

# RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE Y ACUMULADO 2012

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

Vania Fueyo  
Directora de Relación con Inversionistas  
+5266-7758-5838  
[vfueyo@homex.com.mx](mailto:vfueyo@homex.com.mx)  
Erika Hernández  
Gerente de Relación con Inversionistas  
+5266-7758-5800 ext.5852  
[erika.hernandez@homex.com.mx](mailto:erika.hernandez@homex.com.mx)





## HOMEX REPORTA RESULTADOS FINANCIEROS DEL 4T12 Y ACUMULADO 2012

Los Ingresos Totales crecieron 21.5 por ciento en el Cuarto Trimestre de 2012 y 30.5 por ciento en el Acumulado Anual de 2012

Culiacán México, Febrero 26, 2013—Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. (“Homex” o “la Compañía”) [NYSE: HXM, BMV: HOMEX] anunció hoy los resultados financieros para el Cuarto Trimestre y acumulado del año concluido el 31 de diciembre de 2012<sup>1</sup>.

**De acuerdo al artículo 78 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, a partir de 2012, la Compañía está adoptando las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o IFRS por sus siglas en inglés, conforme lo establecido por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad. Véase página 31 para una descripción detallada de la transición.**

### Principales Resultados

- Los ingresos totales para el cuarto trimestre de 2012 incrementaron 21.5 por ciento a \$7,977.9 millones de \$6,566.1 millones en el mismo período de 2011. Los ingresos de vivienda fueron de \$5,699.5 millones, un decremento de 4.4 por ciento comparado con \$5,961.5 millones durante el cuarto trimestre de 2011.
- Para el año completo 2012, los ingresos totales crecieron 30.5 por ciento a \$28,525.6 millones de \$21,853.3 millones en 2011. Los ingresos totales por vivienda para el año 2012 disminuyeron 6.5 por ciento a \$18,888.9 millones de \$20,209.9 millones durante el mismo periodo de 2011. Las operaciones de la Compañía durante el trimestre y el año fueron afectadas por 1) la desigual distribución de subsidios entre vivienda vertical y horizontal, 2) cambios en el programa de subsidios que afectaron las dinámicas de precio, 3) requerimientos adicionales en la originación de hipotecas con INFONAVIT y FOVISSSTE, 4) efecto inherente de la transición gubernamental durante el último trimestre.
- Durante el trimestre, de acuerdo con las NIIF, la Compañía decidió no consolidar los resultados del proyecto penitenciario localizado en Chiapas. Como resultado de esta decisión, durante el cuarto trimestre Homex tuvo una contribución negativa de los ingresos provenientes de los centros penitenciarios. En contraste, los ingresos de infraestructura incrementaron significativamente a \$3,860.6 millones, debido a que el servicio de construcción relacionado con el proyecto de Chiapas fue reconocido en esta línea.
- Para el año, los ingresos de los centros penitenciarios fueron de \$3,800.5 millones, reflejando la contribución del proyecto de Morelos. Durante el trimestre, debido a los efectos de la transición gubernamental, la emisión de los Certificados de Avance de Construcción (CAAPS) se retrasó afectando la capacidad de la Compañía para obtener los recursos del crédito de Banobras.

<sup>1</sup> A menos que se indique lo contrario, todas las cifras en las tablas están presentadas en pesos mexicanos de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) ó IFRS por sus siglas en inglés. Las cifras del cuarto trimestre de 2012 y 2011 son presentadas sin ajustes de inflación por la aplicación de IAS-29: “Efectos de Inflación”. El símbolo “\$” se refiere a pesos mexicanos. La información financiera del cuarto trimestre y acumulada anual de 2012 y 2011 no está auditada y se encuentra sujeta a ajustes.

La comparación de cifras expresadas en puntos base son proporcionadas para conveniencia del lector. Las cifras en puntos base pudieran no coincidir debido a redondeo.

- La utilidad ajustada antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA ajustada) durante el trimestre fue de \$491.9 millones, un decremento de 63.3 por ciento de \$1,339.1 millones durante el mismo periodo en 2011. El margen UAFIDA ajustado para el trimestre reciente fue de 6.2 por ciento comparado con 20.4 por ciento durante el mismo periodo de 2011. La disminución en el trimestre refleja principalmente el efecto contable resultado de la decisión de la Compañía de no consolidar el proyecto de Chiapas como ingresos de los centros penitenciarios.
- Al 31 de diciembre de 2012, en una base consolidada, Homex generó un flujo de efectivo negativo por \$6,392.9 millones el cual se debió al incremento en las cuentas por cobrar de la división vivienda de México así como también al reconocimiento de la construcción en proceso (en Cuentas por Cobrar) del proyecto del centro penitenciario de Morelos. El flujo libre de efectivo de Homex sin considerar la construcción de los centros penitenciarios y ajustado por efectos no monetarios fue negativo en \$3,015.5 millones. En una comparación trimestral, el flujo de efectivo sin considerar la construcción de los centros penitenciarios fue negativo en \$2,493.4 millones para el cuarto trimestre de \$522.1 millones negativos generados durante el tercer trimestre.

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)	\$34,346	\$446,092	\$319,785	39.5%	\$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%	-	21.2%	21.2%	27.6%	- 645
Margen bruto ajustado por la capitalización del CIF	11.4%	11.4%	29.3%	-	25.6%	25.6%	32.4%	- 685
Margen de operación	-0.4%	-0.4%	12.6%	-	13.01	12.5%	14.9%	- 241
Margen de operación ajustado por la capitalización del CIF	4.7%	4.7%	18.3%	-	13.62	16.9%	19.7%	- 280
Margen UAFIDA ajustado	6.2%	6.2%	20.4%	-	14.23	18.4%	21.6%	- 319
Margen neto ajustado por TC	-0.8%	-0.8%	2.3%	-	309	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	

- Incluyendo gasto de interes reconocido en costos y costo integral de financiamiento (CIF). Sin incluir gasto por intereses de los centros penitenciarios.
- La UAFIDA ajustada no es una medida financiera calculada conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La UAFIDA ajustada derivada de nuestra información financiera conforme a las NIIF significa la utilidad neta, excluyendo: (i) depreciación y amortización, (ii) costo integral de financiamiento neto (compuestos por gastos por intereses netos, fluctuación cambiaria), incluyendo el costo integral de financiamiento capitalizado a inventarios de terrenos, el cual posteriormente se carga al costo de ventas, y (iii) pago de impuesto sobre la renta y participación de los trabajadores en las utilidades. Véase "UAFIDA ajustada", donde se incluye una tabla que refleja una reconciliación de la utilidad neta a la UAFIDA para el cuarto trimestre y acumulado de 2012 y 2011.
- Valores en dolares estimados utilizando una paridad cambiaria Peso dólar estadounidense de \$12.9880 por dólar al 31 de diciembre de 2012. Razón acción/ADR: 6:1.
- Cuentas por cobrar sin incluir cuentas por cobrar de los centros penitenciarios.
- Debido a la decisión de la Compañía de no consolidar el proyecto del centro penitenciario de Chiapas la Compañía tampoco está reconociendo la cuenta por pagar reconocida anteriormente de \$1,106 millones en relación con la adquisición de la participación en el capital de ese centro penitenciario, sin embargo la Compañía todavía tiene el compromiso de adquisición. Los periodos anteriores son comparables ya que este pago ha sido excluido del cálculo del CCT.
- Cálculo de CCT en base a Costo UDM bajo NIIF y sin incluir Ingresos y Costos de los centros penitenciarios.



Comentado sobre los resultados del cuarto trimestre y del año completo, Gerardo de Nicolás, Director General de Homex, mencionó:

“Durante el año 2012 fue complicado y el último trimestre no fue la excepción. En todo el año, enfrentamos un número de retos los cuales son el reflejo de la evolución continua de la industria de la vivienda en México hacia una más sustentable donde existe una mejor planeación urbana de los proyectos ofreciendo una mejor calidad de vida para las familias mexicanas. Estamos contentos de ser una parte integral de esta transición positiva, a pesar de los efectos financieros negativos, ya que estamos convencidos que este es el camino correcto para un desarrollo a largo plazo de la industria de la vivienda en México. Al mismo tiempo estamos seguros de que en Homex hemos tomado las decisiones correctas para asegurar nuestra rentabilidad a largo plazo enfocándonos en una generación de flujo de efectivo positiva.

Además, confiamos que la nueva administración del Gobierno Federal continuará apoyando la industria de la vivienda como fue expresado en el Plan Nacional de Vivienda anunciado recientemente, el cual anticipamos proveerá más apoyo a los proyectos con mayor densidad, lo cual es una ventaja competitiva para Homex y por lo tanto, un área en la cual continuaremos siendo un jugador clave.

En relación a nuestra División Infraestructura y proyectos penitenciarios, seguimos confiados que los dos serán un activo clave de largo plazo para Homex que proveerán un valor agregado significativo a nuestra estrategia de negocio. Actualmente ya tenemos nuevos contratos para ejecutar proyectos de construcción además de los Centros Penitenciarios. Esto también agrega un valor estratégico y una diversificación de línea de negocio para Homex y contribuye a la visión positiva de largo plazo de la Compañía.

En general, a pesar de los resultados por debajo de lo esperado, estoy positivo sobre Homex y nuestro futuro, y seguiremos trabajando para entregar resultados positivos en cada una de nuestras cuatro divisiones”

## Resultados de Operación

**Volumen escriturado.** Durante el cuarto trimestre de 2012, el volumen total de viviendas escrituradas fue de 13,919 viviendas, una disminución de 9.3 por ciento comparado con el cuarto trimestre de 2011, derivado principalmente de una disminución de 11.2 por ciento en el segmento de vivienda media y un decremento de 7.7 por ciento en las unidades escrituradas en el segmento de interés social en México; reflejando los retos de la industria en relación a los procesos de cobranza experimentados en el trimestre.

Durante el cuarto trimestre de 2012, las viviendas escrituradas de la Compañía en el segmento de interés social en México totalizaron 12,557 o 90.2 por ciento del total del volumen escriturado comparado con 13,605 u 88.7 por ciento para el mismo periodo en el año previo. El volumen de vivienda en el segmento medio en el cuarto trimestre de 2012 disminuyó 11.2 por ciento a 1,280 viviendas de 1,442 viviendas durante el cuarto trimestre de 2011. El volumen de vivienda media representó 9.2 por ciento del total del volumen escriturado durante el cuarto trimestre de 2012 comparado con 9.4 por ciento representado por este segmento durante el cuarto trimestre de 2011.

Durante el cuarto trimestre de 2012, las viviendas escrituradas de la Compañía en el segmento de interés social en Brasil totalizaron 82 unidades comparado con 298 unidades escrituradas durante el cuarto trimestre de 2011. Durante el cuarto trimestre de 2012, las viviendas escrituradas en Brasil representaron 0.6 por ciento del total del número de viviendas escrituradas.

VOLUMEN										
	4T'12	% del Total	4T'11	% del Total	Variación 4T12/4T11	2012	% del Total	2011	% del Total	Variación 12/11
México										
Vivienda de interés social (de 2 a 11 VSM*)	12,557	90.2%	13,605	88.7%	-7.7%	41,598	89.7%	47,869	91.2%	-13.1%
Vivienda media (más de 11 VSM*)	1,280	9.2%	1,442	9.4%	-11.2%	4,510	9.7%	3,552	6.8%	27.0%
<b>Total México</b>	<b>13,837</b>	<b>99.4%</b>	<b>15,047</b>	<b>98.1%</b>	<b>-8.0%</b>	<b>46,108</b>	<b>99.5%</b>	<b>51,421</b>	<b>98.0%</b>	<b>-10.3%</b>
Brasil										
Vivienda de Interés Social (de 3 a 6 VSM*)	82	0.6%	298	1.9%	-72.5%	249	0.5%	1,065	2.0%	-76.6%
<b>Total Volumen</b>	<b>13,919</b>	<b>100.0%</b>	<b>15,345</b>	<b>100.0%</b>	<b>-9.3%</b>	<b>46,357</b>	<b>100.0%</b>	<b>52,486</b>	<b>100.0%</b>	<b>-11.7%</b>

\*Veces Salario Mínimo

Nota: La Compañía clasificó las viviendas escrituradas durante el trimestre de acuerdo con los rangos presentados en la tabla.

Nota: Las cifras de volumen al cuarto trimestre del 2011 fueron presentadas consistentes con las cifras auditadas del 2011

Para el año completo 2012, el volumen total escriturado fue de 46,357 viviendas, una disminución de 11.7 por ciento de 52,486 unidades escrituradas durante 2011. El volumen en el segmento de interés social disminuyó 13.1 por ciento en 2012 representando 89.7 por ciento del total de volumen escriturado. El volumen escriturado en el segmento de vivienda media incrementó 27.0 por ciento comparado con los niveles de 2011 reflejando disponibilidad de hipotecas a través de FOVISSSTE y la banca comercial. Para el año completo 2012, las viviendas escrituradas de la Compañía en Brasil totalizaron 249 unidades o 0.5 por ciento del total de las unidades durante el año, una disminución de 76.6 por ciento de 1,065 unidades escrituradas durante 2011.

**El precio promedio** para todas las viviendas escrituradas durante el cuarto trimestre de 2012 fue de \$409 mil, un incremento de 5.4 por ciento al compararlo con el cuarto trimestre de 2011. El incremento en el precio promedio se debió principalmente a un incremento de 11.2 por ciento en el precio de las unidades en el segmento de vivienda media en México. El precio promedio de las unidades en el segmento de interés social en México incrementó 6.2 por ciento a \$358 mil de \$337 mil durante el mismo período de 2011. El precio promedio en el segmento de vivienda media incrementó a \$907 mil comparado con \$816 mil durante el 4T11. Al compararlo con el tercer trimestre de 2012, el precio promedio de Homex en el segmento de vivienda media permaneció sin cambio. El precio promedio de Homex en los dos segmentos refleja la estrategia de la Compañía a responder activamente a las tendencias de la demanda, disponibilidad de hipotecas y oportunidades del mercado en México.

En el cuarto trimestre de 2012, el precio promedio de las viviendas escrituradas en Brasil fue de \$514 mil, una disminución de 22.5 por ciento al compararlo con el cuarto trimestre de 2011. Durante el trimestre, la Compañía continuó enfocándose en una oferta de producto para familias con un ingreso de 3 a 6 salarios mínimos, alineado al programa hipotecario Minha Casa Minha Vida, administrado por la Caixa.

