)

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

\*Incluye 150 k de viviendas anuales que necesitan ser reemplazadas

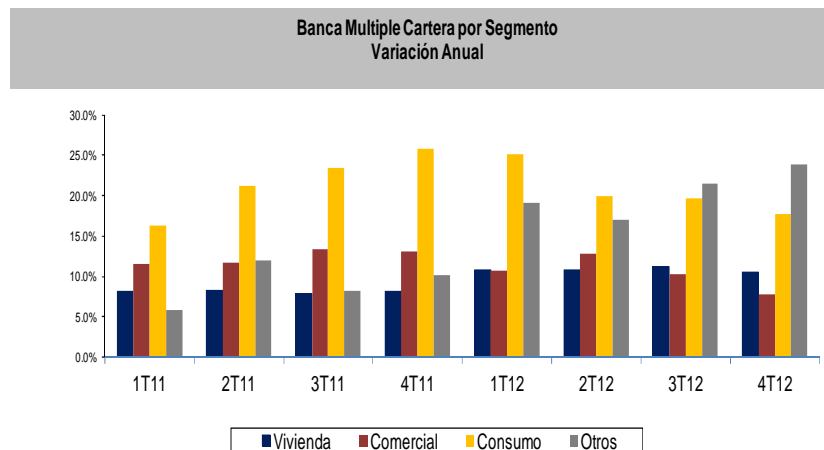
La demografía favorable de la población en México indica que aproximadamente 21 millones de viviendas adicionales serán requeridas en los siguientes 25 años.

# Estructura del Déficit de Vivienda

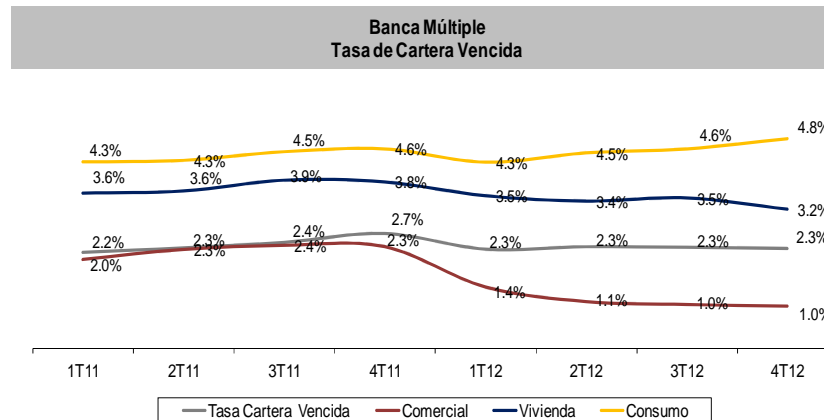
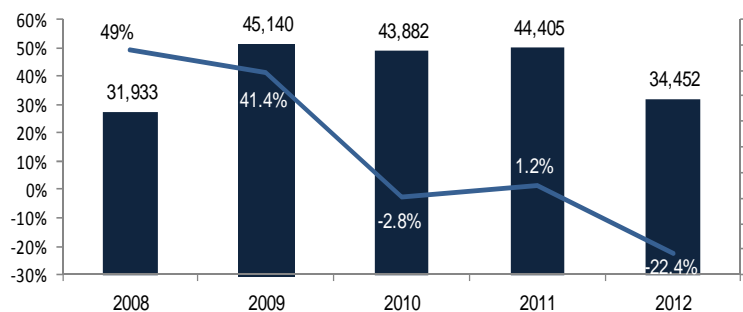


# Desempeño de Instituciones Financieras

- Durante 4T12, la cartera de créditos hipotecaria de los bancos comerciales creció 10.5% a 429 mil millones de pesos comparado con un crecimiento de 8.1% durante 4T11. La tasa de cartera vencida para créditos hipotecarios disminuyó a 3.2% durante 4T12 comparado con 3.8% durante 4T11.
- Los créditos de los bancos comerciales para el sector privado mostraron un crecimiento positivo de 7.8% reflejando signos de que la oferta y la demanda de los créditos continua siendo estable.
- Los créditos de los bancos comerciales para propósitos de consumo crecieron a 17.7% durante 4T12 comparado con el mismo periodo de 2011, mostrando una tasa de cartera vencida estable de 4.8% comparado con 4T11.



