



Informe sobre la situación que guardan las
operaciones de la empresa

Febrero 03, 2010

Tus sueños, tu esfuerzo... tu **HOGAR**

Esta presentación contiene ciertas declaraciones, estimaciones, opiniones e información relativa a eventos futuros que, por su carácter, están sujetas a riesgos e incertidumbre. Existen muchos factores que pudieran causar que los resultados futuros, desempeño o logros de Consorcio Hogar, S.A.B. de C.V. sean significativamente diferentes a los expresados o asumidos en este documento, incluyendo, entre otros, cambios en la economía en general, política de gobierno y condiciones de negocios globales, cambios en tasas de interés, cambios en tipos de cambio de divisas, el nivel general de la actividad de la industria de la construcción y desarrollo de vivienda, cambios en la demanda y precios de materias primas y cambios en la estrategia de negocios. Por lo tanto, los resultados a futuro de la empresa están sujetos a variaciones significativas, y pudieran diferir materialmente de los descritos o anticipados, asumidos, estimados, esperados o presupuestados. Consorcio HOGAR no asume obligación alguna de actualizar el contenido de esta presentación.

Estimados Accionistas:

A partir de los cambios en la administración de Consorcio Hogar que iniciaron hace aproximadamente dos años, se procedió a evaluar detalladamente las mejores alternativas de generación de valor en la sociedad. El primer paso que se siguió en este sentido fue el de llevar a cabo auditorias y revisiones que permitieran conocer detalladamente la situación de la empresa, y como resultado de las mismas se determinó que la situación financiera y capacidad operativa de la misma eran muy débiles, y que la información cualitativa y los Estados Financieros que habían sido hechos del conocimiento de los accionistas anteriormente no reflejaban adecuadamente esta situación.

Actualmente, la administración considera que la plataforma operativa, la situación financiera y la reserva territorial de la empresa son suficientes para retornar, en el corto plazo, a la rentabilidad y el crecimiento. No obstante, dado que se vislumbran oportunidades interesantes de inversión en el sector de desarrollo inmobiliario nacional para los siguientes años, se propone a los accionistas que se amplíe una vez mas el capital social de la empresa a fin de poder alcanzar un mayor ritmo de crecimiento y mayores eficiencias operativas. Con este propósito, a continuación se presenta un breve resumen de las actividades realizadas durante el 2008 y 2009, de la situación operativa y financiera actual, así como un panorama general de los objetivos de crecimiento que Consorcio Hogar buscaría a partir de una base de capital más amplia.

I. Situación a Febrero de 2008

A principios de 2008, se modificó la integración del Consejo de Administración y de los directivos de la empresa.

El proceso de reestructura comenzó con auditorías y revisiones que llevaron a ajustes contables significativos durante 2008 y 2009, los cuales afectaron los ejercicios fiscales de 2007, 2008 y 2009.

- Cancelación de ventas por avance de obra, al no existir una posibilidad real de concretarse (principalmente por clientes sin el perfil apropiado).
- Reducción en cuentas por cobrar por aproximadamente \$470 millones de pesos.
- Reducción en otros activos por aproximadamente \$140 millones de pesos.
- Creación de reservas por contingencias por \$55 millones de pesos.
- Impacto de pasivos no reconocidos.
- Reconocimiento INIF 14, los ingresos se reconocen al momento de la escrituración en lugar del reconocimiento del ingreso por avance de obra.

Como resultado de lo anterior, el capital contable de la sociedad se vió impactado sustancialmente, y fue necesario realizar aumentos significativos en 2008 y 2009 por más de \$600 millones de pesos. (La pérdida acumulada en valor contable del capital a partir de las cifras reportadas al 31 de diciembre de 2006, alcanzó aproximadamente \$1,000 millones de pesos, cifra compuesta principalmente por ajustes a los Estados Financieros).

Situación Operativa Anterior:

La situación operativa que encontró la administración entrante presentaba una problemática diversa, misma que se ha venido solucionando paulatinamente:

- Falta de liquidez para el desarrollo eficiente de proyectos derivada de una débil estructura de capital.
- Créditos de capital de trabajo desperfilados y sin fuente de repago.
- Créditos en moneda extranjera sin cobertura ni fuentes de generación de divisas.
- Mala supervisión de calidad de obra y de procesos de construcción.
- Contingencias significativas en desarrollos anteriores que impedían el desarrollo de nuevos proyectos.
- Relación deteriorada con autoridades e instituciones financieras.
- Labor de ventas ineficiente, alto nivel de cancelaciones y una integración deficiente de expedientes.