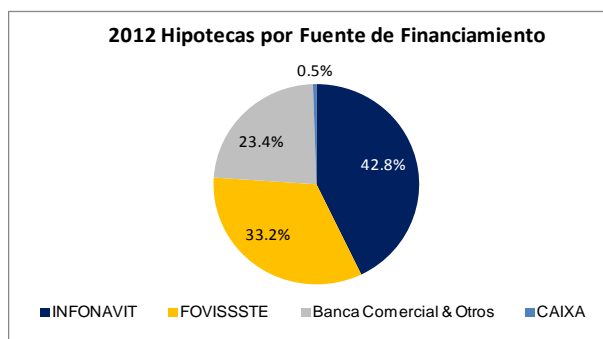
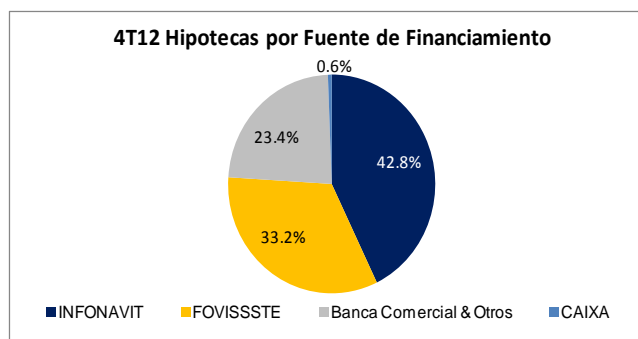
PRECIO PROMEDIO								
	4T'12	4T'11	Variación 4T12/4T11	2012	2011	Variación 12/11	Bajo	Alto
(Miles de pesos)								
México								
Vivienda de interés social México (de 2 a 11 VSM*)	\$358	\$337	6.2%	\$353	\$342	3.3%	\$204	\$560
Vivienda media México (más de 11 VSM*)	\$907	\$816	11.2%	\$904	\$918	-1.5%	\$561	\$1,500
<b>Precio promedio para todas las viviendas en México</b>	<b>\$409</b>	<b>\$383</b>	<b>6.7%</b>	<b>\$421</b>	<b>\$394</b>	<b>6.9%</b>		
Brasil								
Vivienda de interés social Brasil (de 3 a 6 VSM*)	\$514	\$664	-22.5%	\$527	\$562	-6.2%	\$450	\$978
<b>Precio promedio para todas las viviendas</b>	<b>\$409</b>	<b>\$389</b>	<b>5.4%</b>	<b>\$407</b>	<b>\$385</b>	<b>5.8%</b>		

\*Salario Mínimo

Para el año completo 2012, el precio promedio para todas las viviendas escrituradas fue de \$407 mil, un incremento de 5.8 por ciento al compararlo con 2011. Los precios en el segmento de interés social se mantuvieron estables en el año 2012, incrementando 3.3 por ciento a \$353 mil de \$342 mil durante 2011. El precio en el segmento de vivienda media disminuyó 1.5 por ciento en 2012 a \$904 mil de \$918 mil durante 2011.

Para el año completo 2012, el precio promedio para todas las viviendas escrituradas en Brasil se mantuvo relativamente estable en \$527 mil al compararlo con \$562 mil durante 2011.

**Financiamiento hipotecario.** Para el cuarto trimestre de 2012, las principales fuentes de financiamiento para los clientes de vivienda de la Compañía continuaron siendo INFONAVIT y FOVISSSTE, los cuales representaron el 76 por ciento del total de las fuentes de financiamiento para los clientes de Homex. Durante el cuarto trimestre de 2012, el 43 por ciento de las viviendas escrituradas de la Compañía fueron financiadas a través de INFONAVIT. Al mismo tiempo, Homex ha continuado incrementando su participación en el programa de hipotecas de FOVISSSTE, y como resultado, el financiamiento de FOVISSSTE represento el 33 por ciento del total de las unidades escrituradas. Durante el cuarto trimestre, las unidades escrituradas en Brasil, las cuales son financiadas a través de la Caixa, representaron 0.6 por ciento del total de las unidades. De manera importante, la Compañía ha continuado encontrando fuentes alternas de financiamiento para clientes de bajos ingresos, a través de fondos estatales de vivienda así como financiamiento para el segmento de interés social y vivienda media con bancos comerciales. Durante el cuarto trimestre, el 23 por ciento de los clientes de Homex recibieron financiamiento de los bancos comerciales y otros fondos estatales de vivienda.



En una base acumulada al 31 de diciembre de 2012, el 43 por ciento de las unidades escrituradas de la Compañía fueron financiadas a través de INFONAVIT. Las unidades escrituradas a través de FOVISSSTE representaron 33 por ciento, mientras que otras fuentes de financiamiento incluyendo bancos comerciales y otros fondos estatales de vivienda representaron 23 por ciento. Durante el año la Compañía siguió oportunidades para originar financiamiento hipotecario para sus clientes de interés social con fondos de vivienda estatales y bancos. Las unidades escrituradas a través de la Caixa en Brasil representaron 0.5 por ciento de todas las hipotecas financiadas a través de Homex en 2012.

### Presencia Geográfica

Al 31 de diciembre de 2012, Homex tenía operaciones en 35 ciudades y 22 estados de la República Mexicana y en 2 ciudades y 2 estados en Brasil.

Homex ha continuado observando una reducción en la competencia de pequeños y medianos desarrolladores de vivienda quienes presumiblemente han continuado experimentando restricciones de financiamiento, además de las nuevas barreras de entrada que han sido creadas por la industria de la vivienda en México en su enfoque hacia comunidades mejor planeadas incrementando la densidad de los proyectos a través de prototipos verticales, los cuales requieren de un nivel más alto de especialización y tecnología.



En Brasil, durante el trimestre y año completo, Homex continuó limitando sus actividades en sus operaciones en Campo Grande y Marília, en línea con la decisión de la Compañía de reducir su inversión en el país.



## Resultados Financieros

Los **ingresos** incrementaron 21.5 por ciento en el cuarto trimestre de 2012 a \$7,977.9 millones de \$6,566.1 millones en el mismo período de 2011. El total de ingresos de vivienda (incluyendo las operaciones de la Compañía en Brasil) en el cuarto trimestre de 2012 disminuyeron 4.4 por ciento comparado con el mismo período de 2011, debido a una disminución en el volumen en las operaciones de la Compañía en México y Brasil.

Durante el cuarto trimestre de 2012, los ingresos de Homex de sus operaciones en México fueron de \$6,282.6 millones, un incremento de 2.8 por ciento al compararlo con el mismo período del año pasado. Los ingresos en el segmento de interés social disminuyeron 2.0 por ciento a \$4,496.1 millones comparado con \$4,587.8 millones durante el mismo período de hace un año. Los ingresos de vivienda media disminuyeron 1.3 por ciento a \$1,161.2 millones de \$1,175.9 millones durante el mismo período del año previo. Otros ingresos aumentaron 79.2 por ciento a \$625.2 millones de \$348.9 millones durante el cuarto trimestre de 2011, principalmente debido a la venta de tierra y espacios comerciales en los desarrollos de vivienda de Homex.

Al 31 de diciembre de 2012, la oferta de producto vertical en construcción de Homex representó 55 por ciento del total de unidades, comparado con 50 por ciento al 30 de septiembre de 2012.

Los ingresos de la División Internacional de Homex (operaciones en Brasil) fueron de \$42.1 millones durante el cuarto trimestre de 2011. La disminución en los ingresos durante el cuarto trimestre en Brasil refleja los continuos retrasos administrativos y los retos encontrados principalmente en el proceso de titulación. Al mismo tiempo la Compañía ha reducido sus inversiones en construcción en proceso para reducir el capital invertido, reduciendo así también el nivel de viviendas en construcción y el crecimiento potencial.

Durante el cuarto trimestre de 2012, los ingresos de la División Infraestructura, excluyendo los ingresos de los centros penitenciarios, totalizaron \$3,860.6 millones, comparado con \$126.0 millones registrados durante el cuarto trimestre de 2011. Durante el trimestre, la Compañía no consolidó los ingresos penitenciarios del proyecto de Chiapas. La Compañía reconoció ingresos por los servicios de construcción relacionados con el proyecto de Chiapas bajo el método de porcentaje de avance como ingresos de Infraestructura, dado que "Homex Infraestructura" (subsidiaria de Homex) es subcontratada como la compañía constructora para el proyecto.

Como resultado de estos cambios contables, durante el trimestre Homex tuvo una contribución negativa de los centros penitenciarios y un incremento importante en los ingresos de infraestructura a \$3,860.6 millones. En una base acumulada, usando el método de porcentaje de avance al 31 de diciembre de 2012, aproximadamente 80 por ciento de estos proyectos se completaron. Durante el trimestre como resultado del efecto de la transición gubernamental, la emisión de los Certificados por Avance de Construcción (CAAPS) se retrasó afectando la capacidad de Homex para obtener los recursos del crédito de Banobras.

Durante el cuarto trimestre de 2012, como porcentaje del total de ingresos, la División México de Homex representó 78.7 por ciento comparado con 93.1 por ciento durante el cuarto trimestre de 2011. La División Infraestructura representó 2.8 por ciento del total de los ingresos del cuarto trimestre al compararlo con 1.9 por ciento durante el mismo período de 2011. Brasil representó 0.5 por ciento del total de los ingresos durante el cuarto trimestre de 2012 comparado con 3.0 por ciento durante el cuarto trimestre de 2011.

CLASIFICACIÓN DE INGRESOS										
(Millones de pesos)	4T'12	% del Total	4T'11	% del Total	Variación 12/11	2012	% del Total	2011	% del Total	Variación 12/11
<b>México Ingresos por Vivienda</b>										
Vivienda de interés social (de 2 a 11 VSM*)	\$ 4,496,095	56.4%	\$ 4,587,817	69.9%	-2.0%	\$ 14,678,449	51.5%	\$ 16,351,273	74.8%	-10.2%
Vivienda media (más de 11 VSM*)	\$ 1,161,253	14.6%	\$ 1,175,996	17.9%	-1.3%	\$ 4,079,175	14.3%	\$ 3,260,016	14.9%	25.1%
<b>Total México Ingreso por Viviendas</b>	\$ 5,657,348	70.9%	\$ 5,763,813	87.8%	-1.8%	\$ 18,757,624	65.8%	\$ 19,611,289	89.7%	-4.4%
Otros Ingresos México	\$ 625,243	7.8%	\$ 348,924	5.3%	79.2%	\$ 672,349	2.4%	\$ 657,105	3.0%	2.3%
<b>Total Mexico Ingresos</b>	\$ 6,282,591	78.7%	\$ 6,112,737	93.1%	2.8%	\$ 19,429,973	68.1%	\$ 20,268,394	92.7%	-4.1%
<b>Brasil</b>										
Vivienda de interés social (de 3 a 6 VSM*)	\$ 42,182	0.5%	\$ 197,724	3.0%	-78.7%	\$ 131,259	0.5%	\$ 598,678	2.7%	-78.1%
<b>Total Ingreso por Viviendas</b>	\$ 5,699,530	71.4%	\$ 5,961,536	90.8%	-4.4%	\$ 18,888,883	66.2%	\$ 20,209,967	92.5%	-6.5%
<b>Ingresos por Infraestructura</b>	\$ 3,860,613	48.4%	\$ 126,013	1.9%	2963.7%	\$ 5,163,835	18.1%	\$ 856,535	3.9%	502.9%
Proyectos de construcción de Infraestructura	\$ 219,575	2.8%	\$ 126,013	1.9%	74.2%	\$ 1,522,797	5.3%	\$ 856,535	3.9%	77.8%
Reconocimiento de Centros Penitenciarios (Chiapas)	\$ 3,641,038	45.6%	\$ -	0.0%	N/A	\$ 3,641,038	12.8%	\$ -	0.0%	N/A
Ingresos por Centros Penitenciarios	-\$ 2,207,437	-27.7%	\$ 129,672	2.0%	-1802.3%	\$ 3,800,535	13.3%	\$ 129,672	0.6%	2830.9%
<b>Total Ingresos</b>	\$ 7,977,950	100.0%	\$ 6,566,146	100.0%	21.5%	\$ 28,525,602	100.0%	\$ 21,853,279	100.0%	30.5%

\*Salario Mínimo

Nota: El desglose de los ingresos de la División México para el cuarto trimestre de 2012 y acumulado de 2011 fueron presentadas consistentes con las cifras auditadas 2011

1 Derivado de la decisión de la Compañía de no consolidar el Centro Penitenciario Federal de Chiapas, Homex reconoció los servicios de construcción bajo la línea de ingresos de Infraestructura debido al hecho de que Homex Infraestructura es subcontratada como la compañía constructora.

Para el año completo 2012, los **ingresos** incrementaron 30.5 por ciento a \$28,526 millones de \$21,853 millones en 2011, (véase la sección de “Guía Financiera” abajo en este reporte para aclaración sobre comparaciones). El resultado se deriva principalmente de un avance de construcción más lento en el proyecto del centro penitenciario de Morelos, así como también a menores ingresos de vivienda de México y Brasil. Los ingresos de vivienda (incluyendo las operaciones de la Compañía en Brasil) en 2012 disminuyeron 6.5 por ciento, derivado principalmente de una disminución de 10.2 por ciento en el segmento de interés social de la División México de la Compañía. El segmento de vivienda media representó 21.6 por ciento del total de los ingresos de vivienda en 2012 comparado con 16.1 por ciento en 2011 principalmente como resultado de un crecimiento en volumen de 25.1 por ciento en el segmento. Las operaciones de la Compañía durante el trimestre y año fueron afectadas por 1) la desigual distribución de subsidios entre la vivienda vertical y horizontal 2) los cambios en el programa de subsidios que afectaron las dinámicas de precio 3) requerimientos adicionales en la originación de hipotecas con INFONAVIT y FOVISSSTE 4) efecto inherente de la transición gubernamental en el último trimestre.

Los ingresos de Brasil representaron 0.5 por ciento del total de los ingresos durante 2012 comparado con 2.7 por ciento durante 2011, ya que la Compañía continuó experimentando restricciones en el proceso de titulación al mismo tiempo que privilegiaba la generación de flujo, Homex continuó disminuyendo sus inversiones en construcción, por lo tanto reduciendo así el número de viviendas en construcción.

Para el año, los ingresos de los centros penitenciarios fueron \$3,800.5, reflejando sólo la contribución del proyecto de Morelos.

**El margen de utilidad bruta** disminuyó a 6.3 por ciento en el cuarto trimestre de 2012 comparado con 23.6 por ciento en el mismo periodo de 2011. A partir del 1ro. de enero de 2012, debido a la implementación de la Compañía de las NIIF (IFRS por sus siglas en inglés) y conforme a la NIC 23, “Costos de préstamos” sólo las diferencias de la pérdida o ganancia cambiaria relacionadas a la deuda en moneda extranjera y directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción de los activos que cumplan para su cualificación, deben ser capitalizados, formando parte del costo de dichos activos, ya que son considerados ajustes al gasto de interés. Bajo la norma NIF 14, D-6, esta diferencia cambiaria se capitalizaba en su totalidad, sin importar su naturaleza

Durante el cuarto trimestre de 2012, el gasto por intereses capitalizados fue de \$402.3 millones, un incremento de 7.1 por ciento al compararlo con \$375.4 millones durante el cuarto trimestre de 2011.

En una comparación pro-forma (sin considerar la aplicación de la NIC 23 en 2011 y 2012), el margen de utilidad bruta de Homex para el trimestre hubiera sido de 11.4 por ciento comparado con 29.3 por ciento durante el mismo periodo en 2011. La disminución en el margen se debió principalmente a menores márgenes de la división infraestructura y de los proyectos penitenciarios, dado que del proyecto de Chiapas Homex sólo está reconociendo los servicios por construcción donde Homex como la compañía constructora subcontratada tiene un 8 por ciento de utilidad. Al mismo tiempo, el menor margen también fue afectado por las operaciones de la Compañía en Brasil.





Para los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2012, la utilidad bruta fue de \$6,042.1 millones de \$6,038.3 millones en 2011. Como porcentaje del total de los ingresos, la utilidad bruta disminuyó 645 puntos base a 21.2 por ciento durante 2012 al compararlo con 27.6 por ciento en 2011. En una comparación pro-forma (sin considerar la aplicación de la NIC 23 en 2011 y 2012) el margen bruto de Homex para el año fue de 25.6 por ciento, comparado con 32.4 por ciento en el mismo periodo del año anterior.

