



REPORTE ANUAL

**Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.
Boulevard Alfonso Zaragoza M. 2204 Norte
80020, Fraccionamiento Bonanza, Culiacán, Sinaloa, México**

**Títulos en Circulación: Acciones Comunes Nominativas sin valor nominal serie única y American Depositary Shares
Mercados en donde cotiza: Bolsa Mexicana de Valores y New York Stock Exchange**

**Clave de Cotización en la BMV: “Homex”
Clave de Cotización en el NYSE: “HXM”**

Las acciones de la emisora “Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.” se encuentran inscritas en la Sección de Valores y en la Sección Especial del Registro Nacional de Valores y son objeto de cotización en la Bolsa Mexicana de Valores y en el New York Stock Exchange.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del emisor.

Informe anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado que se refiere al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2012.

TABLA DE REFERENCIA

| Información Requerida | Sección del Informe Anual | Página |
|--|---|----------------|
| 1) INFORMACIÓN GENERAL | | |
| a) Glosario de Términos y Definiciones | “Glosario de Términos y Definiciones” | 4 |
| b) Resumen Ejecutivo | “Presentación de la Información Financiera” | 7 |
| c) Factores de Riesgo | “Factores de Riesgo” | 17 |
| d) Otros Valores | “Liquidez y Fuentes de Financiamiento” | 62 |
| e) Cambios Significativos a los Derechos de Valores Inscritos en el Registro | No Aplica | |
| f) Destino de los Fondos, en su caso | No aplica | |
| g) Documentos de Carácter Público | “Documentos de Carácter Público” | 96 |
| 2) LA EMISORA | | |
| a) Historia y Desarrollo de la Emisora | “Visión General del Negocio” | 25 |
| b) Descripción del Negocio | “Nuestra Compañía” | 25 |
| i) Actividad Principal | “Nuestra Compañía” | 25 |
| ii) Canales de Distribución | “Diversificación Geográfica” | 30 |
| iii) Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos | “Estrategias de Negocios” y “Negocios Relevantes” | 31 |
| iv) Principales Clientes | “Oferta de Vivienda” | 35 |
| v) Legislación Aplicable y Situación Tributaria.” | “Normatividad” | 46 |
| vi) Recursos Humanos | “Recursos Humanos” | 45 |
| vii) Desempeño Ambiental | “Aspectos Ambientales” | 47 |
| viii) Información de Mercado | “El Mercado Nacional de la Vivienda” | 35 |
| ix) Estructura Corporativa | “Principales Subsidiarias” | 47 |
| x) Descripción de sus Principales Activos | “Reserva Territorial” | 27 |
| xi) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales | “Litigios” | 81 |
| xii) Acciones Representativas del Capital Social | “Estatutos Sociales”, “Consejeros y Directivos” y “Accionistas Mayoritarios” | 87 72 78 |
| xiii) Dividendos | “Dividendos” | 15 |
| 3) INFORMACIÓN FINANCIERA | | |
| a) Información Financiera Seleccionada | “Información Financiera Seleccionada” y “Comentarios y Análisis de la Administración sobre la Situación Financiera y los Resultados de Operación” | 11 51 |
| b) Información Financiera por | “Comentarios y Análisis de la | 51 |

| | | |
|---|--|-----------|
| Línea de Negocio, Zona Geográfica y Ventas de Exportación | Administración sobre la Situación Financiera y los Resultados de Operación” “Resultados de Operación” | 59 |
| c) Informe de Créditos Relevantes | “Liquidez y Fuentes de Financiamiento” | 62 |
| d) Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora | “Comentarios y Análisis de la Administración sobre la Situación Financiera de la Emisora. y los Resultados de Operación” | 51 |
| i) Resultados de la Operación | “Resultados de la Operación” y “Presentación de la Información Financiera” | 59 |
| ii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital | “Liquidez y Fuentes de Financiamiento” e “Información Financiera Seleccionada” | 62 |
| iii) Control Interno | “Consejeros y Directivos. – Comité de Auditoría y Comité de Prácticas Societarias” | 73 |
| e) Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas | “Comentarios y Análisis de la Administración sobre la Situación Financiera y los Resultados de Operación”. Ver “Estimaciones Contables Críticas” | 51 |
| 4) ADMINISTRACIÓN | | |
| Audidores Externos | “Audidores Externos” | A-3 |
| Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés | “Operaciones con Partes Relacionadas” | 79 |
| Administradores y Accionistas | “Consejeros y Directivos” y “Accionistas Mayoritarios” | 72 78 |
| Estatutos Sociales y Otros Convenios | “Estatutos Sociales” “Contratos Relevantes” | 87 94 |
| 5) MERCADO DE CAPITALES | | |
| a) Estructura Accionaria | “Accionistas Mayoritarios” | 78 |
| Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores | “ Mercado de las Acciones ” | 82 |
| Formador del Mercado | No Aplica | |
| 6) PERSONAS RESPONSABLES | | |
| 7) ANEXOS | “Estados Financieros de la Compañía” | 97 A-1 |

| ÍNDICE | Página |
|--|---------------|
| GLOSARIO DE TERMINOS Y DEFINICIONES | 4 |
| PRESENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA | 7 |
| Información financiera | 7 |
| Información sobre divisas | 7 |
| Datos de la industria y del mercado | 8 |
| PARTICIPACIÓN DE MERCADO E INFORMACIÓN ADICIONAL | 9 |
| DECLARACIONES A FUTURO | 10 |
| INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA | 11 |
| Información financiera consolidada seleccionada de Homex | 12 |
| DIVIDENDOS | 15 |
| INFORMACIÓN SOBRE EL TIPO DE CAMBIO | 16 |
| Datos de la industria y del mercado | |
| FACTORES DE RIESGO | 17 |
| Factores de riesgo relacionados con nuestras actividades | 17 |
| Factores de riesgo relacionados con México | 22 |
| Factores de riesgo relacionados con nuestras acciones | 24 |
| VISIÓN GENERAL DEL NEGOCIO | |
| HISTORIA Y DESARROLLO | 25 |
| Inversiones en activos | 25 |
| Nuestra Compañía | 25 |
| Nuestros productos | 26 |
| Reserva territorial | 27 |
| Expansión internacional | 27 |
| División de Infraestructura | 28 |
| Mejoras en la cobranza | 29 |
| Fortalezas del negocio | 30 |
| Estrategias de negocios | 31 |
| EL MERCADO NACIONAL DE LA VIVIENDA | 35 |
| Aspectos generales | 35 |
| Características demográficas | 35 |
| Oferta de vivienda | 35 |
| Segmentos del mercado | 36 |
| Política del gobierno y financiamiento disponible | 36 |
| Fuentes de financiamiento hipotecario | 38 |
| Competencia | 41 |
| Estacionalidad | 42 |

| | |
|--|----|
| Mercadotecnia | 42 |
| Ventas | 42 |
| Financiamiento a clientes | 43 |
| Diseño | 44 |
| Construcción | 44 |
| Materiales y proveedores | 44 |
| Recursos humanos | 45 |
| Servicio a clientes y garantías | 45 |
| Servicios a la comunidad | 45 |
| Manejo de riesgos | 46 |
| Normatividad | 46 |
| Principales subsidiarias | 47 |
| COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN | 51 |
| Estimaciones contables críticas | 55 |
| Reconocimiento de ingresos y costos | 55 |
| Deterioro de la valuación de inventarios | 57 |
| Impuestos a la utilidad | 57 |
| RESULTADOS DE OPERACIÓN | 59 |
| LIQUIDEZ Y FUENTES DE FINANCIAMIENTO | 62 |
| Restricciones financieras | 65 |
| Créditos para financiar los proyectos de centros penitenciarios | 67 |
| TENDENCIAS | 69 |
| OBLIGACIONES CONTRACTUALES | 71 |
| CONSEJEROS Y DIRECTIVOS | 72 |
| Secretario | 73 |
| Comité de Auditoría | 73 |
| Comité Ejecutivo | 74 |
| Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones | 74 |
| Comité de Riesgos | 74 |
| Comité de Revelaciones | 74 |
| Comité de Ética | 74 |
| Ejecutivos | 74 |
| Compensación de consejeros y directivos | 76 |
| EMPLEADOS | 77 |
| Participación accionaria | 77 |
| ACCIONISTAS MAYORITARIOS | 78 |
| OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS | 79 |
| Financiamiento a partes relacionadas | 79 |
| Adquisición de terrenos de partes relacionadas | 80 |

| | |
|--|-----|
| LITIGIOS | 81 |
| MERCADO DE LAS ACCIONES | 82 |
| COTIZACIÓN EN LA BOLSA MEXICANA DE VALORES | 83 |
| ESTATUTOS SOCIALES | 87 |
| Constitución e inscripción | 87 |
| Consejeros | 87 |
| Facultades del Consejo de Administración | 87 |
| Derechos de voto y asambleas de accionistas | 88 |
| Quórum | 89 |
| Inscripción y transferencia de acciones | 89 |
| Cambios en el capital social y derechos de preferencia | 90 |
| Adquisición de acciones propias | 90 |
| Cancelación de la inscripción | 90 |
| Adquisición de acciones por las subsidiarias | 91 |
| Reembolso | 91 |
| Liquidación | 91 |
| Derecho de separación y otras protecciones para los accionistas minoritarios | 91 |
| Información a los accionistas | 92 |
| Restricciones que afectan a los inversionistas extranjeros | 92 |
| CONTRATOS RELEVANTES | 94 |
| CONTROLES DEL TIPO DE CAMBIO | 95 |
| DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO | 96 |
| PERSONAS RESPONSABLES | 97 |
| ESTADOS FINANCIEROS DE LA COMPAÑÍA | A-1 |

GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

A continuación se incluye un glosario con las definiciones de los principales términos y abreviaturas utilizados en este informe anual.

| | |
|-----------------------------|---|
| “Acción” o “Acciones” | Las acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de Homex, todas las cuales corresponden a la parte fija de dicho capital social. |
| “BMV” | Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V. |
| “BORHIS” | Bonos Respaldados por Hipotecas. |
| “CANADEVI” | Cámara Nacional de la Industria del Desarrollo y Promoción de Vivienda. |
| “Compañía” | Homex, Homex, en conjunto con sus subsidiarias; en el entendido de que en ocasiones el contexto requiere que el término “Compañía” se refiera únicamente a Homex. |
| “CINIF” | Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. |
| “CNBV” | Comisión Nacional Bancaria y de Valores. |
| “CONAVI” | Comisión Nacional de Vivienda. |
| “CONAPO” | Consejo Nacional de Población. |
| “DECANO” | Desarrolladora de Casas del Noroeste, S.A. de C.V. |
| “Dólar(es)” o “Dls” | Dólar, moneda de curso legal en Estados Unidos. |
| “DUIS” | Desarrollos urbanos integrales sustentables |
| “EGI” | Equity Group Investments, L.L.C. |
| “EIP” | Equity International Properties, Ltd. |
| “Estados Unidos” | Estados Unidos de América. |
| “FONHAPO” | Fondo Nacional de Habitaciones Populares. |
| “FOVISSSTE” | Fondo para la Vivienda y la Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado. |

| | |
|--------------------------|---|
| “Homex” | Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. |
| “INDEVAL” | S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores. |
| “INEGI” | Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. |
| “INFONAVIT” | Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores. |
| “INPC” | Índice Nacional de Precios al Consumidor. |
| “IXE” | IXE Casa de Bolsa, S.A. de C.V., IXE Grupo Financiero. |
| “m2” | Metros cuadrados. |
| “NAFIN” | Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo. |
| “NIF” | Normas de Información Financiera para México. |
| “NIIF” | Normas Internacional de Información Financiera. |
| “NYSE” | Bolsa de Valores de Nueva York (New York Stock Exchange). |
| “OREVIS” | Organismos Estatales de Vivienda. |
| “peso(s)”, “M.N.” y “\$” | Peso, moneda nacional. |
| “PIB” | Producto interno bruto. |
| “PICSA” | Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. |
| “PROFEPA” | Procuraduría Federal de Protección al Ambiente. |
| “RNV” | Registro Nacional de Valores. |
| “SEC” | Comisión de Valores y Mercados de Estados Unidos (Securities and Exchange Commission). |
| “SEDESOL” | Secretaría de Desarrollo Social. |
| “SEDI” | Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la Bolsa Mexicana de Valores. |
| “SEMARNAT” | Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales. |
| “SHF” | Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo. |
| “SIFIC” | Sistema de Información Financiera Computarizada de la Bolsa Mexicana de Valores. |
| “SOFOLES” o “SOFOL” | Sociedades Financieras de Objeto Limitado. |

“SOFOMES” o “SOFOM” Sociedades Financieras de Objeto Múltiple.

“TIIE” Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio.

“UAFIDA” Para efectos de la Compañía, significa la utilidad (pérdida) de la participación mayoritaria, excluyendo la depreciación, el resultado integral de financiamiento, el impuesto sobre la renta y la participación de los trabajadores en las utilidades.

“UDI” o “UDIs” Unidades de Inversión.

PRESENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

A menos que se especifique lo contrario o el contexto así lo exija, las referencias contenidas en este informe anual a “nosotros”, “nuestro”, “la Compañía” u “Homex” significan Desarrolladora Homex, S.A.B de C.V. y sus subsidiarias.

Información financiera

El presente informe anual contiene nuestros estados financieros consolidados auditados al 1 de enero de 2011 y al 31 de diciembre de 2011 y 2012, y por los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2011 y 2012.

El 30 de abril de 2013, los estados financieros consolidados bajo NIIF fueron presentados en la asamblea general de accionistas de la Compañía. La Compañía explicó a sus accionistas que dichos estados financieros consolidados estaban no auditados a dicha fecha y pudieran estar sujetos a cambios dependiendo de la conclusión de la auditoría. La Compañía indicó que si hubiera cambios significativos a dichos estados financieros, los estados financieros finales serían presentados a los accionistas en una asamblea posterior. Dichos estados financieros consolidados bajo NIIF fueron aprobados en la asamblea general de accionistas del 30 de abril de 2013.

La emisión de los estados financieros consolidados que se acompañan bajo NIIF fue autorizada el día 17 de mayo de 2013, por el Director de Finanzas, Carlos Moctezuma Velasco y el Director de Contraloría y Administración, Ramón Lafarga Bátiz. Los estados financieros consolidados han sido aprobados por el Comité de Auditoría y el Consejo de Administración el 17 de mayo de 2013. Los estados financieros bajo NIIF que se presentan son diferentes en ciertos aspectos de los anteriormente presentados a los accionistas de la Compañía, incluyendo pero no limitándose a las revelaciones de las Notas 29 (Negocio en Marcha) y 30 (Eventos subsecuentes derivado del retraso en la emisión de los estados financieros), así como algunos otros ajustes y revelaciones menores.

Los estados financieros adjuntos han sido auditados por Mancera, S.C., una firma independiente de auditoría. Nuestros estados financieros y otra información incluida en este reporte anual, a menos que sea indicado de otra manera, están expresados en pesos mexicanos. Salvo indicación en contrario, nuestros estados financieros consolidados, así como la demás información financiera incluida en este informe anual, están expresados en pesos mexicanos.

Preparamos los estados financieros consolidados incluidos en este informe anual de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera o International Financial Reporting Standards (NIIF o IFRS, por sus siglas en inglés), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Los estados financieros anuales consolidados aquí incluidos son nuestros primeros estados financieros preparados de conformidad con las NIIF. Hasta 2011 preparamos nuestros estados financieros consolidados de conformidad con las Normas de Información Financiera para México (NIF). Nuestra fecha de transición a las NIIF fue el 1 de enero de 2011. La NIIF 1, “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”, ha sido aplicada para preparar estos estados financieros. Ver la nota 4 a nuestros estados financieros consolidados auditados para un análisis de los efectos de la adopción de las NIIF y una conciliación entre las NIF mexicanas y las NIIF al 1 de enero y el 31 de diciembre de 2011, así como para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2011.

Información sobre divisas

A menos que se especifique lo contrario, “dólares” y “dólares estadounidenses” se refieren a la moneda de curso legal en Estados Unidos de América; “reales brasileños” o “BR\$” se refieren a la moneda de curso legal en Brasil; “pesos mexicanos” o “\$” se refieren a la moneda de curso legal en la República Mexicana; “UDI” y “UDIs” se refieren a las unidades de inversión, cuyo valor en pesos es indexado a la inflación sobre una base diaria por el Banco de México, el cual se encarga de publicarlo periódicamente en el Diario Oficial de la Federación.

Este informe anual presenta la conversión de algunos montos en pesos a dólares, a un tipo de cambio especificado únicamente para conveniencia del lector. No se deberá interpretar esta conversión como una declaración de que las sumas en pesos en realidad representan sus respectivas cantidades en dólares, o que podrían convertirse en dólares al tipo de cambio indicado.

A menos que se indique lo contrario, los dólares se convirtieron a un tipo de cambio de \$12.9880 por 1.00 dólar, que era el tipo de cambio a la compra para transferencias en pesos publicado por el Banco de México, expresado en pesos por dólar, el 31 de diciembre

de 2012. El 17 de mayo de 2013, el tipo de cambio a la compra publicado por el *Diario Oficial de la Federación* era de \$12.2378 por 1.00 dólar. Ver “Información financiera – Información sobre el tipo de cambio”.

A menos que se indique lo contrario, las UDIs se refieren a aquellas unidades de inversión cuya equivalencia fijó el Banco de México en \$4.874624 por 1.00 UDI el 31 de diciembre de 2012. El 17 de mayo de 2013, la equivalencia de la UDI conforme al Banco de México era de \$4.968597 por 1.00 UDI.

Datos de la industria y del mercado

Los datos del mercado, así como otra información estadística incluida a lo largo de este informe anual, se basan en publicaciones independientes de la industria, publicaciones del gobierno, informes de empresas de investigación de mercados y publicaciones de otras fuentes independientes. Además, algunos datos se basan tanto en nuestros cálculos, que derivan de la revisión de encuestas internas, como en fuentes independientes. Si bien consideramos que estas fuentes son confiables, no hemos verificado por nuestra cuenta la información y no podemos garantizar su precisión o integridad.

PARTICIPACIÓN DE MERCADO E INFORMACIÓN ADICIONAL

Información adicional presentada

La medida de área estándar en el mercado inmobiliario mexicano es el metro cuadrado (m²). A menos que se especifique lo contrario, todas las unidades de área presentadas en este informe anual se expresan en metros cuadrados o hectáreas. Un metro cuadrado equivale a aproximadamente 10.764 pies cuadrados. Aproximadamente 4,047 m² (o 43,562 pies cuadrados) equivalen a un acre y una hectárea es igual a 10,000 m² (o aproximadamente 2.5 acres).

DECLARACIONES A FUTURO

El presente informe anual y los documentos a los que se hace referencia contienen declaraciones que consideramos “declaraciones a futuro”. Ocasionalmente podríamos hacer declaraciones a futuro en los eventos relevantes enviados a la BMV, en nuestro informe anual a los accionistas, en prospectos, boletines de prensa y otros materiales impresos, así como en declaraciones verbales que hacen nuestros consejeros, directivos o empleados frente a analistas, inversionistas, representantes de los medios de comunicación y otros interlocutores. Algunas de estas declaraciones contienen palabras como “creemos”, “consideramos”, “esperamos”, “pretendemos”, “anticipamos,” “estimamos”, “estrategia”, “planes”, “pauta”, “cálculo”, “debería” y otras similares, aunque no son el único medio para identificar dichas declaraciones. Algunos ejemplos de declaraciones a futuro son:

- proyecciones de ingresos, utilidad (pérdida) neta, utilidad por acción, inversiones en activos, dividendos, estructura de capital u otras razones o renglones financieros;
- declaraciones sobre nuestros planes, objetivos o metas, incluyendo aquellos relacionados con tendencias, competencia, normatividad y políticas gubernamentales con respecto a vivienda y tasas;
- proyecciones sobre nuestro desempeño económico futuro o el de México, y
- declaraciones o suposiciones relativas a dichas afirmaciones.

No debe confiarse en las declaraciones a futuro, que se basan en expectativas actuales. Las declaraciones a futuro no son garantía de realización y entrañan riesgos, incertidumbres y suposiciones. Nuestros resultados futuros pueden diferir notablemente de aquellos expresados en las declaraciones a futuro. Muchos de los factores que determinarán estos resultados y valores están más allá de nuestra capacidad para controlar o predecir. Todas las declaraciones a futuro y riesgos incluidos en este informe anual corresponden a la fecha indicada en la portada de este informe anual y se basan en información disponible para nosotros en dicha fecha. No tenemos la obligación de actualizar las declaraciones a futuro o factores de riesgo.

INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

Las tablas siguientes presentan la información financiera consolidada seleccionada para cada uno de los años indicados. La información al 31 de diciembre de 2011 y 2012, así como para los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2011 y 2012, se derivan y deben leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados auditados aquí incluidos a partir de la página A-1. Salvo indicación en contrario, nuestros estados financieros consolidados, al igual que otra información financiera incluida en este informe anual, están expresados en pesos.

La información en las tablas siguientes deberá leerse junto con “Comentarios y análisis de la información sobre la situación financiera y los resultados de operación”.

La información financiera seleccionada para 2011 difiere de la información previamente publicada para 2011, como resultado de la adopción de las NIIF. Ver la nota 4 de nuestros estados financieros consolidados para un análisis de los efectos de adopción de las NIIF y una conciliación entre las NIF y las NIIF al 1 de enero y el 31 de diciembre de 2011, así como para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2011.

De conformidad con el beneficio transitorio otorgado por las autoridades regulatorias de los mercados de valores en que cotizan nuestras acciones, con respecto a la aplicación por primera vez de las NIIF, se han omitido los datos financieros históricos para los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2008, 2009 y 2010. Asimismo, en este informe anual no se incluyen los estados financieros consolidados auditados y la información financiera preparada conforme a las NIIF para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2010.

Con excepción de las razones, porcentajes, utilidad por acción, e información operativa, todas las cantidades se presentan en miles de pesos.

Información Financiera Consolidada Seleccionada de Homex

| | Ejercicios concluidos el 31 de diciembre de | |
|--|---|------------|
| | 2012 | 2011 |
| | (miles de pesos, a menos que se especifique lo contrario) | |
| Datos del estado de resultados: | | |
| Ingresos (1) | 28,749,403 | 21,823,053 |
| Costo de ventas (3) | 22,481,449 | 15,880,790 |
| Utilidad bruta | 6,267,954 | 5,942,263 |
| Gastos de operación | 2,475,160 | 2,774,929 |
| Otros gastos de operación, neto | 498,554 | 352,465 |
| Gastos por intereses | 549,018 | 307,479 |
| Ingresos por intereses | (278,220) | (194,009) |
| Pérdida cambiaria, neto | 241,588 | 1,006,620 |
| Efectos de la valuación de instrumentos financieros derivados, neto | 116,504 | (69,395) |
| Método de participación en asociada | (42,485) | (18,979) |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad | 2,707,835 | 1,783,153 |
| Impuestos a la utilidad | 1,108,404 | 758,574 |
| Utilidad neta consolidada..... | 1,599,431 | 1,024,579 |
| Utilidad neta participación controladora..... | 1,595,181 | 1,015,051 |
| Utilidad neta participación no controladora..... | 4,250 | 9,528 |
| Promedio ponderado de acciones en circulación (miles) .. | 334,568 | 334,700 |
| Utilidad básica y diluida por acción (en pesos) | 4.77 | 3.03 |

Para ampliar los datos relacionados con la información financiera presentada en este informe anual, ver “Presentación de la información financiera”.