Situación Operativa Anterior (cont.):

- Falta de controles administrativos.
- Reportes a los accionistas con información errónea y deficiente. (Estados Financieros poco confiables).
- Proveedores de créditos de construcción sin liquidez (Metrofinanciera).
- Problemas legales en la reserva territorial.
- Indicios de incumplimientos significativos a la normatividad bursátil relativa a la administración de la sociedad (actualmente en proceso de revisión).
- Indicios de transacciones con partes relacionadas sin cumplimiento a la normatividad aplicable (actualmente en proceso de revisión).
- Co-inversiones en términos fuera de mercado, desventajosas para la empresa.

II. Proceso de reestructura implementado

- En 2008 las tareas más representativas fueron determinar con claridad la situación de la empresa y lograr su estabilización.
- Se realizaron ajustes en los Estados Financieros para eliminar las desviaciones detectadas y se reconoció la falta de veracidad en los mismos.
- Se cambió oportunamente la política de reconocimiento de ingresos (unidades escrituradas vs. avance de obra), según la INIF 14.
- Cambios en la estructura financiera:

Capital nuevo:	\$668 mdp en 2008 y 2009
Reestructura de pasivos financieros:	\$294 mdp en 2009, y \$264 mdp en 2008
- Se renovó completamente el personal directivo, y gran parte del personal operativo de la empresa. Dicha renovación culminó a finales del tercer trimestre de 2009.
- Se negoció la terminación de las co-inversiones contratadas en administraciones anteriores y se re-compró la tierra.
- En 2008 se sustituyó a Mancera, Ernst & Young por Deloitte Touche Tohmatsu para fungir como despacho auditor externo.

II. Proceso de reestructura implementado

- Se implementó un nuevo sistema (ERP) de control automatizado que permite la adecuada generación de información contable y administrativa.
- Se redefinieron los proyectos en marcha para mejorar la absorción de los mismos y eliminar los inventarios de obra terminada con que contaba la empresa.
- Se logró el re-lanzamiento de proyectos detenidos por falta de liquidez.
- Se adquirieron nuevas reservas en Monterrey y Tepic a fin de buscar continuidad en las plazas.
- Se realizó una labor intensa con las autoridades para mejorar las relaciones existentes.
- Se lograron resoluciones sobre la problemática legal de reserva territorial.
- Se renovó totalmente la fuerza y el proceso de ventas, y se redefinió el esquema de remuneraciones para maximizar el volumen de ventas y la calidad de las mismas.
- Se están evaluando posibles recursos legales a fin de resarcir posibles pérdidas a la empresa y sus accionistas.

Estructura de Capital

Inventarios*	\$786	Pasivo de Corto Plazo	\$534
Cuentas por Cobrar	\$ 34	Capital Contable	\$244