**Los gastos de administración y ventas** como porcentaje del total de los ingresos para el cuarto trimestre de 2012 disminuyeron 426 puntos base a 6.7 por ciento de 11.0 por ciento para el cuarto trimestre de 2011. La mejora del margen de los gastos de administración y ventas refleja las eficiencias continuas generadas en las divisiones de vivienda de Homex.

Para el año completo 2012, el total de los gastos de administración y ventas como porcentaje del total de los ingresos, disminuyeron 404 puntos base a 8.7 por ciento de 12.7 por ciento para el año completo 2011. La disminución en los gastos de administración y venta para el año completo 2012 se deriva principalmente de eficiencias generadas durante el año en la División México e Internacional.

**Utilidad de Operación.** Durante el cuarto trimestre de 2012, la Compañía tuvo una pérdida operativa de \$30.2 millones comparada con una utilidad operativa de \$829.6 millones durante el mismo periodo de 2011. En una comparación pro-forma (sin considerar la aplicación de la NIC 23 en 2011 y 2012) el margen operativo de Homex para el cuarto trimestre de 2012 fue de 4.7 por ciento comparado con 18.3 por ciento durante el mismo periodo del año anterior. El menor margen durante el trimestre reciente resulta principalmente de menores márgenes en la división Infraestructura y proyectos penitenciarios, ya que Homex sólo reconoce los servicios de construcción del proyecto de Chiapas, donde Homex como la compañía constructora subcontratada tiene un 8 por ciento de utilidad. Al mismo tiempo, el menor margen fue afectado por las operaciones de la Compañía en Brasil.

En 2012, la utilidad de operación se incrementó 9.5 por ciento a \$3,573.6 millones comparado con \$3,263.4 millones en 2011. En una comparación pro-forma (sin considerar la aplicación de la NIC 23 en 2011 y 2012) la utilidad de operación incrementó 12.0 por ciento a \$4,829.6 millones durante 2012 de \$4,312.4 millones durante el periodo anterior. El margen operativo de Homex en 2012 disminuyó 280 puntos base a 16.9 por ciento de 19.7 por ciento en 2011. La disminución año a año se debió principalmente a la decisión de la Compañía de no consolidar los ingresos penitenciarios del proyecto de Chiapas como se explicó previamente en la discusión de los ingresos.

CAPITALIZACION DEL RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO (RIF)		
Miles de pesos		
INVENTARIO	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Pérdida (ganancia) cambiaria	-\$5,775	-\$9,300
Gastos por intereses	2,041,572	1,426,673
Efecto acumulado de inflación	21,270	12,697
Total	\$2,057,067	\$1,430,069
COSTO DE VENTA	4T12	4T11
Pérdida (ganancia) cambiaria	-\$691	-\$4,607
Gastos por intereses	402,267	375,452
Efecto acumulado de inflación	3,789	2,670
Total	\$405,364	\$373,514

**Costo integral de financiamiento (CIF)** durante el cuarto trimestre de 2012 fue de \$164.3 millones de pesos comparado con \$262.5 millones de pesos durante el cuarto trimestre de 2011. La disminución en el costo de financiamiento durante el cuarto trimestre de 2012 refleja el reconocimiento de una menor pérdida por paridad cambiaria durante el reciente trimestre comparado con el cuarto trimestre de 2011, así como el efecto inverso de los gastos de interés en relación al financiamiento de largo plazo del proyecto de Chiapas.



Como porcentaje de los ingresos, el costo integral de financiamiento representó 2.1 por ciento de los ingresos en el cuarto trimestre de 2012 comparado con el 4.0 por ciento en el cuarto trimestre de 2011. Los factores principales fueron los siguientes:

1. El gasto de interés neto durante el reciente trimestre fue negativo en \$77.3 millones de pesos comparado con \$55.6 millones de pesos negativos durante el cuarto trimestre de 2011. Durante el trimestre reciente y como resultado de la decisión de la Compañía de no consolidar los ingresos penitenciarios provenientes del proyecto de Chiapas, Homex registró un reconocimiento negativo de gastos de interés de los proyectos penitenciarios.
2. La pérdida cambiaria reconocida en el cuarto trimestre de 2012 totalizó \$241.6 millones de pesos comparado con una pérdida de \$318.2 millones de pesos en 2011.

Para el año completo 2012, el costo integral de financiamiento como porcentaje de los ingresos disminuyó 2.0 por ciento comparado con 5.2 por ciento durante el 2011. En términos absolutos, el costo integral de financiamiento disminuyó a \$577.4 millones de pesos de \$1,135.3 millones de pesos en 2011, derivado principalmente por un menor reconocimiento de una pérdida cambiaria de \$205.9 millones de pesos durante el año completo 2011, comparado a una pérdida de \$937.2 millones de pesos durante el año previo.

**Perdida o ganancia cambiaria.** Al 31 de diciembre de 2012, la deuda de Homex denominada en dólares consiste principalmente en la emisión de tres bonos: US\$250 millones emitidos en 2005, US\$250 millones emitidos en 2009 y US\$400 millones emitidos en 2012. Cada uno con un solo pago de principal con vencimiento en 2015, 2019 y 2020 respectivamente. En lo que corresponde al bono de 2015 por US\$250 millones, la Compañía cuenta con un instrumento de cobertura para su siguiente cupón a un tipo de cambio efectivo de 13.85 pesos por dólar, con un tipo de cambio máximo de 15.50 pesos por dólar. En lo que corresponde al bono de 2019 por US\$250 millones, Homex contrató un instrumento de cobertura de principal con un tipo de cambio de 12.93 pesos por dólar hasta el vencimiento; y para los pagos de cupones, la Compañía contrato cuatro instrumentos de cobertura para los pagos de cupones 2013-2014 a un tipo de cambio de 13.24 pesos por dólar, con un tipo de cambio máximo de 17.00 pesos por dólar. En lo que corresponde al bono de 2020 de US\$400 millones, Homex ha contratado un instrumento de cobertura de principal a un tipo de cambio de 12.97 pesos por dólar hasta su vencimiento; y para los pagos de cupones, la Compañía tiene cuatro instrumentos de cobertura para los siguientes cuatro cupones en 2013 a un tipo de cambio efectivo de 13.22 pesos por dólar, con un tipo de cambio máximo de 17.00 pesos por dólar, y para los cupones del 2014 a un tipo de cambio efectivo de 13.85 pesos por dólar, con un tipo de cambio máximo de 15.50 pesos por dólar.

Homex tuvo una **pérdida neta** para el cuarto trimestre de 2012 de \$207.9 millones de pesos comparado con una utilidad neta de \$55.6 millones de pesos reportados en el mismo periodo de 2011. La disminución en el resultado durante el reciente trimestre es derivado principalmente por la decisión de la Compañía de no consolidar el proyecto penitenciario de Chiapas y de la contribución negativa de Brasil señalada anteriormente.

Para el año 2012 completo, la **utilidad neta** fue de \$1,582.9 millones o un margen de 5.5 por ciento comparado con \$1,709.5 millones y un margen de 4.9 por ciento para 2011. El aumento en el resultado durante 2012 fue debido principalmente al reconocimiento de una menor pérdida por paridad cambiaria, El margen neto, ajustado por efectos cambiarios durante el 2012 fue de 6.0 por ciento comparado con 7.5 por ciento durante 2011.

**Utilidad por acción (UPA)** durante el cuarto trimestre de 2012 disminuyó a negativo a \$0.62 comparado con \$0.17 reportado en el cuarto trimestre de 2011, derivado principalmente por el reconocimiento de una pérdida neta durante el cuarto trimestre de 2012. UPA ajustada por efectos cambiarios no monetarios durante el cuarto trimestre de 2012 fue negativa \$0.18 comparado con \$0.46 durante el cuarto trimestre de 2011.

Para el año completo, la UPA fue de \$4.73 comparado con \$3.22 en 2011, el incremento en el resultado durante 2012 fue debido principalmente a efectos cambiarios no monetarios. Para el año 2012 completo la UPA ajustada por efectos cambiarios no monetarios fue de \$5.12 al 31 de diciembre de 2012 comparado con \$4.91 al 31 de diciembre de 2011.



La **UAFIDA ajustada** durante el cuarto trimestre de 2012 disminuyó 63.3 por ciento a \$491.9 millones de \$1,339.1 millones reportados en el mismo periodo en 2011. Como porcentaje de las ventas, la UAFIDA ajustada durante el cuarto trimestre de 2012 fue de 6.2 por ciento comparado con 20.4 por ciento en el mismo periodo del año pasado. La disminución se deriva de menores márgenes en infraestructura y proyectos penitenciarios, la contribución negativa de la operación de la Compañía en Brasil y un menor margen en México debido a venta de tierra y espacios comerciales en los desarrollos de la Compañía.

El margen UAFIDA ajustado para el año 2012 completo fue de 18.4 por ciento comparado con 21.6 por ciento durante 2011. Este resultado fue además afectado por los efectos señalados anteriormente.

RECONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA A LA UAFIDA AJUSTADA DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LAS NIIF EN MÉXICO				
(Miles de pesos)	4T'12	4T'11	2012	2011
Utilidad neta	-\$206,428	\$61,043	\$1,578,741	\$1,070,007
Depreciación y amortización	\$92,206	\$171,641	\$366,854	\$393,965
Capitalización del RIF	\$405,364	\$373,514	\$1,256,003	\$1,048,918
Otros gastos y amortización	\$174,759	\$351,405	\$429,823	\$351,405
Costo integral de financiamiento, neto	\$164,289	\$262,517	\$577,420	\$1,135,341
Impuesto sobre la renta	-\$136,859	\$124,423	\$1,042,201	\$714,865
Interés minoritario	-\$1,445	-\$5,451	\$4,250	\$9,528
<b>UAFIDA ajustada</b>	<b>\$491,885</b>	<b>\$1,339,092</b>	<b>\$5,255,292</b>	<b>\$4,724,029</b>

**Reserva Territorial.** Como resultado de la rápida migración de Homex a proyectos de mayor densidad, donde la construcción vertical al 31 de diciembre de 2012 representó aproximadamente el 55 por ciento del total de viviendas bajo construcción, la Compañía ha estado usando un nuevo estándar de densidad para estimar apropiadamente la equivalencia de la reserva territorial de la Compañía a unidades para el segmento de interés social en México. Actualmente, la densidad estimada considerando el 55 por ciento de los proyectos de interés social de Homex ha incrementado a 70 viviendas por hectárea al 31 de diciembre de 2012 de 50 viviendas por hectárea. Por lo tanto, la Compañía considera su reserva territorial equivalente a 450,785 viviendas, de las cuales 430,018 son reservadas para viviendas en el segmento de interés social, incluyendo la reserva territorial para las operaciones de Homex en Brasil, y 20,767 para viviendas en un rango de precio por arriba de \$560 mil, así como también reserva territorial destinada para la división turismo de la Compañía. El valor de la reserva territorial de Homex al 31 de diciembre de 2012 fue de \$10,372.1 millones, un decremento de \$869.3 millones comparado con un valor de \$11,241.4 millones en 2011, en línea con la política de la Compañía y siguiendo una estrategia de reemplazo de tierra para privilegiar la generación de efectivo.

Durante 2012, Homex adquirió \$642 millones de pesos en tierra, en línea con la política conservadora de reemplazo de tierra de la Compañía.

**Liquidez:** Durante el cuarto trimestre de 2012, la posición de deuda de Homex sin considerar el financiamiento a largo plazo sin recurso de los proyectos penitenciarios de la Compañía, comparado al 30 de septiembre de 2012 incrementó 7.1 por ciento o \$1,137.0 millones a \$17,187.3 millones de \$16,050.3 millones.

Incluyendo el financiamiento a largo plazo sin recurso para la construcción de los proyectos penitenciarios, la deuda total de la Compañía al 31 de diciembre de 2012 incrementó a \$20,115.6 millones. Al 31 de diciembre de 2012 el vencimiento promedio de la deuda de Homex era de 6.1 años, donde el 73.0 por ciento de la deuda de la Compañía vence entre 2015 y 2020.

La Compañía registró una deuda neta de \$14,865.5 millones al 31 de diciembre de 2012 sin incluir el financiamiento a largo plazo sin recurso para la construcción de los proyectos penitenciarios.



Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía tenía las siguientes razones de liquidez, excluyendo la construcción de los proyectos penitenciarios, y cumplió con sus limitantes financieras relacionadas con la deuda.

Al 31 de Diciembre, 2012	
Deuda Total (Millones de pesos)	\$ 17,187
Deuda Neta (Millones de pesos)	\$ 14,866
Razón deuda total a capitalización	53.7%
Deuda total a UAFIDA	3.62

\*Excluyendo el financiamiento a largo plazo sin recurso y la UAFIDA ajustada para la construcción de los proyectos penitenciarios.

## Ciclo de Capital de Trabajo

Las siguientes tablas representan un desglose del inventario de la Compañía y capitalización del Costo Integral de Financiamiento (CIF) mostrando el inventario total ajustado por este efecto.

Millones de pesos	Diciembre 2011	Marzo 2012	Junio 2012	Septiembre 2012	Diciembre 2012
Inventario Total	30,586	30,705	32,487	32,547	33,321
Capitalización de CIF	1,430	1,628	1,820	1,940	2,057
Inventario Total ajustado por capitalización de	29,156	29,077	30,667	30,606	31,264

## Días del Ciclo de Capital de Trabajo de Vivienda (CCT)<sup>1</sup>

Días	Diciembre 2011	Marzo 2012	Junio 2012	Septiembre 2012	Diciembre 2012
Cuentas por cobrar (a)	36	34	59	62	85
Cuentas por Cobrar Vivienda	29	31	38	42	86
Días de Inventario	696	711	763	772	621
Cuentas por pagar (b)	98	110	126	125	88
<b>CCT Total</b>	<b>634</b>	<b>635</b>	<b>696</b>	<b>709</b>	<b>619</b>

<sup>1</sup> Cálculo del CCT sin incluir costo e ingresos de los proyectos de construcción de los centros penitenciarios. Los reportes trimestrales previos podrían presentar variaciones menores en el cálculo del CCT debido a la variación en la base de 2011.

a) Excluye cuentas por cobrar de los proyectos de construcción de los centros penitenciarios.

b) Debido a la decisión de la Compañía de no consolidar el proyecto penitenciario de Chiapas, la Compañía además no está considerando la cuenta por pagar reconocida anteriormente de \$1,106 millones en relación a la adquisición de la participación del socio de la Compañía. Los periodos anteriores son comparables ya que este pago se excluye de los cálculos del CCT.