Información financiera consolidada seleccionada de Homex

| | Ejercicios concluidos al 31 de diciembre de | |
|---|---|------------|
| | 2012 | 2011 |
| (miles de pesos, a menos que se especifique lo contrario) | | |
| Datos del balance general: | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 2,129,433 | 3,860,350 |
| Cuentas por cobrar, neto | 6,197,409 | 1,962,797 |
| Total del activo circulante..... | 22,982,685 | 24,960,458 |
| Terrenos para futuros desarrollos y obra en proceso..... | 20,209,099 | 12,755,138 |
| Propiedad y equipo, neto | 1,141,068 | 1,375,128 |
| Total del activo | 51,345,979 | 41,055,903 |
| Pasivos bancarios a corto plazo y porción circulante de deuda a largo plazo | 3,001,701 | 3,609,120 |
| Porción circulante de los arrendamientos por pagar | 110,473 | 188,937 |
| Total del pasivo a corto plazo | 14,093,781 | 11,530,864 |
| Deuda a largo plazo | 16,949,398 | 11,234,616 |
| Instrumentos financieros derivados | 676,550 | 7,551 |
| Arrendamientos por pagar a largo plazo | 54,060 | 154,933 |
| Acreedores por adquisición de terrenos a largo plazo..... | 12,413 | — |
| Total del pasivo a largo plazo | 22,505,570 | 15,894,266 |
| Total del pasivo..... | 36,599,351 | 27,425,130 |
| Capital social | 425,444 | 425,444 |
| Total del capital contable..... | 14,746,628 | 13,630,773 |
| Total del pasivo y capital contable..... | 51,345,979 | 41,055,903 |

| | Ejercicios concluidos al 31 de diciembre de | |
|---|---|------------|
| | 2012 | 2011 |
| (miles de pesos, a menos que se especifique lo contrario) | | |
| Otros datos financieros: | | |
| Depreciación | 260,899 | 259,744 |
| Margen bruto (4)..... | 21.8 % | 27.2 % |
| Margen de operación (5)..... | 13.2 % | 14.5 % |
| Margen neto (6) | 5.6 % | 4.7 % |
| Otros datos financieros: | | |
| UAFIDA ajustada (7)..... | 5,431,906 | 4,643,136 |
| Deuda neta (8)..... | 17,986,199 | 11,327,256 |
| Razón de deuda total a capital contable | 136 % | 111 % |
| Razón de deuda total a activos totales | 39 % | 37 % |

- (1) La mayoría de las ventas son reconocidas con un método de contrato concluido, lo que significa que la venta se reconoce cuando la escritura pasa al comprador y éste tiene el derecho legítimo de ocupar la vivienda. Los ingresos por concepto de servicios de construcción se registran de conformidad con el método de porcentaje de avance de obra ejecutada, medido por el porcentaje de costos reales incurridos en relación con los costos totales estimados para cada desarrollo y cada proyecto, de conformidad con la NIC 11.
- (2) Se asume que todas las acciones están representadas por ADS. Cada ADS representa seis acciones. Cualquier discrepancia entre los montos por acción y por ADS en las tablas se debe al redondeo.
- (3) El costo de préstamos como parte del costo de inventarios está incluido en el costo de ventas conforme a las NIIF. Como

resultado de la aplicación de la NIC 23 durante 2012, el costo de préstamos neto relacionado con los activos aptos para el periodo fue de \$1,883,001, de los cuales \$1,256,003 (\$713,856 correspondientes al costo de préstamos capitalizado actual y \$542,147 a los años anteriores) se relacionaron con inventarios vendidos, por lo que se aplicaron al costo de ventas del periodo. Como resultado de la aplicación de la NIC 23 durante 2011, el costo de préstamos capitalizado neto relacionado con los activos aptos para el periodo fue de \$1,546,551, de los cuales \$1,048,918 (\$654,382 correspondientes al costo de préstamos capitalizado actual y \$394,536 a los años anteriores) se relacionaron con inventarios vendidos, por lo que se aplicaron al costo de ventas del periodo. El periodo promedio para la amortización de los costos de préstamos capitalizado es de 18 meses. Las tasas anuales de capitalización son de 11.48% para 2012 y de 10.64% para 2011.

- (4) Representa la utilidad bruta dividida entre los ingresos totales.
- (5) Representa la utilidad de operación dividida entre los ingresos totales.
- (6) Representa la utilidad neta dividida entre los ingresos totales.
- (7) La UAFIDA ajustada no es una medida financiera calculada conforme a las NIIF. La UAFIDA ajustada que deriva de nuestra información financiera conforme a las NIIF significa la utilidad neta conforme a las NIIF excluyendo: (i) depreciación (ii) amortización, (iii) costo de préstamos que es la suma de: gasto por intereses neto, pérdida o ganancia cambiaria y efectos de la valuación de instrumentos derivados (incluyendo el costo de préstamos capitalizado al inventario, el cual subsecuentemente se carga al costo de ventas); (iv) ciertos otros gastos recurrentes relacionados con financiamiento a clientes y los recargos y multas, y (v) impuesto sobre la renta y participación de los trabajadores en las utilidades.

Consideramos que la UAFIDA ajustada puede ser útil para facilitar la comparación del desempeño operativo entre periodos y con otras empresas en nuestra industria, ya que excluye el efecto de: (i) depreciación y amortización, que representan un cargo no monetario a los ingresos; (ii) ciertos costos de préstamos, afectados significativamente por factores externos, incluyendo tasas de interés y tipos de cambio, que tienen poca relación con nuestro desempeño operativo, y (iii) impuesto sobre la renta y, en el caso de la UAFIDA ajustada que deriva de la información financiera conforme a las NIIF, gasto por participación de los trabajadores en las utilidades.

La UAFIDA ajustada es también una base útil para comparar nuestros resultados con los de otras empresas, debido a que presenta los resultados de operación sobre una base no afectada por la estructura de capital. Es preciso revisar la UAFIDA ajustada, junto con la utilidad neta y el flujo de efectivo derivado de las actividades de operación, las actividades de inversión y las actividades de financiamiento, para tratar de comprender nuestro desempeño operativo. Si bien la UAFIDA ajustada puede ser una base de comparación útil, nuestro cálculo de la UAFIDA ajustada no es necesariamente comparable con la UAFIDA ajustada que reportan otras compañías, ya que cada una es calculada en su propia forma y debe leerse conjuntamente con las notas explicativas adjuntas. Si bien la UAFIDA ajustada es una medida relevante y ampliamente utilizada para medir el desempeño operativo, no representa el efectivo generado por las operaciones de acuerdo con las NIIF y no debería considerarse como una alternativa a la utilidad neta, determinada de acuerdo con las NIIF, como un indicador de nuestro desempeño financiero o del flujo de efectivo generado por las operaciones, calculado de conformidad con las NIIF, como una medida de nuestra liquidez o como un indicador de los fondos disponibles para financiar nuestras necesidades de efectivo.

La UAFIDA ajustada tiene determinadas limitaciones importantes: (i) no incluye gastos por intereses; en virtud de que obtenemos fondos en préstamo para financiar algunas de nuestras operaciones, los gastos por intereses constituyen una parte necesaria y constante de nuestros costos y nos ayudan en la generación de ingresos; (ii) no incluye impuestos, que son una parte necesaria y constante de nuestras operaciones, y (iii) no incluye depreciación; en virtud de que debemos utilizar nuestras propiedades y equipo para que nuestras operaciones generen ingresos, la depreciación constituye una parte necesaria y constante de nuestros costos. Por lo tanto, cualquier medida que excluya los gastos por intereses, los impuestos y la depreciación y amortización tiene limitaciones importantes.

Conciliación de la utilidad neta a la UAFIDA ajustada a partir de nuestra información financiera conforme a la NIIF

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|--|------------------|------------------|
| Utilidad neta consolidada | 1,599,431 | 1,024,579 |
| Depreciación | 260,899 | 259,744 |
| Amortización | 79,725 | 82,281 |
| Costos de préstamos neto | 628,890 | 1,050,695 |
| Otros gastos de operación relacionados con financiamiento a clientes y los recargos y multas | 498,554 | 352,465 |
| Participación de los trabajadores en las utilidades | — | 65,880 |
| Costo de préstamos capitalizados y posteriormente cargados al costo de ventas | 1,256,003 | 1,048,918 |
| Impuestos a la utilidad | <u>1,108,404</u> | <u>758,574</u> |
| UAFIDA ajustada | <u>5,431,906</u> | <u>4,643,136</u> |

- (8) La deuda neta no es una medida financiera calculada conforme a las NIIF. Calculamos la deuda neta como la suma de toda la deuda y arrendamientos (sin incluir los intereses por pagar) menos el efectivo y los equivalentes de efectivo, cada uno de los cuales se calcula de acuerdo con las NIIF. Utilizamos la deuda neta como una medida de nuestro monto total de apalancamiento, ya que repercute en el efectivo acumulado en nuestros balances generales. Consideramos que la deuda neta proporciona información útil a los inversionistas, ya que refleja nuestra deuda real, así como nuestro efectivo y equivalentes de efectivo disponibles, que pueden ser utilizados para reducir dicha deuda. La deuda neta tiene determinadas limitaciones importantes en tanto presupone el uso de nuestro efectivo y equivalentes de efectivo para pagar la deuda que está realmente en circulación y no para financiar actividades de operación o para inversión.

Conciliación de la deuda total a la deuda neta derivada de nuestra información financiera conforme a las NIIF

| | <u>Al 31 de diciembre de 2012</u> | <u>Al 31 de diciembre de 2011</u> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Porción circulante de deuda a largo plazo | 3,001,701 | 3,609,120 |
| Porción circulante de arrendamientos a largo plazo | 110,473 | 188,937 |
| Deuda a largo plazo y arrendamientos por pagar a largo plazo | <u>17,003,458</u> | <u>11,389,549</u> |
| Deuda total | 20,115,632 | 15,187,606 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | <u>2,129,433</u> | <u>3,860,350</u> |
| Deuda neta | <u>17,986,199</u> | <u>11,327,256</u> |

DIVIDENDOS

El decreto de dividendos, así como el monto y la forma de pago de los mismos, se encuentran sujetos a la aprobación de la mayoría de los accionistas reunidos en asamblea general ordinaria. De conformidad con las leyes mexicanas, los dividendos únicamente pueden pagarse con cargo a utilidades retenidas y cuando hayan quedado cubiertas las pérdidas de ejercicios anteriores.

No hemos pagado dividendos desde nuestra constitución en 1989 y actualmente no tenemos previsto pagar dividendos. Tenemos la intención de destinar una parte importante del flujo de efectivo futuro para financiar nuestras necesidades de capital de trabajo y adquisición de terrenos, siguiendo una estrategia conservadora de sustitución de propiedades de la reserva territorial. Podríamos considerar la adopción de una política de dividendos en el futuro en función de diversos factores, incluyendo nuestros resultados de operación, situación financiera, necesidades de efectivo, consideraciones de carácter fiscal, proyectos futuros y otros factores que el consejo de administración y nuestros accionistas consideren relevantes, incluidos los términos y condiciones de instrumentos de deuda futuros que impongan restricciones a nuestra capacidad para pagar dividendos.

INFORMACIÓN SOBRE EL TIPO DE CAMBIO

La siguiente tabla presenta, para los periodos indicados, el tipo de cambio alto, bajo y promedio entre el peso y el dólar al final del periodo. El tipo de cambio promedio anual se calculó utilizando el promedio de tipos de cambio al último día de cada mes durante el periodo indicado. Los datos proporcionados en esta tabla se basan en el tipo de cambio a la compra, publicado por el Banco de México. Todas las cifras están expresadas en pesos y no hemos reexpresado los tipos de cambio a pesos constantes. No pretendemos declarar que los montos en pesos a los que se refiere este informe anual podrían convertirse a dólares a ningún tipo de cambio en particular.

Tipo de cambio a la compra, al cierre (pesos por dólar)

| Ejercicios concluidos el 31 de diciembre de | Bajo (1) | Alto (1) | Promedio (2) | Final de periodo |
|--|-----------------|-----------------|---------------------|-------------------------|
| 2008..... | 9.92 | 13.94 | 11.14 | 13.77 |
| 2009..... | 12.60 | 15.37 | 13.50 | 13.07 |
| 2010..... | 12.16 | 13.18 | 12.63 | 12.35 |
| 2011..... | 11.50 | 13.99 | 12.42 | 13.98 |
| 2012..... | 12.63 | 14.39 | 13.17 | 13.01 |
| 2013(hasta el 17 de mayo de 2013)..... | 11.98 | 12.99 | 12.49 | 12.23 |
| Mes concluido el | | | | |
| 31 de diciembre de 2012 | 12.72 | 13.01 | 12.87 | 13.01 |
| 31 de enero de 2013 | 12.59 | 12.99 | 12.71 | 12.71 |
| 20 de febrero de 2013..... | 12.63 | 12.87 | 12.72 | 12.87 |
| 31 de marzo de 2013 | 12.35 | 12.83 | 12.54 | 12.35 |
| 30 de abril de 2013..... | 12.07 | 12.36 | 12.22 | 12.35 |
| 17 de mayo de 2013 | 11.98 | 12.99 | 12.49 | 12.23 |

- (1) Los tipos de cambio mostrados son los reales altos y bajos, sobre una base diaria para cada uno de los periodos.
 (2) Promedio de tipos diarios.

El 17 de mayo de 2013, el tipo de cambio de la UDI conforme al Banco de México era de \$4.968597 por UDI.

Datos de la industria y del mercado

Con excepción de una crisis de liquidez que se presentó de septiembre a diciembre de 1982, el Banco de México ha mantenido la disponibilidad de divisas para las entidades mexicanas del sector privado (como nosotros), de manera que puedan cumplir con sus obligaciones en divisas. No obstante, si se diera un nuevo control de cambios, se restringirá la disponibilidad de divisas para las empresas del sector privado, o que las divisas que podríamos necesitar para pagar el servicio de nuestras obligaciones en otras monedas o para importar bienes no podrían adquirirse en el mercado abierto sin incurrir en costos adicionales considerables.

FACTORES DE RIESGO

Factores de riesgo relacionados con nuestras actividades

La liquidez de la Compañía y ciertos otros asuntos podrían afectar su habilidad para continuar como negocio en marcha

Las dificultades de operación enfrentadas por la Compañía durante 2012 debido a asuntos relacionados con la industria como se discute en la sección de “Liquidez y recursos de capital”, han tenido un impacto significativo en la posición de liquidez de la Compañía durante la última parte de 2012 y durante 2013, incluyendo pero no limitándose a una reducción en las ventas comparado con niveles históricos, un retraso en la cobranza de clientes por cierres de operaciones, y la inhabilidad de la Compañía para completar sus proyectos en tiempo han resultado en ajustes a sus presupuestos para la futura utilización de reserva territorial, y la recuperación de la construcción en proceso. La Compañía ha llevado a cabo ciertas acciones descritas en la Nota 30 a nuestros estados financieros consolidados para poder incrementar su liquidez durante 2013, pero no existe certeza que la Compañía tendrá éxito en incrementar su liquidez en términos aceptables para ella. Los asuntos que se describen levantan la duda acerca de que la Compañía pueda continuar como negocio en marcha. En tanto que los retos mencionados no se realicen, la futura recuperabilidad de los activos netos que se han registrado al 31 de diciembre de 2012 pudiera verse impactada de manera importante. Nuestra firma independiente de auditores externos ha incluido un párrafo de incertidumbre en su dictamen de auditoría indicando los asuntos que se revelan en la Nota 29 a nuestros estados financieros consolidados que levantan la duda acerca de nuestra habilidad para continuar como negocio en marcha. Los estados financieros consolidados de 2012 que se presentan en este Reporte Anual no incluyen ningún ajuste que pudiera resultar de la realización de estos asuntos.

La disminución de los créditos hipotecarios otorgados por las entidades financieras del sector público, de los cuales dependemos, o los retrasos en el desembolso de dichos créditos, podrían dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos.

En México, la industria de la construcción de vivienda se ha caracterizado por la poca disponibilidad de financiamiento hipotecario, lo que ha restringido históricamente la construcción de vivienda y ha contribuido al actual déficit de vivienda de interés social. Prácticamente todo el financiamiento para la compra de vivienda de interés social proviene de entidades del sector público, tales como:

- el INFONAVIT, que se financia principalmente a través de deducciones obligatorias a la nómina bruta de los trabajadores del sector privado y de la bursatilización de créditos hipotecarios en los mercados de capital;
- el FOVISSSTE, que se financia principalmente a través de deducciones obligatorias a la nómina bruta de los trabajadores del sector público, y
- las instituciones hipotecarias del sector público, tales como la SHF, que se financian tanto a través de fondos propios como de fondos aportados por el Banco Mundial y un fideicomiso administrado por el Banco de México.

Ver “El mercado nacional de la vivienda”.

La disponibilidad de financiamiento y el volumen de los créditos hipotecarios que provienen de estas fuentes son limitados y pueden variar de un año a otro.

Las citadas entidades del sector público cuentan con amplias facultades discrecionales en cuanto a la asignación y las fechas de desembolso de los créditos hipotecarios. Dependemos de la disponibilidad de financiamiento hipotecario de parte de dichas entidades para la mayoría de nuestras ventas de vivienda de interés social, que representaron 46.3% de nuestros ingresos en 2012 y 77.6% de nuestros ingresos en 2011.

Por lo tanto, nuestros resultados financieros se ven afectados por las políticas y los procedimientos administrativos del INFONAVIT, el FOVISSSTE y la SHF, así como por el programa federal de subsidio para vivienda administrado por la CONAVI, así como por la política de vivienda del gobierno federal. El INFONAVIT y el FOVISSSTE han seguido siendo la principal fuente de financiamiento para los clientes de vivienda de interés social en los últimos años. Las políticas futuras del gobierno en materia de financiamiento para vivienda podrían limitar u ocasionar retrasos en la disponibilidad de financiamiento hipotecario de parte de dichas entidades, o bien instituir cambios en los procedimientos a través de los cuales dichas entidades otorgan créditos hipotecarios y, en el caso del INFONAVIT, en la asignación geográfica de créditos hipotecarios. Dichos cambios podrían

dar como resultado una disminución en nuestros ingresos. No podemos asegurar que las políticas del gobierno mexicano en materia de vivienda no cambiarán como resultado del reciente cambio de gobierno a nivel federal en México.

Las interrupciones en las operaciones de financiamiento para vivienda en México, las cuales pueden ocurrir por cualquier motivo, podrían dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos. Durante 2012, las interrupciones incluyeron demoras para el desembolso de los subsidios del gobierno federal en determinadas ciudades, lo que derivó en un retraso en el compromiso del INFONAVIT para cerrar múltiples operaciones y en un retraso en el proceso de cobranza a través del FOVISSSTE como resultado de cambios administrativos en este fondo. Durante el primer semestre de 2012, la industria experimentó retrasos en el proceso de cobranza como resultado de una actualización de la plataforma del Registro Único de Vivienda (RUV), lo que ocasionó interrupciones intermitentes durante dicho periodo. Adicionalmente, el estándar de calificación de sustentabilidad, elaborado por la CONAVI, que exige a las empresas desarrolladora de vivienda registrar todos los proyectos en construcción, entró en vigor en el primer semestre de 2012, lo que también afectó los tiempos de nuestros procesos de cobranza ya que las compañías necesitan registrar todos sus proyectos bajo operaciones para ser calificadas por la CONAVI. Este proceso tomó más de lo esperado y las compañías no pudieron empezar con su proceso de cobranza mientras los proyectos estaban bajo revisión.

Las disminuciones o retrasos en la disponibilidad de financiamientos a través del INFONAVIT, el FOVISSSTE, la SHF u otras entidades, así como el aumento significativo de la competencia para obtener financiamiento, han dado como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos. Estos fondos podrían dejar de asignarse a los niveles actuales o en regiones donde han tenido o puedan tener una presencia importante.

El 11 de febrero de 2013, la Presidencia de la República Mexicana anunció su política de vivienda, la cual se basa en cuatro estrategias: (i) lograr una mejor coordinación interinstitucional, (ii) una transición hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente, (iii) reducir el rezago en materia de vivienda, y (iv) asegurar una vida digna para todos los mexicanos. Las cuatro estrategias serán coordinadas por la SEDATU a través de la CONAVI, la CORETT y el fideicomiso público conocido como FONHAPO.

De acuerdo con la política antes descrita, se establecerá un periodo de transición de hasta 24 meses para que todas las partes puedan hacer los cambios necesarios. Ver “Política del gobierno y financiamiento disponible”.

A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados de la Compañía, la Administración se encuentra en el proceso de evaluación de los impactos transicionales de esta política en sus operaciones.

Nuestra división de infraestructura enfrenta riesgos relacionados con el financiamiento de los proyectos, los requisitos de desempeño y los programas de cumplimiento, lo cual podría afectarnos de manera adversa. Nuestras subsidiarias participantes en la construcción y operación han sido designadas como “no restringidas”. Ver “Visión general del negocio – División de Infraestructura”.

Somos responsables de la aportación de capital y el financiamiento para la construcción de nuestros proyectos de reclusorios y hemos garantizado su terminación en una fecha de aceptación programada o por medio del logro de ciertos niveles de prueba de aceptación y desempeño. Sin embargo, el apego a estos programas pudiera verse restringido. El incumplimiento de algún requisito de desempeño por cualquier motivo podría dar como resultado costos que excedan los márgenes de utilidad proyectados. Al 31 de diciembre de 2012 la construcción del centro penitenciario de Morelos es de un 82% de terminación. Al 17 de mayo de 2013, la construcción del centro penitenciario está sustancialmente terminada. La fecha compromiso de terminación del centro penitenciario en Morelos es Mayo 2013 y aunque está sustancialmente terminado, no podemos asegurar que las sanciones financieras que se originen por no cumplir con las fechas de aceptación garantizadas o con el logro de los niveles de prueba de aceptación y desempeño no tendrán un efecto adverso en nuestra posición financiera y en nuestros resultados de operación.

El desempeño de nuestra división de infraestructura está también sujeta al gasto del sector público en infraestructura y a nuestra capacidad para participar con éxito en la licitación de contratos adicionales. El gasto público, a su vez, depende por lo general del estado de la economía mexicana. Una disminución en el gasto público debido a un deterioro de la economía, así como a los cambios en las políticas públicas de México como resultado del cambio en el gobierno federal o debido a otros motivos, podría tener un efecto adverso en nuestra posición financiera y en nuestros resultados de operación. Ver “Los acontecimientos políticos en el país podrían afectar nuestras operaciones, dando como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos”.

Una desaceleración de la economía nacional podría limitar la disponibilidad de financiamiento de parte del sector privado en México, el cual es esencial para nuestras ventas de vivienda media, lo que a su vez podría dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos.

Una de nuestras estrategias continuas consiste en mantener una exposición de nuestras operaciones en los segmentos de vivienda media y residencial, conservando al mismo tiempo nuestros márgenes y sin afectar de manera adversa nuestra situación financiera. Nuestra expansión y exposición en estos mercados depende de entidades financieras del sector privado, tales como las instituciones de banca múltiple, las sofoles y las sofomes, que otorgan la mayor parte de los créditos hipotecarios para el segmento de vivienda media. En el pasado, la disponibilidad de créditos hipotecarios del sector privado estuvo sumamente limitada debido a la volatilidad de la economía mexicana, el nivel de liquidez y la estabilidad del sistema bancario mexicano, con la consiguiente adopción de criterios estrictos y regulaciones bancarias para el otorgamiento de créditos. De 1995 a 2001, prácticamente no hubo disponibilidad de créditos hipotecarios bancarios en el país. Sin embargo, durante ese mismo periodo se formaron varias sofoles para atender sobre todo al mercado de vivienda media. A partir de 2002, como resultado de la mejoría en la situación económica y el aumento en la demanda de parte de los consumidores, las entidades financieras del sector privado han incrementado gradualmente sus operaciones de financiamiento hipotecario. No obstante, las condiciones económicas generales desfavorables, tales como la recesión y la desaceleración económica en Estados Unidos durante 2009, tuvieron un efecto adverso en la economía mexicana y en la disponibilidad de financiamiento hipotecario del sector privado. En consecuencia, las entidades financieras ajustaron sus criterios para el otorgamiento de créditos hipotecarios. Además, las sofoles y las sofomes enfrentaron restricciones de liquidez debido a una mayor morosidad en el pago de los créditos. Como resultado de lo anterior, a partir de 2009 redujimos nuestra exposición al segmento de vivienda media, debido a que las sofoles y las sofomes han seguido enfrentando restricciones de liquidez. Durante 2012, los créditos hipotecarios para el segmento de vivienda media siguieron siendo limitados, siendo que los bancos comerciales y las Sofomes continuaron siendo la principal fuente de financiamiento para este segmento. Al 31 de diciembre de 2012, el financiamiento para el segmento siguió estando apoyado por los productos de cofinanciamiento a través del INFONAVIT y el FOVISSSTE. Durante 2012, los productos cofinanciados por el INFONAVIT representaron el 15.9% del total de los créditos colocados, un total de 91,789, en comparación con 10% o 50,129 créditos hipotecarios durante 2011. Una recesión económica prolongada en Europa, Estados Unidos y en México podría dar como resultado una disminución en la rentabilidad y afectar de manera negativa nuestro desempeño financiero.