**Crédito a Desarrolladores de Vivienda**



\*Millones de pesos.  
• Datos al 31 de Diciembre de 2012

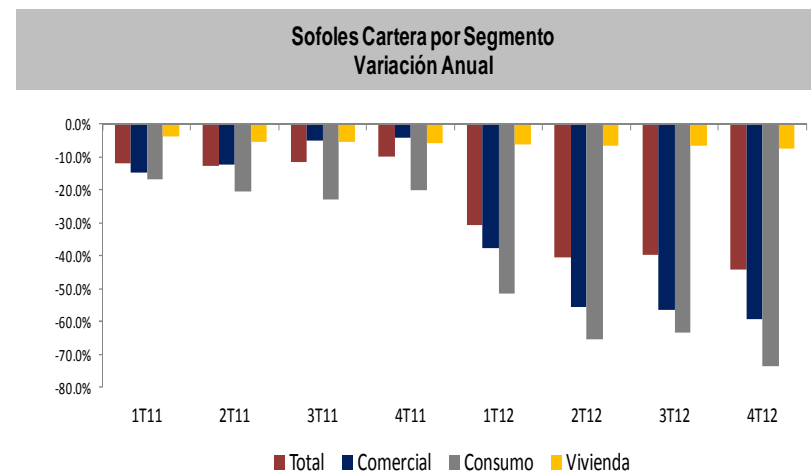
Fuente: BANXICO

De Naturaleza Estratégica

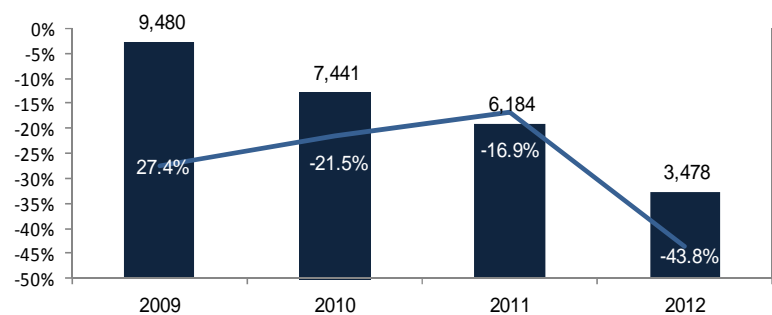


# Desempeño de Instituciones Financieras

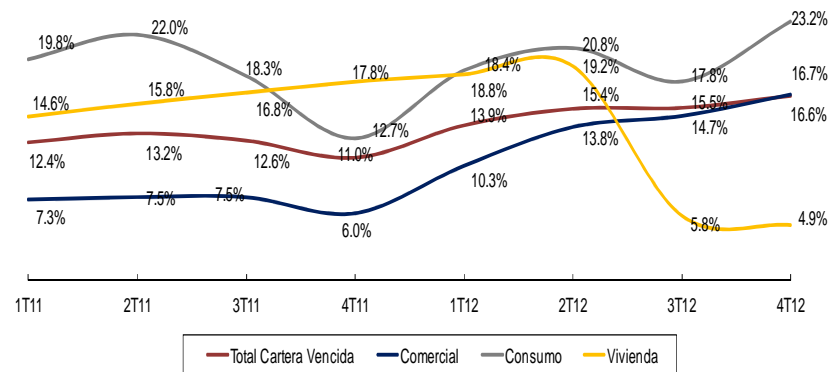
- Durante nov2012, la cartera total de Sofoles decreció 46.1% año con año.
- Los créditos a la vivienda disminuyeron 7.6% comparado con una disminución de 5.9% durante el mismo periodo del año anterior
- Los créditos para propósitos comerciales registró un decremento de 59.2% año con año.
- Tasa de cartera vencida para créditos de vivienda en sofoles disminuyó 1,306 puntos base durante nov2012 a 4.7% comprado con 17.8% durante nov2011.



