

FINANCIAMIENTO Y OPERACIÓN



8 Septiembre 2010

Objetivo

“Obtener los recursos financieros requeridos para cada proyecto en condiciones favorables y tiempos oportunos”

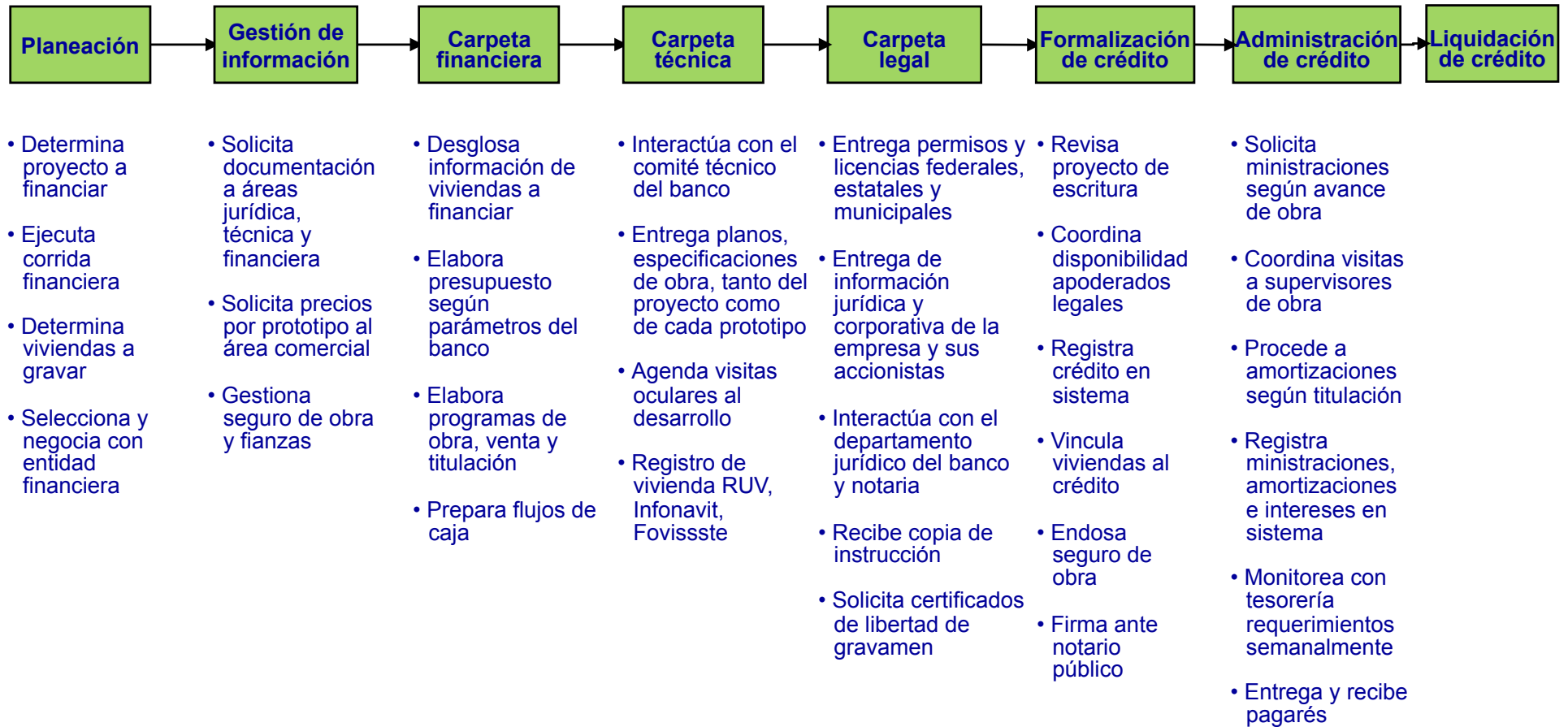
Instrumentos de Deuda

Sofisticación / Institucionalización

- Colocación de acciones y/o bonos en el extranjero
- Colocación primaria y/o secundaria de acciones local
- Fondos de capital privado
- Certificado bursátil
- Papel comercial
- Crédito corporativo a mediano plazo
- Línea de crédito revolvente con/sin garantía hipotecaria
- Crédito para reserva territorial y/o infraestructura
- Crédito en cuenta corriente
- Préstamo quirografario
- Crédito puente con bancos
- Crédito puente con sofomes y/o cajas de ahorro
- Préstamo familiar y/o de amigos



Proceso de Financiamiento para Vivienda



Agilidad interna es crítica para la consecución de créditos

Factores en Financiamiento Habitacional

El desarrollo de vivienda requiere fondeo a largo plazo

Ciclicidad y factoraje de Infonavit y Fovissste conllevan gastos adicionales

Escrutinio de bancos y consolidación de Sofomes reducen alternativas

Mercados de capital restringidos a emisores AAA o de gran tamaño

Mayor selectividad y monitoreo de proyectos es imperativo

Control de Financiamiento

- ✓ Seleccionar proyecto en base a TIR a través de una corrida financiera confiable
- ✓ Negociar las mejores condiciones del crédito (plazo y costo) con bancos y sofomes
- ✓ Entregar carpetas a entidad financiera en tiempo y forma
- ✓ Utilizar recursos exclusivamente para el proyecto a ejecutar
- ✓ Seleccionar el número adecuado de viviendas a gravar
- ✓ Monitorear cumplimiento de VOTE semanalmente hasta su culminación
- ✓ Ejecutar análisis de sensibilidad por cambios en demanda
- ✓ Pre-amortizar crédito con excedentes de efectivo
- ✓ Analizar conveniencia de instrumentos de factoraje y/o cobertura
- ✓ Mantener estrecho contacto con entidades financieras
- ✓ Entregar puntualmente estados financieros auditados a acreedores

Crédito justo a la medida para aminorar impacto por pago de intereses

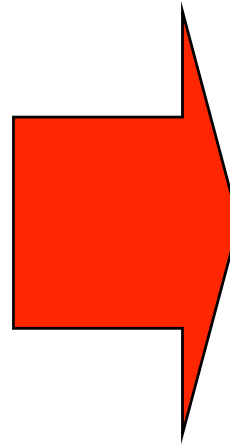
Ejemplo

	I	II
INPUT:		
Valor Proyecto (\$m)	100.0	100.0
Aforo crediticio	65%	50%
Interés (TIIE +)	4%	2%
Titulación (unidades/mes)	10	10
Amortización (unidades/mes)	8	10
OUTPUT:		
Inversión (\$m)	34.0	39.0
Gasto por intereses (\$m)	3.5	2.1
Margen UAI	21.0%	22.7%
TIR	25.1%	24.6%

En el contexto actual, ya no hay negocio sin capital

Conclusión

- Visión a largo plazo
- Corridas financieras confiables
- Inversión en proyectos con TIR atractivas
- Férreo control presupuestal
- Estricto monitoreo en créditos



Creación de valor para accionistas