Nuestra estrategia de expansión en el mercado turístico/de viviendas turísticas podría verse afectada por una desaceleración en las condiciones económicas generales de Estados Unidos, lo que podría tener un efecto adverso en nuestro negocio o en nuestros resultados financieros.

La industria desarrolladora de vivienda turística es sensible a los cambios en las condiciones económicas y otros factores, tales como el nivel de empleo, la confianza y los ingresos del consumidor, la disponibilidad de financiamiento y los niveles de las tasas de interés. Los cambios adversos en cualquiera de estas condiciones, o en los mercados donde operan los clientes a los que nos dirigimos, podrían dar como resultado una reducción en la demanda y en los precios para nuevas viviendas en estas regiones, o bien derivar en cancelaciones de contratos pendientes por parte de los clientes, lo cual afectaría de manera adversa el número de entregas de viviendas o reduciría los precios que podemos cobrar por las viviendas en los mercados turísticos. Cualquiera de estos hechos podría dar como resultado una disminución en nuestros ingresos y utilidades, y afectar de manera adversa nuestra situación financiera. Sin embargo, la Compañía considera que los clientes a los que se dirige consisten en un exclusivo sector de residentes estadounidenses y canadienses en edad de retiro, para quienes la disponibilidad de financiamiento no es un requisito fundamental para adquirir una segunda vivienda. No obstante lo anterior, como consecuencia de la desaceleración económica que inició en 2008, prevemos una reducción en la demanda por parte de nuestros clientes objetivo en este segmento.

Nuestros resultados de operación están sujetos a la estacionalidad.

La industria mexicana de la vivienda de interés social experimenta una fuerte estacionalidad a lo largo del año, debido principalmente a los ciclos operativos y de otorgamiento de créditos del INFONAVIT y el FOVISSSTE. Los pagos de viviendas por parte de dichas entidades son lentos a principios del año, se incrementan gradualmente en el segundo y tercer trimestres, y se aceleran durante el cuarto trimestre. Construimos y entregamos nuestras viviendas de interés social de acuerdo con la estacionalidad de este ciclo, debido a que no comenzamos a construir viviendas hasta en tanto los proveedores de créditos hipotecarios se comprometen a otorgarlos a un comprador autorizado en un desarrollo en particular. Por lo tanto, la Compañía tiende a reconocer niveles de ingresos mucho más altos en el tercer y cuarto trimestres, y nuestros niveles de endeudamiento tienden a ser más altos en el primer y segundo trimestres. Prevemos que nuestros resultados de operación trimestrales y los niveles de endeudamiento futuros continuarán experimentando fluctuaciones de un trimestre a otro.

La dificultad para encontrar terrenos idóneos o los aumentos en los precios de éstos podrían incrementar nuestro costo de ventas y reducir nuestras utilidades.

Nuestro crecimiento continuo depende en gran medida de nuestra capacidad para seguir adquiriendo terrenos y para hacerlo a un costo razonable. En la medida en que un mayor número de desarrolladores incursionen o amplíen sus operaciones en el mercado mexicano de la construcción de vivienda, los precios de los terrenos podrían aumentar en forma significativa y los terrenos idóneos podrían escasear como resultado del aumento en la demanda o la disminución en la oferta. El consecuente aumento en los precios de los terrenos podría derivar en un incremento en el costo de ventas y una disminución en nuestras utilidades. La Compañía podría verse en la imposibilidad de seguir adquiriendo terrenos idóneos a precios razonables en el futuro.

Recientemente, la CONAVI anunció la creación de una base de datos de terrenos a nivel nacional para mantener el registro de aquellos terrenos en propiedad de las empresas desarrolladoras de vivienda. La CONAVI coordinará esta base de datos con la SEDATU a través del RUV. La base de datos de terrenos se organizará y clasificará de acuerdo con diversos criterios, tales como transportación y agua, topografía, áreas protegidas, uso del suelo y otros factores de riesgo. Este método de registro y clasificación de tierras a cargo de la CONAVI podría dar como resultado un descuento en los precios de los terrenos en algunas regiones y un alza en los precios de los terrenos en otras regiones más favorecidas.

Los aumentos en los precios de las materias primas podrían dar como resultado un incremento en el costo de ventas y una disminución en nuestras utilidades netas.

Entre las materias primas básicas que se utilizan en la construcción de nuestras casas destacan: concreto, block de concreto, acero, ventanas, puertas, tejas para azoteas y artículos de plomería. El aumento en los precios de las materias primas, incluyendo cualquier aumento derivada de escasez, pago de aranceles, restricciones o fluctuaciones en el tipo de cambio, podría dar como resultado un incremento en nuestro costo de ventas y una disminución en nuestras utilidades netas hasta el punto de que fuéramos incapaces de aumentar nuestros precios de venta. Es posible que los precios de las materias primas aumenten en el futuro.

La pérdida de nuestros ejecutivos clave podría ocasionar que se interrumpieran nuestras operaciones.

La administración y las operaciones dependen en gran medida de la participación de un reducido número de ejecutivos clave, incluyendo al señor Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez, Presidente del Consejo de Administración, y Gerardo de Nicolás Gutiérrez, Director General. La Compañía no ha celebrado con estas personas contratos de trabajo o convenios de no competir, ni cuenta con seguros de vida de hombre clave con sus ejecutivos. En virtud de que dichas personas conocen perfectamente la industria y las operaciones de la Compañía, y cuentan con una gran experiencia dentro de la misma, consideramos que nuestros resultados futuros dependerán de sus esfuerzos. Por lo tanto, el que alguna de estas personas deje de prestar sus servicios por cualquier causa podría afectar de manera adversa las operaciones de nuestro negocio.

La competencia de otros desarrolladores de vivienda podría dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos.

La industria desarrolladora de vivienda en México es sumamente competitiva. Entre nuestros principales competidores están algunas empresas públicas, tales como Corporación GEO, S.A.B. de C.V., Consorcio ARA, S.A.B. de C.V., URBI Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y SARE, S.A.B. de C.V. Nuestra capacidad para mantener los niveles existentes de venta de viviendas depende en cierta medida de las condiciones de la competencia, incluyendo la relativa a precios, la correspondiente a la obtención de financiamiento hipotecario y la competencia para adquirir terrenos disponibles. Es probable que dicha competencia disminuya, ya que algunas empresas pequeñas y medianas en México están enfrentando oportunidades limitadas de crecimiento, debido a: (1) su dependencia de créditos puente y líneas de crédito a corto plazo; (2) incrementos en las tasas de interés para las líneas de crédito a corto plazo de estas empresas, y (3) restricciones más rigurosas por parte de las instituciones de banca múltiple para renovar las líneas de crédito existentes. Podríamos experimentar presión para reducir nuestros precios en determinadas regiones si algunos de nuestros competidores se ven forzados a vender su inventario a precios más bajos debido a las circunstancias negativas que obliguen a su salida del mercado. Además, las condiciones de la competencia podrían impedir que logremos el objetivo de incrementar nuestro volumen de ventas, o bien podrían dar como resultado una reducción de nuestras ventas e ingresos.

Las condiciones económicas adversas en México y otros mercados emergentes podrían afectarnos de manera adversa.

Actualmente, mantenemos operaciones en México y, en menor medida, en otros mercados emergentes, tales como Brasil. Esperamos tener en el futuro operaciones adicionales en los países en los que actualmente operamos o en otros países con condiciones políticas y económicas similares. Estos mercados emergentes tienen una historia de inestabilidad económica. Nuestras operaciones podrían verse afectadas de manera adversa por barreras arancelarias, fluctuaciones y controles cambiarios, altos niveles de inflación e incrementos en aranceles, impuestos y licencias, así como por cambios en las leyes y políticas locales de los países en los que tenemos negocios.

Los gobiernos de los países en los que operamos, o en los que podríamos operar en el futuro, podrían emprender acciones con efectos adversos para nosotros. Por consiguiente, nuestros resultados de operación y nuestra situación financiera dependen del nivel general de actividad económica y estabilidad política en estos mercados emergentes. Si las condiciones económicas en estos países o en los mercados emergentes en general experimentan algún deterioro, nuestros resultados de operación y nuestra situación financiera podrían verse afectados de manera adversa.

Además, no podemos garantizar que los mercados internacionales tengan una demanda de vivienda similar a la de México o que tengamos un éxito similar vendiendo las viviendas que podríamos desarrollar en los mercados internacionales, o bien que el financiamiento necesario proveniente de fuentes privadas y públicas nos permita cubrir la oferta de vivienda que podríamos desarrollar en estos mercados. Como resultado de nuestra expansión en los mercados internacionales, nuestra rentabilidad podría reducirse y nuestro desempeño financiero podría verse afectado de manera adversa.

Los cambios a las regulaciones en materia de construcción y uso de suelo a los que estamos sujetos podrían ocasionar retrasos en la construcción y, consecuentemente, un aumento en nuestros costos.

La industria de la vivienda en México está sujeta a un gran número de regulaciones en materia de construcción y uso de suelo, cuya aplicación compete a diversas autoridades federales, estatales y municipales. Dichas autoridades supervisan la adquisición de terrenos, las actividades de desarrollo y construcción, y algunas de las operaciones celebradas con clientes. Los costos relacionados con la obtención de permisos de construcción y uso de suelo, los pagos de derechos e impuestos de adquisición y desarrollo, los pagos de derechos para la contratación de servicios públicos y los gastos de escrituración de las nuevas viviendas, son mucho más altos que en otros países y varían significativamente de una región a otra del país. Estamos obligados a obtener autorizaciones de un gran número de autoridades federales, estatales y municipales para poder llevar a cabo nuestras operaciones. Los cambios en las circunstancias locales o en las leyes o reglamentos aplicables pueden hacer necesaria la modificación de las autorizaciones otorgadas o la obtención de autorizaciones adicionales, o bien la modificación de nuestros procesos y procedimientos necesarios para cumplir con las mismas. Estos factores podrían ocasionar retrasos en la construcción y, consecuentemente, un aumento en los costos.

Los cambios a leyes y reglamentos en materia ambiental a que estamos sujetos podrían ocasionar retrasos en la construcción y, consecuentemente, un aumento en los costos.

Nuestras operaciones están sujetas a leyes y reglamentos ambientales de carácter federal, estatal y municipal. Los cambios a las leyes y reglamentos vigentes, o una interpretación y aplicación más estricta de los mismos, podrían ocasionar retrasos en la construcción y, consecuentemente, un aumento en los costos.

De acuerdo con las recientes reformas a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Medio Ambiente, entre otras leyes de carácter federal, la cual entró en vigor a partir del 1 de marzo de 2012, ahora pueden interponerse demandas colectivas y ante tribunal federal con respecto a acciones civiles en asuntos ambientales.

Los desarrollos en proceso de construcción que no están asegurados podrían sufrir siniestros, lo que podría ocasionarnos pérdidas significativas.

Por lo general, a menos que los proveedores de financiamiento para la construcción de un determinado desarrollo así lo exijan, no contratamos cobertura de seguros para nuestros desarrollos en proceso de construcción. En el supuesto de que alguno de los desarrollos no asegurados sufra algún siniestro, podríamos registrar pérdidas significativas.

Una reducción en las distribuciones pagadas por nuestras subsidiarias operativas podría limitar nuestra capacidad para pagar dividendos y cumplir con nuestras obligaciones de deuda.

Somos una sociedad controladora sin operaciones o activos significativos, salvo por las acciones representativas del capital social de las subsidiarias en las que Homex participa como accionista mayoritario. Dependemos de que nuestras subsidiarias nos distribuyan recursos suficientes para cubrir prácticamente todo el flujo interno de efectivo, incluyendo el necesario para pagar dividendos y atender nuestras obligaciones de deuda. En virtud de lo anterior, nuestro flujo de efectivo se vería afectado si no recibiéramos dividendos y otros ingresos de parte de nuestras subsidiarias. La capacidad de nuestras subsidiarias para pagarnos dividendos y hacernos otras transferencias está limitada por requerimientos establecidos por la legislación mexicana. Dicha capacidad también podría estar limitada por los contratos de crédito celebrados por nuestras subsidiarias.

No podemos predecir el impacto que las cambiantes condiciones climáticas, incluyendo las correspondientes repercusiones legales, reglamentarias y sociales, podrían tener en nuestro negocio.

De acuerdo con varios científicos, ambientalistas, organizaciones internacionales y otros líderes de opinión, el cambio climático global se ha sumado y continuará sumándose a la imprevisibilidad, frecuencia y severidad de los desastres naturales en determinadas partes del mundo (lo que incluye, aunque no se limita a huracanes, tornados, heladas, tormentas e incendios). En respuesta a estas consideraciones se han introducido varias medidas legales y reglamentarias, así como iniciativas sociales, como parte de los esfuerzos para reducir los gases de efecto invernadero y otras emisiones de bióxido de carbono, que han contribuido definitivamente al cambio climático global. No podemos predecir el impacto que las cambiantes condiciones climáticas, de darse el caso, tendrían en nuestros resultados de operación o en nuestra situación financiera. Adicionalmente, no podemos predecir cómo las respuestas legales, reglamentarias y sociales a las preocupaciones acerca del cambio climático global impactarían nuestro negocio.

Factores de riesgo relacionados con México

La existencia de condiciones desfavorables en el país podría dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos.

Somos una sociedad mexicana cuyos activos se ubican primordialmente en México y cuyos ingresos provienen de operaciones realizadas en este país. Por lo tanto, nuestro negocio podría verse afectado en forma adversa por las condiciones generales de la economía nacional.

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés reales y nominales. Como resultado de la recesión y la desaceleración económica en México durante 2009, el Banco de México redujo su tasa de interés interbancaria de equilibrio (TIIE) a 4.50% en un esfuerzo por alentar el financiamiento y estimular la economía. A partir de entonces, las tasas de interés de los Cetes a 28 días han ido disminuyendo para llegar a 3.91% durante 2012. En el corto plazo se espera que el banco central mexicano disminuya la TIIE durante 2013. Sin embargo, no podemos predecir cuándo y con qué rapidez volverán a elevarse las tasas de interés en el futuro.

A raíz de la recesión global y la desaceleración económica durante 2008, la economía mexicana entró en recesión. En México, el PIB se contrajo 6.5% en 2009. Durante 2010, sin embargo, la economía mexicana se recuperó y creció 5.4%. Durante 2011, la economía mexicana registró un crecimiento de 3.9% y, durante 2012, mantuvo el mismo nivel. La confianza del consumidor registró una mejoría de 98.98 al 31 de diciembre de 2012, en comparación con 90.8 al 31 de diciembre de 2011. La tasa de desempleo disminuyó a 4.5% al 31 de diciembre de 2012, contra un promedio de 4.51% durante 2011. Al 31 de diciembre de 2012, la inflación acumulada de doce meses disminuyó a 3.57% en relación con 3.82% en el mismo periodo de 2011. Sin embargo, no hay ninguna seguridad de que continuarán las tendencias positivas observadas en los meses recientes. La incapacidad de la economía mexicana para seguir recuperándose luego de la recesión podría afectar nuestras operaciones al punto que no podamos reducir nuestros costos y gastos en respuesta a la contracción de la demanda. Estos factores podrían dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos.

Las fluctuaciones en las tasas de interés podrían tener un efecto adverso en nuestra situación financiera y en nuestros resultados de operación.

Los créditos hipotecarios para vivienda de interés social y vivienda media son proporcionados en su mayoría por entidades del gobierno dedicados a la vivienda, tales como el INFONAVIT y el FOVISSSTE. Estas instituciones proporcionan créditos hipotecarios con tasas de interés indexadas al crecimiento del salario mínimo. En el caso de los trabajadores de bajos ingresos, las tasas de interés de los créditos hipotecarios están subsidiadas. Sin embargo, la disponibilidad de créditos hipotecarios para los mercados de vivienda media y residencial depende de las fluctuaciones en las tasas de interés y en las condiciones de los proveedores privados de crédito hipotecario. Históricamente, cuando las tasas de interés son altas, en México disminuye la disponibilidad de créditos hipotecarios para esos mercados de vivienda, ya que los créditos hipotecarios se encarecen, al tiempo que cae la demanda de créditos hipotecarios de las instituciones de banca múltiples, las sofoles y la sofomes.

Como resultado de la continua crisis financiera global, las tasas de interés para los créditos hipotecarios proporcionados por estas instituciones podrían incrementarse significativamente, provocando una disminución en la demanda de nuestros productos para esos segmentos.

Además, las fluctuaciones en las tasas de interés afectan nuestro gastos por intereses. Al 31 de diciembre de 2012, \$5,446 millones, o 31.62% de nuestra deuda total, acumularon intereses a tasas variables, a una tasa diferencial promedio respecto de la TIIE de 5.05%. En

el futuro podríamos incurrir en deuda que acumule intereses a tasas más altas o se nos podría exigir el refinanciamiento de nuestra deuda a tasas variables. Los incrementos en las tasas de interés podrían tener un efecto adverso en nuestros resultados de operación.

Las fluctuaciones del peso frente al dólar podrían dar como resultado un aumento en nuestro costo de financiamiento y limitar nuestra capacidad para cumplir oportunamente con los pagos de la deuda denominada en moneda extranjera.

En virtud de que prácticamente todos nuestros ingresos están y seguirán estando denominados en pesos, si en el futuro el valor del peso frente al dólar disminuyera, nuestro costo de financiamiento se incrementaría. La depreciación severa del peso frente al dólar también podría desestabilizar los mercados internacionales de divisas. Esto podría limitar nuestra capacidad para transferir o convertir pesos a dólares u otras divisas a fin de pagar oportunamente los intereses de nuestra deuda denominada en dólares. Aun cuando desde 1982 el gobierno mexicano no ha establecido restricción alguna al derecho o la capacidad de los ciudadanos mexicanos o extranjeros para convertir pesos a dólares o transferir divisas al exterior, en el futuro podría volver a implementar controles de cambio restrictivos.

Los acontecimientos políticos en el país podrían afectar nuestras operaciones, dando como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos.

El gobierno mexicano ejerce una influencia significativa en muchos aspectos de la economía nacional. Además, gran parte de nuestras operaciones dependen de la política del gobierno en materia de vivienda, especialmente en lo relativo al financiamiento y la operación de las entidades del sector público que otorgan créditos hipotecarios respaldados por el gobierno. En virtud de lo anterior, las medidas gubernamentales con respecto a la economía y la regulación de ciertas industrias podrían tener un efecto significativo en las entidades del sector privado del país, incluyendo a Homex, así como en las condiciones de mercado, los precios y los rendimientos de los valores emitidos por empresas mexicanas.

El Presidente Enrique Peña Nieto tomó posesión del cargo el 1 de diciembre de 2012. El nuevo gobierno mexicano podría implementar cambios significativos en las leyes, las políticas públicas y/o las regulaciones que podrían afectar la situación política y económica de México, lo cual a su vez podría tener un impacto adverso en nuestro negocio. La inestabilidad social y política en el país, u otros acontecimientos adversos en los ámbitos social o político que ocurran en México o lo afecten, podrían también afectarnos a nosotros y a nuestra capacidad para obtener financiamiento.

También es posible que la incertidumbre política pueda tener un efecto adverso en los mercados financieros mexicanos. Los acontecimientos políticos en México podrían afectar significativamente la política económica mexicana y, consecuentemente, nuestras operaciones. Actualmente, ningún partido tiene la mayoría absoluta en la Cámara de Diputados o en el Senado, lo que podría entorpecer el avance legislativo. Debido a la ausencia de claras mayorías, existe un pacto entre los partidos políticos y la administración de Enrique Peña Nieto, cuyos efectos están aún por conocerse. Los desacuerdos políticos potenciales entre el Poder Ejecutivo y el Poder Legislativo podrían dar como resultado un estancamiento e impedir la implementación oportuna de reformas política y económicas, lo que, a su vez, podría tener un efecto adverso considerable en la política económica mexicana, incluyendo lo relativo a vivienda. No podemos asegurar que los acontecimientos políticos futuros en México, sobre los cuales no tenemos control, no tendrán un impacto desfavorable en nuestra situación financiera o en nuestros resultados de operación.

Los acontecimientos en otros países podrían dar como resultado una disminución en el precio de nuestros valores.

El precio de mercado de los valores de emisoras mexicanas se ve afectado en distintas medidas por las condiciones económicas y de mercado en otros países emergentes. Aun cuando las condiciones económicas de dichos países pueden ser muy distintas de las condiciones económicas de México, las reacciones de los inversionistas ante los acontecimientos ocurridos en otros países pueden tener un efecto adverso en el precio de mercado de los valores emitidos por empresas mexicanas. En años recientes, por ejemplo, los precios tanto de los valores de deuda como de las acciones de emisoras mexicanas disminuyeron considerablemente como resultado de los niveles de deuda pública, la debilidad de las economías y otros acontecimientos ocurridos en Estados Unidos, Rusia, India, Brasil, Grecia, Italia, Portugal y España, entre otros países.

Además, la correlación directa entre las condiciones económicas en México y Estados Unidos se ha intensificado en los últimos años a raíz del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN), que ha aumentado la actividad económica entre ambos países. Como resultado de la desaceleración económica en Estados Unidos y la incertidumbre que podría generarse en las condiciones económicas generales en México y en Estados Unidos, nuestra situación financiera y nuestros resultados de operación podrían verse afectados de manera adversa. Asimismo, los recientes acontecimientos en los mercados de crédito internacionales podrían repercutir

en la disponibilidad de capital y en los costos, lo que a su vez podría restringir nuestra capacidad para obtener financiamiento o, de ser el caso, para refinanciar en términos favorables nuestro endeudamiento existente.

Nuestra información financiera preparada de conformidad con las NIIF podría no ser comparable con nuestra información financiera preparada de conformidad con las NIF.

El 31 de diciembre de 2012 adoptamos las NIIF, cuya fecha de transición fue el 1 de enero de 2011. Comenzamos a reportar NIIF preliminares no auditadas al mercado desde el primer trimestre de 2012. Preparamos nuestros estados financieros consolidados incluidos en este informe anual de conformidad con estas normas emitidas por el IASB. Las NIIF difieren en determinados aspectos significativos de las NIF. En la nota 4 de nuestros estados financieros auditados se hace un análisis de los efectos de la adopción de las NIIF, junto con una conciliación entre las NIF y las NIIF al 1 de enero y el 31 de diciembre de 2011. Como resultado de la adopción de las NIIF, nuestra información financiera consolidada preparada de conformidad con las NIIF para los ejercicios fiscales 2011 y 2012 podría no ser comparable con nuestra información financiera de los periodos previos, preparada de conformidad con las NIF.