**Préstamos para Construcción (Créditos Puente)**

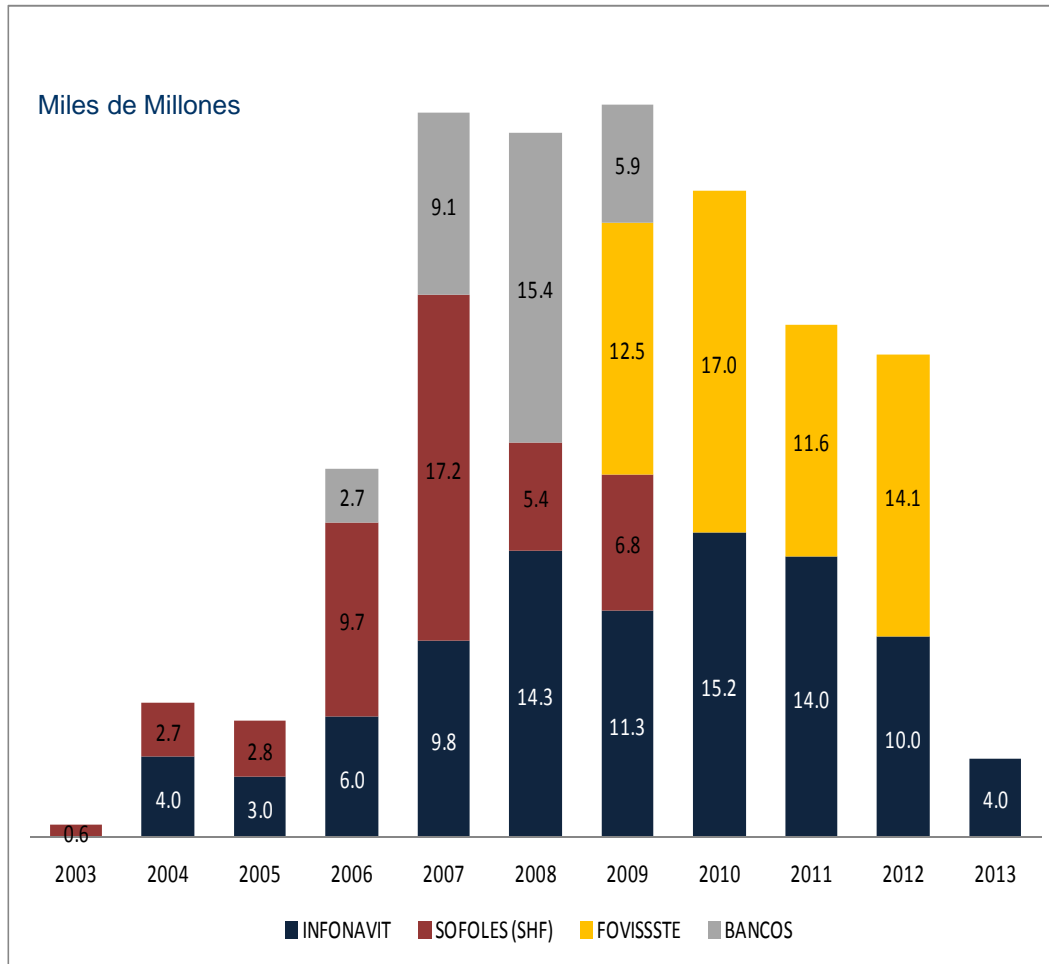


**Sofoles Tasa Cartera Vencida**



- \*Millones de pesos
- Datos al 31 de Diciembre de 2012
- Fuente: Banxico

# Bursatilización de Cartera



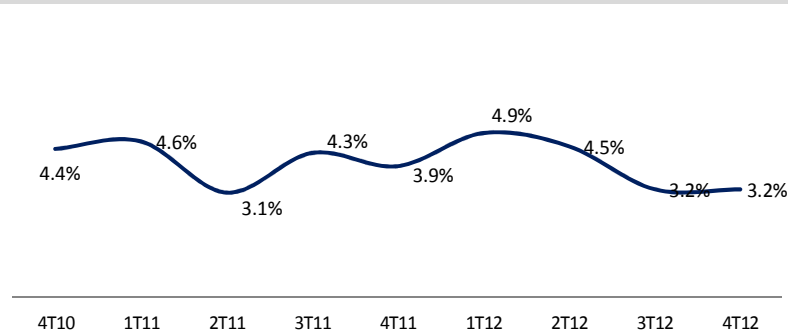
- Principales bursatilizadores de cartera: Fovissste (T-Fovis), Infonavit (Cedevis) eHipotecaria Total (BonHitos).
- Valor de los activos administrados bajo Fondos de Pension: Ps. 1,961\* millones