El Ciclo de Capital de Trabajo de la Compañía fue de 619 días al 31 de diciembre de 2012, comparado con 709 días al 30 de septiembre de 2012:

- Al comparar el inventario al 31 de diciembre de 2011, el balance en el inventario (ajustado por la capitalización del CIF) se incrementó \$2,108.6 millones, derivado principalmente por el incremento en la migración hacia la construcción vertical, donde el capital invertido inicialmente es más alto comparado con la construcción horizontal, y por un ciclo de construcción más largo que estas construcciones requieren. Vale la pena señalar que sobre una base anual el inventario de tierra disminuyó \$869 millones, en línea con la política de la Compañía de seguir una estrategia de reemplazo de tierra.
- Sobre una base trimestral el inventario (ajustado por la capitalización del CIF) incrementó \$658 millones como resultado de inversiones en inventarios de construcción en proceso.
- Las cuentas por cobrar (CC), excluyendo cuentas por cobrar de los proyectos penitenciarios al 31 de diciembre de 2012, incrementaron 85 días, comparado con 36 días de CC al 31 de diciembre de 2011. El incremento año a año se deriva de un incremento de 57 días en las cuentas por cobrar de vivienda así como por el reconocimiento de CC de los proyectos penitenciarios en su división infraestructura donde las cuentas por cobrar de la división infraestructura (excluyendo los proyectos penitenciarios) incrementaron a \$1,328.9 millones de \$502.7 millones.

- Comparando las cuentas por cobrar al 30 de septiembre de 2012, CC excluyendo cuentas por cobrar de la construcción de los proyectos penitenciarios al 31 de diciembre de 2012, incrementó a 85 días de 62 días en el reciente trimestre. El incremento es derivado principalmente por los retrasos en cobranza en las operaciones de vivienda de la Compañía en México. Adicional a esto el incremento refleja el reconocimiento de las cuentas por cobrar de la división infraestructura relacionada a los proyectos de construcción que la Compañía está ejecutando en conjunto con los proyectos penitenciarios. Los días de cuentas por cobrar en vivienda incrementaron 44 días a 86 días al 31 de diciembre de 2012 comparado con 42 días al 30 de septiembre de 2012.
- Las Cuentas por pagar (CP), sin cuentas por pagar por la construcción de los proyectos penitenciarios, disminuyeron a \$4,735.9 millones de \$4,315.1 millones al 31 de diciembre de 2011 y \$5,278.4 millones al 30 de septiembre de 2012. Los días de Cuentas por pagar disminuyeron a 88 días al 31 de diciembre de 2012, donde las CP de proveedores de materiales estuvieron estables en 71 días de 72 días al 31 de diciembre de 2012.
- Sobre una base trimestral, los días de cuentas por pagar (CP) disminuyeron en 37 días de 125 días al 30 de septiembre de 2012 a 88 días al 31 de diciembre de 2012, principalmente derivado de que las cuentas por pagar de los proveedores de materiales disminuyeron de \$4,555.1 millones o 108 días al 30 de septiembre de 2012 a \$3,830.2 millones o 71 días al 31 de diciembre de 2012.

## Flujo Libre de Efectivo

Al 31 de diciembre de 2012 sobre una base consolidada Homex generó un Flujo Libre de Efectivo negativo de \$6,392.9 millones de pesos los cuales fueron derivados principalmente por un incremento en las cuentas por cobrar de las viviendas de la División México así como por el reconocimiento de la construcción en proceso (como CC) del proyecto penitenciario en Morelos.

El Flujo Libre de Efectivo de Homex sin los proyectos penitenciarios federales y ajustados por efectos cambiarios fueron negativos en \$3,015.5 millones. En una base trimestral, el flujo de efectivo de Homex fue negativo por \$2,493 millones de \$522 millones negativos al 30 de septiembre de 2012.

## Guía Financiera

	GUÍA FINANCIERA 2012		RESULTADOS 2012	
	Sin contribución de los Centros Penitenciarios	Incluyendo la contribución de los Centros Penitenciarios	Sin contribución de los Centros Penitenciarios	Incluyendo la contribución de los Centros
Para propósitos comparativos: el				
<b>Crecimiento en Ingresos</b>	3% a 4%	51% a 52%	-2.9%	30.5%
<b>Margen UAFIDA</b>	21% a 22%	24% a 26%	18.8%	18.3%
<b>Flujo de Efectivo Libre</b>	Positivo \$500 a \$800 millones	Negativo \$5,700 a \$6,000 millones	Negativo \$2,990 millones	Negativo \$6,368 millones

crecimiento en ingresos sin Centros Penitenciarios no considera el Proyecto de Chiapas, el cual en los Estados Financieros es reconocido en una línea separada dentro de Ingresos de Infraestructura.

### Resultados Principales de 2012

- Ingresos de vivienda de México -4.4% vs guía de crecimiento nulo
- Ingresos de vivienda de Brasil -78.1% vs guía de -63.0%
- Ingresos de penitenciarias \$3,800 millones (Morelos) vs guía de aproximadamente \$9,200 millones, los cuales consideraban el reconocimiento de los dos centros penitenciarios.
- Ingresos de Infraestructura \$5,164 millones (incluyen \$3,641 millones de Chiapas), Ingresos de Infraestructura sin Chiapas \$1,523 vs guía de \$2,000 millones.



GUÍA FINANCIERA 2013	Sin contribución de los Centros Penitenciarios	Incluyendo la contribución de los Centros Penitenciarios
<b>Crecimiento en Ingresos</b>	2-3%	-16% a -17%
<b>Margen UAFIDA</b>	22% a 23%	21% a 22%
<b>Flujo de Efectivo Libre</b>	Positivo Ps.700 millones a Ps.1,000 millones	Neutral a ligeramente negativo

Para propósitos de comparación la base de crecimiento de ingresos 2012 sin la contribución de los centros penitenciarios, no considera \$3,641 millones reconocidos como ingresos de infraestructura en relación a el proyecto de Chiapas y es considerado como ingresos de Penitenciarias. Por lo tanto la base de ingresos 2012 sin los centros penitenciarios es de \$21,084 millones.

En general la Compañía reafirma su guía 2013 publicada en diciembre 2012, donde en México, estratégicamente Homex no crecerá sus operaciones, y en su división infraestructura Homex continúa esperando una contribución de \$2,000 millones. Originalmente esta contribución era un crecimiento nulo, sin embargo como el resultado 2012 (sin considerar la contribución de \$3,641 millones del proyecto de Chiapas) fue menor a lo esperado, para 2014 esta división crecerá aproximadamente 30 por ciento. Para Brasil, Homex estima la titulación de aproximadamente 360 viviendas en los dos proyectos actuales en operación.

En una base consolidada, originalmente Homex estaba estimando una disminución de ingresos de 22 a 23 por ciento, ya que la base de comparación 2012 incluía la mayor parte de la construcción de los dos proyectos penitenciarios. Debido a la decisión de no consolidar Chiapas, la base 2012 es menor para 2013 dado que Homex sólo reconocerá el remanente de los ingresos del proyecto de Morelos a medida que la construcción se haya completado, el crecimiento en ingresos incluyendo los centros penitenciarios decrecerá aproximadamente 16 a 17 por ciento.

Homex continúa esperando un margen UAFIDA para el año de aproximadamente 22 a 23 por ciento excluyendo ingresos de los centros penitenciarios y de 21 a 22 por ciento al considerar los ingresos de este proyecto de una guía original de 23 a 24 por ciento. De manera importante, Homex continúa reafirmando una guía de generación de flujo positivo en el rango de \$700 a \$1,000 millones, sin considerar la contribución de los ingresos de los centros penitenciarios.



## **Reconocimiento de Makobil (Proyecto Penitenciario de Chiapas) en los Estados Financieros 2012**

Como se describe en nuestros informes previos a la CNBV y SEC, el 21 de Marzo de 2012, la Compañía y Arendal (el propietario original de la concesión del centro penitenciario de Chiapas) modificaron el acuerdo de accionistas de Makobil. Esa modificación incluye un acuerdo por el cual la Compañía, entonces tenedora del 24% de las acciones de Makobil, se le otorgó el derecho de compra del 76% restante de la propiedad en Makobil de Arendal, por un precio de compra total de \$1,106 millones de pesos.

La consumación de esta compra, el pago del precio de compra y la transferencia de la propiedad están sujetos tanto a la conclusión de la construcción, como a la recepción satisfactoria del centro penitenciario por las autoridades. Una vez que estas condiciones se cumplan, el precio de compra se ejecutará en los siguientes 30 meses, el saldo insoluto tendrá un interés de 12%.

El acuerdo también hace mención a la transferencia del control efectivo sobre las políticas financieras, de operación y contables de Makobil a Homex comenzando el 21 de Marzo de 2012. En base a este acuerdo, y las circunstancias en ese tiempo, la Compañía empezó a consolidar Makobil en el primer trimestre de 2012 como se anticipaba y continuó con esta práctica en el segundo y tercer trimestre de 2012.

Al término del año 2012 el proceso de cierre de los Estados Financieros inició, Homex solicitó de Makobil información adicional en relación con sus estados financieros. La entrega de dicha información se retrasó y sólo fue entregada parcialmente a principios de Febrero 2013. Al ser recibida y después de una evaluación inicial sobre la información otorgada, la Compañía asumió controles de prueba para determinar si Homex tenía control total de Makobil para el año fiscal 2012 y concluyó que no lo tenía.

Homex determinó que, a pesar de que la Compañía tenía control efectivo sobre las políticas contables de Makobil, en la práctica, durante 2012 Homex tenía acceso y control limitado sobre las políticas financieras y operativas de Makobil. Siguiendo las NIIF, Homex decidió que debido a que no tenía control efectivo sobre Makobil, entonces el método aplicable para reconocer su participación y compromiso de adquirir Makobil no era consolidar Makobil completamente en 2012, sino reconocer los resultados de acuerdo al método de participación en inversiones.

Debido a que hemos contabilizado los ingresos de Makobil y del centro penitenciario bajo el método de porcentaje de avance de obra, y lo hemos separado de las otras divisiones de la Compañía, Homex no espera que el cambio contable tenga efectos materiales adversos en su flujo de efectivo.

Aunque la decisión no tiene efecto en el acuerdo de accionistas o en el compromiso de la Compañía para adquirir el 76% restante de la propiedad de Makobil, tiene efectos en la información financiera preliminar y no auditada enviada a la CNBV y SEC. Las tablas en el Anexo A ilustran los principales cambios en las diferentes líneas reportadas de los estados financieros provisionales y preliminares para el primer, segundo y tercer trimestre de 2012.

**DESARROLLADORA HOMEX BALANCE GENERAL**  
**COMPARACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE, 2012 CON EL 31 DE DICIEMBRE, 2011**

(Miles de pesos)	Dic-12		Dic-11		% Cambio
<b>ACTIVO</b>					
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>					
Efectivo e inversiones temporales	\$2,321,780	4.6%	\$3,992,653	9.9%	-41.8%
Cuentas por cobrar, neto	\$9,796,770	19.5%	\$2,167,096	5.4%	352.1%
Cuentas por cobrar clientes	\$4,537,626	9.0%	\$1,648,943	4.1%	175.2%
Cuentas por cobrar de penitenciarias	\$3,930,207	7.8%	\$15,484	0.0%	25282.4%
Cuentas por cobrar infraestructura	\$1,328,937	2.6%	\$502,669	1.3%	164.4%
Inventarios	\$33,321,371	66.4%	\$30,585,726	76.1%	8.9%
Inventario de Tierra	\$10,372,105	20.7%	\$11,241,446	28.0%	-7.7%
Construcción en Proceso	\$22,377,947	44.6%	\$18,903,608	47.0%	18.4%
Materiales	\$571,319	1.1%	\$440,672	1.1%	29.6%
Otros activos circulantes	\$2,807,388	5.6%	\$1,000,347	2.5%	180.6%
<b>Total del activo circulante</b>	<b>\$48,247,309</b>	<b>96.1%</b>	<b>\$37,745,822</b>	<b>93.9%</b>	<b>27.8%</b>
Propiedad y equipo, neto	\$1,139,155	2.3%	\$1,375,128	3.4%	-17.2%
Crédito mercantil	\$731,861	1.5%	\$731,861	1.8%	0.0%
Otros activos	\$71,042	0.1%	\$343,979	0.9%	-79.3%
<b>TOTAL</b>	<b>\$50,189,367</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$40,196,790</b>	<b>100.0%</b>	<b>24.9%</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>					
<b>PASIVO CIRCULANTE</b>					
Préstamos de instituciones financieras	\$2,327,288	4.6%	\$3,798,057	9.4%	-38.7%
Cuentas por pagar	\$4,761,650	9.5%	\$4,315,125	10.7%	10.3%
Cuentas por pagar tierra	\$905,697	1.8%	\$1,172,293	2.9%	-22.7%
Anticipos de clientes	\$25,760	0.1%	-	0.0%	-
Impuestos por pagar	-	-	-	0.0%	-
Anticipos de clientes	\$972,098	1.9%	\$669,851	1.7%	45.1%
Impuestos por pagar	\$4,566,623	9.1%	\$2,747,834	6.8%	66.2%
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>\$12,627,659</b>	<b>25.2%</b>	<b>\$11,530,866</b>	<b>28.7%</b>	<b>9.5%</b>
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	\$14,860,063	29.6%	\$11,389,549	28.3%	30.5%
Financiamiento de proyecto a largo plazo	\$2,928,281	5.8%	-	0.0%	N/A
Instrumentos de inversión por pagar	\$462,584	0.9%	\$7,457	0.0%	6103.3%
Obligaciones laborales	\$5,840	0.0%	\$4,675	0.0%	24.9%
Impuesto sobre la renta diferido	\$4,513,086	9.0%	\$3,590,108	8.9%	25.7%
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>\$35,397,512</b>	<b>70.5%</b>	<b>\$26,522,656</b>	<b>66.0%</b>	<b>33.5%</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>					
Capital social	\$425,441	0.8%	\$425,441	1.1%	0.0%
Capital adicional pagado	\$2,731,202	5.4%	\$2,731,202	6.8%	0.0%
Utilidades retenidas	\$12,116,235	24.1%	\$10,537,217	26.2%	15.0%
Otras cuentas de capital contable	\$(664,912)	-1.3%	\$(219,179)	-0.5%	203.4%
Capital contable mayoritario	\$14,607,966	29.1%	\$13,474,681	33.5%	8.4%
Interés minoritario	\$183,889	0.4%	\$199,453	0.5%	-7.8%
<b>TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE</b>	<b>\$14,791,854</b>	<b>29.5%</b>	<b>\$13,674,134</b>	<b>34.0%</b>	<b>8.2%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>\$50,189,367</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$40,196,790</b>	<b>100.0%</b>	<b>24.9%</b>



**DESARROLLADORA HOMEX ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO  
COMPARACION ENTRE TRES MESES 2012 CON TRES MESES 2011**