Estamos sujetos a procedimientos de divulgación corporativa distintos de los que emplean las empresas estadounidenses.

Uno de los principales objetivos de las leyes de valores en Estados Unidos, México y otros países consiste en promover la divulgación completa e imparcial de toda la información corporativa relevante. Sin embargo, podría haber menos información públicamente disponible acerca de los emisores de valores extranjeros, o bien ésta podría ser diferente de que regularmente es publicada por o acerca de los emisores de valores inscritos en Estados Unidos.

México ha experimentado un periodo de creciente actividad delictiva, la cual podría afectar nuestras operaciones.

Recientemente, México ha experimentado un periodo de creciente actividad delictiva, atribuible principalmente a las actividades de los cárteles del narcotráfico. Como respuesta, el gobierno mexicano ha implementado varias medidas de seguridad; sin embargo, a pesar de los esfuerzos, los delitos relacionados con el narcotráfico siguen presentándose en México. El estado de Sinaloa, donde se ubican nuestras oficinas corporativas y desde donde dirigimos buena parte de nuestro negocio, ha sido afectado de igual manera por un incremento en el crimen organizado y la violencia. Estas actividades, así como su posible escalamiento y la violencia asociada a las mismas, podría tener un impacto negativo en el contexto de negocio en el que operamos y, por lo tanto, en nuestra posición financiera y nuestros resultados de operación.

Factores de riesgo relacionados con nuestras acciones

La emisión futura de acciones podría dar como resultado una disminución en el precio de mercado de nuestras acciones.

En el futuro podríamos emitir acciones adicionales para financiar nuestro crecimiento y para fines corporativos de carácter general, aunque actualmente no tenemos previsto hacerlo. Cualquier colocación o percepción en cuanto a una posible colocación de acciones adicionales podría dar como resultado una disminución en el precio de mercado de nuestras acciones.

Las ventas futuras de nuestras acciones por parte de nuestros accionistas podrían dar como resultado una disminución en el precio de nuestros valores.

Nuestros principales accionistas, la familia De Nicolás, son propietarios de 19.2% de nuestras acciones en circulación. Los actos de dichos accionistas con respecto a la disposición de las acciones de su propiedad, o la percepción de que esos actos serían posibles, podría dar como resultado una disminución en el precio de mercado de nuestras acciones en la BMV y en el precio de las ADS en el NYSE. Nuestros principales accionistas no están sujetos a restricciones contractuales que limiten su derecho a disponer de sus acciones.

VISIÓN GENERAL DEL NEGOCIO

HISTORIA Y DESARROLLO

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. es una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida en Culiacán, Sinaloa, México, conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles el 30 de marzo de 1998, con duración indefinida. Nuestra razón social es Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. Nuestras principales oficinas corporativas están ubicadas en Boulevard Alfonso Zaragoza Maytorena 2204 Norte, Fraccionamiento Bonanza, 80020, Culiacán, Sinaloa, México. Nuestro número telefónico es +52 (667) 758-5800. Nuestro domicilio fiscal es: Boulevard Alfonso Zaragoza Maytorena 2204 Norte, 80020, Fraccionamiento Bonanza, Culiacán, Sinaloa, México.

Nuestra Compañía tiene sus orígenes en 1989 y estableció su estructura legal actual en 1998. A principios de 1999, diversos inversionistas estratégicos, incluyendo en 2002 a EIP, entidad afiliada a Equity Group Investments, L.L.C. (EGI), realizó una inversión de capital en la Compañía. Estos inversionistas estratégicos nos apoyaron para desarrollar y afinar nuestras estrategias operativas y financieras. El 29 de junio de 2004 aumentamos nuestro capital a través de una oferta pública y el doble registro en la Bolsa Mexicana de Valores y el mercado de valores de Nueva York (NYSE). Desde nuestra oferta pública inicial, nuestros ingresos han crecido 437% y hemos expandido nuestras operaciones en cuatro estados y cinco ciudades en México, así como dos países a nivel internacional.

Inversiones en activos

Nuestras operaciones no requieren de importantes inversiones en activos en virtud de que tenemos contratos de arrendamiento de corto plazo para la mayoría del equipo de construcción, además de que subcontratamos una parte importante de los servicios para la construcción de la infraestructura de nuestros desarrollos. En 2012 y 2011 destinamos \$79.8 millones y \$68.7 millones, respectivamente, a inversiones en activos, principalmente para adquirir equipo de construcción. Nuestras compras de terrenos se consideran parte del inventario y no inversiones en activos.

Nuestra Compañía

Somos una empresa desarrolladora de vivienda verticalmente integrada que se dedica al desarrollo, construcción y venta de vivienda de interés social, vivienda media y turística en México, así como vivienda de interés social en Brasil. Durante 2012 vendimos 42,945 viviendas, lo que representó una disminución de 18.2% con respecto a 2011. Del total de viviendas vendidas en 2012 y 2011 (incluyendo nuestras operaciones en Brasil), al segmento de vivienda de interés social le correspondió 85.4% y 93.2%, respectivamente. Durante 2011 vendimos 52,486 viviendas, lo que representó un aumento de 18.4% con respecto a 2010. También firmamos un contrato para construir y posteriormente operar una prisión para el Gobierno Mexicano. Adicionalmente firmamos contratos para proveer servicios de construcción al Gobierno Mexicano.

Al 31 de diciembre de 2012 disponíamos de una reserva territorial con una superficie total de aproximadamente 75.2 millones de m², principalmente en México, y aproximadamente 2.3 millones de m² de reservas territoriales para nuestras operaciones en Brasil. Calculamos que podríamos construir alrededor de 430,018 viviendas de interés social, cerca de 20,767 viviendas medias y aproximadamente 2,217 viviendas turísticas en nuestras reservas territoriales.

Consideramos que nuestra diversidad geográfica es una de las más sólidas entre los desarrolladores de vivienda en México, lo cual se refleja en 146 desarrollos en construcción y en nuestras operaciones en 35 ciudades ubicadas en 21 estados del país, así como tres desarrollos en construcción en tres ciudades localizadas en dos estados de Brasil, al 31 de diciembre de 2012. Asimismo creemos que nuestras ventas no están tan concentradas en un número limitado de áreas comparado con las de nuestros competidores. A esa fecha, 30.6% de nuestros ingresos derivaron del estado de Jalisco, 12.6% del área metropolitana de la ciudad de México y 9.3% del estado de Baja California Sur.

Nuestros ingresos para los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2012 y 2011 ascendieron a \$28,749.4 millones (\$2,213.5 millones de dólares) y \$21,823.1 millones (\$1,680.3 millones de dólares), respectivamente. Nuestra UAFIDA ajustada para la información financiera preparada de conformidad con las NIIF para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2012 fue de \$5,431.9 millones (\$418.2 millones de dólares).

En 2009 comenzamos el desarrollo de una nueva división de infraestructura luego de que el gobierno federal de México nos invitó a participar en el proceso de construcción de ciertos centros penitenciarios federales a través de: (i) contratos celebrados con el

gobierno, (ii) subcontratos de construcción con otras empresas que obtuvieron los contratos con el gobierno como resultado de las licitaciones correspondientes, y (iii) otros proyectos diversos de infraestructura para los cuales actuaremos como subcontratistas del gobierno a nivel federal y estatal. Consideramos que esta división de nuestro negocio es complementaria de nuestras actividades como desarrolladores de vivienda y que nos permitirá aprovechar esta experiencia para expandirnos a otras áreas de construcción y disponer de una nueva fuente de ingresos. Ver “Visión general del negocio – División de Infraestructura”.

Nuestros productos

La industria desarrolladora de vivienda en México se divide en cuatro sectores, dependiendo del costo: vivienda de interés social, vivienda media, vivienda residencial y vivienda turística. Consideramos que el precio de la vivienda de interés social oscila entre \$109,000 y \$541,000 (\$8,392 y \$41,654 dólares), en tanto que el precio de la vivienda media fluctúa entre \$541,001 y \$1,364,000 (\$41,654 y \$105,020 dólares), y el precio de la vivienda residencial es superior a \$1,364,000 (\$105,020 dólares). Actualmente nos enfocamos en proporcionar vivienda de interés social y vivienda media para nuestros clientes. En 2008 incursionamos en un nuevo mercado enfocado en viviendas del segmento turístico. Estas viviendas se ubican en un rango de precios entre \$300,000 y \$950,000 dólares.

El tamaño de los desarrollos de vivienda de interés social varía entre 500 y 20,000 viviendas, que por lo general se construyen en etapas de 300 viviendas cada una. En 2012, el precio promedio de venta de las viviendas de interés social fue de aproximadamente \$363,621 (\$27,997 dólares). Una vivienda de interés social típica incluye cocina, sala-comedor, de una a tres recámaras y un baño. Podemos entregar una vivienda de interés social terminada en un plazo aproximado de entre siete y diez semanas o una vivienda vertical terminada de tres a cuatro niveles en aproximadamente 14 a 20 semanas, respectivamente, a partir de la fecha de aprobación del crédito hipotecario del comprador. Actualmente, nuestros mayores desarrollos de vivienda de interés social están ubicados en el Estado de México, Jalisco, Baja California Sur, Baja California, Quintana Roo y Nuevo León.

El tamaño de los desarrollos de vivienda media varía entre 400 y 2,000 viviendas, que por lo general se construyen en etapas de 200 viviendas cada una. En 2012, el precio promedio de venta de nuestras viviendas medias fue de aproximadamente \$872,408 (\$67,170 dólares), en comparación con \$917,797 (\$70,665 dólares) en 2011. Una vivienda media típica incluye cocina, comedor, sala, entre dos y tres recámaras, y dos baños. Podemos entregar una vivienda media terminada en un plazo aproximado de entre 12 y 16 semanas a partir de la fecha de aprobación del crédito hipotecario del comprador. Durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2012, 19.1% de nuestros ingresos correspondieron a este segmento, en comparación con 14.9% a la misma fecha de 2011.

A principios de 2008 iniciamos el desarrollo de la primera etapa de nuestra división de turismo, llamada “Las Villas de México”. Como parte de la incursión de Homex en el desarrollo de viviendas dirigidas al mercado turístico, nuestros desarrollos se ubicaron inicialmente en los tres principales destinos del país: Los Cabos, Puerto Vallarta y Cancún. El 20 de julio de 2010, la División Turismo de Homex adquirió el 100% del capital social de CT Commercial Properties, S. de R.L. de C.V. y de CT Prop, S. de R.L. de C.V. Además, el 31 de diciembre de 2010 adquirió el 100% del capital social de CT Loreto, S. de R.L. de C.V. Las tres compañías tenían activos inmobiliarios en el poblado de Loreto, Baja California Sur. Entre los activos adquiridos por Homex se incluyen el Hotel The Inn at Loreto Bay, el Campo de Golf The Loreto Bay y aproximadamente 32.6 hectáreas aptas para la construcción de aproximadamente 1,100 unidades de departamentos y casas. Los desarrollos en cada uno de los cuatro mercados tendrán tres estilos distintos de viviendas: villas residenciales de hasta 200 m², en terrenos normalmente de 300 m²; casas de hasta 160 m², en terrenos normalmente de 250 m², y departamentos o condominios de hasta 140 m², en edificios de hasta seis pisos. Cada estilo ha sido desarrollado para maximizar el espacio, si bien brindando privacidad y evitando la percepción de alta concentración. Los desarrollos en cada área se caracterizarán por elementos de la arquitectura y el paisaje típicos de la región geográfica correspondiente. Los propietarios tendrán la oportunidad de elegir entre diferentes disposiciones de espacio y una amplia variedad de diseños arquitectónicos y de paisaje, además de que podrán acondicionar su propiedad a la medida de sus gustos individuales. Cada desarrollo contará con una playa privada o un club campestre (con acceso prioritario al campo de golf), un spa de día, un moderno centro de acondicionamiento físico, servicios de *concierge* de tiempo completo y espacio para áreas destinadas en exclusiva a comercios y servicios.

Dado que orientamos la nueva división turística a inversionistas extranjeros que no vivirán en sus residencias de tiempo completo, hemos incluido varias comodidades. Todos los desarrollos tendrán doble cerca y seguridad las 24 horas del día durante todo el año y ofrecerán los servicios de dos reconocidas marcas especializadas en propiedades: Casa Care y Opendoor. Casa Care se hará cargo del mantenimiento y los detalles financieros de la propiedad cuando los residentes estén fuera. Entre los servicios destacan: pago de los gastos mensuales, administración de la propiedad y paquetes hechos a la medida de las necesidades específicas de los residentes. Opendoor permitirá a los residentes compartir o rentar su vivienda conforme a un esquema de sociedad de la propiedad privada dentro

de Las Villas. Los propietarios podrán viajar por México y alojarse en los distintos desarrollos de Las Villas, aprovechar sus comodidades y pagar los mismos montos que erogarían si estuvieran en su propia residencia.

Hemos proseguido con una estrategia conservadora para nuestra división turística al lanzar la primera fase de nuestro desarrollo en Los Cabos. Con objeto de mejorar la rentabilidad y la oferta de productos en esta división, Homex redujo el tamaño de las fases iniciales, aumentó la densidad de los proyectos y contrató a una firma líder ubicada en Estados Unidos, la cual se especializa en propiedades de primer nivel en México, para hacerse cargo de los esfuerzos de ventas. En términos generales, mantenemos una perspectiva optimista para esta división, en vista de que México se ha convertido en uno de los principales destinos para los estadounidenses que viven fuera de su país.

Reserva territorial

Hemos desarrollado procedimientos específicos para identificar terrenos adecuados para nuestras necesidades y continuamente llevamos a cabo estudios de mercado para identificar la demanda regional de vivienda. Para que los terrenos se consideren adecuados deben estar ubicados cerca de áreas con suficiente demanda, por lo general en áreas donde puedan construirse al menos 500 viviendas, y presentar características topográficas que faciliten el desarrollo de vivienda. También tomamos en consideración la factibilidad de obtener todas las autorizaciones, licencias y permisos necesarios, y agregar mejoras e infraestructura, incluyendo drenaje, caminos y electricidad, en términos acordes con un precio de compra que nos permita obtener el mayor margen posible dentro de los límites del financiamiento hipotecario disponible. Llevamos a cabo evaluaciones de ingeniería y ambientales y, en algunos casos, estudios de urbanización y composición de la tierra en todos los terrenos que deseamos adquirir, a fin de determinar si éstos son adecuados para construcción. Presupuestamos la mayoría de nuestras compras de terrenos para el segundo semestre del año, época que coincide con los periodos de mayores flujos de efectivo. Históricamente, nuestra reserva territorial total fluctúa entre 36 y 42 meses de entregas de viviendas futuras, dependiendo de la temporada del año. Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía tenía reserva territorial para seis años de entrega de viviendas futuras.

A esa fecha disponíamos de una reserva territorial con una superficie total de aproximadamente 75.2 millones de m², destinados primordialmente a las operaciones en México, en tanto que aproximadamente 2.3 millones de m² correspondieron a nuestras operaciones en Brasil. Nuestra reserva territorial incluye tanto terrenos escriturados como en proceso de escrituración. Estimamos poder construir en nuestra reserva territorial aproximadamente 430,018 viviendas de interés social, cerca de 20,767 viviendas medias y alrededor de 2,217 viviendas turísticas. Para 2013 continuaremos con una estrategia de reemplazo conservadora para adquisiciones de reserva territorial.

Para nuestras operaciones mexicanas adquirimos terrenos y planeamos el desarrollo de las viviendas que construimos a través de Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. (PICSA), Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V., Casas Beta del Norte, S. de R.L. de C.V., Casas Beta del Noroeste, S. de R.L. de C.V. Desarrolladora de Casas del Noroeste, S.A. de C.V. (DECANO) y CT Loreto, S. de R.L. de C.V. (CT Loreto) construye los desarrollos que PICSA y Beta planean y promueven. Por su parte, Administradora PICSA, S.A. de C.V. y Altos Mandos de Negocios, S.A. de C.V. nos proveen de servicios ejecutivos y administrativos. Homex Atizapán, S.A. de C.V., que operamos y controlamos bajo un esquema de coinversión con socios estratégicos en la región, es propietaria de uno de nuestros desarrollos de vivienda media en el área de la ciudad de México, en tanto que Hogares del Noroeste, S.A. de C.V. es propietaria de desarrollos de vivienda media en Hermosillo, Sonora. A través del fideicomiso mexicano AAA Homex, apoyamos a varios de nuestros proveedores para obtener líneas de crédito. Para nuestras operaciones en Brasil adquirimos terrenos y planeamos el desarrollo de las viviendas que construimos a través de las subsidiarias de Homex Brasil Participacoes Limitada.

Expansión internacional

Proyectos de vivienda de interés social en São José dos Campos, Marília y Campo Grande, Brasil

Durante el primer trimestre de 2009, la Compañía inició operaciones en Brasil, con la construcción de un desarrollo de 1,300 unidades de interés social en São José dos Campos, al noreste de Sao Paulo. Al 31 de diciembre de 2012 teníamos tres proyectos en construcción equivalentes a aproximadamente 5,571 viviendas en las ciudades de São José dos Campos, Marília y Campo Grande.

Para los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2012 y 2011 reconocimos ingresos provenientes de nuestras operaciones en Brasil por \$131.5 y \$598.7 millones, respectivamente, que representan 0.5% y 2.7% de los ingresos consolidados, respectivamente. Aun cuando consideramos que la mayoría de los nuevos negocios internacionales, lo que incluye aunque no se limita a negocios relacionados con vivienda, requieren entre tres y cuatro años para madurar, también consideramos que nuestras operaciones en Brasil

han implicado una curva de aprendizaje más grande de la prevista para adaptar el modelo de Homex al mercado brasileño. Hemos dado algunos pasos para reducir los flujos de efectivo a las operaciones brasileñas y continuaremos con una política de inversiones conservadora en términos de inversiones de capital y expectativas de crecimientos para las operaciones brasileñas. Asimismo, mantenemos la confianza en nuestras expectativas acerca de Brasil, dadas las considerables necesidades de vivienda en ese país, especialmente en el segmento de vivienda de interés social, el cual es apoyado con financiamiento a través de la banca federal de ahorro de Brasil (“Caixa Economica Federal”). La pérdida antes de impuestos incluyó un ajuste para disminuir nuestros inventarios brasileños al mínimo costo o valor realizable neto de \$152,111 al 31 de diciembre de 2012. A esa misma fecha, nuestros inventarios brasileños ascendieron a \$1,158,567 y esperamos que sean recuperados en los próximos dos años. En vista de que nuestras operaciones brasileñas no han generado utilidades a la fecha, nuestra pérdida operativa neta aplicada a ejercicios posteriores para propósitos fiscales en Brasil ha sido completamente reservada al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Alianza estratégica en India

El 15 de diciembre de 2010, a través de nuestra subsidiaria Homex India Private Limited, celebramos un acuerdo de inversión con Kotak Real State Fund-I. De conformidad con dicho acuerdo de inversión, y sujeto a las condiciones precedentes relacionadas con la obtención de todos los permisos y licencias necesarios para la construcción de un desarrollo de 2,000 viviendas medias en la ciudad de Chennai, India, Homex consideró la adquisición de todas las acciones de KS Realty Constructions Private Limited (KS Realty), empresa propietaria del terreno sobre el cual se desarrollaría el proyecto. El término inicial para que Kotak Real Estate Fund-I cumpliera con dichas condiciones precedentes se amplió al 30 de junio de 2012. Al 31 de diciembre de 2012 no se habían dado todavía las condiciones precedentes para adquirir todas las acciones de KS Realty, por lo que el acuerdo de inversión se canceló a partir de julio de 2012. La Compañía ha pospuesto sus esfuerzos de incursión en el mercado de vivienda de India; como resultado, hemos cerrado nuestra oficina de investigación y desarrollo en ese país, además de emprender todas las acciones necesarias para finalizar las operaciones en India, tales como el pago a acreedores y proveedores. Consideramos que este proceso tomará entre tres y seis meses. Planeamos dejar abiertas las oficinas administrativas para continuar con el proceso legal en curso. Desde 2008 hasta principios de 2013, el monto total de capital invertido en India fue de aproximadamente \$135.8 millones.

División de infraestructura

En 2009 comenzamos el desarrollo de una nueva división de infraestructura luego de que el gobierno federal de México nos invitó a participar en el proceso de construcción de ciertos centros penitenciarios federales a través de contratos celebrados con el gobierno, así como en todos los demás proyectos de infraestructura para los cuales actuaremos como subcontratistas del gobierno a nivel federal y estatal. Consideramos que esta división de nuestro negocio es complementaria de nuestras actividades como desarrolladora de vivienda y que nos permitirá aprovechar esta experiencia para expandirnos a otras áreas de construcción y disponer de una nueva fuente de ingresos.

En 2010 se adjudicó un contrato de gobierno a nuestra subsidiaria CRS Morelos para la construcción y servicio de un centro penitenciario federal en el estado de Morelos, luego de un procedimiento de asignación directa, de conformidad con el Artículo 41, párrafo IV, de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público. Asimismo, durante 2011, en calidad de empresa clave, a través de una participación accionaria de 24%, adquirimos Makobil, compañía a la que en 2010 se le adjudicó también un contrato de gobierno para la construcción y servicio de un centro penitenciario federal en el estado de Chiapas, luego de un procedimiento de asignación directa. Contabilizamos nuestra participación de 24% en Makobil en nuestros estados financieros consolidados utilizando el método de participación.

El 27 de diciembre de 2010, Homex y Makobil celebraron por separado los contratos de los centros penitenciarios con la Secretaría de Seguridad Pública, a través de su división de Prevención y Readaptación Social, para la construcción y operación de los centros penitenciarios antes descritos durante un periodo de 20 años. La fase de construcción estipulada en el contrato del centro penitenciario de Morelos tiene un costo estimado de \$4,000 millones, en tanto que la fase de construcción estipulada en el contrato del centro penitenciario de Chiapas tiene un costo estimado de \$4,400 millones. De conformidad con los contratos de los centros penitenciarios, CRS Morelos y Makobil desarrollarán y proporcionarán a ambos centros penitenciarios los servicios que se vayan requiriendo una vez concluida la construcción, tales como lavandería, comida, diseño de áreas verdes y conservación y mantenimiento de infraestructura, entre otros servicios similares. Estos servicios serán proporcionados por nuestra recientemente creada división de infraestructura y comenzarán en 2013, una vez que se entreguen los centros penitenciarios, lo cual se tenía previsto inicialmente en 2012. Sin embargo, en vista de que se hicieron algunas modificaciones en acuerdo con el gobierno federal, la fecha de entrega se extendió sin penalización a mayo de 2013. Algunos de estos servicios serán proporcionados a través de subcontratos con terceros, tal como fue aprobado previamente por la Secretaría de Seguridad Pública. Originalmente, la entrega de los centros penitenciarios se programó

para 2012. En cuanto a los servicios proporcionados por CRS Morelos y Makobil, dichas entidades recibirán pagos mensuales de parte de la Secretaría de Seguridad Pública durante un periodo de 20 años a partir de 2013. Estos pagos mensuales cubrirán la eventual amortización del costo de construcción, más los montos por los servicios prestados.

Durante el periodo de construcción, los ingresos relacionados con estos proyectos se registran utilizando el método de porcentaje de avance de obra ejecutada, tanto por parte de nosotros como de Makobil. Una vez que los proyectos hayan comenzado operaciones, lo cual se tiene previsto para 2013, los ingresos por concepto de servicios reconocidos por nosotros y por Makobil se reconocerán sobre una base mensual. Las entidades reconocerán inicialmente las cuentas por cobrar medidas a su valor de mercado en relación con los ingresos por concepto de servicios a los centros penitenciarios y, en lo sucesivo, estas cuentas por cobrar serán medidas a su costo amortizado reconociendo los ingresos por concepto de servicios y una porción de intereses durante el periodo de 20 años. Se espera que la división de infraestructura sea una fuente de ingresos estable y no cíclica, y consideramos que será rentable sobre una base de largo plazo. Al 31 de diciembre de 2012 registramos ingresos por \$4,122.9 millones y un costo de \$3,177.5 millones con respecto al proyecto de Morelos.