*El valor del inventario de tierra es de \$431 mdp

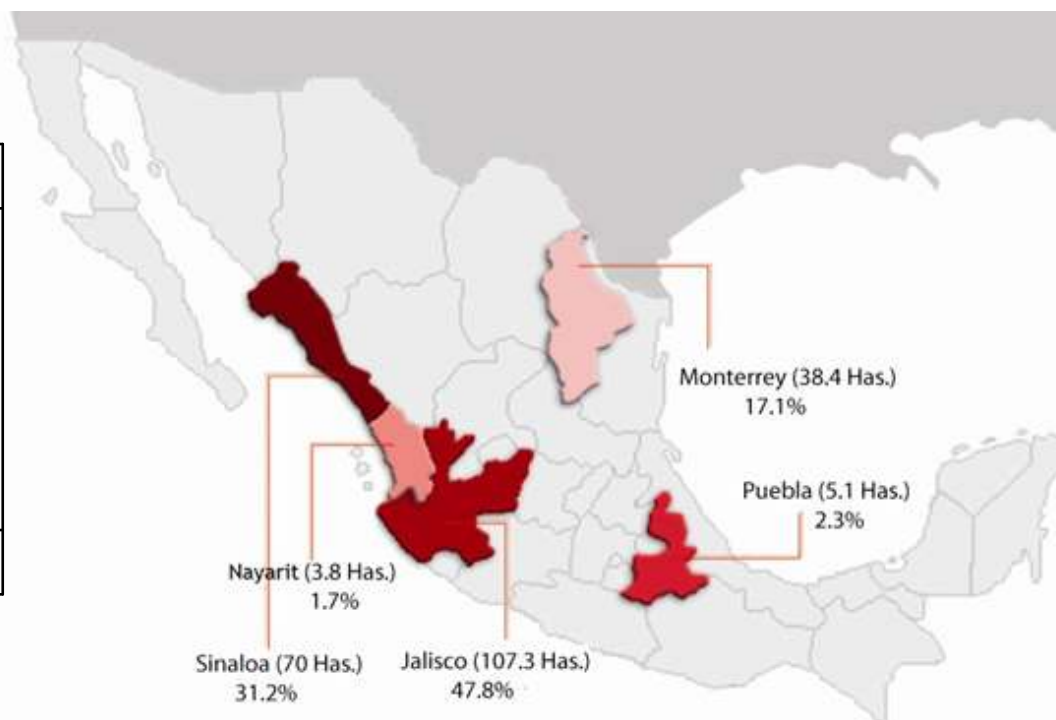
Cifras al tercer trimestre de 2009

Precio de Cierre



Reserva Territorial Disponible

Estado	Has	Unidades	%
Jalisco	107.3	6,807	47.8%
Sinaloa	70.0	2,945	31.2%
Monterrey	38.4	1,767	17.1%
Nayarit	3.8	589	1.7%
Puebla	5.1	374	2.3%
Total	224.6	12,482	100.0%

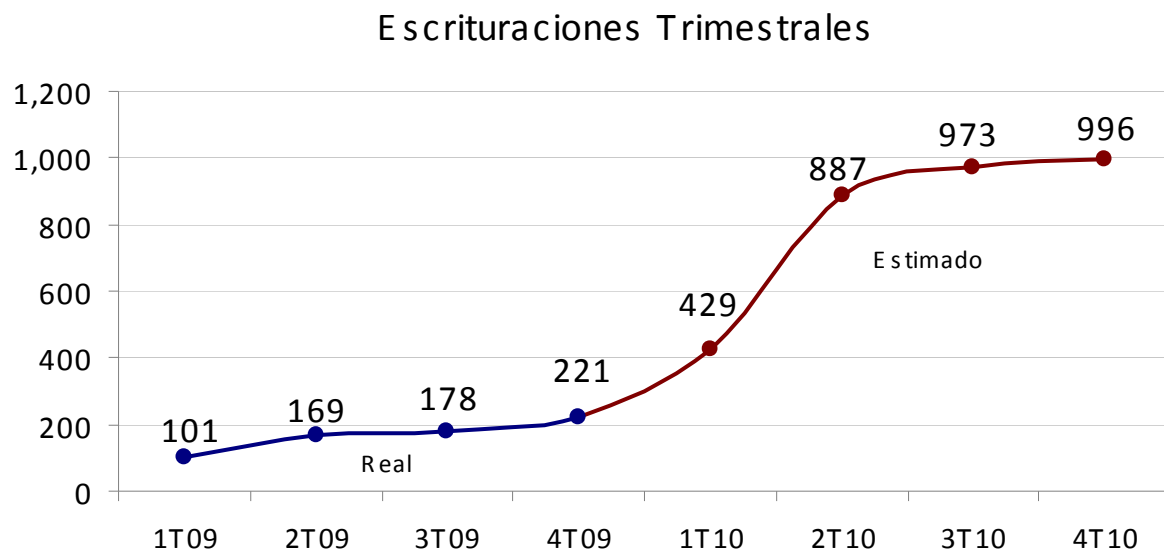


- Actualmente están en proceso de desarrollo proyectos que representan 8,601 viviendas que serán desplazados en los próximos años.

Situación Operativa

- Equipo administrativo reforzado con las capacidades y experiencia para ejecutar el plan de negocios.
- Sistemas de control para ejecutar elevados volúmenes de producción y venta.
- Se implementó un plan de reducción de gastos mismo que se espera los disminuirá de manera significativa.
- Acceso a financiamiento de capital de trabajo.
- Proyectos enfocados a la disponibilidad de crédito y demanda.

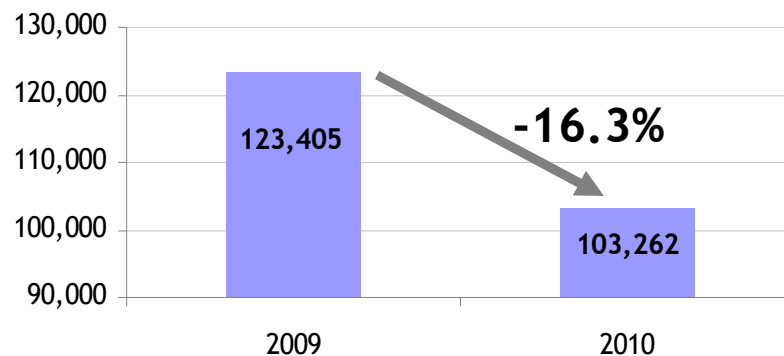
- Se estima la continuación del repunte en ventas del corto plazo por la reactivación de proyectos anteriores y el lanzamiento de proyectos nuevos.