(Miles de pesos)	4T12		4T11		% Cambio
<b>INGRESOS</b>					
Ingresos por vivienda de interés social	\$4,496,095	56.4%	\$4,587,817	69.9%	-2.0%
Ingresos por vivienda media	\$1,161,253	14.6%	\$1,175,996	17.9%	-1.3%
Ingresos por vivienda de interés social Brasil	\$42,182	0.5%	\$197,724	3.0%	-78.7%
Otros ingresos	\$625,243	7.8%	\$348,924	5.3%	79.2%
Ingresos por Infraestructura	\$3,860,613	48.4%	\$126,013	1.9%	2963.7%
Proyectos de construcción de Infraestructura	\$219,575	2.8%	\$126,013		74.2%
Reconocimiento Centro Penitenciario (Chiapas) <sup>1</sup>	\$3,641,038	45.6%	-		N/A
Ingresos por centros penitenciarios	\$(2,207,437)	-27.7%	\$129,672	2.0%	-1802.3%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>\$7,977,950</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$6,566,146</b>	<b>100.0%</b>	<b>21.5%</b>
<b>COSTO</b>	<b>\$7,067,938</b>	<b>88.6%</b>	<b>\$4,642,951</b>	<b>70.7%</b>	<b>52.2%</b>
Capitalización del RIF	\$405,364	5.1%	\$373,514	5.7%	8.5%
Intereses	\$402,267	5.0%	\$375,452	5.7%	7.1%
FX (ganancia) perdida y efecto contable de inflación	\$3,098	0.0%	\$(1,937)	0.0%	-259.9%
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>\$7,473,302</b>	<b>93.7%</b>	<b>\$5,016,465</b>	<b>76.4%</b>	<b>49.0%</b>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>\$504,647</b>	<b>6.3%</b>	<b>\$1,549,680</b>	<b>23.6%</b>	<b>-67.4%</b>
<b>TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA</b>	<b>\$534,805</b>	<b>6.7%</b>	<b>\$720,107</b>	<b>11.0%</b>	<b>-25.7%</b>
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>\$(30,157)</b>	<b>-0.4%</b>	<b>\$829,573</b>	<b>12.6%</b>	<b>-103.6%</b>
<b>OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETO</b>	<b>\$(150,287)</b>	<b>-1.9%</b>	<b>\$(387,041)</b>	<b>-5.9%</b>	<b>-61.2%</b>
<b>COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO:</b>					
Gastos por intereses y comisiones	\$53,944	0.7%	\$29,080	0.4%	85.5%
Gastos por intereses penitenciarias	\$(141,346)	-1.8%	-	0.0%	N/A
Ingresos por intereses	\$10,118	0.1%	\$(84,747)	-1.3%	-111.9%
Pérdida por posición monetaria					N/A
Pérdida (ganancia) cambiaria	\$241,573	3.0%	\$318,184	4.8%	-24.1%
	\$164,289	2.1%	\$262,517	4.0%	-37.4%
<b>UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>	<b>\$(344,733)</b>	<b>-4.3%</b>	<b>\$180,014</b>	<b>2.7%</b>	<b>-291.5%</b>
<b>IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>	<b>\$(136,859)</b>	<b>-1.7%</b>	<b>\$124,423</b>	<b>1.9%</b>	<b>-210.0%</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>\$(207,874)</b>	<b>-2.6%</b>	<b>\$55,592</b>	<b>0.8%</b>	<b>-473.9%</b>
<b>INTERÉS MAYORITARIO</b>	<b>\$(206,428)</b>	<b>-2.6%</b>	<b>\$61,043</b>	<b>0.9%</b>	<b>-438.2%</b>
<b>INTERÉS MINORITARIO</b>	<b>\$(1,445)</b>	<b>0.0%</b>	<b>\$(5,451)</b>	<b>-0.1%</b>	<b>-73.5%</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>\$(207,874)</b>	<b>-2.6%</b>	<b>\$55,592</b>	<b>0.8%</b>	<b>-473.9%</b>
<b>UTILIDAD NETA Ajustada por Efectos Cambiarios</b>	<b>\$(60,337)</b>	<b>-0.8%</b>	<b>\$153,255</b>	<b>2.3%</b>	<b>-139.4%</b>
Utilidad por acción	-0.62		0.17		-473.9%
Utilidad por acción Ajustada por Efectos Cambiarios	-0.18		0.46		-139.4%
<b>UAFIDA Ajustada</b>	<b>\$491,885</b>	<b>6.2%</b>	<b>\$1,339,092</b>	<b>20.4%</b>	<b>-63.3%</b>

1 Derivado de la decisión de la Compañía de no consolidar el centro penitenciario localizado en Chiapas, la subsidiaria Homex Infraestructura es subcontratada como la compañía constructora, por lo tanto reconociendo el costo de construcción bajo los ingresos de Infraestructura.

**DESARROLLADORA HOMEX ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO  
COMPARACIÓN ENTRE DOCE MESES 2012 CON DOCE MESES 2011**

(Miles de pesos)	2012		2011		% Cambio
<b>INGRESOS</b>					
Ingresos por vivienda de interés social	\$14,678,449	51.5%	\$16,351,273	74.8%	-10.2%
Ingresos por vivienda media	\$4,079,175	14.3%	\$3,260,016	14.9%	25.1%
Ingresos por vivienda de interés social Brasil	\$131,259	0.5%	\$598,678	2.7%	-78.1%
Otros ingresos	\$672,349	2.4%	\$657,105	3.0%	2.3%
Ingresos por Infraestructura	\$5,163,835	18.1%	\$856,535	3.9%	502.9%
Proyectos de construcción de Infraestructura	\$1,522,797	5.3%	\$856,535		77.8%
Reconocimiento Centro Penitenciario (Chiapas) <sup>1</sup>	\$3,641,038	12.8%	-		N/A
Ingresos por centros penitenciarios	\$3,800,535	13.3%	\$129,672	0.6%	2830.9%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>\$28,525,602</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$21,853,279</b>	<b>100.0%</b>	<b>30.5%</b>
<b>COSTO</b>	<b>\$21,227,480</b>	<b>74.4%</b>	<b>\$14,765,992</b>	<b>67.6%</b>	<b>43.8%</b>
Capitalización del RIF	\$1,256,003	4.4%	\$1,048,918	4.8%	19.7%
Intereses	\$1,246,541	4.4%	\$1,046,427	4.8%	19.1%
FX (ganancia) perdida y efecto contable de inflación	\$9,461	0.0%	\$2,491	0.0%	279.8%
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>\$22,483,483</b>	<b>78.8%</b>	<b>\$15,814,910</b>	<b>72.4%</b>	<b>42.2%</b>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>\$6,042,119</b>	<b>21.2%</b>	<b>\$6,038,369</b>	<b>27.6%</b>	<b>0.1%</b>
<b>TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA</b>	<b>\$2,468,490</b>	<b>8.7%</b>	<b>\$2,774,929</b>	<b>12.7%</b>	<b>-11.0%</b>
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>\$3,573,629</b>	<b>12.5%</b>	<b>\$3,263,440</b>	<b>14.9%</b>	<b>9.5%</b>
<b>OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETO</b>	<b>\$(371,018)</b>	<b>-1.3%</b>	<b>\$(333,699)</b>	<b>-1.5%</b>	<b>11.2%</b>
<b>COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO:</b>					
Gastos por intereses y comisiones	\$423,773	1.5%	\$392,125	1.8%	8.1%
Gastos por intereses penitenciarias	\$158,951	0.6%	-	0.0%	N/A
Ingresos por intereses	\$(211,214)	-0.7%	\$(194,009)	-0.9%	8.9%
Pérdida (ganancia) cambiaria	\$205,910	0.7%	\$937,225	4.3%	-78.0%
	<b>\$577,420</b>	<b>2.0%</b>	<b>\$1,135,341</b>	<b>5.2%</b>	<b>-49.1%</b>
<b>UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>	<b>\$2,625,191</b>	<b>9.2%</b>	<b>\$1,794,399</b>	<b>8.2%</b>	<b>46.3%</b>
<b>IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>	<b>\$1,042,201</b>	<b>3.7%</b>	<b>\$714,865</b>	<b>3.3%</b>	<b>45.8%</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>\$1,582,991</b>	<b>5.5%</b>	<b>\$1,079,535</b>	<b>4.9%</b>	<b>46.6%</b>
<b>INTERÉS MAYORITARIO</b>	<b>\$1,578,741</b>	<b>5.5%</b>	<b>\$1,070,007</b>	<b>4.9%</b>	<b>47.5%</b>
<b>INTERÉS MINORITARIO</b>	<b>\$4,250</b>	<b>0.0%</b>	<b>\$9,528</b>	<b>0.0%</b>	<b>-55.4%</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>\$1,582,991</b>	<b>5.5%</b>	<b>\$1,079,535</b>	<b>4.9%</b>	<b>46.6%</b>
UTILIDAD NETA Ajustada por Efectos Cambiarios	\$1,712,860	6.0%	\$1,644,881	7.5%	4.1%
Utilidad por acción	4.73		3.22		46.6%
Utilidad por acción Ajustada por Efectos Cambiarios	5.12		4.91		4.1%
<b>UAFIDA Ajustada</b>	<b>\$5,255,292</b>	<b>18.4%</b>	<b>\$4,724,029</b>	<b>21.6%</b>	<b>11.2%</b>

<sup>1</sup> Derivado de la decisión de la Compañía de no consolidar el centro penitenciario localizado en Chiapas, la subsidiaria Homex Infraestructura es subcontratada como la compañía constructora, por lo tanto reconociendo el costo de construcción bajo los ingresos de Infraestructura.



DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.			
ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA			
PARA EL PERIODO AL 31 DE DICIEMBRE 2012			
(miles de pesos)	FEL sin Centros Penitenciarios	Centros Penitenciarios	Consolidado
<b>Total Utilidad Neta y Efectos No Monetarios</b>	2,460,243	452,077	2,912,320
<b>(Aumento) disminución en:</b>			
Cuentas por cobrar	(5,506,508)	(3,930,207)	(9,436,715)
Inventarios (con tierra)	(2,837,849)	102,204	(2,735,645)
Cuentas por pagar	447,853	(1,325)	446,528
Otros A&P, neto	2,711,503	-	2,711,503
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>	<u>(5,185,000)</u>	<u>(3,829,328)</u>	<u>(9,014,329)</u>
<b>Flujo de Efectivo Operativo</b>	(2,724,758)	(3,377,251)	(6,102,009)
Inversión en activos	(50,993)	(163)	(51,156)
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	<u>(2,775,750)</u>	<u>(3,377,415)</u>	<u>(6,153,165)</u>
Efectos por Tipo de Cambio <sup>1</sup>	(239,756)		(239,756)
<b>Flujo Libre de Efectivo ajustado por Tipo de Cambio</b>	<u>(3,015,506)</u>	<u>(3,377,415)</u>	<u>(6,392,921)</u>

<sup>1</sup> Incluye la pérdida cambiaria en el Estado de Resultados y en el Balance

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.  
ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA  
PARA EL PERIODO AL 31 DE DICIEMBRE

(miles de pesos)	2012	2011
Utilidad Neta	1,578,741	1,070,007
<b>Efectos no monetarios:</b>		
Depreciación & Amortización	287,128	300,742
Interés minoritario	4,250	9,528
Impuestos diferidos	1,042,201	(128,211)
<b>Total Utilidad Neta y Efectos No Monetarios</b>	<b>2,912,320</b>	<b>1,252,065</b>
<b>(Aumento) disminución en:</b>		
Cuentas por cobrar	(9,436,715)	(444,082)
Inventarios (con tierra)	(2,735,645)	(3,128,038)
Cuentas por pagar	446,528	83,422
Otros A&P, neto	2,711,503	530,118
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>	<b>(9,014,329)</b>	<b>(2,958,581)</b>
<b>Flujo de Efectivo Operativo</b>	<b>(6,102,009)</b>	<b>(1,706,516)</b>
Inversión en activos	(51,156)	(166,379)
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	<b>(6,153,165)</b>	<b>(1,872,894)</b>
Efectos por Tipo de Cambio <sup>1</sup>	(239,756)	(1,440,419)
<b>Flujo Libre de Efectivo ajustado por Tipo de Cambio</b>	<b>(6,392,921)</b>	<b>(3,313,313)</b>
Recursos netos generados por actividades de financiamiento	4,482,293	2,430,325
(Decremento) incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	- 1,670,872	557,431
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	3,992,653	3,435,222
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	2,321,781	3,992,653

<sup>1</sup> Incluye la pérdida cambiaria en el Estado de Resultados y en el Balance



## Acerca de Homex

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. [NYSE: HXM, BMV: HOMEX] es una compañía verticalmente integrada enfocada en los sectores de vivienda de interés social y vivienda media en México y Brasil. La Compañía es el más grande desarrollador de vivienda en México basado en sus ingresos, además es una de las constructoras de vivienda con mayor diversidad geográfica en el país.

Fundada en Culiacán, Sinaloa, en 1989, Homex continúa expandiendo sus operaciones en México al mismo tiempo que ha replicado su modelo de negocio en tres ciudades de Brasil. La naturaleza dinámica de la Compañía es la que le ha permitido identificar, responder y adaptarse a las oportunidades del mercado, respaldada por un sólido equipo operativo y administrativo así como del uso efectivo y eficiente de sus sistemas de tecnología de información y construcción los cuales han sido piedra angular para su crecimiento.

En 2010, Homex consolidó sus operaciones de vivienda de los segmentos de interés social y vivienda media conformando así la División México. Así mismo, durante este año surge una nueva División; Gobierno enfocada en dar servicios de construcción tanto al gobierno federal como estatales. Como resultado de esta re-organización, hoy día Homex está formada por cuatro divisiones: División México, División Internacional, División Gobierno y División Turismo.

Para mayor información corporativa, visite el sitio web de la Compañía: [www.homex.com.mx](http://www.homex.com.mx); Información adicional sobre la tenencia de los bonos de Homex denominados en dólares estadounidenses se encuentra disponible en el sitio web de Relación con Inversionistas de la Compañía: <http://www.homex.com.mx/ri/index.htm>.

Los reportes trimestrales y el resto de los materiales por escrito de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. pueden ocasionalmente contener declaraciones sobre acontecimientos futuros y resultados financieros proyectados y sujetos a riesgos e incertidumbres. Las declaraciones a futuro implican riesgos e incertidumbres inherentes. Le advertimos que ciertos factores relevantes pueden provocar que los resultados reales difieran sustancialmente de los planes, objetivos, expectativas, cálculos e intenciones expresadas en dichas declaraciones a futuro. Estos factores comprenden condiciones económicas y políticas, así como políticas gubernamentales en México o en otros países, incluyendo cambios en las políticas de vivienda e hipotecarias, tasas de inflación, fluctuaciones cambiarias, acontecimientos reglamentarios, demanda de los clientes y competencia. A este respecto, 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). El comentario de los factores que pudieran afectar los resultados futuros se encuentra en nuestros registros ante la SEC.

Se adjunta la información financiera consolidada no auditada de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. por el periodo de tres meses y doce meses acumulado terminado el 31 de Diciembre de 2012 y 2011 que incluye los balances generales consolidados al 31 de Diciembre de 2012 y 2011, los estados de resultados consolidados y estados consolidados de cambios en la situación financiera por el período de tres meses y doce meses terminado al 31 de Diciembre de 2012 y 2011.