Para financiar la construcción de los dos centros penitenciarios mexicanos, CRS Morelos y Makobil obtuvieron por separado financiamiento de Banobras y otros acreedores. El 30 de septiembre de 2011, CRS Morelos y Makobil firmaron dos contratos de crédito para financiamiento de proyectos por un monto agregado del principal de aproximadamente \$3,900 millones y \$3,800 millones, respectivamente, a fin de iniciar el proceso de construcción. Ambos créditos para financiamiento de proyectos son sin aval para nosotros, de modo que consideramos que nuestro flujo de efectivo proveniente de nuestras otras divisiones y proyectos no se verá afectado por el fondeo de los dos centros penitenciarios federales y el préstamo para el proyecto de Morelos, y que los créditos serán tratados como partidas de financiamiento de proyectos por separado en nuestros estados financieros, una vez que se hagan las reducciones. Ver "Liquidez y fuentes de financiamiento - Préstamos para financiar los proyectos de centros penitenciarios". Asimismo, el 31 de diciembre de 2011, nuestra subsidiaria sin restricciones Homex Infraestructura Concesiones, S.A. de C.V. celebró un contrato crediticio con Ficade, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., en un monto agregado del principal de \$400 millones, con una tasa fija anual de 15% y vencimiento el 15 de diciembre de 2015. Los recursos provenientes de este acuerdo crediticio serán utilizados por Infraestructura Concesiones para financiar, en nombre de CRS Morelos, determinadas inversiones de capital y capital de trabajo, entre otras cosas.

Se espera que los pagos de principal e intereses correspondientes a estos créditos para financiamiento de proyectos se hagan durante 2013 a través de los pagos mensuales que CRS Morelos y Makobil reciban por separado del gobierno federal mexicano por la operación de los dos centros penitenciarios federales. Sobre una base anual, los pagos para ambos centros ascenderán a aproximadamente \$1,080 millones y \$1,070 millones para CRS Morelos y Makobil, respectivamente.

Durante 2012 y 2011, la división de infraestructura aportó \$4,999,912 y \$856,535, respectivamente, a nuestros ingresos consolidados. El 2 de diciembre de 2011, nuestras subsidiarias participantes en la construcción y proveeduría de servicios a los centros penitenciarios fueron designadas por nosotros como "no restringidas" para propósitos de nuestras obligaciones contractuales y nuestros contratos de crédito denominados en dólares, e hicimos una designación similar en relación con otros instrumentos de deuda. El efecto de esta designación será eliminar en general los resultados de operación y la situación financiera de estas subsidiarias en el cálculo del cumplimiento de las obligaciones contenidos en nuestros instrumentos de deuda y eximir a dichas subsidiarias de otras posibles obligaciones y causas de vencimiento anticipado.

El 17 de abril de 2013 la Compañía celebró un contrato con Grupo Financiero Inbursa, S.A.B. de C.V. ("Inbursa") e Impulsora del Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A.B de C.V. ("Ideal") para la venta de la participación de la Compañía en los dos centros penitenciarios localizados en Morelos y Chiapas, de la compañía subsidiaria CRS Morelos y la compañía asociada Makobil. De acuerdo con este contrato la Compañía espera recibir recursos equivalentes a aproximadamente \$4,000 millones, de los cuales aproximadamente \$2,000 millones se utilizarán para capital de trabajo en la división México de la Compañía y aproximadamente \$2,000 millones se espera utilizar para pagar deuda. Asimismo, la Compañía continuará participando en la compañía operadora de ambos centros penitenciarios. A la fecha de la emisión de este Reporte Anual, esta transacción está sujeta a las aprobaciones correspondientes y aún no hemos determinado el impacto del tratamiento contable que esta transacción podría tener en nuestros estados financieros consolidados en periodos futuros.

Estructuras de cobranza

Hemos implementado con el INFONAVIT un sistema electrónico de captura de expedientes, gracias al cual es posible registrar la información de los clientes directamente de nuestras oficinas de ventas a la página web de dicha entidad. A través de este sistema, la

Compañía está en posibilidad de registrar directamente los expedientes de los clientes de manera tal que el proceso de aprobación de créditos sea más expedito para éstos. Consideramos haber logrado también significativas eficiencias en los procesos, incluido el de cobranza al INFONAVIT, que ahora es más rápido.

Durante el tercer trimestre de 2009, el FOVISSSTE implementó un programa de factoraje con NAFINSA para proveerse de una fuente de financiamiento que complementa sus programas de vivienda. De acuerdo con este programa, Homex tiene la capacidad de cobrar los pagos directamente a NAFIN a través de un intermediario financiero (banco comercial) a un descuento promedio de 4%, en vez de seguir el proceso de pago regular del FOVISSSTE. Durante el final de 2012, los bancos comerciales evidenciaron un menor apetito respecto a este programa y entendemos que algunos de ellos solicitaron revisión de términos, lo cual prácticamente los hizo no disponibles hacia nosotros. Homex es uno de los primeros desarrolladores de vivienda en México que se benefician de la participación en este programa. Continuaremos trabajando estrechamente con el FOVISSSTE en lo que respecta a este programa, ya que consideramos que nos ayudará a lograr importantes eficiencias en el proceso de cobranza con esta entidad.

Fortalezas del negocio

Procesos de negocios estandarizados

Hemos desarrollado y afinado procesos de negocios a escala y estandarizados que nos permiten incursionar con gran rapidez y eficiencia en nuevos mercados. Hemos diseñado sistemas de tecnologías de la información propios que posibilitan la integración y supervisión de cada uno de los aspectos de nuestras operaciones, incluyendo adquisiciones de terrenos, construcción, nóminas, compras, ventas, control de calidad, financiamiento, entrega y mantenimiento. Nuestros sistemas conectan a todas nuestras sucursales y nos ayudan a monitorear y controlar el proceso de construcción de viviendas, manejar las relaciones con los clientes y supervisar el proceso de financiamiento para nuestros clientes. Este modelo estandarizado es el motor de nuestro crecimiento, diversificación geográfica y rentabilidad, y constituye un componente integral de nuestra cultura. Durante 2009, nuestros propios sistemas de tecnología de la información fueron exitosamente implementados en nuestro proyecto piloto en São José dos Campos, Brasil. La replicación de nuestro modelo de negocio está sólidamente sustentada por nuestro propio sistema de tecnologías de la información, el cual respalda estratégicamente las ventas y la construcción, a las que monitorea en tiempo real, lo que posibilita una administración del capital de trabajo más eficiente y oportuna. Nuestra propia plataforma de tecnologías de la información es utilizada y adaptada en cada una de nuestras divisiones y proyectos.

Administración eficiente del capital de trabajo

Los procesos estandarizados nos permiten calcular de manera eficiente los tiempos de construcción y entrega de viviendas, así como los pagos a proveedores, lo que a su vez nos ha permitido reducir nuestras necesidades de crédito y capital de trabajo. Comenzamos a construir cada una de las etapas de un desarrollo hasta que los compradores de cuando menos 10% de las viviendas planeadas para dicha etapa han obtenido la aprobación de los créditos hipotecarios. Procuramos mantener plazos de construcción cortos, de menos de 10 semanas para vivienda de interés social horizontal, de menos de 16 semanas para vivienda media horizontal y menos de 20 semanas para vivienda de interés social vertical, utilizando nuestros sistemas para optimizar la eficiencia de nuestros métodos estandarizados. Este proceso nos permite aprovechar al máximo nuestro capital de trabajo, minimizando nuestros gastos generales y coordinando las cuentas por pagar con las cuentas por cobrar, lo cual reduce en gran medida nuestra necesidad de créditos, minimizando nuestros costos.

Diversificación geográfica

Consideramos que somos uno de los desarrolladores de vivienda con mayor diversificación geográfica en el país. Al 31 de diciembre de 2012, nuestras operaciones abarcaban 146 desarrollos en 35 ciudades ubicadas en 21 estados de la República, que representan a 80.39% de la población en México, de acuerdo con datos del INEGI. Muchos de nuestros desarrollos se localizan en mercados donde actualmente no operan otros competidores importantes. En 2012, 30.6% de nuestros ingresos se originaron en el estado de Jalisco, 12.6% en la ciudad de México, la más grande del país y 9.3% en el estado de Baja California Sur. Los ingresos restantes se originaron en otras 26 ciudades. Consideramos que esta diversificación geográfica reduce nuestro perfil de riesgo en comparación con otros competidores menos diversificados. Adicionalmente, hemos empezado a extender nuestras operaciones fuera de México, a través del inicio de operaciones en Brasil. Ver “Expansión internacional”.

Experiencia y compromiso de la administración

Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez, Presidente del Consejo de Administración, cofundó la compañía antecesora de Homex en 1989, y en 1993 se incorporó a la misma Gerardo de Nicolás Gutiérrez, Director General. Nuestro equipo de administración está integrado por ejecutivos que cuentan con una experiencia promedio de 19 años en sus respectivas áreas de responsabilidad. Los ejecutivos son propietarios en conjunto de aproximadamente 17.8% de nuestras acciones. Consistentes con nuestros procesos de negocios estandarizados y la diversificación geográfica, delegamos importantes responsabilidades administrativas a nuestro equipo de experimentados directores de sucursales. Por lo general, una vez concluido un desarrollo, buscamos reubicar a nuestros directores de sucursales en un nuevo desarrollo con el objetivo de aprovechar su amplia experiencia.

Enfoque en el segmento de vivienda de interés social

Nuestro segmento de vivienda de interés social sigue siendo exitoso, debido fundamentalmente a la disponibilidad de financiamiento hipotecario por parte de los principales proveedores en México. En 2012, el INFONAVIT y el FOVISSSTE proporcionaron financiamiento para 578,396 y 64,284 créditos hipotecarios, respectivamente. Asimismo, seguimos experimentando una alta demanda de viviendas de interés social en México, debido al gran déficit de inventario de las mismas, una creciente población joven, altos índices de crecimiento urbano, la formación de nuevas familias y una disminución en el número de ocupantes por vivienda. En México, alrededor de 84.4% de la población percibe un ingreso mensual de aproximadamente \$5,000, de modo que una vivienda de interés social con valor de \$346,000 es una opción accesible. Consideramos que nuestro enfoque y experiencia en este segmento nos han permitido incrementar nuestra participación de mercado. Al 31 de diciembre de 2012, nuestra participación en el segmento de vivienda de interés social se había mantenido relativamente estable en 34.8%, en comparación con 35.3% durante el año anterior. Además, 46.3% de los ingresos de 2012 correspondieron a este segmento.

Estrategias de negocios

Crecimiento estratégico en la División Infraestructura

En 2009 comenzamos el desarrollo de una nueva división infraestructura después de haber sido invitados por el Gobierno Federal Mexicano a participar en el proceso de construcción de ciertos centros penitenciarios a través de contratos con el Gobierno así como otros diversos proyectos de infraestructura, para los cuales participamos como subcontratista para gobiernos Federal y Estatales. Creemos que la división infraestructura es complementaria a nuestras actividades de vivienda y nos permitirá utilizar nuestra experiencia como constructor de vivienda para expandirnos en otras áreas de construcción y proveer nuevas fuentes de ingresos.

En 2010 se adjudicó un contrato de gobierno a nuestra subsidiaria CRS Morelos para la construcción y servicio de un centro penitenciario federal en el estado de Morelos, Mexico. Asimismo, durante 2011, en calidad de empresa clave, a través de una participación accionaria de 24%, adquirimos Makobil, compañía a la que en 2010 se le adjudicó también un contrato de gobierno para la construcción y servicio de un centro penitenciario federal en el estado de Chiapas, México.

El 17 de abril de 2013 celebramos un contrato con Grupo Financiero Inbursa, S.A.B. de C.V. (“Inbursa”) para la venta de la participación de la Compañía en los dos centros penitenciarios localizados en Morelos y Chiapas. De acuerdo con este contrato esperamos recibir recursos equivalentes a aproximadamente \$4,000 millones. Esperamos continuar participando en la compañía operadora de ambos centros penitenciarios. A la fecha de la emisión de este Reporte Anual, esta transacción está sujeta a las aprobaciones correspondientes.

Mantener una posición financiera conservadora

Operamos nuestro negocio con el objetivo de reducir nuestra exposición a tasas de interés y riesgo de financiamiento, con lo cual mantenemos una posición financiera conservadora. Comenzamos a construir una vez que el crédito hipotecario del comprador ha sido aprobado y, en su caso, el comprador ha pagado un enganche, lo cual reduce nuestras necesidades de capital de trabajo. Consideramos que la resultante flexibilidad financiera eleva nuestra capacidad para responder rápidamente a las oportunidades de mercado y reduce cualquier efecto negativo que pudiera derivar de una desaceleración en la economía.

Mantener una reserva territorial adecuada y equilibrada

Nuestra capacidad para identificar, adquirir y mejorar terrenos es decisiva para alcanzar el éxito. En virtud de que el éxito de nuestras operaciones depende, entre otros factores, del manejo eficiente de nuestras reservas territoriales, continuamente revisamos nuestra cartera y buscamos oportunidades de nuevos desarrollos. Buscando oportunidades de inversión en terrenos, al 31 de diciembre de 2012 teníamos reserva territorial para 6 años de entrega de viviendas futuras. Para 2013 prevemos minimizar las inversiones siguiendo una estrategia conservadora de reemplazo para las adquisiciones de reserva territorial. Además, las inversiones se han minimizado debido a un mayor enfoque en el desarrollo de viviendas verticales. La meta es un inventario de terrenos equivalente a 6 años de entrega de viviendas futuras.

Por lo regular adquirimos grandes lotes de terreno a fin de amortizar nuestros costos de adquisición e infraestructura para un gran número de viviendas, además de minimizar la competencia y aprovechar economías de escala. Al 31 de diciembre de 2012 teníamos una reserva territorial de aproximadamente 75.2 millones de m², principalmente en México, en tanto que cerca de 2.3 millones m² de la reserva territorial correspondieron a Brasil. Estimamos construir aproximadamente 430,018 viviendas de interés social, cerca de 20,767 viviendas medias y alrededor de 2,217 viviendas turísticas en nuestras reservas territoriales.

Seguir desarrollando y haciendo contribuciones a comunidades exitosas

Buscamos fomentar la lealtad de marca mejorando la calidad y el valor de nuestras comunidades mediante la construcción de espacios para escuelas, instalaciones para guarderías, parques e iglesias, y ofreciendo otros servicios sociales a quienes habitan las viviendas que desarrollamos. Estamos comprometidos con la satisfacción de nuestros clientes, atendiendo y cumpliendo sus requerimientos. En 2008 respondimos a las necesidades de nuestros clientes lanzando un programa a la medida, que les permite elegir entre una completa gama de opciones, de modo que se agregue a la vivienda el toque personal del comprador. Al mismo tiempo, buscamos convertirnos en el mejor patrón para nuestros empleados, a quienes brindamos oportunidades educativas y de capacitación. Nos esmeramos por contratar y conservar empleados talentosos e invertir en la capacitación de nuestro personal a todos los niveles, ofreciendo programas tales como cursos de secundaria para trabajadores de la construcción. También asumimos el compromiso de ser el mejor cliente para nuestros proveedores, al ofrecerles diversas alternativas de pago y oportunidades para el crecimiento conjunto, así como acceso a nuestra estructura de factoraje y otras iniciativas, incluyendo sistemas electrónicos de pedidos y pagos. Consideramos que estos factores nos convierten en un desarrollador de vivienda, empleador y cliente preferente y que, en última instancia, nos permiten mejorar nuestro negocio en general.

Durante 2011 y 2012 continuamos con la expansión de nuestro concepto de “Comunidad Homex”, lanzado inicialmente en 2008. Comunidad Homex es una iniciativa diseñada para mejorar la planeación urbana de nuestras comunidades con la finalidad de ofrecer a nuestros clientes atractivas comunidades integradas para una población más joven. Consideramos que las personas más jóvenes prefieren vivir más cerca de la ciudad, en un ambiente donde las familias puedan disfrutar de una experiencia de vida que promueva la interacción social, así como el comercio, y donde los servicios y el entretenimiento sean apropiados. Comunidad Homex es un concepto para la construcción de ciudades que se aplica a modernos modelos de desarrollo urbano, así como a innovadoras técnicas para el desarrollo social, y que se enfoca fundamentalmente en mejorar la calidad de vida y realzar el valor de las viviendas y los proyectos. Las Comunidades Homex incluyen áreas comerciales, servicios generales y especiales, además de espacios recreativos que propician la interacción social.

Además, las Comunidades Homex están alineadas a las iniciativas de la CONAVI y el INFONAVIT, desarrolladas para promover viviendas verdes y una planeación urbana ordenada a través de incrementar la densidad de los proyectos como resultado de la construcción vertical. Entre otros beneficios destaca el acceso a más y mayores subsidios para los clientes; presupuesto exclusivo de subsidios y una mayor prioridad a solicitudes de crédito hipotecario vinculadas con vivienda verticales, así como registro permanente con el INFONAVIT para solicitudes de crédito hipotecario vinculadas con dichas viviendas. Durante 2011 introducimos prototipos verticales de entre tres y cuatro niveles en los proyectos de vivienda de interés social. Esto se logró gracias al uso de nuestra innovadora tecnología de construcción a base de moldes de aluminio. Al 31 de diciembre de 2012, los prototipos verticales representaron aproximadamente 55% de nuestras viviendas totales en construcción, comparado con aproximadamente 40% en 2011. Consideramos que somos uno de los primeros desarrolladores en implementar activamente los prototipos verticales en muchas ciudades mexicanas, lo que nos ha ayudado a impulsar las ventas.

Adicionalmente, la nueva política de vivienda del gobierno federal mantiene varios de los objetivos de la administración anterior en el sentido de favorecer la vivienda vertical por encima de la vivienda horizontal tradicional, lo cual está alineado con el concepto de comunidad de la Compañía.

Sistema de construcción con moldes

Empleamos una innovadora tecnología de construcción basada en moldes de aluminio, la cual utilizamos en muchos de nuestros proyectos. Esta tecnología ha mejorado la eficiencia del proceso de construcción. Entre las ventajas de los nuevos moldes destacan:

- menor tiempo de construcción;
- mejor calidad y menos actividades de reproceso;
- capacidad para reutilizar el mismo molde en varios prototipos de viviendas; con vida calculada en 2,000 usos por molde;
- versatilidad, dado que posibilita rangos de construcción que van desde pisos sencillos hasta edificios de departamentos empleando el mismo sistema;
- ahorros de costos laborales;
- compatibilidad entre proveedores internacionales;
- beneficios desde el punto de vista ambiental, ya que, a diferencia de los métodos de construcción tradicionales, la construcción con moldes no utiliza madera y, por lo tanto, reduce nuestra huella de carbono y el impacto de nuestras operaciones en la deforestación, y
- durabilidad, debido a que se emplea concreto.

Durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2012 utilizamos esta tecnología en 85% de nuestra construcción de viviendas. La intención de la Compañía es seguir utilizando esta tecnología en el futuro.

Nuestros mercados

Operamos en distintos mercados geográficamente diversos a lo largo de México, desde Tijuana, en el norte, hasta Tapachula, en el sur, lo que incluye más de 146 desarrollos en 35 ciudades de 21 estados al 31 de diciembre de 2012. Esos estados representan 80.39% de la población del país, de acuerdo con el INEGI. Durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2012, 30.6% de nuestros ingresos se originaron en el estado de Jalisco, 12.6% en el área metropolitana de la ciudad de México, la más grande del país y 9.3% en el estado de Baja California Sur. Los ingresos restantes se originaron en otras ciudades. Al ser un desarrollador de vivienda diversificado, Homex tiene una amplia presencia en el territorio nacional, lo que comprende: (i) ciudades capitales, en donde aprovechamos una demanda estable por parte de los empleados del sector público; (ii) ciudades industriales, incluyendo Puebla, Monterrey, Guanajuato, Saltillo y Chihuahua, en donde aprovechamos la economía de México orientada a las exportaciones, y (iii) ciudades turísticas y orientadas a los servicios. Al 31 de diciembre de 2012, las actividades de servicios contribuyeron con 27.9% del PIB nacional, en tanto que las empresas de este sector emplearon a aproximadamente 61.4% de la población económicamente activa inscrita en el sistema de seguridad social. Consideramos que nuestra diversidad geográfica dentro de México nos ha permitido mitigar la exposición al riesgo en una región en particular.

Tenemos planeado continuar operando en mercados donde contamos con una sólida presencia, además de ampliar nuestras operaciones a otros mercados poco atendidos, donde la demanda de vivienda es alta.

Total de viviendas vendidas

La siguiente tabla contiene información sobre las ventas históricas por país y estado. Durante 2010, las viviendas de interés social que cerramos representaron 89.2% de las ventas, mientras que 10.8% correspondió a las viviendas medias. Durante 2011, 93.2% de las viviendas vendidas fueron de interés social y el restante 6.8% se atribuyó a las viviendas medias. Durante 2012, la proporción fue de 85.4% y 14.6%, respectivamente.

En 2012 y 2011, la Compañía reconoció ingresos fuera de México, relacionados con 249 y 1,065 viviendas de interés social, respectivamente, en las ciudades de São José dos Campos, Marilia y Campo Grande, en Brasil.

A continuación se presenta un resumen de las viviendas cerradas:

Ejercicios concluidos el 31 de diciembre de

| Estado | 2012 | | 2011 | | 2010 | | 2009 | |
|---------------------|----------------------------|----------------|----------------------------|----------------|----------------------------|----------------|----------------------------|----------------|
| | Vivienda de interés social | Vivienda media |
| México | | | | | | | | |
| Baja California | 2,842 | 123 | 4,005 | 518 | 2,797 | 419 | 3,648 | 206 |
| Baja California Sur | 3,727 | 220 | 4,430 | 16 | 2,899 | 71 | 1,168 | 131 |
| Chiapas | 698 | — | — | — | 974 | 104 | 1,427 | 232 |
| Chihuahua | 1,740 | 31 | 941 | — | 650 | 36 | 98 | 58 |
| Coahuila | 148 | — | 720 | — | 2,295 | — | 1,490 | 30 |
| Durango | 1,210 | — | 752 | — | 746 | — | 1,318 | — |
| Guanajuato | 336 | — | 80 | 257 | 235 | 287 | 1 | 134 |
| Estado de México | 3,109 | 1,393 | 14,798 | 1,060 | 7,926 | 722 | 13,919 | 898 |
| Guerrero | 436 | 1,446 | — | — | 23 | 413 | 333 | 72 |
| Hidalgo | — | — | 366 | 55 | 48 | 252 | — | 1 |
| Jalisco | 12,765 | 1,090 | 6,905 | 292 | 5,680 | 323 | 4,608 | 526 |
| Michoacán | 530 | — | 994 | 42 | 768 | 136 | 811 | 15 |
| Morelos | 433 | — | 982 | — | 839 | 312 | 936 | 164 |
| Nuevo León | 1,229 | 1,039 | 3,056 | 197 | 4,354 | 616 | 5,205 | 255 |
| Oaxaca | — | 130 | — | 597 | — | — | — | — |
| Puebla | 1,246 | — | 494 | — | 1,427 | — | 1,945 | — |
| Querétaro | 271 | — | 1,277 | — | 1,109 | — | 1,125 | — |
| Quintana Roo | 520 | 276 | 3,862 | 301 | 1 | 584 | 81 | 265 |
| Sinaloa | 1,599 | 189 | 298 | 135 | 913 | 135 | 1,114 | 62 |
| Sonora | 1,192 | 316 | 328 | 74 | 1,057 | 116 | 97 | 227 |
| Tamaulipas | 596 | — | 99 | — | 330 | 147 | 61 | 56 |
| Veracruz | 1,791 | 25 | 3,482 | 8 | 4,226 | 95 | 3,135 | 151 |
| Subtotal | 36,418 | 6,278 | 47,869 | 3,552 | 39,297 | 4,768 | 42,520 | 3,483 |
| Brasil | 249 | — | 1,065 | — | 282 | — | 13 | — |
| Total | 36,667 | 6,278 | 48,934 | 3,552 | 39,579 | 4,768 | 42,533 | 3,483 |

EL MERCADO NACIONAL DE LA VIVIENDA

La información contenida en esta sección proviene de fuentes públicas, incluyendo las publicaciones y materiales de la SEDESOL, el CONAPO, el INEGI, el INFONAVIT, la SHF, la CANADEVI, la CONAVI y SOFTEC. Si bien consideramos que nuestras fuentes y estimaciones son confiables, no hemos verificado de manera independiente la información o los datos provenientes de terceros y no podemos garantizar la precisión o integridad de dicha información proveniente de terceros, ni de la información y los datos que nosotros hemos obtenido.