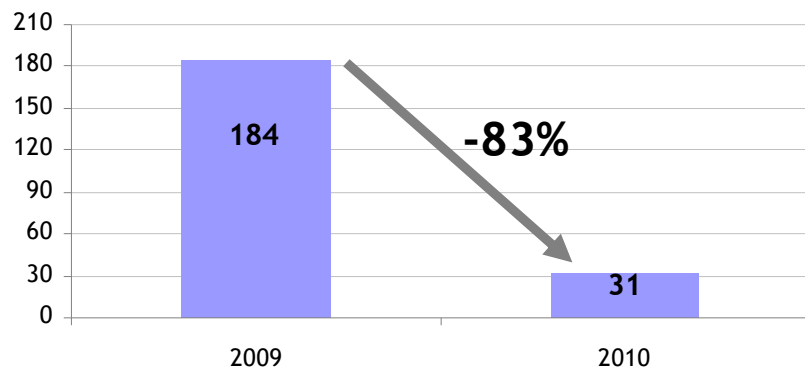
* El comportamiento del mes de enero de 2010 va en línea con las expectativas de crecimiento de la empresa.

Posibilidad de reducción de Gastos

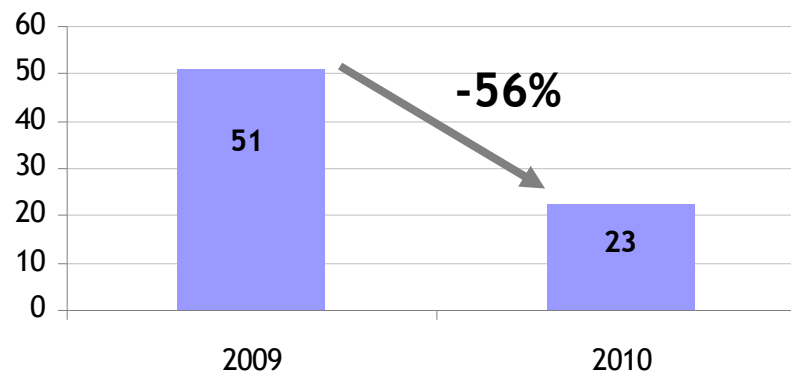
Gastos de Administración
(miles)



Gasto de Administración
por Unidad Escriturada
(miles)



Gasto de Venta
por Unidad Escriturada
(miles)



En base a un análisis realizado por asesores financieros independientes, los objetivos que pudieran ser razonables en el mediano plazo serían:

Planteamiento de Objetivos	Total 2010	Total 2011	Total 2012	Total 2013
Escrituraciones	3,285	3,276	3,452	3,516
Precio Promedio por vivienda	291	355	346	357
Ventas netas	954,426	1,164,594	1,193,783	1,253,689
Resultado antes de impuestos	19,759 2.1%	29,115 2.5%	102,665 8.6%	125,369 10.0%

- Plataforma operativa con amplia capacidad de ejecución.
- Crecimiento que permitiría economías de escala significativas.
- Presencia en plazas con potencial de crecimiento y posibilidad de entrar en nuevas plazas.
- Situación atractiva de los mercados: demanda estable y falta de oferta.
- Oportunidades de adquisición de tierra interesantes por la falta de solidez financiera en el sector.
- Posibilidad de atraer capacidad operativa existente a través de fusiones, alianzas y asociaciones.
- Posibilidad de comprar tierra con avance significativo en habilitación.
- Perdidas fiscales por aproximadamente \$900 millones de pesos.
- Vivienda económica es el enfoque actual, no se descuidará la vivienda de mayor valor ya que se contrajo sustancialmente la oferta de la misma.
- Vehículo de acceso a capital sub-utilizado, estrategia de aumentar capital, “float”, cobertura de analistas, etc.

V. Propuesta de Aumento de Capital

- De \$800 a \$1,000 millones de pesos.
- \$200 millones para repago de pasivos y capital de trabajo.
- El resto de la colocación se utilizaría para adquisición de tierra e inversión en proyectos, lo cual podría resultar en objetivos más ambiciosos:

Planteamiento de Objetivos	Total 2010	Total 2011	Total 2012	Total 2013
Escrituraciones	3,540	5,617	8,595	10,771
Precio Promedio por vivienda	295	313	308	314
Ventas netas	1,045,854	1,759,955	2,648,212	3,386,229
Resultado antes de impuestos	26,146 2.5%	91,930 5.2%	250,513 9.5%	346,412 10.2%