## Anexo A – Proyecto Penitenciario Federal de Chiapas

### PRIMER TRIMESTRE DE 2012

DESARROLLADORA HOMEX BALANCE GENERAL			
al 31 de Marzo de 2012			
(Miles de pesos)	Reportado	Ajustes	Proforma
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>			
Efectivo e inversiones temporales	\$5,619,865	\$(744)	\$5,619,121
Cuentas por cobrar, neto	\$5,186,233	\$(1,879,109)	\$3,307,124
Inventarios	\$30,705,357		\$30,705,357
Otros activos circulantes	\$1,634,722	\$(245,077)	\$1,389,645
<b>Total del activo circulante</b>	<b>\$43,146,177</b>	<b>\$(2,124,930)</b>	<b>\$41,021,247</b>
Propiedad y equipo, neto	\$1,297,425	\$(146)	\$1,297,279
Crédito mercantil	\$650,344		\$650,344
Otros activos	\$134,863	\$35,099	\$169,962
<b>TOTAL</b>	<b>\$45,228,809</b>	<b>\$(2,089,977)</b>	<b>\$43,138,832</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>			
<b>PASIVO CIRCULANTE</b>			
Préstamos de instituciones financieras	\$3,632,273		\$3,632,273
Cuentas por pagar	\$4,768,973	\$(1,090,331)	\$3,678,642
Anticipos de clientes	\$632,137		\$632,137
Impuestos por pagar	\$2,384,912	\$(48)	\$2,384,864
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>\$11,418,295</b>	<b>\$(1,090,379)</b>	<b>\$10,327,916</b>
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	\$12,099,909		\$12,099,909
Financiamiento de proyecto a largo plazo	\$1,806,701	\$(758,006)	\$1,048,695
Instrumentos de inversión por pagar	\$583,520		\$583,520
Obligaciones laborales	\$7,313		\$7,313
Impuesto sobre la renta diferido	\$4,997,447	\$(100,398)	\$4,897,049
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>\$30,913,185</b>	<b>\$(1,948,783)</b>	<b>\$28,964,402</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>			
Capital social	\$425,441		\$425,441
Capital adicional pagado	\$2,731,202		\$2,731,202
Utilidades retenidas	\$11,175,106	\$(37,108)	\$11,137,998
Otras cuentas de capital contable	\$(483,755)		\$(483,755)
Capital contable mayoritario	13,847,994	(37,108)	13,810,886
Interés minoritario	\$467,630	\$(104,086)	\$363,544
<b>TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE</b>	<b>\$14,315,624</b>	<b>\$(141,194)</b>	<b>\$14,174,430</b>
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>\$45,228,809</b>	<b>\$(2,089,977)</b>	<b>\$43,138,832</b>



DESARROLLADORA HOMEX ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO			
al 31 de Marzo de 2012			
(Miles de pesos)	Reportado	Ajustes	Proforma
<b>INGRESOS</b>			
Ingresos por vivienda de interés social	\$2,670,831		\$2,670,831
Ingresos por vivienda media	\$960,526		\$960,526
Ingresos por vivienda de interés social Brasil	\$25,980		\$25,980
Otros ingresos	\$9,899		\$9,899
Ingresos por Infraestructura	\$61,154	\$1,259,854	\$1,321,008
Ingresos por centros penitenciarios	\$2,159,337	\$(960,288)	\$1,199,049
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>\$5,887,727</b>	<b>\$299,566</b>	<b>\$6,187,293</b>
<b>COSTO</b>	\$3,997,244	\$438,850	\$4,436,094
Capitalización del RIF	\$221,570		\$221,570
Intereses	\$218,119		\$218,119
FX (ganancia) perdida y efecto contable de inflación	\$3,451		\$3,451
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>\$4,218,814</b>	<b>\$438,850</b>	<b>\$4,657,664</b>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>\$1,668,913</b>	<b>\$(139,284)</b>	<b>\$1,529,629</b>
<b>TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA</b>	\$656,118	\$(3,450)	\$652,668
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>\$1,012,795</b>	<b>\$(135,834)</b>	<b>\$876,961</b>
<b>OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETO</b>	\$9,691	\$32,869	\$42,560
<b>COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Gastos por intereses y comisiones	\$175,637		\$175,637
Gastos por intereses penitenciarias	\$49,796	\$(41,119)	\$8,677
Ingresos por intereses	\$(56,371)		\$(56,371)
Pérdida (ganancia) cambiaria	\$(603,270)		\$(603,270)
	<b>\$(434,208)</b>	<b>\$(41,119)</b>	<b>\$(475,327)</b>
<b>UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>	\$1,456,694	\$(61,846)	\$1,394,848
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	\$582,678	\$(24,738)	\$557,940
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>\$874,016</b>	<b>\$(37,108)</b>	<b>\$836,908</b>
INTERÉS MAYORITARIO	\$106,935	\$(104,086)	\$2,849
INTERÉS MINORITARIO	\$767,081	\$66,978	\$834,059
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>\$874,016</b>	<b>\$(37,108)</b>	<b>\$836,908</b>



Estado de Cambios en la Situación Financiera Consolidada			
Para el periodo al 31 de marzo de 2012			
	Reportado	Ajustes	Proforma
Utilidad Neta	767,082	69,826	836,908
<b>Efectos no monetarios:</b>			
Depreciación	99,961	-	99,961
Interés minoritario	106,935	104,086	2,849
Impuestos diferidos	582,678	(24,738)	557,940
	1,556,656	(58,998)	1,497,658
<b>(Aumento) disminución en:</b>			
Cuentas por cobrar	(3,651,056)	920,540	(2,730,516)
Inventarios (con tierra)	33,246	0	33,246
Cuentas por pagar	766,907	113,315	880,222
Otros A&P, netos (1)	967,033	(216,998)	750,035
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>	<b>(1,883,870)</b>	<b>816,857</b>	<b>(1,067,013)</b>
<b>Flujo de Efectivo Operativo</b>	<b>(327,214)</b>	<b>757,859</b>	<b>430,645</b>
Inversión en activos	(8,239)	146	(8,093)
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	<b>(335,453)</b>	<b>758,005</b>	<b>422,552</b>
Recursos netos generados por actividades de financiamiento	2,038,263	(758,005)	1,280,258
(Decremento) incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	1,702,810	(0)	1,702,810
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	3,917,055	-	3,917,055
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>5,619,865</u>	<u>(0)</u>	<u>5,619,865</u>





## SEGUNDO TRIMESTRE DE 2012

DESARROLLADORA HOMEX BALANCE GENERAL			
al 30 de Junio de 2012			
(Miles de pesos)	Reportado	Ajustes	Proforma
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>			
Efectivo e inversiones temporales	\$3,957,779	\$(191)	\$3,957,588
Cuentas por cobrar, neto	\$8,540,885	\$(2,660,405)	\$5,880,480
Inventarios	\$32,487,091		\$32,487,091
Otros activos circulantes	\$2,192,569	\$(374,566)	\$1,818,003
<b>Total del activo circulante</b>	<b>\$47,178,324</b>	<b>\$(3,035,162)</b>	<b>\$44,143,162</b>
Propiedad y equipo, neto	\$1,228,800	\$(127)	\$1,228,673
Crédito mercantil	\$1,132,175	\$(481,831)	\$650,344
Otros activos	\$179,263	\$444,994	\$624,257
<b>TOTAL</b>	<b>\$49,718,562</b>	<b>\$(3,072,126)</b>	<b>\$46,646,436</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>			
<b>PASIVO CIRCULANTE</b>			
Préstamos de instituciones financieras	\$2,012,041	\$(97,410)	\$1,914,631
Cuentas por pagar	\$6,715,068	\$(1,370,078)	\$5,344,990
Anticipos de clientes	\$937,983		\$937,983
Impuestos por pagar	\$2,969,868		\$2,969,868
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>\$12,634,960</b>	<b>\$(1,467,488)</b>	<b>\$11,167,472</b>
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	\$14,772,680		\$14,772,680
Financiamiento de proyecto a largo plazo	\$3,176,607	\$(1,605,230)	\$1,571,377
Instrumentos de inversión por pagar	\$248,058		\$248,058
Obligaciones laborales	\$7,563		\$7,563
Impuesto sobre la renta diferido	\$4,269,354	\$(45,388)	\$4,223,966
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>\$35,109,222</b>	<b>\$(3,118,106)</b>	<b>\$31,991,116</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>			
Capital social	\$425,441		\$425,441
Capital adicional pagado	\$2,731,202		\$2,731,202
Utilidades retenidas	\$11,752,088	\$45,980	\$11,798,068
Otras cuentas de capital contable	\$(495,744)		\$(495,744)
Capital contable mayoritario	14,412,987	45,980	14,458,967
Interés minoritario	\$196,353		\$196,353
<b>TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE</b>	<b>\$14,609,340</b>	<b>\$45,980</b>	<b>\$14,655,320</b>
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>\$49,718,562</b>	<b>\$(3,072,126)</b>	<b>\$46,646,436</b>



DESARROLLADORA HOMEX ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO			
al 30 de Junio de 2012			
(Miles de pesos)	Reportado	Ajustes	Proforma
<b>INGRESOS</b>			
Ingresos por vivienda de interés social	\$6,251,884		\$6,251,884
Ingresos por vivienda media	\$1,731,057		\$1,731,057
Ingresos por vivienda de interés social Brasil	\$70,356		\$70,356
Otros ingresos	\$18,783		\$18,783
Ingresos por Infraestructura	\$1,025,123	\$1,956,682	\$2,981,805
Ingresos por centros penitenciarios	\$3,962,998	\$(1,685,376)	\$2,277,622
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>\$13,060,201</b>	<b>\$271,306</b>	<b>\$13,331,507</b>
<b>COSTO</b>	\$8,909,724	\$321,817	\$9,231,541
Capitalización del RIF	\$491,547		\$491,547
Intereses	\$488,346		\$488,346
FX (ganancia) perdida y efecto contable de inflación	\$3,201		\$3,201
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>\$9,401,271</b>	<b>\$321,817</b>	<b>\$9,723,088</b>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>\$3,658,930</b>	<b>\$(50,511)</b>	<b>\$3,608,419</b>
<b>TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA</b>	\$1,352,913	\$(6,139)	\$1,346,774
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>\$2,306,017</b>	<b>\$(44,372)</b>	<b>\$2,261,645</b>
<b>OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETO</b>	\$13,238	\$15,170	\$28,408
<b>COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Gastos por intereses y comisiones	\$315,412		\$315,412
Gastos por intereses penitenciarias	\$157,638	\$(105,581)	\$52,057
Ingresos por intereses	\$(134,445)		\$(134,445)
Pérdida (ganancia) cambiaria	\$(169,106)	128	\$(168,978)
	<b>\$169,499</b>	<b>\$(105,453)</b>	<b>\$64,046</b>
<b>UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>	\$2,149,756	\$76,251	\$2,226,007
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	\$853,447	\$30,271	\$883,718
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>\$1,296,309</b>	<b>\$45,980</b>	<b>\$1,342,289</b>
INTERÉS MAYORITARIO	\$(1,129)		\$(1,129)
INTERÉS MINORITARIO	\$1,297,438	\$45,980	\$1,343,418
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>\$1,296,309</b>	<b>\$45,980</b>	<b>\$1,342,289</b>



Estado de Cambios en la Situación Financiera Consolidada			
Para el periodo al 30 de junio de 2012			
	Reportado	Ajustes	Proforma
Utilidad Neta	1,297,438	44,851	1,342,289
<b>Efectos no monetarios:</b>			
Depreciación	193,443	0	193,443
Interés minoritario	- 1,129	0	- 1,129
Impuestos diferidos	853,447	30,271	883,718
	2,343,199	75,122	2,418,321
<b>(Aumento) disminución en:</b>			
Cuentas por cobrar	(7,566,011)	1,078,289	(6,487,722)
Inventarios (con tierra)	(1,846,995)	0	(1,846,995)
Cuentas por pagar	2,399,948	586,601	2,986,549
Otros A&P, netos (1)	196,432	(37,500)	158,932
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>	<b>(6,816,626)</b>	<b>1,627,390</b>	<b>(5,189,236)</b>
<b>Flujo de Efectivo Operativo</b>	<b>(4,473,427)</b>	<b>1,702,512</b>	<b>(2,770,915)</b>
Inversión en activos	(13,226)	127	(13,099)
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	<b>(4,486,653)</b>	<b>1,702,639</b>	<b>(2,784,014)</b>
Recursos netos generados por actividades de financiamiento	4,451,779	(1,702,639)	2,749,140
(Decremento) incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(34,874)	0	(34,874)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	3,992,653	-	3,992,653
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>3,957,779</u>	<u>0</u>	<u>3,957,779</u>



## TERCER TRIMESTRE DE 2012

DESARROLLADORA HOMEX BALANCE GENERAL			
al 30 de Septiembre de 2012			
(Miles de pesos)	Reportado	Ajustes	Proforma
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>			
Efectivo e inversiones temporales	\$3,985,349	\$(221)	\$3,985,128
Cuentas por cobrar, neto	\$10,776,533	\$(3,283,805)	\$7,492,728
Inventarios	\$32,546,540		\$32,546,540
Otros activos circulantes	\$2,301,595	\$(484,868)	\$1,816,727
<b>Total del activo circulante</b>	<b>\$49,610,017</b>	<b>\$(3,768,894)</b>	<b>\$45,841,123</b>
Propiedad y equipo, neto	\$1,224,758	\$(118)	\$1,224,640
Crédito mercantil	\$1,132,175	\$(481,831)	\$650,344
Otros activos	\$158,101	\$448,720	\$606,821
<b>TOTAL</b>	<b>\$52,125,051</b>	<b>\$(3,802,123)</b>	<b>\$48,322,928</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>			
<b>PASIVO CIRCULANTE</b>			
Préstamos de instituciones financieras	\$1,549,887	\$(183,963)	\$1,365,924
Cuentas por pagar	\$6,656,235	\$(1,577,489)	\$5,078,746
Anticipos de clientes	\$896,459		\$896,459
Impuestos por pagar	\$3,323,965		\$3,323,965
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>\$12,426,546</b>	<b>\$(1,761,452)</b>	<b>\$10,665,094</b>
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	\$14,500,456		\$14,500,456
Financiamiento de proyecto a largo plazo	\$4,803,914	\$(2,056,401)	\$2,747,513
Instrumentos de inversión por pagar	\$615,779		\$615,779
Obligaciones laborales	\$7,966		\$7,966
Impuesto sobre la renta diferido	\$4,752,726	\$(39,104)	\$4,713,622
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>\$37,107,387</b>	<b>\$(3,856,957)</b>	<b>\$33,250,430</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>			
Capital social	\$425,441		\$425,441
Capital adicional pagado	\$2,731,202		\$2,731,202
Utilidades retenidas	\$12,293,993	\$54,834	\$12,348,827
Otras cuentas de capital contable	\$(638,121)		\$(638,121)
Capital contable mayoritario	14,812,515	54,834	14,867,349
Interés minoritario	\$205,149		\$205,149
<b>TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE</b>	<b>\$15,017,664</b>	<b>\$54,834</b>	<b>\$15,072,498</b>
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>\$52,125,051</b>	<b>\$(3,802,123)</b>	<b>\$48,322,928</b>