Aspectos generales

El mercado de la vivienda en México está determinado por diversos factores sociales, económicos, políticos y de la industria, incluyendo las características demográficas, la oferta de vivienda, la segmentación del mercado, las políticas gubernamentales y el financiamiento disponible.

Características demográficas

Las tendencias demográficas del país determinan el curso de la demanda de vivienda. Dichas tendencias incluyen:

- el crecimiento sostenido de una población relativamente joven;
- un alto índice de formación de nuevas familias;
- un alto índice de crecimiento de las zonas urbanas, y
- una disminución en el número de ocupantes por vivienda.

De acuerdo con el INEGI, la población del país ascendió en 2012 a aproximadamente 115.6 millones de habitantes y se estima que aumentará a 137 millones en 2050. El CONAPO calcula que habrá aproximadamente 29.9 millones de familias en 2013, alrededor de 30.5 millones a finales de 2014, cerca de 32.9 millones a finales de 2018 y aproximadamente 34 millones al concluir 2020. Al 31 de diciembre de 2012, nuestra participación de mercado en el segmento de vivienda de interés social había permanecido relativamente estable en 34.8%, comparado con 35.3% en 2011.

Durante las décadas de 1970 y 1980, el país experimentó un periodo de muy rápido crecimiento poblacional. Los habitantes nacidos durante dicho periodo están contribuyendo al actual incremento en la demanda de vivienda. El principal grupo de clientes de nuestras viviendas es el segmento de la población que tiene entre 25 y 50 años de edad. En 2010, el grupo comprendido entre los 20 y los 50 años de edad representaba aproximadamente 49.7 millones de habitantes o 43.5% de la población total de México. Según cálculos del CONAPO, para 2020, este grupo de edad estará integrado por 54 millones de habitantes, que representarán 46.8% de la población nacional. Se espera que la estabilidad en las dimensiones de este grupo contribuirá a aumentar la demanda de vivienda en el país.

Oferta de vivienda

En 2012, las estadísticas de vivienda de la SHF indicaban que México tenía un déficit de 9 millones de viviendas. Esta cifra incluía la necesidad de:

- 1.6 millones de nuevas viviendas para ubicar a múltiples familias que vivían en una sola vivienda o cuyas viviendas debían reemplazarse, y
- 7.4 millones de viviendas modestas que requerían demasiadas reparaciones y un posible reemplazo.

La CONAVI estima que el crecimiento de la población mexicana generará una demanda sostenida de cuando menos 583,621 unidades durante 2013. A fin de enfrentar el déficit de 9 millones de viviendas y atender el incremento esperado en la demanda, el gobierno mexicano se ha comprometido a financiar y/o construir al menos 1 millón de unidades en 2013.

Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI)

El INVI es una institución pública descentralizada de la administración pública en el Distrito Federal, legalmente autónoma, con su propio capital de trabajo. Sus funciones son el diseño, propuesta, promoción, coordinación, ejecución y evaluación de políticas y programas de vivienda enfocados principalmente en familias con escasos recursos económicos, todo lo cual es regulado dentro del Programa General de Desarrollo del Distrito Federal, derivado de la Ley de Vivienda del Distrito Federal.

La misión del INVI es satisfacer la necesidad de viviendas para familias con escasos recursos económicos que se ubican en el Distrito Federal a través del otorgamiento de créditos hipotecarios para viviendas de interés social, con el objetivo de desarrollar 192,544 nuevas viviendas en el periodo 2007-2012. Al 31 de diciembre de 2012, el INVI había otorgado 5,651 créditos hipotecarios para nuevas viviendas y 8,599 créditos para remodelaciones.

Segmentos del mercado

En términos generales, el mercado nacional de la vivienda construida por desarrolladores (a diferencia de la autoconstruida, realizada directamente por los propietarios) se divide en cuatro segmentos de acuerdo con su costo: vivienda de interés social, vivienda media, vivienda residencial y vivienda turística. El mercado de la vivienda construida por desarrolladores incluye las viviendas a cargo de contratistas y desarrolladores, que suelen estar financiadas por instituciones hipotecarias. Estas viviendas se construyen con apego a los permisos gubernamentales, cuentan con servicios municipales y están ubicadas en terrenos registrados y escriturados por el comprador. Los desarrolladores están obligados a obtener las escrituras del terreno y permisos de uso de suelo, así como a asumir cualquier compromiso de financiamiento que requieran las instituciones financieras y entidades del sector público, además de instalar infraestructura.

El mercado de la vivienda de México construida por desarrolladores se clasifica de la siguiente manera:

Segmentos del mercado de vivienda

| <u>Segmento</u> | <u>Costo</u> | <u>Tamaño</u> | <u>Características</u> |
|----------------------------|--|---|---|
| Vivienda de interés social | Entre \$109,000 y \$541,000 (entre \$8,392 y \$41,654 dólares) | 35-75 m ² (377-807 pies cuadrados) | Cocina, sala-comedor; 1-3 recámaras, 1 baño, 1 lugar de estacionamiento, escriturada, con todos los servicios públicos disponibles |
| Vivienda media | Entre \$541,001 y \$1,364,000 (entre \$41,654 y \$105,020 dólares) | 65-130 m ² (700-1,399 pies cuadrados) | Cocina, sala de estar, sala-comedor, 2-4 recámaras, 2-4 baños, 1-4 lugares de estacionamiento, cuarto de servicio, escriturada, con todos los servicios públicos disponibles |
| Vivienda residencial | Más de \$1,364,000 (más de \$105,020 dólares) | Más de 130 m ² (más de 1,399 pies cuadrados) | Cocina, sala de estar, sala, comedor, 3-4 recámaras, 3-5 baños, 3-6 lugares de estacionamiento, cuarto de servicio, escriturada, con todos los servicios públicos disponibles |
| Vivienda turística | Entre \$300,000 y \$950,000 dólares | 140-200 m ² (1,500-2,150 pies cuadrados) | Cocina, sala de estar, sala, comedor, 3-4 recámaras, 3-5 baños, 3-6 lugares de estacionamiento, cuarto de servicio, escriturada, con todos los servicios públicos disponibles |

Política del gobierno y financiamiento disponible

El tamaño del mercado de la vivienda construida por desarrolladores depende en gran medida de la disponibilidad de financiamiento hipotecario. Debido a los problemas de liquidez registrados en los últimos 20 años, México ha experimentado fluctuaciones en la disponibilidad de financiamiento hipotecario, especialmente de parte del sector privado. Por lo tanto, la demanda de vivienda de interés social y vivienda media ha permanecido baja durante dicho periodo.

Durante la década de 1980, la política del gobierno mexicano estuvo orientada a fomentar la inversión de parte del sector privado, reduciendo los costos de desarrollo e incentivando la construcción. Diversas entidades del sector público otorgaban garantías sobre créditos hipotecarios, estableciendo procedimientos de pago y ahorro directos. En 1994, el país experimentó una crisis económica que condujo a la devaluación del peso y a una importante elevación de las tasas de interés. Las empresas desarrolladoras de vivienda más pequeñas dejaron de participar en el mercado y la industria experimentó una importante caída en la venta de viviendas entre 1995 y 1996, debido a la poca disponibilidad de créditos de parte de las instituciones de banca múltiple.

Tras la crisis económica de 1994, las políticas gubernamentales intentaron contrarrestar la poca disponibilidad de financiamiento hipotecario y la consiguiente elevación de las tasas de interés, concentrándose principalmente en el otorgamiento de financiamiento hipotecario para construcción en el segmento de vivienda de interés social a través de entidades del sector público. Estas entidades ya no realizan operaciones de desarrollo y venta, sino que funcionan como verdaderos programas de ahorro y préstamo. Las reformas legales aplicables al régimen de los ejidos, que autorizaban la venta de terrenos cuyo uso había estado restringido, también incrementaron la posible oferta de terrenos disponibles para desarrollo. Durante este periodo, el gobierno autorizó la constitución de las sofoles, que operan como instituciones de crédito hipotecario con fondos y garantías proporcionados por entidades del sector público, inversionistas privados, instituciones bancarias nacionales, extranjeras o de desarrollo, o a través de los mercados de capital mexicanos. Además, el gobierno impulsó el crecimiento de la industria y el otorgamiento de créditos por parte del sector privado, al apoyar la consolidación de la industria desarrolladora de vivienda.

Las ventas de viviendas se estabilizaron entre 1997 y 1998, y aumentaron ligeramente en 1997 como resultado de la mejoría en las condiciones económicas. Durante 1999 y 2000, la disponibilidad de financiamiento hipotecario aumentó a raíz de la estabilización de dichas condiciones. El nivel de financiamiento disponible ha seguido creciendo como resultado de las políticas implementadas por el gobierno, aunque el desempeño futuro y el crecimiento podrían reducirse debido a una industria más madura y un menor crecimiento poblacional.

El 11 de febrero de 2013, el Presidente Enrique Peña Nieto anunció una nueva política nacional de vivienda, que se centrará en los siguientes objetivos: (i) lograr una mejor coordinación interinstitucional, (ii) transitar hacia un nuevo modelo de desarrollo urbano que sea sustentable e inteligente a la vez, (iii) reducir el rezago de vivienda y (iv) promover una vida digna para todos los mexicanos.

Las cuatro estrategias serán coordinadas por la SEDATU a través de la CONAVI, la CORETT y la FONHAPO.

La política de arriba indica que habrá un periodo de transición de 24 meses para que todas las partes hagan los cambios necesarios.

A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados estamos evaluando las provisiones transicionales de los impactos de esta política en nuestras operaciones.

La nueva política de vivienda mantiene varios de los objetivos de la administración anterior. Sin embargo, contempla nuevas metas, tales como una mejor coordinación interinstitucional y la supervisión de las diferentes entidades relacionadas con vivienda, así como la ampliación del financiamiento y los subsidios gubernamentales para una población en aumento. Además, consideramos probable que la nueva política de gobierno favorezca la vivienda vertical sobre la vivienda horizontal tradicional, lo que beneficia a los desarrolladores de vivienda que, como Homex, han comenzado a cambiar su mezcla de productos hacia la construcción vertical desde 2010. La implementación de esta política podría representar cambios adicionales en las reglas de operación para los desarrolladores de vivienda. El Gobierno Federal ha dicho que habrá un periodo de 24 meses antes que ninguna regla sea efectiva y que durante 2013 los desarrolladores de vivienda operarán de acuerdo a las reglas actuales.

Los cambios en la disponibilidad de financiamiento hipotecario por parte de las entidades gubernamentales podría afectarnos de manera adversa. Ver "Factores de riesgos relacionados con nuestras actividades - La disminución de los créditos hipotecarios

otorgados por las entidades financieras del sector público, de los cuales dependemos, o los retrasos en el desembolso de dichos créditos, podrían dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos”.

Fuentes de financiamiento hipotecario

Las principales fuentes de financiamiento hipotecario para el mercado nacional de la vivienda son:

- proveedores de créditos hipotecarios financiados a través de las aportaciones efectuadas por las empresas o entidades afiliadas a fondos públicos, incluyendo el INFONAVIT y el FOVISSSTE, que atienden a los trabajadores del sector privado y del Estado, respectivamente;
- la SHF, que proporciona financiamiento a compradores de vivienda aprobados a través de intermediarios financieros, tales como las instituciones de banca múltiple, sofoles o sofomes, con fondos aportados por el Banco Mundial, el gobierno mexicano y la propia cartera;
- instituciones de banca múltiple, sofoles y sofomes utilizando sus propios fondos, y
- subsidios directos de los organismos públicos de vivienda y fideicomisos estatales de vivienda, incluyendo el FONHAPO.

De acuerdo con la CONAVI, estos proveedores de financiamiento otorgaron 12,918,538 créditos hipotecarios de 2001 a 2012, con una tasa de crecimiento anual compuesto de 8.3%, al pasar de 461,927 en 2000 a 1,167,464 en 2012. Durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2011, todas las entidades públicas y privadas participantes en el mercado mexicano de la vivienda otorgaron 1,111,750 créditos hipotecarios, de los cuales 550,516 correspondieron a nuevas viviendas, según datos de la CONAVI. Al 31 de diciembre de 2012, los proveedores de financiamiento habían otorgado un total de 1,167,464 créditos hipotecarios.

INFONAVIT

El INFONAVIT se creó en 1972 por acuerdo entre el gobierno, los sindicatos y los trabajadores del sector privado con objeto de constituir un fondo de inversión para beneficio de los trabajadores de dicho sector. El INFONAVIT otorga financiamiento principalmente para vivienda de interés social a compradores aprobados. Asimismo, otorga créditos para la construcción, adquisición o remodelación de viviendas a los trabajadores que perciben un salario mensual inferior al importe equivalente a cinco veces el salario mínimo. Se financia a través de aportaciones al salario realizadas por las empresas del sector privado para beneficio de los trabajadores (por un importe equivalente a 5.0% de su salario bruto), a través de la recuperación de los créditos otorgados y, en menor medida, a través de los valores respaldados en los créditos que ocasionalmente emite en el mercado.

El INFONAVIT aprueba el otorgamiento de créditos hipotecarios a los compradores con base en un sistema de asignación de puntos, los cuales dependen del salario, la edad, el saldo de aportaciones mensuales efectuadas y el número de dependientes, entre otros factores. El importe total del crédito puede ser hasta por 100% del costo de una vivienda, hasta un máximo de entre 300 y 350 veces el salario mínimo general mensual del Distrito Federal. Para 2013, el salario mínimo diario en el Distrito Federal es de \$62.33 (\$4.80 dólares). Los plazos de los créditos se calculan con base en los salarios de los acreditados, de modo que pueden ser a un plazo de hasta 30 años, y se pagan a través de deducciones directas a la nómina del trabajador. En términos generales, el INFONAVIT otorga créditos a una tasa de interés anual variable que está indexada a la inflación y se basa en los ingresos del acreditado.

El instituto tiene un programa llamado “Apoyo INFONAVIT”, orientado a ayudar a los compradores con mayores ingresos a obtener financiamiento hipotecario. Los clientes de este programa pueden utilizar los montos aportados vía las deducciones de su nómina para sus cuentas del INFONAVIT como garantía para los créditos hipotecarios otorgados por instituciones financieras del sector privado. De igual forma, estos clientes pueden recurrir a sus aportaciones mensuales al INFONAVIT para cubrir los pagos mensuales de los créditos hipotecarios adeudados a las instituciones financieras del sector privado.

En 2007, el INFONAVIT introdujo un nuevo programa, “Cofinanciamiento” o “Cofinavit”, destinado a apoyar a compradores de altos ingresos en forma similar a Apoyo INFONAVIT. El programa Cofinavit permite a sus clientes obtener un crédito hipotecario del INFONAVIT junto con una institución de banca múltiple o una sofol. Adicionalmente, los clientes pueden utilizar sus aportaciones individuales en sus cuentas del INFONAVIT como parte del financiamiento o como garantía del pago del crédito hipotecario. Ni Apoyo INFONAVIT ni Cofinavit establecen un límite máximo sobre el valor de la vivienda a ser financiada.

El INFONAVIT introdujo también un nuevo programa llamado “INFONAVIT Total”, orientado a trabajadores aptos para el programa tradicional del instituto. A través de INFONAVIT Total, el trabajador acuerda que se asigne una parte del crédito hipotecario del INFONAVIT a una institución de banca múltiple. Los términos del crédito hipotecario correspondiente a este programa son sustancialmente iguales al crédito tradicional. Y si bien el INFONAVIT sigue administrando y atendiendo los créditos conforme a este programa, comparte la carga financiera y los riesgos y beneficios económicos de la cartera con la institución de banca múltiple participante en el programa.

A principios de 2009, el INFONAVIT lanzó el programa “Garantía INFONAVIT”, desarrollado para ayudar a los acreditados que han perdido su empleo, aquellos que perciben ahora salarios más bajos y, por último, aquellos que están enfrentando dificultades económicas por motivos de edad o enfermedad. Para los acreditados que han perdido su empleo, el programa: (1) permite un periodo de gracia de un año sin pagar intereses o abonar a capital; (2) ofrece un seguro de desempleo parcial, para lo cual se les pide realizar un pago mínimo de 10.64 veces el salario mínimo diario del Distrito Federal para contar con un descuento de 50% en los pagos de intereses acumulados; y (3) ofrece un programa de protección de pagos, según el cual los acreditados pagan una cuota mínima de 2% de su crédito hipotecario mensual y, de este modo, están protegidos por hasta seis meses cada cinco años. Aquellos acreditados que perciben salarios más bajos pueden aprovechar reducciones de hasta 25% en el pago mensual del crédito hipotecario, correspondientes al nuevo salario, así como otros ajustes, dependiendo de las circunstancias individuales.

Adicionalmente, el programa de garantía brinda asesoría a los acreditados que buscan hacer pagos anticipados de sus créditos hipotecarios, en cuyo caso se les ofrece un descuento de 30% por el pago de parcialidades de los créditos hipotecarios otorgados antes del 31 de julio de 1995 y de 10% para los créditos hipotecarios sin morosidades y con una vigencia de al menos dos años.

A finales de 2011, el INFONAVIT lanzó una nueva opción de financiamiento, “Mejora tu Casa”, a fin de que sus acreditados pudieran renovar sus viviendas. A través de esta opción de financiamiento, los acreditados pueden hacer uso de su crédito para remodelar su vivienda, así como cambiar mobiliario, cocina, etc. El crédito va de \$4,000 a \$46,855.

Durante 2012, el INFONAVIT implementó un nuevo programa, “INFONAVIT + Crédito”, a través del cual los trabajadores afiliados que ya terminaron de pagar su primer crédito hipotecario pueden tener acceso a un segundo crédito hipotecario. Se calcula que este programa tiene una demanda potencial de hasta 330,000 trabajadores. El INFONAVIT espera otorgar aproximadamente 50,000 créditos hipotecarios por año a partir de 2013.

Al INFONAVIT le correspondió aproximadamente 52.0% y 49.5% del total de los créditos hipotecarios otorgados en el país durante los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2011 y 2012, respectivamente.

El INFONAVIT ha acordado garantizar los créditos hipotecarios otorgados a los empleados por las instituciones de banca múltiple y las sofoles en el supuesto de que el acreditado pierda el empleo. El INFONAVIT espera continuar modernizando sus operaciones e incrementando el financiamiento disponible, enfocándose en reducir la cartera vencida, participando más estrechamente con el sector privado e implementando un programa de ahorro voluntario. Recientemente, el INFONAVIT comenzó también a bursatilizar su cartera crediticia con el propósito de contribuir al crecimiento del mercado hipotecario secundario del país y ampliar sus fuentes de financiamiento.

Las proyecciones de financiamiento del INFONAVIT para el periodo 2013-2018 son las siguientes:

| <u>Año</u> | <u>Créditos hipotecarios</u> |
|------------|------------------------------|
| 2013 | 520,000 |
| 2014 | 540,000 |
| 2015 | 560,000 |
| 2016 | 580,000 |
| 2017 | 590,000 |
| 2018 | 580,000 |

FOVISSSTE

El FOVISSSTE fue creado por el gobierno mexicano en 1972 como un fondo de pensiones con objeto de otorgar financiamiento para la compra de vivienda de interés social a los trabajadores del Estado. El FOVISSSTE se financia a través de fondos aportados por el gobierno, por un importe equivalente a 5% de las nóminas brutas de los trabajadores del Estado. El gobierno administra el FOVISSSTE en forma similar al INFONAVIT y le permite participar de manera conjunta con las instituciones financieras del sector privado en el otorgamiento de créditos hipotecarios, a fin de aprovechar al máximo los fondos disponibles.

En términos generales, el FOVISSSTE otorga financiamiento hipotecario para vivienda de interés social y el segmento más bajo de la vivienda media. Los solicitantes pueden obtener del FOVISSSTE créditos hipotecarios para la compra de viviendas nuevas o usadas, para la remodelación o reparación de viviendas actuales, para financiar la construcción de viviendas por sí mismos y para pagar el enganche de viviendas no financiadas por el FOVISSSTE. Esta entidad aprueba el otorgamiento de créditos a los compradores de vivienda con base en su antigüedad en el sector público y asigna dichos créditos de acuerdo con el orden de presentación de las solicitudes, el salario y número de dependientes del solicitante, así como la ubicación geográfica. Una vez que el programa determina el número de solicitantes aprobados, asigna créditos hipotecarios por estado con base en la demanda histórica.

El FOVISSSTE suele otorgar créditos a tasas de interés variables, indexadas a la inflación, por un importe máximo de aproximadamente \$803,544 (\$61,868 dólares). Los términos del crédito se calculan con base en el salario del acreditado, pudiendo ser a un plazo de hasta 30 años, y se pagan a través de deducciones directas a la nómina del trabajador.

El FOVISSSTE estableció como meta el otorgamiento de aproximadamente 70,000 créditos hipotecarios durante 2012. Al 31 de diciembre de 2012, el FOVISSSTE otorgó 64,284 créditos, debido a los pasos adicionales en su proceso de autorización, que han dado como resultado mayor tiempo para formalizar los créditos hipotecarios. Además, el sistema de sorteo utilizado por el FOVISSSTE ha afectado la asignación oportuna de los créditos. El FOVISSSTE contribuyó con aproximadamente 5.8% de todo el financiamiento hipotecario en México durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2012.

SHF

La SHF es una institución de banca de desarrollo creada por el gobierno en 2002. La SHF se financia a través de fondos aportados por el Banco Mundial, el gobierno mexicano y su propia cartera, y otorga créditos por conducto de intermediarios financieros, tales como las instituciones de banca múltiple y las sofoles. A su vez, dichos intermediarios administran los créditos hipotecarios financiados por la SHF, incluyendo el desembolso y el servicio de la deuda.

Tradicionalmente, la SHF ha constituido una importante fuente de financiamiento para los desarrolladores de vivienda, en virtud de que otorga créditos a las instituciones de banca múltiple y las sofoles para que, por su parte, éstas otorguen créditos puente directamente a los desarrolladores. En lugar de otorgar créditos puente para viviendas con un valor superior a 500,000 UDIs (aproximadamente \$2,437,312 o \$187,659 dólares al 31 de diciembre de 2012), la SHF otorgará garantías para apoyar los esfuerzos realizados por las instituciones de banca múltiple y las sofoles con el fin de otorgar créditos puente para la construcción de dichas viviendas.