- Inversión en deuda local: 17.1%

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

De Naturaleza Estratégica

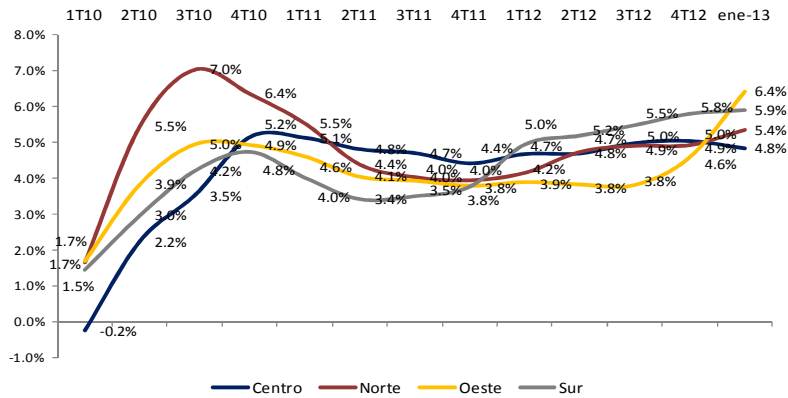
# Desempeño Economía Mexicana

VARIACION PIB(%)



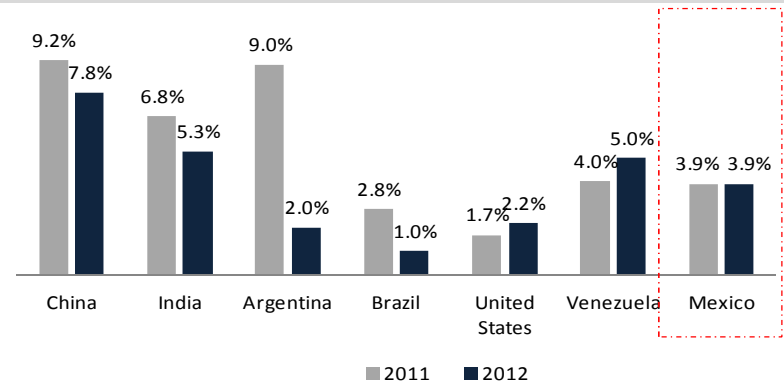
- El PIB de México tuvo una expansión de 3.25% durante el 4T12.

CREACIÓN DE EMPLEOS (%)



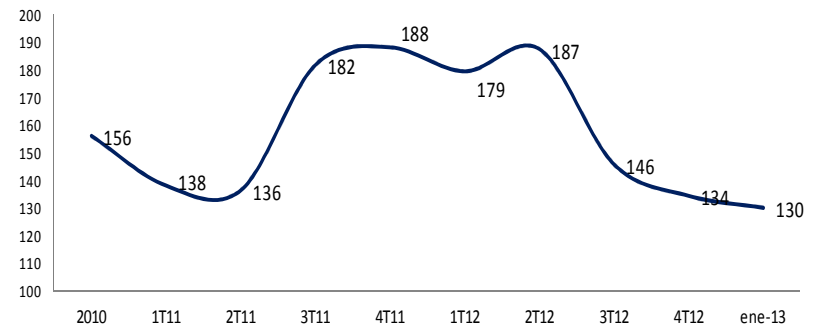
- La tasa de desempleo anual disminuyó a 4.47% al 4T12 de 4.51% registrado durante 4T11.