DESARROLLADORA HOMEX ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO			
al 30 de Septiembre de 2012			
(Miles de pesos)	Reportado	Ajustes	Proforma
<b>INGRESOS</b>			
Ingresos por vivienda de interés social	\$10,182,354		\$10,182,354
Ingresos por vivienda media	\$2,917,922		\$2,917,922
Ingresos por vivienda de interés social Brasil	\$89,076		\$89,076
Otros ingresos	\$47,106		\$47,106
Ingresos por Infraestructura	\$1,303,222	\$2,346,748	\$3,649,970
Ingresos por centros penitenciarios	\$6,007,972	\$(2,530,790)	\$3,477,182
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>\$20,547,652</b>	<b>\$(184,042)</b>	<b>\$20,363,610</b>
<b>COSTO</b>			
Capitalización del RIF	\$14,159,542	\$(51,972)	\$14,107,570
Intereses	\$850,639		\$850,639
Intereses	\$844,275		\$844,275
FX (ganancia) perdida y efecto contable de inflación	\$6,364		\$6,364
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>\$15,010,181</b>	<b>\$(51,972)</b>	<b>\$14,958,209</b>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>\$5,537,471</b>	<b>\$(132,070)</b>	<b>\$5,405,401</b>
<b>TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA</b>	<b>\$1,933,685</b>	<b>\$(12,061)</b>	<b>\$1,921,624</b>
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>\$3,603,786</b>	<b>\$(120,009)</b>	<b>\$3,483,777</b>
<b>OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETO</b>	<b>\$(220,731)</b>	<b>\$16,744</b>	<b>\$(203,987)</b>
<b>COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Gastos por intereses y comisiones	\$369,829		\$369,829
Gastos por intereses penitenciarias	\$300,297	\$(194,783)	\$105,514
Ingresos por intereses	\$(221,332)		\$(221,332)
Pérdida (ganancia) cambiaria	\$(35,663)	128	\$(35,535)
	<b>\$413,131</b>	<b>\$(194,655)</b>	<b>\$218,476</b>
<b>UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>	<b>\$2,969,924</b>	<b>\$91,390</b>	<b>\$3,061,314</b>
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	\$1,179,060	\$36,556	\$1,215,616
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>\$1,790,864</b>	<b>\$54,834</b>	<b>\$1,845,698</b>
INTERÉS MAYORITARIO	\$5,695		\$5,695
INTERÉS MINORITARIO	\$1,785,169	\$54,834	\$1,840,003
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>\$1,790,864</b>	<b>\$54,834</b>	<b>\$1,845,698</b>



Estado de Cambios en la Situación Financiera Consolidada			
Para el periodo al 30 de septiembre de 2012			
	Reportado	Ajustes	Proforma
Utilidad Neta	1,785,169	60,529	1,845,698
<b>Efectos no monetarios:</b>			
Depreciación	274,648	0	274,648
Interés minoritario	5,695	-	5,695
Impuestos diferidos	1,179,060	36,556	1,215,616
	3,244,572	97,085	3,341,657
<b>(Aumento) disminución en:</b>			
Cuentas por cobrar	(9,910,685)	1,643,939	(8,266,746)
Inventarios (con tierra)	(1,906,444)	0	(1,906,444)
Cuentas por pagar	2,341,113	547,244	2,888,357
Otros A&P, netos (1)	1,098,797	(48,021)	1,050,776
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>	<b>(8,377,219)</b>	<b>2,143,162</b>	<b>(6,234,057)</b>
<b>Flujo de Efectivo Operativo</b>	<b>(5,132,647)</b>	<b>2,240,247</b>	<b>(2,892,400)</b>
Inversión en activos	(122,366)	118	(122,248)
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	<b>(5,255,013)</b>	<b>2,240,365</b>	<b>(3,014,648)</b>
Recursos netos generados por actividades de financiamiento	5,247,710	(2,240,365)	3,007,345
(Decremento) incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(7,303)	(0)	(7,303)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	3,992,653	-	3,992,653
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>3,985,350</u>	<u>(0)</u>	<u>3,985,350</u>

## Descripción de la transición a IFRS

Los estados financieros de la Compañía por el año que finalizó el 31 de diciembre 2012, fueron los primeros estados financieros anuales que cumplieron con las NIIF. La fecha de transición de la Compañía fue el 1 de enero de 2011. En la preparación de estos estados financieros con apego a la NIIF 1, Adopción por primera vez de las NIIF, la Compañía ha considerado las excepciones obligatorias aplicables a la Compañía, de la plena aplicación retroactiva de las NIIF, que se muestran a continuación:

- a. La Compañía aplicó la excepción obligatoria para estimaciones contables, en relación a la consistencia con las estimaciones efectuadas por el mismo período bajo NIF.
- b. Por las relaciones de cobertura designadas conforme a NIF, la Compañía consideró que dichas coberturas cumplen con los requisitos de NIIF.

Adicionalmente la Compañía aplicó la exención opcional de adopción por primera vez como se describe a continuación:

- a. La Compañía eligió aplicar de forma retroactiva la NIIF 3 (revisada en 2008) a las combinaciones de negocios realizadas a partir de la adquisición de las compañías de Loreto realizadas en 2010, a que se hace referencia en el último párrafo de la Nota 2.
- b. La Compañía eligió en la fecha de transición a las NIIF, por la medición a valor razonable de la mayor parte de las propiedades y equipo, y utilizar este valor razonable como el costo asumido en esa fecha. Dicho valor razonable fue determinado mediante avalúo realizado por un perito independiente.
- c. La Compañía eligió reconocer a la fecha de transición, todas las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de beneficios a los empleados no reconocidas a la fecha de transición de conformidad con NIF.
- d. La Compañía optó en la fecha de transición por contabilizar las inversiones en subsidiarias y asociadas, considerando el importe en libros que se tenía a esa fecha según las NIF, como costo atribuido, cuando esta emita estados financieros separados en los términos de la NIC 27 Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos.
- e. La Compañía decidió reconocer el cambio en la política contable derivado de la aplicación de la NIC 23 a los costos por préstamos relacionados con los activos aptos cuya fecha de inicio de la capitalización sea la fecha de transición o fecha posterior.

Explicación de los principales impactos por la adopción de las NIIF en las políticas contables de la Compañía:

#### Reconocimiento de los efectos de la inflación

Conforme a la NIC 29 “*Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias*”, los efectos de la inflación se reconocen cuando esta rebasa el 100% acumulado durante los tres ejercicios inmediatos anteriores, conforme a los lineamientos de las NIF, estos efectos se reconocían cuando la inflación acumulada en los tres ejercicios anteriores rebasaba el 26%.

#### Costos de préstamos

Conforme a la NIC 23 “*Costos de Prestamos*”, únicamente se pueden capitalizar las diferencias de cambio procedentes de préstamos en moneda extranjera que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, como parte del costo de dichos activos, en la medida en que se consideren como ajustes de los costos por intereses. Conforme a las NIF dichas diferencias cambiarias se capitalizaban en su totalidad sin importar su naturaleza.

#### Propiedades, planta y equipo

Conforme a la NIC 16 “*Propiedades, Planta y Equipo*”, cuando partes significativas de un elemento de propiedad y equipo tenga una vida útil sustancialmente diferente a la de todo el elemento, la Compañía reconocerá dicha parte significativa como un activo separado con vida útil y depreciación individual. Conforme a las disposiciones de las NIF, esta disposición no era requerida al 31 de diciembre de 2011.

#### Combinaciones de negocios

Conforme a la NIIF 3 “*Combinaciones de Negocios*”, cuando las adquisiciones de negocios cuyo valor razonable de los activos netos adquiridos excede al precio de compra pagado por ellos, la diferencia se reconoce como una utilidad en los resultados del ejercicio. Conforme a las disposiciones de las NIF este excedente, se registra reduciendo el valor de los activos adquiridos hasta el valor de la contraprestación pagada.

#### Beneficios a los empleados

Conforme a la NIC 19 “*Beneficios a Empleados*”, las obligaciones laborales por indemnizaciones legales que se cubren a los trabajadores, se registran únicamente cuando las acciones de la Compañía han demostrado que existe un compromiso para finalizar la relación con el empleado o una declaración para alentar su retiro voluntario, situación que debe mostrarse en un plan que describa las características de la terminación de la relación laboral. Conforme a los lineamientos de las NIF, este tipo de obligaciones se venían registrando en forma periódica conforme se devengaban.

Conforme a las NIIF no se requiere reconocer la participación de los trabajadores en las utilidades diferida. Conforme a las NIF la Compañía venía utilizando el método de activos y pasivos para reconocer el activo diferido por PTU.



## Instrumentos Financieros

Conforme a la NIC 39 *“Instrumentos Financieros Reconocimiento y Medición”*, se requiere considerar el riesgo de crédito en la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros, riesgo de crédito es el riesgo de que la contraparte no cumpla con sus obligaciones contractuales, también de acuerdo con esa norma no está permitido el método de short-cut para evaluar la efectividad de los swaps de tasa de interés y finalmente la norma requiere que los costos de emisión de deuda se reduzcan de la deuda y se amorticen mediante el método de interés efectivo. Conforme a los lineamientos de las NIF, no era necesaria considerar el riesgo de crédito en la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros, se podía aplicar el método de shortcut para evaluar la efectividad de los swaps de tasa de interés y los costos de emisión de deuda se amortizaban en línea recta durante la vida del crédito.

## Presentación y revelación de los Estados Financieros

Conforme a la NIC 39 *“Instrumentos Financieros Reconocimiento y Medición”* la deuda se presenta disminuida de los costos iniciales de emisión dentro del estado de situación financiera. Conforme a las NIF dichos costos se presentaban en ese mismo estado, en el rubro de otros activos.

Conforme a las NIC 1 *“Presentación de Estados Financieros”* la Compañía presenta un estado de utilidad integral, el cual incluirá además del estado de resultados, otros movimientos en la utilidad integral. Conforme a las NIF, la Compañía presentaba los movimientos correspondientes a la utilidad integral dentro del estado de variaciones en el capital contable.

Conforme a las NIC 1 *“Presentación de Estados Financieros”* y a la NIIF 1 *“Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”*, la Compañía presenta dentro del estado de situación financiera, los saldos de las cuentas al inicio del año más antiguo que se presenta en una tercera columna. Conforme a las NIF esta tercera columna no era requerida hasta el 31 de diciembre de 2011.

Conforme a las NIIF, la PTU causada se considera un gasto de operación y se presenta dentro de los gastos de operación en el estado de utilidad integral. Conforme a las NIF, la Compañía presentaba este gasto dentro del rubro de otros ingresos, gastos, en el estado de resultados.

Conciliación entre IFRS y NIF: las siguientes conciliaciones proporcionan la cuantificación de los efectos de transición y el impacto en el capital contable a la fecha de transición del 1 de enero de 2011, 31 de marzo de 2011, 30 de junio de 2011, 30 de septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2011, como sigue:



1 de enero de 2011				
	Referencia a nota de los efectos de la transición	Cifras auditadas con NIF	Ajustes y reclasificaciones derivados de la adopción	Cifras no auditadas con NIIF
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo		3,435,222	-	3,435,222
Cuentas por cobrar, neto		1,975,203	-	1,975,203
Inventarios	(a)	27,713,357	(255,669)	27,457,688
Pagos anticipados y otros activos circulantes		748,158	-	748,158
Total del activo circulante		33,871,940	(255,669)	33,616,271
Propiedad y equipo, neto	(a,c,d)	1,002,572	506,919	1,509,491
Crédito mercantil		731,861	-	731,861
Otros activos, neto	(e)	255,843	(154,847)	100,996
Impuesto sobre la renta diferido		779,268	-	779,268
Total del activo		36,641,484	96,403	36,737,887
Pasivo y capital contable				
Cuentas por pagar a instituciones financieras	(e)	1,898,117	(35,465)	1,862,652
Cuentas por pagar		4,230,161	1,540	4,231,701
Anticipos de clientes		624,644	-	624,644
Impuestos por pagar		1,569,281	(1,540)	1,567,741
Total del pasivo a corto plazo		8,322,203	(35,465)	8,286,738
Cuentas por pagar a largo plazo a instituciones financieras	(e)	11,023,031	(128,402)	10,894,629
Instrumentos financieros derivados	(f)	508,160	(15,796)	492,364
Obligaciones laborales	(g)	90,478	(85,794)	4,684
Impuesto sobre la renta diferido	(i)	4,377,101	120,486	4,497,587
Total del pasivo		24,320,973	(144,971)	24,176,002
Capital social	(a)	528,011	(102,567)	425,444
Utilidades acumuladas	(a,c,d,f,g,i)	8,657,851	809,359	9,467,210
Otras cuentas de capital	(f,i)	3,134,649	(465,418)	2,669,231
Total del capital contable		12,320,511	241,374	12,561,885
Total del pasivo y capital contable		36,641,484	96,403	36,737,887

<b>31 de marzo de 2011</b>				
	<b>Referencia a nota de los efectos de la transición</b>	<b>Cifras no auditadas con NIF</b>	<b>Ajustes y reclasificaciones derivados de la adopción</b>	<b>Cifras no auditadas con NIIF</b>
<b>Activo</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo		3,351,706	-	3,351,706
Cuentas por cobrar, neto		1,814,285	-	1,814,285
Inventarios	(a,b,h)	28,977,913	(367,266)	28,610,647
Pagos anticipados y otros activos circulantes	(b)	1,203,578	209,160	1,412,738
Total del activo circulante		<u>35,347,482</u>	<u>(158,106)</u>	<u>35,189,376</u>
Propiedad y equipo, neto	(a,c,d)	934,632	520,281	1,454,913
Crédito mercantil	(a)	731,861	(81,517)	650,344
Otros activos, neto	(e)	291,767	(147,725)	144,042
Total del activo		<u>37,305,742</u>	<u>132,933</u>	<u>37,438,675</u>
<b>Pasivo y capital contable</b>				
Cuentas por pagar a instituciones financieras	(e)	2,423,882	(35,668)	2,388,214
Cuentas por pagar		4,269,074		4,269,074
Anticipos de clientes		830,762	-	830,762
Impuestos por pagar		1,433,002		1,433,002
Total del pasivo a corto plazo		<u>8,956,720</u>	<u>(35,668)</u>	<u>8,921,052</u>
Cuentas por pagar a largo plazo a instituciones financieras	(e)	10,680,143	(123,563)	10,556,580
Instrumentos financieros derivados	(f)	485,255	(14,105)	471,150
Obligaciones laborales	(g)	95,577	(93,600)	1,977
Impuesto sobre la renta diferido	(i)	4,407,447	166,930	4,574,377
Total del pasivo		<u>24,625,142</u>	<u>(100,006)</u>	<u>24,525,136</u>
Capital social	(a)	528,011	(102,567)	425,444
Utilidades acumuladas	(a,c,d,f,g,i)	8,906,395	755,547	9,661,942
Otras cuentas de capital social	(f,i)	3,246,194	(420,041)	2,826,153
Capital contable		<u>12,680,600</u>	<u>232,939</u>	<u>12,913,539</u>
Total del pasivo y capital contable		<u>37,305,742</u>	<u>132,933</u>	<u>37,438,675</u>

30 de junio de 2011				
	Referencia a nota de los efectos de la transición	Cifras no auditadas con NIF	Ajustes y reclasificaciones derivados de la adopción	Cifras no auditadas con NIIF
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo		3,800,414	-	3,800,414
Cuentas por cobrar, neto		1,879,004	-	1,879,004
Inventarios	(a,b,h)	29,422,573	(291,502)	29,131,071
Pagos anticipados y otros activos circulantes	(b)	1,292,157	155,602	1,447,759
Total del activo circulante		36,394,148	(135,900)	36,258,248
Propiedad y equipo, neto	(a,c,d)	889,581	532,653	1,422,234
Crédito mercantil	(a)	731,861	(81,517)	650,344
Otros activos, neto	(e)	258,365	(176,529)	81,836
Total del activo		38,273,955	138,707	38,412,662
Pasivo y capital contable				
Cuentas por pagar a instituciones financieras	(e)	2,563,381	(52,377)	2,511,004
Cuentas por pagar		4,480,407		4,480,407
Anticipos de clientes		995,772	-	995,772
Impuestos por pagar		1,859,681		1,859,681
Total del pasivo a corto plazo		9,899,241	(52,377)	9,846,864
Cuentas por pagar a largo plazo a instituciones financieras	(e)	10,573,883	(134,389)	10,439,494
Instrumentos financieros derivados	(f)	590,881	(14,105)	576,776
Obligaciones laborales	(g)	104,010	(101,377)	2,633
Impuesto sobre la renta diferido	(i)	3,987,573	180,060	4,167,633
Total del pasivo		25,155,588	(122,188)	25,033,400
Capital social	(a)	528,011	(102,567)	425,444
Utilidades acumuladas	(a,c,d,f,g,i)	9,388,311	783,503	10,171,814
Otras cuentas de capital	(f,i)	3,202,045	(420,041)	2,782,004
Total del capital contable		13,118,367	260,895	13,379,262
Total del pasivo y capital contable		38,273,955	138,707	38,412,662