Además, la SHF proporciona financiamiento a las instituciones de banca múltiple y las sofoles con objeto de que éstas otorguen créditos hipotecarios individuales para la compra de viviendas de interés social y viviendas medias. Históricamente, la SHF sólo ha financiado un importe total equivalente a entre 80% y 90% del valor de la vivienda y, por lo general, sus créditos están sujetos a un límite máximo de aproximadamente 500,000 UDIs (aproximadamente \$2,437,312 o \$187,659 dólares al 31 de diciembre de 2012). Sin embargo, con el fin de proporcionar el mayor número posible de créditos hipotecarios para viviendas de interés social, a partir de 2005, la SHF dejó de otorgar créditos para la compra de viviendas de precio superior a 150,000 UDIs (aproximadamente \$731,194 o \$56,298 dólares al 31 de diciembre de 2012) y, en lugar de ello, otorga ampliaciones de crédito y garantías para los créditos otorgados por las instituciones de banca múltiple y las sofoles, apoyando así los esfuerzos de estas últimas en materia de captación de fondos para el financiamiento de créditos hipotecarios individuales.

Con respecto a sus operaciones de financiamiento hipotecario, la SHF no emitió bonos respaldados por hipotecas (BORHIS) durante 2012. Sin embargo, continuó proporcionando datos y análisis relativos a información histórica, riesgo de incumplimiento y evolución del mercado respecto de las emisiones de BORHIS. Al comprometerse con las actividades de determinación de precios de compra y venta y proporcionar financiamiento hipotecario a los segmentos de la población desatendidos, la SHF brindó también

liquidez al mercado mexicano de la vivienda. Asimismo, la SHF se ha comprometido a enfocar su estrategia en la promoción de los Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS) y en la repoblación de áreas urbanas.

En marzo de 2013, la SHCP anunció que la SHF otorgará garantías para cubrir las pérdidas en los créditos a la construcción otorgados a los desarrolladores de vivienda, por hasta 30% de la exposición al crédito. Se espera que el programa de garantía tenga un efecto positivo en los desarrolladores de vivienda mexicanos, ya que brinda a las empresas liquidez adicional y la opción de costos más bajos para refinanciar los inminentes vencimientos de deuda. A la vez, el gobierno mexicano beneficiará a la SHF con una garantía incondicional sobre todas sus obligaciones. La fecha de vencimiento de la garantía incondicional sobre las obligaciones de la SHF es el 31 de diciembre de 2013. Sin embargo, las garantías y obligaciones de la SHF existentes en esa fecha o anteriores a ella seguirán siendo garantizadas por el gobierno mexicano.

Instituciones de banca múltiple, sofoles y sofomes

Por lo general, las instituciones de banca múltiple están orientadas a los sectores de vivienda media y vivienda residencial, en tanto que las sofoles suelen orientarse al sector de la vivienda de interés social, a una parte del sector de la vivienda media utilizando fondos suministrados por la SHF y al saldo del mercado de vivienda media y vivienda residencial utilizando otras fuentes de financiamiento. Las sofoles y las sofomes otorgan créditos hipotecarios con fondos provenientes de la colocación de valores en el mercado nacional, de préstamos otorgados por instituciones financieras mexicanas y extranjeras, de sus propias carteras y de fondos suministrados por entidades del sector público, tales como la SHF. Las sofoles y las sofomes no tienen autorización para captar depósitos del público.

A pesar de que las instituciones de banca múltiple, las sofoles y las sofomes otorgan créditos hipotecarios directamente a los compradores de vivienda, el financiamiento se coordina comúnmente a través del desarrollador de vivienda. Con el propósito de obtener financiamiento para la construcción, el desarrollador de vivienda debe presentar propuestas acompañadas de las constancias que acrediten la propiedad de los terrenos a desarrollar, los planos arquitectónicos, las licencias y permisos necesarios, así como los estudios de mercado que acrediten la existencia de demanda para la vivienda propuesta. Una vez aprobado lo anterior, las instituciones proporcionan el financiamiento para la construcción y desembolsan los fondos conforme al avance de cada etapa del desarrollo.

Los créditos hipotecarios otorgados por las instituciones de banca múltiple, las sofoles y las sofomes suelen establecerse a plazos de entre 10 y 20 años, y en ocasiones, los pagos se ajustan de acuerdo con los aumentos al salario mínimo mensual y los índices de inflación.

Durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2012, las instituciones de banca múltiple, las sofoles y las sofomes otorgaron aproximadamente 10.1% del total de los créditos hipotecarios en el país, de acuerdo con la CONAVI.

Otras entidades de vivienda del sector público

Existen otras entidades de vivienda del sector público, tales como el FONHAPO, la CONAVI y los Organismos Estatales de Vivienda (OREVIS), que operan a nivel federal y estatal, y están orientados principalmente a los trabajadores no asalariados que perciben menos del equivalente a 25 veces el salario mínimo anual, a menudo a través de subsidios directos. Estas entidades proporcionan financiamiento directo a las autoridades estatales y municipales en materia de vivienda, a las sociedades cooperativas y a las uniones de crédito que representan a beneficiarios de escasos recursos, así como a compradores individuales. El financiamiento se ofrece tanto al mercado de la vivienda construida por el propio comprador como al mercado de la vivienda construida por desarrolladores. El monto total de los fondos disponibles depende del presupuesto del gobierno.

De acuerdo con la CONAVI, estas entidades del sector público otorgaron aproximadamente 32.1% del total de los créditos hipotecarios en el país durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2012.

Competencia

La industria desarrolladora y constructora de vivienda en México se encuentra sumamente fragmentada y abarca un gran número de participantes regionales y unas cuantas empresas con presencia en el mercado a nivel nacional, incluyendo empresas que cotizan en bolsa, tales como Corporación GEO, S.A.B. de C.V., Consorcio ARA, S.A.B. de C.V., SARE, S.A.B. de C.V. y URBI Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. Ver “La competencia de otros desarrolladores de vivienda podría dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos”.

Consideramos que, en total, actualmente existen en el país alrededor de 1,304 distintas empresas operando nuevos desarrollos en México. La siguiente tabla contiene información sobre las principales empresas constructoras de vivienda con las que competimos, la cual se basa en la información pública disponible y en nuestros cálculos:

| Competidor | Viviendas vendidas en 2012 | Ventas en 2012 (millones de pesos) | Ubicación en México |
|-------------------|-----------------------------------|---|--|
| GEO | 55,485 | 19,078 | Nacional |
| URBI | 28,177 | 13,075 | Norte, áreas metropolitanas de la ciudad de México y Guadalajara |
| ARA | 13,517 | 6,514 | Nacional |
| SARE | n.d. | 1,530 | Ciudad de México y área metropolitana |

Fuente: Boletines financieros de las empresas al cuarto trimestre de 2012.

Consideramos que, debido a nuestras principales fortalezas y estrategias de negocios, anteriormente descritas, estamos bien posicionados para aprovechar las futuras oportunidades de crecimiento en los segmentos de vivienda de interés social y vivienda media.

Estacionalidad

La industria de la vivienda de interés social en México está sujeta a una fuerte estacionalidad a lo largo del año, debido principalmente a los ciclos operativos y de otorgamiento de créditos del INFONAVIT y el FOVISSSTE. Los programas, presupuestos y cambios en las políticas de estas entidades se aprueban durante el primer trimestre del año. Los pagos de estas entidades son lentos a principios del año, se incrementan gradualmente en el segundo y tercer trimestres, y se aceleran durante el cuarto trimestre. Construimos y entregamos viviendas de interés social de acuerdo con la estacionalidad de este ciclo, dado que no comenzamos a construir hasta que existe el compromiso de alguna de dichas entidades para otorgar el crédito hipotecario al comprador de una vivienda en un determinado desarrollo. Por lo tanto, también tendemos a reconocer niveles de ingresos mucho más altos en el tercer y cuarto trimestres, y nuestros niveles de deuda tienden a ser los más altos en el primer y segundo trimestres. Presupuestamos la mayoría de nuestras compras de terrenos para el segundo semestre del año a fin de coincidir con los periodos de mayores flujos de efectivo. Prevemos que nuestros resultados de operación trimestrales y nuestros niveles de deuda futuros seguirán experimentando fluctuaciones de un trimestre a otro. En términos generales, los créditos hipotecarios otorgados por las instituciones de banca múltiple, las sofoles y las sofomes para la adquisición de vivienda media no están sujetos a factores estacionales significativos. No esperamos cambios importantes en la estacionalidad de nuestros resultados.

Mercadotecnia

Realizamos campañas publicitarias y promocionales principalmente a través de medios de comunicación impresos, incluyendo anuncios espectaculares, volantes y folletos diseñados específicamente para el mercado meta, así como mediante estaciones locales de radio y televisión. Además, complementamos estas campañas con actividades adicionales de publicidad, incluyendo *stands* en centros comerciales y otras áreas de tránsito intenso para promover visitas a las viviendas y otros eventos. En algunas localidades trabajamos en colaboración con otras empresas y otros grupos locales para proporcionar información sobre nuestras comunidades a sus empleados o miembros. También nos apoyamos en nuestro programa masivo de ventas, que consiste en organizar eventos públicos en los que se explican los beneficios de adquirir una vivienda de Homex y en los que establecemos contacto con algunos clientes potenciales. Un gran porcentaje de nuestras ventas depende de las referencias favorables de los clientes satisfechos.

Ventas

En términos generales, realizamos nuestras ventas tanto en las oficinas de ventas como en las viviendas muestra. Con base en la información recabada a través de nuestros esfuerzos de mercadotecnia, abrimos oficinas de ventas en las áreas donde identificamos demanda. Al 31 de diciembre de 2012 contábamos con 66 oficinas de ventas para atender a igual número de desarrollos. De manera similar, una vez que adquirimos un terreno y planeamos un desarrollo en regiones que no están suficientemente atendidas, construimos y amueblamos viviendas muestra para exhibirlas ante los posibles compradores. Contamos con oficinas de ventas en cada una de nuestras sucursales, donde representantes corporativos de ventas debidamente capacitados están a disposición de los clientes para proporcionarles información relativa a nuestros productos, incluyendo planes de financiamiento

y características técnicas del desarrollo, así como información relativa a nuestros competidores y sus productos. Proporcionamos la misma información mediante los representantes corporativos de ventas que están a disposición de los clientes en las viviendas muestra. Compensamos a nuestros agentes de ventas a través de un método basado exclusivamente en comisiones de acuerdo con el desempeño; las comisiones ascienden por lo general a 2.3% del precio total de la vivienda.

A través de nuestros departamentos de ventas asesoramos a nuestros clientes desde el momento en que establecen contacto con nosotros y durante los procesos de obtención del financiamiento y de escrituración de su nueva vivienda. Cada una de las oficinas dispone de áreas de venta especializadas con el fin de asesorar a los clientes con respecto a las opciones de financiamiento, la documentación que se debe recabar y la tramitación del crédito. También ayudamos a diseñar planes de pago del enganche a la medida, de acuerdo con la situación económica del cliente. Una vez que las viviendas se venden y se entregan, nuestro personal especializado sigue a disposición de los clientes para resolver sus dudas técnicas o problemas durante el periodo de garantía, de dos años a partir de la fecha de entrega.

Financiamiento a clientes

Apoyamos a los compradores de vivienda aptos para la obtención de financiamiento hipotecario en todas las etapas, desde la presentación de la solicitud hasta la constitución de garantías para los créditos otorgados por las entidades del sector público, las instituciones de banca múltiple, las sofoles y las sofomes.

En el caso de la vivienda de interés social, el proceso para que un comprador obtenga el financiamiento comprende lo siguiente:

- un posible comprador de vivienda firma un contrato de promesa de compraventa y nos proporciona la documentación necesaria;
- revisamos la documentación para verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la institución financiera que otorgará el crédito hipotecario;
- generamos un expediente electrónico del crédito para cada comprador de vivienda, el cual presentamos a la institución financiera correspondiente para su aprobación;
- a través de nuestra base de datos supervisamos y manejamos los expedientes de cada uno de nuestros clientes a lo largo de las distintas etapas de procesamiento y, una vez que el crédito ha sido aprobado, hacemos las gestiones necesarias para la firma de la documentación;
- el comprador paga el enganche establecido, en caso de que este aplique;
- una vez que la vivienda ha quedado concluida, el comprador firma la escritura y el contrato de crédito hipotecario, y
- entregamos la vivienda al comprador y tramitamos la inscripción de la escritura.

En el caso de la vivienda media, el proceso para la obtención de financiamiento para el comprador es igual al anterior, con la salvedad de que cobramos un enganche de entre 10% y 25% del precio total de venta a la firma del contrato de promesa de compraventa. El comprador firma la escritura y el contrato de crédito hipotecario cuando la vivienda está terminada en al menos 95%.

Los procedimientos y requisitos para obtener el crédito hipotecario son determinados en todos los casos por el otorgante del mismo.

No hemos enfrentado, ni esperamos enfrentar, pérdidas como resultado de incumplimiento de los contratos de promesa de compraventa celebrados con los posibles compradores, en virtud de que, en estos casos, hemos logrado identificar de inmediato a otros compradores. Sin embargo, no podemos garantizar que seremos capaces de continuar encontrando otros compradores en el futuro.

El precio de compra de las viviendas que vendemos está denominado en pesos y se encuentra sujeto a un ajuste a la alza por los efectos de la inflación, con excepción de las viviendas turísticas, cuyo precio está denominado en dólares estadounidenses. En los casos en que el precio de una vivienda está sujeto a ajustes e incrementos debidos a la inflación, el comprador paga la diferencia.

Diseño

Desarrollamos a nivel interno la mayoría de los diseños de construcción que utilizamos. Nuestros arquitectos e ingenieros están capacitados para diseñar estructuras que maximicen la eficiencia y minimicen los costos de producción. Nuestros diseños modulares estandarizados, que se centran en la calidad y el tamaño de la construcción, nos permiten construir viviendas de manera rápida y eficiente. Al posibilitar a los clientes que, tras la entrega de la vivienda, decidan los detalles de los acabados conforme a su propio gusto, obtenemos ahorros que nos permiten construir viviendas de mayor tamaño que las ofrecidas por nuestros competidores.

En la planeación de los desarrollos potenciales utilizamos avanzados sistemas de diseño asistido por computadora, que se conjugan con la información derivada de los estudios de mercado. Consideramos que nuestros sistemas integrales de diseño y planeación, orientados a reducir costos, mantener precios competitivos e incrementar las ventas, constituyen una importante ventaja competitiva en el mercado de la vivienda de interés social. Con objeto de resaltar aún más el carácter residencial de nuestras comunidades, a menudo diseñamos nuestros desarrollos en forma de privadas, instalamos infraestructura para servicios de vigilancia y diseñamos las calles de modo que se fomente la seguridad. Continuamos invirtiendo en el desarrollo de sistemas de diseño y planeación de construcción para reducir aún más nuestros costos y satisfacer las necesidades de nuestros clientes.

Construcción

Administramos directamente la construcción de cada desarrollo, coordinamos las actividades de nuestros trabajadores y proveedores, supervisamos el control de calidad y los costos, y nos cercioramos del cumplimiento de los reglamentos en materia de uso de suelo y construcción. Hemos desarrollado técnicas de construcción eficientes, duraderas y de bajo costo, basadas en un sistema de tareas estandarizadas, que pueden replicarse en todos nuestros desarrollos. La compensación a los trabajadores está en función del número de tareas realizadas. Por lo general, subcontratamos la obra preliminar y la instalación de la infraestructura del desarrollo, incluyendo caminos, drenaje y servicios públicos. Actualmente también subcontratamos la construcción de un reducido número de edificios de departamentos para el sector de vivienda media en el área metropolitana de la ciudad de México.

Nuestros diseños se basan en formas modulares con parámetros definidos para cada una de las etapas de construcción, las cuales son controladas muy de cerca por nuestros sistemas centrales de tecnologías de la información. Los métodos empleados dan como resultado bajos costos de construcción y productos de alta calidad. Utilizamos materiales muy similares para la construcción de nuestras viviendas medias, integrando componentes de mayor calidad en ciertos acabados y accesorios.

Durante 2007, la Compañía adquirió una innovadora tecnología de construcción basada en moldes de aluminio. Esta nueva tecnología mejorará significativamente la eficiencia del proceso de construcción. Entre sus ventajas destacan: menor tiempo de construcción; mejor calidad y menos reprocesamiento; reutilización del mismo molde para varios prototipos de viviendas, con una vida estimada de 2,000 usos por molde; versatilidad, dado que posibilita rangos de construcción que van desde pisos sencillos hasta edificios de departamentos empleando el mismo sistema; ahorros de costos laborales; compatibilidad entre proveedores internacionales; beneficios desde el punto de vista ambiental, ya que no se utiliza madera, como en los métodos tradicionales, y durabilidad, debido a que se emplea concreto. Al 31 de diciembre de 2012 utilizamos esta tecnología en la construcción de 85% de nuestras viviendas.

Materiales y proveedores

Mantenemos un estricto control de nuestros materiales de construcción mediante un sofisticado sistema electrónico de identificación por código de barras, que rastrea entregas y supervisa el uso de todos los insumos. En términos generales, reducimos costos negociando a nivel corporativo los contratos de suministro de los materiales básicos utilizados en la construcción de nuestras viviendas, incluyendo concreto, block de concreto, acero, ventanas, puertas, tejas para azoteas y accesorios de plomería. Aprovechamos nuestras economías de escala para contratar materiales y servicios en todas las situaciones y procuramos establecer excelentes relaciones de trabajo con nuestros proveedores. Con el fin de administrar de manera más eficiente el capital de trabajo, establecemos líneas de crédito para muchos de nuestros proveedores a través de un programa de factoraje respaldado por NAFINSA y algunas otras instituciones financieras. Garantizamos una parte del financiamiento otorgado a algunos proveedores para los materiales que adquirimos con ellos durante el proceso de construcción y pagamos directamente los créditos

a las instituciones con los fondos recibidos al momento de entregar la vivienda, lo que nos permite asegurar que ellos reciban oportunamente sus pagos, así como reducir la necesidad de obtener financiamiento para la construcción.

Entre nuestros principales proveedores están: Cemex México, S.A. de C.V., Aceros Turia, S.A. de C.V., Home Depot México, S. de R.L. de C.V., Edenred México, S.A. de C.V., Distribuidora Tamex, S.A. de C.V., Compañía Sherwin Williams, S.A. de C.V., Construcciones Lizárraga, S.A. de C.V., Sanitarios, Azulejos y Recubrimientos, S.A. de C.V., Emsco, S.A. de C.V., Capeco, S.A. de C.V., Cuprum, S.A. de C.V. y Prefabricados Realiza del Norte, S.A. de C.V.

Prácticamente todos los materiales que utilizamos son fabricados en México y entregados en el lugar de la obra por los establecimientos locales de los proveedores en fecha próxima a su utilización para mantener bajos los niveles de inventarios. Nuestros principales materiales e insumos pueden obtenerse fácilmente de distintas fuentes, y no hemos padecido escasez o interrupción en el abasto.

Recursos humanos

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía tenía aproximadamente 9,975 empleados, de los cuales 9,290 fueron contratados en México, 682 en Brasil y 3 en India. Al 31 de diciembre de 2011 había un total de 11,299, respectivamente. Aproximadamente 57% de nuestros empleados formaban parte del personal administrativo al 31 de diciembre de 2012.

Contratamos trabajadores locales para la construcción de desarrollos específicos en cada una de las regiones donde operamos, quienes desempeñan sus funciones al lado del personal con gran experiencia en las labores de supervisión y con un alto grado de especialización. Contamos con un eficiente sistema de tecnologías de la información para controlar los costos de nómina. Nuestros sistemas registran, a través de tarjetas de identificación con códigos de barras, el número de tareas concluidas por cada empleado, según los parámetros del diseño de construcción modular; determinan los salarios conforme a las tareas y las viviendas concluidas, y otorgan incentivos para cada etapa del desarrollo con base en el desempeño del equipo. De igual manera, contamos con una eficiente administración de los costos correspondientes a las aportaciones de seguro social de nuestro personal mediante un estricto sistema de control de asistencia, que captura la información por medio de las credenciales de identificación de los trabajadores.

Hemos implementado diversos programas en toda la Compañía para ayudar a nuestros empleados a obtener certificados de primaria y secundaria. Consideramos que estos programas mejoran nuestra capacidad para atraer y conservar a los empleados más calificados.

Al 31 de diciembre de 2012, todos nuestros trabajadores de la construcción estaban afiliados al Sindicato de Trabajadores de la Construcción, Excavación, Similares y Conexos de la República Mexicana. Los términos económicos de los contratos colectivos de trabajo se revisan anualmente; el resto de las cláusulas y condiciones se revisan cada dos años. Consideramos que mantenemos una excelente relación de trabajo con nuestros trabajadores y, a la fecha, no hemos tenido emplazamientos a huelga ni ningún retraso significativo relacionado con el personal.

Servicio a clientes y garantías

Homex cuenta con seguro para la cobertura de defectos, ocultos o visibles, durante la construcción, el cual también cubre el periodo de garantía que proporciona la Compañía a los compradores de viviendas. Tal como se menciona en la nota 28 de los estados financieros, otorgamos una garantía de dos años a todos nuestros clientes. Esta garantía podría aplicarse a daños derivados de nuestras operaciones o a defectos en materiales suministrados por terceros (tales como instalaciones eléctricas, plomería, gas, impermeabilización, etc.) u otras circunstancias fuera de nuestro control.

En el caso de los defectos de fabricación no reconocemos garantías acumuladas en nuestros estados financieros consolidados, ya que obtenemos una fianza de nuestros contratistas para cubrir las reclamaciones relacionadas con la calidad de su trabajo. Retenemos un depósito en garantía, que reembolsamos a nuestros contratistas una vez que el periodo de la garantía por defectos de fabricación ha vencido. Por lo general, el periodo de garantía tiene una duración de un año a partir de que los contratistas concluyen su trabajo y ampara cualquier defecto visible u oculto. Consideramos que al 31 de diciembre de 2012 no hubo pérdidas no registradas con respecto a estas garantías.

Servicios a la comunidad

Intentamos desarrollar la lealtad de marca una vez concluida la construcción, fortaleciendo las relaciones comunitarias en los desarrollos que construimos. Como parte de los contratos celebrados con los posibles clientes y las autoridades gubernamentales, donamos terrenos y construimos obras de infraestructura comunitaria, tales como escuelas, guarderías, iglesias y áreas verdes, que por lo general representan entre 10% y 15% de la superficie total de nuestros desarrollos. Durante un periodo de 18 meses contamos también con especialistas en desarrollo comunitario, quienes ayudan a promover las relaciones en determinados desarrollos mediante la organización de eventos sociales entre vecinos, tales como competencias para premiar las viviendas y los jardines más hermosos.

Manejo de riesgos

La Compañía está expuesta tanto a riesgos empresariales en general como a riesgos de la industria en particular. Principalmente estamos expuestos a riesgos relativos a capacidad y aprovechamiento, riesgos relacionados con la estrategia, riesgos políticos, riesgos operativos, riesgos de compras, riesgos de políticas salariales, riesgos de tecnologías de la información y riesgos de manejo financiero y de tesorería. La estrategia de manejo de riesgos de la Compañía posibilita el aprovechamiento de las oportunidades de negocio que se le presentan siempre que se pueda concretar una relación riesgo-retorno en línea con las condiciones del mercado y los riesgos asociados deriven en la creación de valor de un componente adecuado y sustentable.

El manejo razonable de las oportunidades empresariales y de los riesgos del negocio constituye una parte integral de la dirección y la toma de decisiones de la Compañía. En consecuencia, el sistema de Homex para detectar y manejar riesgos de manera oportuna consta de un gran número de componentes que son sistemáticamente incorporados a toda la organización y a la estructura operativa de la Compañía. No hay ninguna estructura organizacional autónoma; en lugar de ello, el manejo de riesgos es considerado una responsabilidad fundamental de los directivos de todas las entidades del negocio, así como de los gerentes de proceso y los gerentes de proyecto. Una de sus responsabilidades como directivos consiste en asegurar que el personal se integre también al sistema de manejo de riesgos.