2011 vs 2012 GDP Performance



- Para 2012 los pronósticos de mercado indican un crecimiento de por lo menos 3.3%

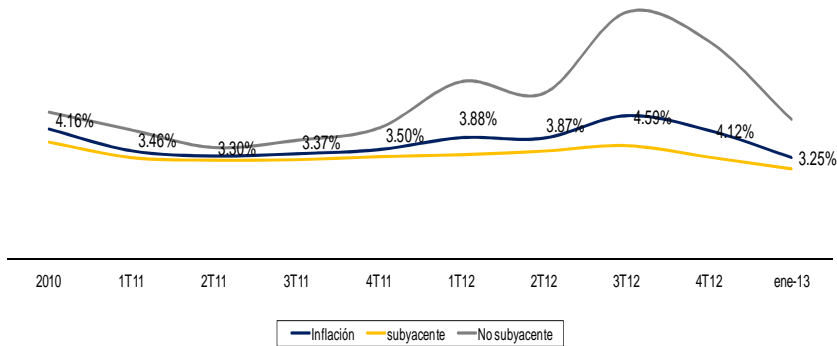
Riesgo País Puntos Base(PB)



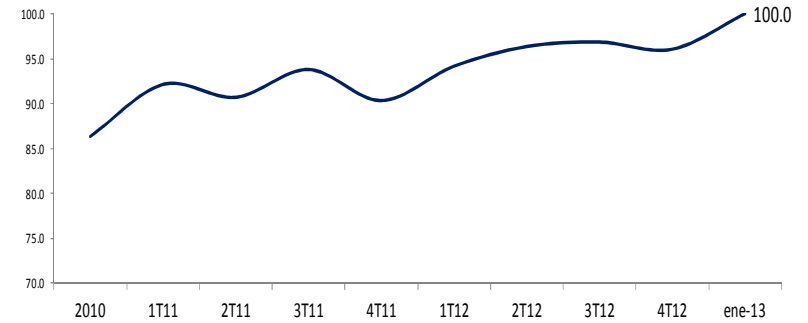


# Desempeño Economía Mexicana

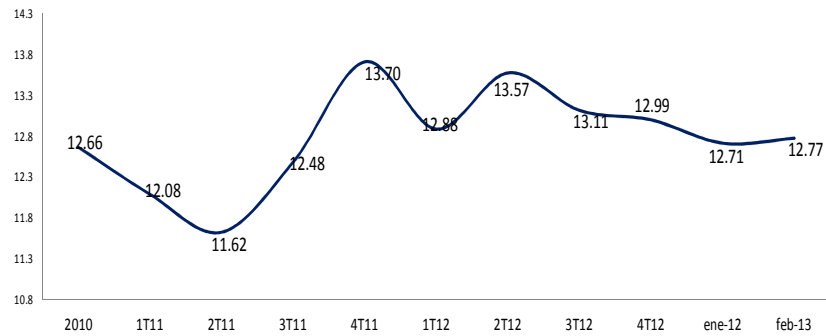
## INFLACION



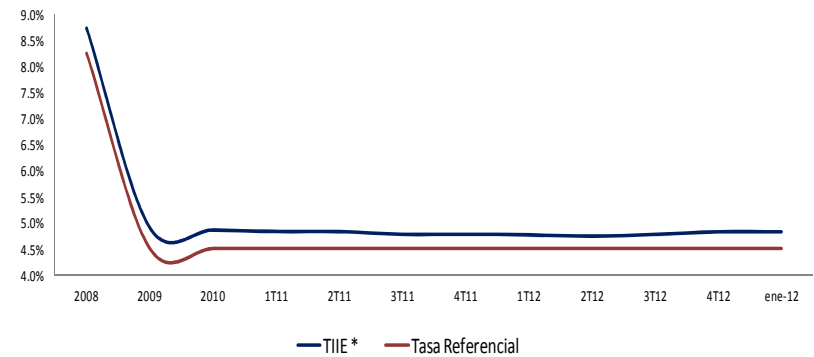
## INDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR



## TIPO DE CAMBIO PESO-DOLAR



## Tasa de Referencia del Banco Central



Fuente: INEGI, Banco Central

De Naturaleza Estratégica

# BRASIL

De Natureza Estratégica



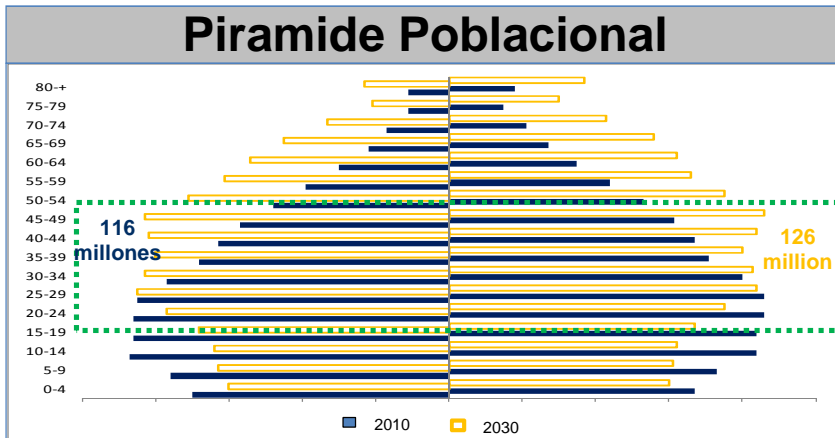
HOMEX 42

## Indicadores de Mercado

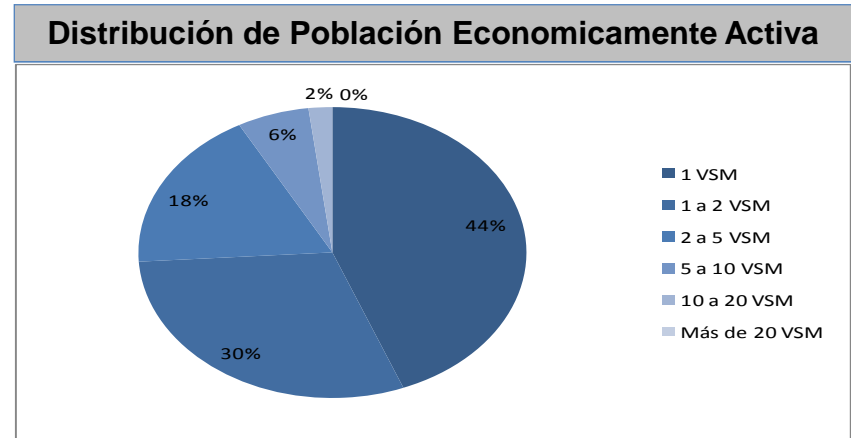
La industria de la vivienda en Brasil tiene un pronóstico positivo, derivado de:

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

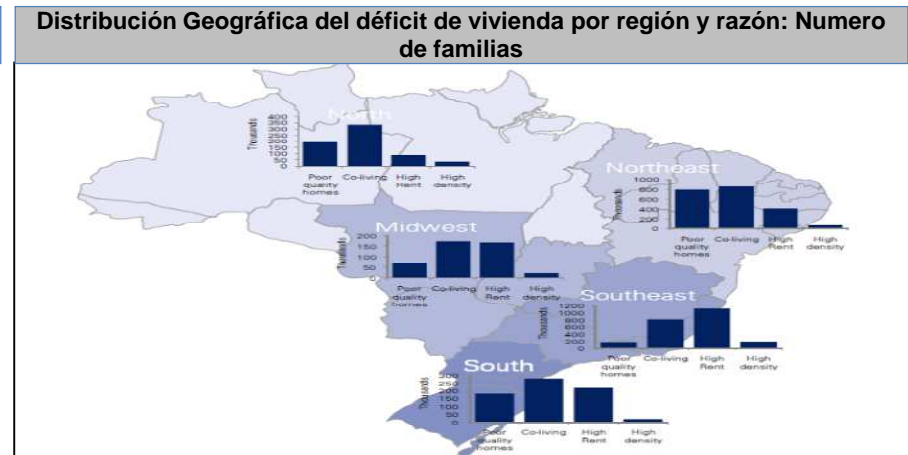
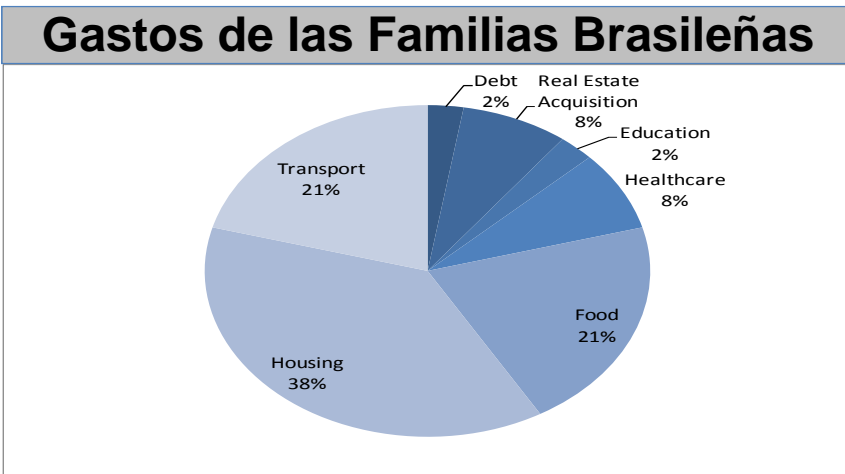
# Demografía Favorable



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



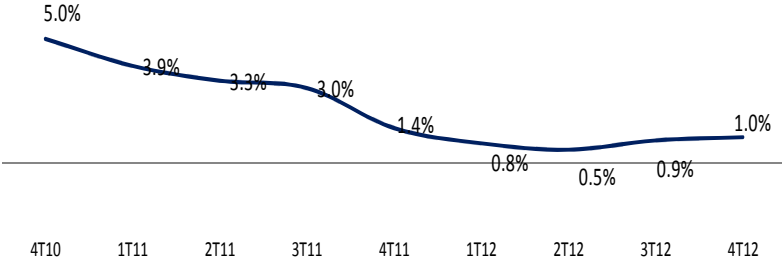
Fuente: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. VSM: Veces Salario Mínimo. Salario mínimo promedio: R\$.510



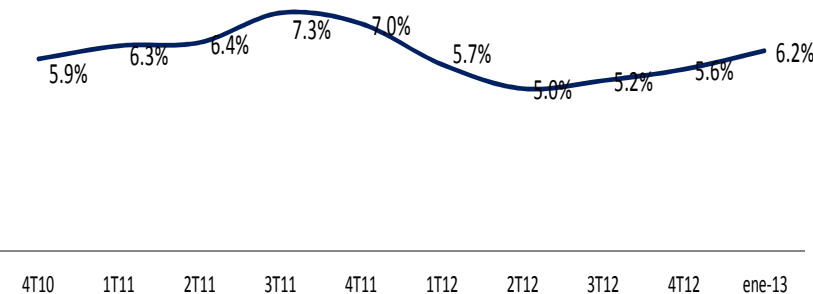
Fuente: Fundação João Pinheiro. DB Initiation Report Brazilian homebuilders 2010