		30 de septiembre de 2011		
	Referencia a nota de los efectos de la transición	Cifras no auditadas con NIF	Ajustes y reclasificaciones derivados de la adopción	Cifras no auditadas con NIIF
<b>Activo</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo		3,314,837	-	3,314,837
Cuentas por cobrar, neto		1,926,530	-	1,926,530
Inventarios	(a,b,h)	31,208,074	(681,213)	30,526,861
Pagos anticipados y otros activos circulantes	(b)	1,190,271	69,958	1,260,229
<b>Total del activo circulante</b>		<b>37,639,712</b>	<b>(611,255)</b>	<b>37,028,457</b>
Propiedad y equipo, neto	(a,c,d)	859,495	583,992	1,443,487
Crédito mercantil	(a)	731,861	(81,517)	650,344
Otros activos, neto	(e)	359,984	(167,488)	192,496
<b>Total del activo</b>		<b>39,591,052</b>	<b>(276,268)</b>	<b>39,314,784</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>				
Cuentas por pagar a instituciones financieras	(e)	3,339,227	(60,883)	3,278,344
Cuentas por pagar		4,670,394		4,670,394
Anticipos de clientes		862,273	-	862,273
Impuestos por pagar		1,758,493		1,758,493
<b>Total del pasivo a corto plazo</b>		<b>10,630,387</b>	<b>(60,883)</b>	<b>10,569,504</b>
Cuentas por pagar a largo plazo a instituciones financieras	(e)	10,998,282	(128,909)	10,869,373
Obligaciones laborales	(g)	116,074	(109,213)	6,861
Impuesto sobre la renta diferido	(i)	4,205,121	28,090	4,233,211
<b>Total del pasivo</b>		<b>25,949,864</b>	<b>(270,915)</b>	<b>25,678,949</b>
Capital social	(a)	528,011	(102,567)	425,444
Utilidades acumuladas	(a,c,d,f,g,i)	9,833,363	562,632	10,395,995
Otras cuentas de capital	(f,i)	3,279,814	(465,418)	2,814,396
<b>Total del capital contable</b>		<b>13,641,188</b>	<b>(5,353)</b>	<b>13,635,835</b>
<b>Total del pasivo y capital contable</b>		<b>39,591,052</b>	<b>(276,268)</b>	<b>39,314,784</b>



31 de diciembre de 2011				
	Referencia a nota de los efectos de la transición	Cifras auditadas con NIF	Ajustes y reclasificaciones derivados de la adopción	Cifras no auditadas con NIIF
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo		3,992,653	-	3,992,653
Cuentas por cobrar a filiales		174,073	-	174,073
Cuentas por cobrar, neto		1,993,023	-	1,993,023
Inventarios	(a,h)	31,271,914	(686,188)	30,585,726
Pagos anticipados y otros activos circulantes		1,000,347	-	1,000,347
Total del activo circulante		38,432,010	(686,188)	37,745,822
Propiedad y equipo, neto	(a,c,d)	786,137	588,991	1,375,128
Crédito mercantil		731,861	-	731,861
Otros activos, neto	(e)	554,822	(210,843)	343,979
Impuesto sobre la renta diferido		867,471	-	867,471
Total del activo		41,372,301	(308,040)	41,064,261
Pasivo y capital contable				
Cuentas por pagar a instituciones financieras	(e)	3,851,294	(53,237)	3,798,057
Cuentas por pagar		4,247,702	67,420	4,315,122
Anticipos de clientes		669,851	-	669,851
Impuestos por pagar		2,815,254	(67,420)	2,747,834
Total del pasivo a corto plazo		11,584,101	(53,237)	11,530,864
Cuentas por pagar a largo plazo a instituciones financieras	(e)	11,512,842	(123,293)	11,389,549
Instrumentos financieros derivados	(f)	12,226	(4,768)	7,458
Obligaciones laborales	(g)	74,115	(69,440)	4,675
Impuesto sobre la renta diferido	(i)	4,501,539	(43,960)	4,457,579
Total del pasivo		27,684,823	(294,698)	27,390,125
Capital social	(a)	528,011	(102,567)	425,444
Utilidades acumuladas	(a,c,d,f,g,i)	9,962,265	574,952	10,537,217
Otras cuentas de capital	(f,i)	3,197,202	(485,727)	2,711,475
Total del capital contable		13,687,478	(13,342)	13,674,136
Total del pasivo y capital contable		41,372,301	(308,040)	41,064,261

Asimismo se presentan los efectos de adopción en el estado de utilidad integral al 31 de marzo de 2011, al 30 de junio de 2011, del 1 de abril al 30 de junio de 2011, al 30 de septiembre de 2011, del 1 de julio al 30 de septiembre de 2011, al 31 de diciembre de 2011 y del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2011:

	31 de marzo de 2011		
Referencia a nota de los efectos de la transición	Cifras no auditadas con NIF	Ajustes y reclasificaciones derivados de la adopción	Cifras no auditadas con NIIF
Ingresos	4,098,427		4,098,427
Costo de ventas	(a,d,g,h) 2,928,651	9,854	2,938,505
Utilidad bruta	1,169,776	(9,854)	1,159,922
Gastos de operación	(a,c,d,g) 615,161	(8,644)	606,517
Utilidad de operación	554,615	(1,210)	553,405
Otros ingresos (gastos)	(8,626)		(8,626)
CIF, neto	(f,h) (111,311)	118,824	7,513
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	434,678	117,614	552,292
Impuesto sobre la renta	(i) 169,525	45,870	215,395
Utilidad neta consolidada	265,153	71,744	336,897
Resultado por conversión de monedas extranjeras	5,810	-	5,810
Cambios en la valuación de instrumentos financieros derivados, neto de ISR diferido	282,736	-	282,736
Utilidad integral consolidada	553,699	71,744	625,443

30 de junio de 2011

	Referencia a nota de los efectos de la transición	Cifras no auditadas con NIF	Ajustes y reclasificacione s derivados de la adopción	Cifras no auditadas con NIIF
Ingresos		9,588,035		9,588,035
Costo de ventas	(a,d,g,h)	6,720,844	12,893	6,733,737
Utilidad bruta		2,867,191	(12,893)	2,854,298
Gastos de operación	(a,c,d,g)	1,381,671	(14,013)	1,367,658
Utilidad de operación		1,485,520	1,120	1,486,640
Otros ingresos (gastos)		15,242	(6,252)	8,990
CIF, neto	(f,h)	329,881	(163,832)	166,049
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		1,170,881	158,700	1,329,581
Impuesto sobre la renta	(i)	427,020	59,000	486,020
Utilidad neta consolidada		743,861	99,700	843,561
Resultado por conversión de monedas extranjeras		(6,744)	-	(6,744)
Cambios en la valuación de instrumentos financieros derivados, neto de ISR diferido		57,951	-	57,951
Utilidad integral consolidada		795,068	99,700	894,768



**Del 1 de abril al 30 de junio de 2011**

Referencia a nota de los efectos de la transición	Cifras no auditadas con NIF	Ajustes y reclasificaciones derivados de la adopción	Cifras no auditadas con NIIF
Ingresos	5,489,608		5,489,608
Costo de ventas (a,d,g,h)	3,792,193	3,039	3,795,232
Utilidad bruta	1,697,415	(3,039)	1,694,376
Gastos de operación (a,c,d,g)	766,510	(5,368)	761,142
Utilidad de operación	930,905	2,329	933,234
Otros ingresos (gastos)	23,868	(6,251)	17,617
CIF, neto (f,h)	218,570	(45,008)	173,562
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	736,203	41,086	777,289
Impuesto sobre la renta (i)	257,495	13,130	270,625
Utilidad neta consolidada	478,708	27,956	506,664
Resultado por conversión de monedas extranjeras	(12,554)	-	(12,554)
Cambios en la valuación de instrumentos financieros derivados, neto de ISR diferido	(224,785)	-	(224,785)
Utilidad integral consolidada	241,369	27,956	269,325

**30 de septiembre de 2011**

Referencia a nota de los efectos de la transición	Cifras no auditadas con NIF	Ajustes y reclasificaciones derivados de la adopción	Cifras no auditadas con NIIF
Ingresos	15,287,133		15,287,133
Costo de ventas (a,d,g,h)	11,029,294	(230,849)	10,798,445
Utilidad bruta	4,257,839	230,849	4,488,688
Gastos de operación (a,c,d,g)	2,075,183	(20,362)	2,054,821
Utilidad de operación	2,182,656	251,211	2,433,867
Otros ingresos (gastos)	28,028	25,314	53,342
CIF, neto (f,h)	336,781	536,043	872,824
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	1,873,903	(259,518)	1,614,385
Impuesto sobre la renta (i)	683,412	(92,970)	590,442
Utilidad neta consolidada	1,190,491	(166,548)	1,023,943
Resultado por conversión de monedas extranjeras	19,433	-	19,433
Cambios en la valuación de instrumentos financieros derivados, neto de ISR diferido	114,394	-	114,394
Utilidad integral consolidada	1,324,318	(166,548)	1,157,770

**Del 1 de julio al 30 de septiembre de 2011**

Referencia a nota de los efectos de la transición	Cifras no auditadas con NIF	Ajustes y reclasificaciones derivados de la adopción	Cifras no auditadas con NIIF
Ingresos	5,699,098		5,699,098
Costo de ventas (a,d,g,h)	4,308,450	(243,743)	4,064,707
Utilidad bruta	1,390,648	243,743	1,634,391
Gastos de operación (a,c,d,g)	693,512	(6,348)	687,164
Utilidad de operación	697,136	250,091	947,227
Otros ingresos (gastos)	12,786	31,566	44,352
CIF, neto (f,h)	6,900	699,875	706,775
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	703,022	(418,218)	284,804
Impuesto sobre la renta (i)	256,392	(151,970)	104,422
Utilidad neta consolidada	446,630	(266,248)	180,382
Resultado por conversión de monedas extranjeras	26,177	-	26,177
Cambios en la valuación de instrumentos financieros derivados, neto de ISR diferido	56,443	-	56,443
Utilidad integral consolidada	529,250	(266,248)	263,002

**31 de diciembre de 2011**

Referencia a nota de los efectos de la transición	Cifras auditadas con NIF	Ajustes y reclasificaciones derivados de la adopción	Cifras no auditadas con NIIF
Ingresos	21,853,279		21,853,279
Costo de ventas (a,d,g,h)	16,165,752	(350,842)	15,814,910
Utilidad bruta	5,687,527	350,842	6,038,369
Gastos de operación (a,c,d,g)	2,767,974	6,955	2,774,929
Utilidad de operación	2,919,553	343,887	3,263,440
Otros ingresos (gastos) (d)	(344,867)	11,168	(333,699)
CIF, neto (f,h)	394,804	(740,537)	1,135,341
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	2,179,882	(385,482)	1,794,400
Impuesto sobre la renta (i)	865,940	151,075	714,865
Utilidad neta consolidada	1,313,942	(234,407)	1,079,535
Resultado por conversión de monedas extranjeras	(2,284)	(7,086)	(9,370)
Cambios en la valuación de instrumentos financieros derivados, neto de ISR diferido (f,i)	58,950	(13,225)	45,725
Utilidad integral consolidada	1,370,608	(254,718)	1,115,890

**Del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2011**

<b>Referencia a nota de los efectos de la transición</b>	<b>Cifras no auditadas con NIF</b>	<b>Ajustes y reclasificaciones derivados de la adopción</b>	<b>Cifras no auditadas con NIIF</b>
Ingresos	6,566,146		6,566,146
Costo de ventas	(a,d,g,h) 5,136,458	(119,993)	5,016,465
Utilidad bruta	1,429,688	119,993	1,549,681
Gastos de operación	(a,c,d,g) 692,791	27,316	720,107
Utilidad de operación	736,897	92,677	829,574
Otros ingresos (gastos)	(372,895)	(14,146)	(387,041)
CIF, neto	(f,h) 58,023	204,494	262,517
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	305,979	(125,963)	180,016
Impuesto sobre la renta	(i) 182,528	(58,105)	124,423
Utilidad neta consolidada	123,451	(67,858)	55,593
Resultado por conversión de monedas extranjeras	(21,717)	-	(21,717)
Cambios en la valuación de instrumentos financieros derivados, neto de ISR diferido	(55,444)	(20,308)	(75,752)
Utilidad integral consolidada	46,290	(88,166)	(41,876)

**Notas a la conciliación del capital contable y resultado integral:**

- a) Eliminación de los efectos de la inflación.
- b) Reclasificación de anticipos a proveedores.
- c) Reconocimiento del valor razonable de la propiedad y equipo adquirido en la combinación de negocios.
- d) Reconocimiento del valor razonable de ciertas partidas de propiedad y equipo mediante avalúo.
- e) Reclasificación de los costos de emisión de deuda de otros activos a cuentas por pagar a instituciones financieras a corto y largo plazo.
- f) Ajustes a valor razonable de los instrumentos financieros derivados.
- g) Eliminación de la provisión de pagos por indemnización del pasivo por obligaciones laborales.
- h) Eliminación del costo financiero no capitalizable de acuerdo con las NIIF.
- i) Efecto en impuesto sobre la renta diferido de los ajustes para adoptar las NIIF, descritos en los incisos a) a h) anteriores.



## DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B de C.V. CONFERENCIA SOBRE RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2012.

FECHA: Miércoles 27 de Febrero, 2013

HORA: 9:00 AM Centro (Ciudad de México)  
10:00 AM Este (Nueva York)

PARTICIPANTES: Gerardo de Nicolás, Director General de la Compañía  
Carlos Moctezuma, Director General Adjunto de Planeación y Finanzas  
Vania Fueyo, Director, Relaciones con Inversionistas

MARCAR AL: Internacional: 706-643-5124  
U.S.: 866-887-3678  
Contraseña: 93193158  
***Favor de marcar 10 minutos antes del inicio programado de la conferencia y solicitar la llamada de Homex.***

REPRODUCCIÓN: Número internacional 404-537-3406 o U.S. 855-859-2056, estará disponible una hora después de que la conferencia telefónica termine, el código de acceso para la reproducción es: 93193158. Así mismo estará disponible vía webcast en nuestro sitio: <http://www.homex.com.mx/ri/index.htm>

Una copia del comunicado de resultados le será enviado vía correo electrónico al cierre del mercado el día 26 de Febrero de 2013. Así mismo estará disponible en el sitio de RI de la Compañía. <http://www.homex.com.mx/ri/index.htm>

Favor de contactar a Vania Fueyo al (011-52-667) 758 5838 o vía correo electrónico [investor.relations@homex.com.mx](mailto:investor.relations@homex.com.mx) con cualquier pregunta.