# Indicadores Macroeconómicos.

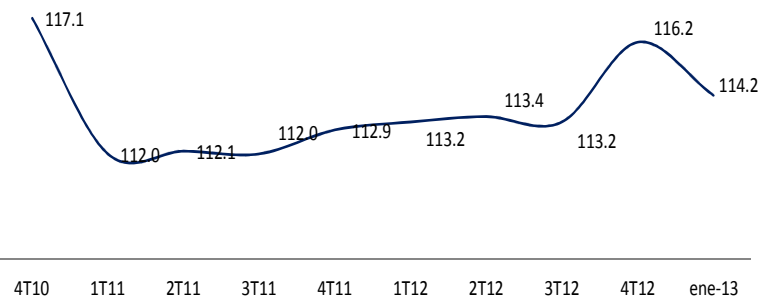
**PIB**



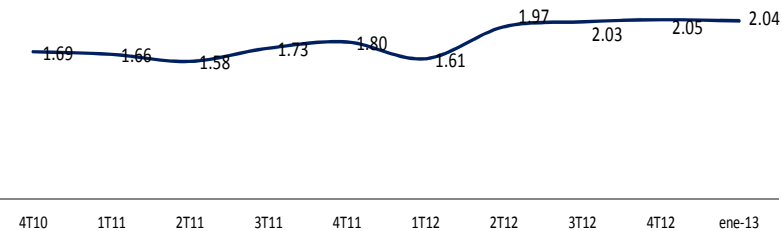
**Inflación**



**Confianza del Consumidor**

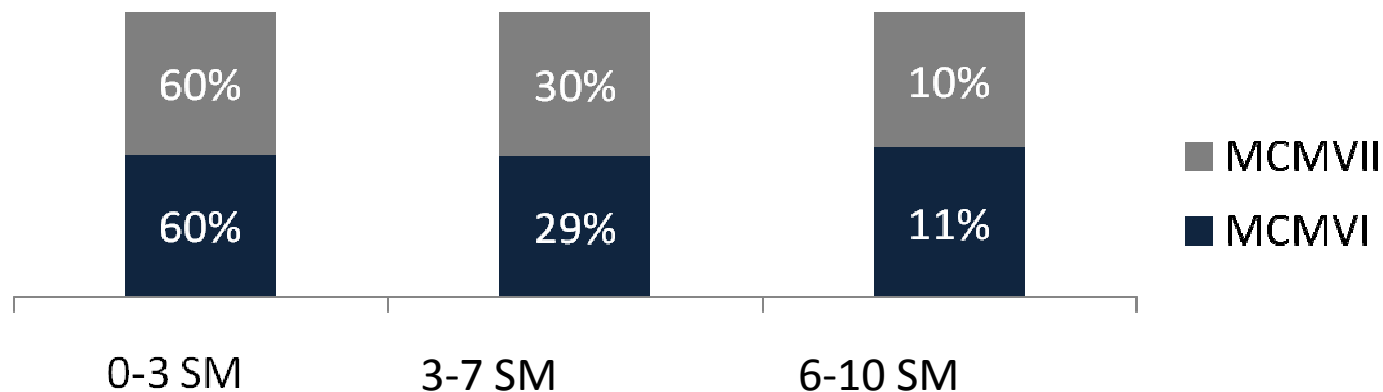


**Tipo de Cambio (Real - Dólar)**



# Financiamiento Hipotecario: Programas Minha Casa Minha Vida

Programa	Financiamiento	Subsidios	Precio de la vivienda	Tasa de Interés
MCMVI	1 millón de viviendas	R\$34,000 millones en subsidios	R\$80,000 - R\$190,000	TR+5% TR+8%
MCMVII	2 millones de viviendas	R\$72,000 millones en subsidios	R\$80,000 - R\$190,000	TR+5% TR+8%





**Contacto:**

[investor.relations@homex.com.mx](mailto:investor.relations@homex.com.mx)

Vania Fueyo

Directora Relación con Inversionistas

[vfueyo@homex.com.mx](mailto:vfueyo@homex.com.mx)

Erika Marcela Hernández Verdugo

Gerente Relación con Inversionistas

[erika.hernandez@homex.com.mx](mailto:erika.hernandez@homex.com.mx)

**Dirección:**

Blvd. Alfonso Zaragoza 2204 Norte

Culiacán, Sinaloa 80020, Mexico

Tel: +52 667 758 58 38