El Comité de Riesgos garantiza, en nombre del Consejo de Administración, que los riesgos son identificados y evaluados continuamente a lo largo de las distintas funciones y procesos. Asimismo, es responsable de afinar constantemente el sistema y de verificar su eficacia. Este comité, que reporta al Consejo de Administración, desarrolla los principios básicos de la política de riesgos y supervisa su cumplimiento. Además, divulga la política de riesgos de la Compañía, define la documentación que se requiere e inicia las revisiones necesarias de aspectos específicos del sistema de manejo de riesgos que el departamento de auditoría interna lleva a cabo.

Todos los posibles riesgos de consideración para la rentabilidad o permanencia de la Compañía son documentados en un mapa de riesgos, que se actualiza y amplía regularmente (cuando es apropiado). Las posibles interdependencias entre los distintos riesgos son debidamente señaladas. Esta medida se diseña para asegurar que la detección, limitación y eliminación oportunas de estos sistemas de riesgos sean continuamente revisadas y reforzadas.

Con el propósito de combatir y controlar riesgos no sólo se cuenta con soluciones de seguridad adecuadas, sino también con planes de contingencia a la medida de cada situación de riesgo en particular. Un análisis de riesgos, junto con las posibilidades de limitar y superar éstos, es también una parte integral del proceso de desarrollo de nuestra estrategia y es incorporado en la planeación operativa de la Compañía.

Normatividad

Aspectos generales

Nuestras operaciones están sujetas a diversas disposiciones normativas en los ámbitos federal, estatal y municipal. Algunos de los ordenamientos y las autoridades más importantes que regulan nuestras operaciones como empresa desarrolladora de vivienda son:

- La Ley General de Asentamientos Humanos, que regula el desarrollo, la planeación y el uso del suelo urbano, y delega en los gobiernos estatales y del Distrito Federal la facultad de promulgar leyes y reglamentos en materia de desarrollo urbano dentro de su jurisdicción, incluyendo la Ley de Desarrollo Urbano de cada uno de los estados donde realizamos operaciones, la cual regula el desarrollo urbano estatal.
- La Ley Federal de Vivienda, que coordina las actividades de los estados, los municipios y el sector privado en la industria de la vivienda. La Ley Federal de Vivienda vigente tiene por objeto fomentar y promover la construcción de vivienda de interés

social.

- Los Reglamentos de Construcción y los planes de desarrollo urbano promulgados por los estados, el Distrito Federal y los municipios, que controlan la construcción, determinan las licencias y permisos requeridos, y definen los requisitos locales en materia de uso de suelo.
- La Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, que establece que el financiamiento proporcionado por el INFONAVIT se otorgue únicamente a compradores de vivienda de desarrolladores inscritos que participen en las licitaciones públicas convocadas por dicha institución.
- La Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, que fomenta el desarrollo de los mercados de créditos hipotecarios primarios y secundarios al autorizar a la SHF el otorgamiento de créditos hipotecarios para la compra de vivienda, de conformidad con las Condiciones Generales de Financiamiento de Sociedad Hipotecaria Federal, que regulan los términos y condiciones generales según los cuales pueden otorgarse dichos créditos.
- La Ley Federal de Protección al Consumidor, que promueve y protege los derechos de los consumidores y busca establecer la equidad y seguridad jurídicas en las relaciones entre consumidores y proveedores comerciales.

El 29 de julio de 2010 se reformó el Artículo 17 de la Constitución con la finalidad de incorporar al régimen jurídico de impartición de justicia la figura procesal de acciones colectivas con respecto a acciones civiles en materias relacionadas, entre otras, con la protección al consumidor, la competencia económica y la protección al medio ambiente. En consecuencia, el 30 de agosto de 2011 se reformaron el Código Federal de Procedimientos Civiles, la Ley Federal de Competencia Económica, la Ley Federal de Protección al Consumidor y la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Medio Ambiente, con objeto de incorporar las acciones colectivas en dichos ordenamientos; las reformas entraron en vigor a partir del 1 de marzo de 2012.

Aspectos ambientales

Nuestras operaciones están sujetas a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, y los respectivos reglamentos. La SEMARNAT y la PROFEPA son las dependencias federales responsables de que se cumplan las disposiciones legales en materia ambiental en el país a través de medidas como estudios de impacto ambiental necesarios para la obtención de permisos de uso de suelo, investigaciones y auditorías, así como de establecer lineamientos y procedimientos con respecto a la generación, manejo, desecho y tratamiento de residuos tanto peligrosos como no peligrosos.

Nuestro compromiso es llevar a cabo las operaciones de negocio de tal manera que tengan un mínimo impacto ambiental. Los procesos involucrados en nuestras operaciones incluyen procedimientos diseñados para verificar el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los respectivos reglamentos. De conformidad con dichas disposiciones legales, construimos nuestras viviendas con moldes de aluminio, en lugar de vigas de madera, y contamos con sistemas de tratamiento de aguas. Plantamos árboles en los terrenos de cada uno de nuestros desarrollos y realizamos labores de forestación en los terrenos que donamos a nuestras comunidades. Nuestros equipos internos llevan a cabo estudios ambientales para cada proyecto y preparan informes ambientales, con la finalidad de identificar riesgos y prestar ayuda en la etapa de planeación, para así minimizar los efectos ambientales adversos, tales como limitar la tala de árboles durante el proceso de urbanización de los terrenos rurales para su uso en nuestros desarrollos. Nuestros costos incluyen los relacionados con el cumplimiento de las disposiciones ambientales. A la fecha ha sido insignificante el costo relativo al cumplimiento y la supervisión de las disposiciones en materia ambiental.

Principales subsidiarias

Somos una sociedad controladora que realiza sus operaciones por medio de subsidiarias. En la tabla siguiente se mencionan nuestras principales subsidiarias al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

| <u>Nombre de la compañía</u> | <u>Jurisdicción donde se constituyó</u> | <u>Porcentaje de propiedad</u> | | <u>Productos/servicios</u> |
|--------------------------------------|---|--------------------------------|-------------|-------------------------------------|
| | | <u>2012</u> | <u>2011</u> | |
| Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, | México | 100 | % 100 | % Promoción, diseño, construcción y |

| | | | | | |
|---|--------|-----|-------|---|--|
| S.A. de C.V. (PICSA) | | | | | venta de viviendas de interés social, medias y de nivel más alto |
| Nacional Financiera, S.N.C. Fid. del Fideicomiso AAA Homex 80284..... | México | 100 | % 100 | % | Servicios financieros |
| Administradora Picsa, S.A. de C.V..... | México | 100 | % 100 | % | Servicios de administración y promoción relacionados con la industria de la construcción |
| Altos Mandos de Negocios, S.A. de C.V..... | México | 100 | % 100 | % | Servicios de administración |
| Aerohomex, S.A. de C.V. | México | 100 | % 100 | % | Servicios de transportación aérea y arrendamiento |
| Desarrolladora de Casas del Noroeste, S.A. de C.V. (DECANO) | México | 100 | % 100 | % | Construcción y desarrollo de complejos de viviendas |
| Homex Atizapán, S.A. de C.V. | México | 67 | % 67 | % | Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas de interés social y medias |
| Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (1) | México | 100 | % 100 | % | Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas de interés social y medias |
| Casas Beta del Norte, S. de R.L. de C.V..... | México | 100 | % 100 | % | Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas de interés social |
| Casas Beta del Noroeste, S. de R.L. de C.V. | México | 100 | % 100 | % | Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas de interés social |
| Hogares del Noroeste, S.A. de C.V. (2) | México | 50 | % 50 | % | Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas de interés social y medias |
| Opción Homex, S.A. de C.V..... | México | 100 | % 100 | % | Venta, arrendamiento y adquisición de propiedades |
| Homex Amuéplate, S.A. de C.V..... | México | 100 | % 100 | % | Venta de productos relacionados con la vivienda |
| Homex Global, S.A. de C.V. (3) | México | 100 | % 100 | % | Empresa controladora para inversiones extranjeras |
| Sofhomex, S.A. de C.V. S.F.O.M.E.R. | México | 100 | % 100 | % | Servicios financieros |
| Nacional Financiera, S.N.C. Fid. del Fideicomiso Homex 80584 | México | 100 | % 100 | % | Administración del plan de opción de acciones para empleados |
| HXMTD, S.A. de C.V..... | México | 100 | % 100 | % | Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas turísticas de alto nivel |

| | | | | | |
|---|--------|-----|-------|---|---|
| Homex Central Marcaria, S.A. de C.V. | México | 100 | % 100 | % | Administración de propiedad industrial e intelectual |
| Homex Infraestructura, S.A. de C.V. (4) | México | 100 | % 100 | % | Diseño y construcción para servicios públicos o privados |
| CRS Morelos, S.A. de C.V. | México | 100 | % 100 | % | Servicios de construcción para el gobierno |
| CT Prop, S. de R.L. de C.V. (5) | México | 100 | % 100 | % | Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas turísticas |
| CT Loreto, S. de R.L. de C.V. (5) | México | 100 | % 100 | % | Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas turísticas |
| Mexaval, S.A. de C.V. S.FO.M.E.N.R. (6) | México | 51% | – | % | Servicios financieros |
| Sociedad Desarrolladora de Proyectos Hospitalarios Limitada (7) | Chile | 99 | % – | % | Construcción de componentes de infraestructura pública o privada en Chile |

- (1) Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (CBC) es poseedora de 100% de las acciones en circulación de Super Abastos Centrales y Comerciales, S.A. de C.V. y de 50% de las acciones en circulación de Promotora Residencial Huehuetoca, S.A. de C.V. (Huehuetoca), las cuales se dedican a la promoción, diseño, construcción y venta de viviendas de interés social. Huehuetoca está completamente consolidada, de conformidad con la NIC 27, “Estados financieros consolidados y separados”, desde que la Compañía tiene el control de esta subsidiaria.
- (2) Hogares del Noroeste, S. A. de C.V. es una subsidiaria controlada y en propiedad al 50% de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. Se dedica a la promoción, diseño, construcción y venta de viviendas de interés social y viviendas medias. Esta entidad está totalmente consolidada de conformidad con la guía incluida en la NIC 27, desde que la Compañía tiene el control de esta subsidiaria.
- (3) Homex Global, S.A. de C.V. (Homex Global) es poseedora de las acciones en circulación de las siguientes compañías:
- (a) Homex Global es poseedora de 100% de las acciones en circulación de Homex India Private Limited, una subsidiaria localizada en India y dedicada a la construcción y desarrollo de viviendas de interés social y viviendas medias en ese país. Esta compañía no ha tenido operaciones significativas a la fecha. Hemos tomado la decisión de posponer nuestros esfuerzos de incursión en el mercado de vivienda de India; como resultado, hemos cerrado nuestra oficina de investigación y desarrollo en ese país, además de emprender todas las acciones necesarias para finalizar las operaciones en India, tales como el pago a acreedores y proveedores. Consideramos que este proceso tomará entre tres y seis meses después de dejar las oficinas administrativas, que quedarán abiertas sólo para continuar con los procesos legales en curso.
- (b) Homex Global es poseedora de 100% de las acciones en circulación de Desarrolladora de Sudamérica, S.A. de C.V., empresa mexicana que no tuvo operaciones durante los periodos presentados en este informe anual.
- (c) Homex Global es poseedora de 100% de las acciones en circulación de Homex Brasil Participacoes Limitada (Homex Brasil), a través de sus subsidiarias Éxito Construccoes e Participacoes Limitada y HMX Empreendimentos Imobiliarios Limitada. A través de 23 subsidiarias, Homex Brasil se dedica a la construcción y desarrollo de viviendas de interés social en Sao Paulo, Brasil. Durante 2009, Homex Brasil comenzó operaciones con un desarrollo de viviendas de interés social, consistente en 1,300 unidades, en São José dos Campos, al noreste de Sao Paulo, Brasil. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía reconoció ingresos de sus operaciones brasileñas por montos de \$131,513 y \$598,678, respectivamente.
- (d) Homex Global es poseedora de 100% de las acciones en circulación de of MCA Incorporacoes, S.A., subsidiaria localizada en Brasil que celebró una emisión simple y garantizada de bonos de deuda, a través de la emisión de 1,279 bonos de deuda

(ver la nota 17.2 de nuestros estados financieros consolidados).

- (4) Homex Infraestructura, S.A. de C.V. es poseedora de 100% de las acciones en circulación de Homex Infraestructura Concesiones, S.A. de C.V. y de Homex Infraestructura Obras, S.A. de C.V., dedicadas al diseño y construcción para servicios públicos o privados.
- (5) Estas compañías fueron adquiridas en 2010. Ver “Nuestros productos” y la nota 4 de nuestros estados financieros consolidados. CT Prop, S. de R.L. de C.V. posee el 100% de las acciones en circulación de CT Commercial Properties, S. de R.L. de C.V.
- (6) Esta compañía fue fundada en 2012 para proporcionar servicios financieros; sin embargo, desde sus inicios hasta la fecha no ha tenido operaciones significativas.
- (7) Esta compañía fue fundada en 2012 para la construcción de componentes de infraestructura pública y privada en Chile; sin embargo, desde sus inicios hasta la fecha no ha tenido operaciones.

COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN

El siguiente análisis debe leerse en conjunto con los estados financieros consolidados auditados y las notas a los mismos que se incluyen en este informe anual. Nuestros estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS, por sus siglas en inglés), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Dichos estados financieros anuales consolidados son nuestros primeros estados financieros preparados de conformidad con las NIIF. Hasta e incluyendo el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2011 preparamos nuestros estados financieros consolidados de conformidad con las Normas de Información Financiera para México (NIF). Ver la nota de nuestros estados financieros consolidados auditados para un análisis de los efectos de adopción las NIIF y una conciliación entre las NIF mexicanas y las NIIF al 1 de enero y el 31 de diciembre de 2011, así como para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2011.

De conformidad con el beneficio transicional con respecto a la aplicación por primera vez de las NIIF, en este informe anual no se incluyen los estados financieros consolidados no auditados preparados conforme a las NIIF para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2010. En consecuencia, tampoco se incluyen comentarios y análisis correspondientes a dicho ejercicio.

Este informe anual contiene algunas declaraciones a futuro que reflejan nuestros planes, intenciones o expectativas. Los resultados reales podrían diferir materialmente de las declaraciones a futuro. Los factores que podrían generar o contribuir a tales diferencias incluyen, aunque no se limitan a aquellos que se comentan más adelante y en otras secciones de este informe anual, particularmente en “Declaraciones a futuro” e “Información clave”.

Resumen de la presentación de contabilidad

Comenzamos a reportar conforme a las NIIF para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2012, cuya fecha de transición fue el 1 de enero de 2011. Comenzamos a reportar NIIF preliminares no auditadas al mercado durante el primer trimestre de 2012. Las NIIF tienen determinadas excepciones obligatorias, así como excepciones opcionales limitadas con respecto a su adopción inicial, y no se requiere la aplicación retroactiva de las NIIF.

Referirse a la Nota 4 de los estados financieros consolidados para una conciliación cuantitativa de nuestra adopción a NIIF y su impacto en los estados financieros consolidados.

Para preparar los estados financieros consolidados bajo NIIF, aplicamos las excepciones obligatorias y utilizamos ciertas exenciones opcionales establecidas en la NIIF 1, relacionadas con la aplicación retrospectiva.

Aplicamos las siguientes exenciones obligatorias establecidas en la NIIF 1, que no permiten aplicación retrospectiva a los requerimientos establecidos en dicha normatividad:

- Estimaciones contables: todas las estimaciones contables significativas hechas bajo NIF son consistentes con las estimaciones bajo NIIF por los mismos periodos. No se han realizado ajustes retrospectivos a las estimaciones contables llevados a cabo antes de la fecha de transición. Ciertos ajustes (correcciones) con relación a la estimación de las vidas útiles de la propiedad y equipo se llevaron a cabo, los cuales fueron aplicados prospectivamente el 1 de enero de 2011 que es la fecha de transición. Dichos ajustes no fueron importantes con respecto al previamente emitido balance general consolidado bajo NIF al 1 de enero de 2011 con respecto al previamente emitido estado de resultados consolidado bajo NIF al 31 de diciembre de 2011.
- Relaciones de cobertura: por los instrumentos financieros derivados que fueron cubiertos bajo NIF califican bajo NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición*, como de cobertura. No se hicieron designaciones de cobertura de manera retrospectiva.

Aplicamos las siguientes exenciones opcionales establecidas en la NIIF 1:

- NIIF 3 Combinaciones de Negocios: esta exención fue aplicada para combinaciones de negocios anteriores que ocurrieron antes del 1 de enero de 2011. El uso de esta exención significa que los valores en libros bajo NIF de los activos y pasivos que se requieren reconocer bajo NIIF es su valor asumido a la fecha de adquisición. Después de la fecha de adquisición, la

medición se hace de acuerdo a NIIF. Los activos y pasivos que no califican para ser reconocidos bajo NIIF se excluyen del balance inicial bajo NIIF.

- Elegimos reformular algunas partidas de propiedad y equipo a la fecha de transición; el valor reformulado representa el valor razonable como costo asumido, incluyendo la depreciación acumulada. Dicho valor razonable fue determinado con base a avalúos de un experto independiente. Posterior a la fecha de transición de NIIF, aplicamos costo histórico para contabilizar las adquisiciones de propiedad y equipo.
- Elegimos aplicar los requisitos establecidos en la NIC 23 *Costo de préstamos*, de la fecha de transición y por ello contabilizará los costos de préstamos después de la fecha de transición de acuerdo a la NIC 23, incluyendo aquellos costos de préstamos incurridos después de dicha fecha en base a activos calificables previamente bajo construcción. Los costos de préstamos incluidos previamente bajo NIF fueron sujetos a la exención del costo asumido.

A continuación se describen los principales ajustes registrados por nosotros con base a la adopción de las NIIF:

a. Inflación

Bajo NIF los efectos de la inflación en la información financiera fueron reconocidos hasta el 31 de diciembre de 2007. Posterior a 2007, la inflación fue reconocida bajo NIF cuando el entorno económico en la entidad sea inflacionario, que es cuando la inflación acumulada por los últimos tres años sea equivalente o mayor al 26%. NIIF considera una economía como hiper inflacionaria cuando la inflación acumulada de los últimos tres años se aproxime o exceda un 100%. El último periodo hiper inflacionario para México y Brasil fue en 1997, antes de que iniciáramos nuestras actividades en Brasil. Derivado que fuimos constituidos en 1998, todos los efectos de inflación previamente reconocidos en México por los periodos hasta 2007 fueron eliminados.

Los efectos de inflación eliminados a la fecha de transición resultaron en una reducción de \$(52,464) y \$(203,205) en el inventario y la tierra y obra para futuros desarrollos, respectivamente, y un incremento de \$457,606 en prima en venta de acciones, una disminución de \$(102,567) en el capital social y una disminución de \$(21,183) en propiedad y equipo; todos los ajustes se fueron a los resultados acumulados. La eliminación de la indexación de los saldos de inventarios a la fecha de transición resultó en una disminución en el costo de ventas por \$55,255 durante el año terminado al 31 de diciembre de 2012. Los ajustes a la base de costo de la propiedad y equipo, también resultó en ajustes en los importes de depreciación registrada por el año terminado al 31 de diciembre de 2012.

b. Revaluación de propiedad y equipo

Elegimos contabilizar la propiedad y equipo bajo el modelo de revaluación y valorar su propiedad y equipo a la fecha de transición a valor razonable y utilizar dicho valor razonable como costo asumido a dicha fecha, excepto por los activos relacionados con Brasil e India que elegimos utilizar su valor bajo NIF a la fecha de transición como el costo asumido.

Para periodos posteriores a la fecha de transición, mediremos la propiedad y equipo utilizando la base del costo histórico.

El efecto de revaluación de propiedad y equipo como costo asumido resultó en un incremento en propiedad y equipo de \$528,102 contra los resultados acumulados.

| | <u>Costo histórico</u> | | <u>Ajuste</u> | | <u>Valor razonable</u> |
|----------------------------|----------------------------|----|------------------|----|----------------------------|
| Costo: | | | | | |
| Terrenos y edificios | \$ 286,833 | \$ | 273,608 | \$ | 560,441 |
| Maquinaria y equipo | 1,626,885 | | (925,904) | | 700,981 |
| Equipo de transporte aéreo | 75,202 | | (53,218) | | 21,984 |
| Otros activos fijos | 421,319 | | (176,373) | | 244,946 |
| | <u>\$ 2,410,239</u> | \$ | <u>(881,887)</u> | \$ | <u>1,528,352</u> |
| Depreciación acumulada: | | | | | |
| Edificios | \$ 64,299 | \$ | (64,299) | \$ | - |
| Maquinaria y equipo | 1,080,536 | | (1,068,257) | | 12,279 |

| | | | |
|----------------------------|--------------|----------------|--------------|
| Equipo de transporte aéreo | 32,555 | (32,555) | - |
| Otros activos fijos | 230,277 | (223,695) | 6,582 |
| | \$ 1,407,667 | \$ (1,388,806) | \$ 18,861 |
| Neto | \$ 1,002,572 | \$ 506,919 | \$ 1,509,491 |

Estos ajustes a la base de costo de la propiedad y equipo también resultaron en ajustes a los importes del gasto de depreciación registrado en el año terminado al 31 de diciembre de 2012.

- c. En 2008 adoptamos la NIF D-3, *Beneficios a empleados*. Con base en la adopción de la NIF D-3, registramos un pasivo por \$29,667 cargando la obligación transicional en otras cuentas de capital. Con la adopción de las NIIF, hemos eliminado lo anteriormente registrado en el capital contra utilidades acumuladas.

- d. Presentación de costos de emisión y revaluación de pasivos financieros a costo amortizado

Bajo NIIF los costos de emisión se reflejan como una disminución de la deuda en el balance general consolidado. Bajo NIF estos importes eran presentados como componente de los otros activos.

La deuda bajo NIF se reconocía al valor nominal más interés, mientras que para NIIF se reconoce a costo amortizado.

El efecto de estas diferencias resultó en una reclasificación de \$(163,867) de otros activos a corto a deuda a corto y largo plazo por \$(35,465) y \$(128,402), respectivamente. La diferencia también resultó en una reducción de \$(15,701) de los costos por amortizar bajo el método de amortización que fueron cargados contra las utilidades acumuladas a la fecha de transición de NIIF.

- e. Instrumentos financieros derivados

Las NIIF requieren la consideración de riesgo de crédito en la determinación del valor razonable de instrumentos financieros. El riesgo de crédito es el riesgo que la contraparte no cumpla con sus obligaciones contractuales. Derivado de la transición a ajustamos el valor razonable de sus activos y pasivos de instrumentos financieros derivados considerando el riesgo de crédito de la contraparte. A la fecha de transición el efecto del riesgo de crédito como componente del valor razonable resultó en una reducción de \$(4,991) a otros activos y un incremento por \$15,796 al pasivo por instrumentos financieros derivados contra resultados acumulados. Adicionalmente hicimos una reclasificación de otros activos a instrumentos financieros derivados por \$13,123 para mostrar el saldo de instrumentos financieros derivados por separado.

Las NIIF también requieren medir la efectividad de los instrumentos financieros derivados que cumplan con el criterio de contabilidad de cobertura al final de cada fecha de reporte, mientras que en las NIF esto no se requiere. La porción inefectiva de los instrumentos financieros que calificaron como cobertura a la fecha de transición que fue ajustada a resultados acumulados ascendió a \$28,793 neto de un impuesto sobre la renta diferido por \$8,485.

- f. Beneficios a los empleados

Bajo NIF la provisión para indemnización y su correspondiente gasto deberán ser reconocidas si la entidad pretende terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro o pretende pagar beneficios como resultado de una oferta realizada a los empleados para exhortar una terminación voluntaria. Bajo NIIF la provisión se registra cuando las acciones nuestras han demostrado compromiso para terminar la relación con el empleado o el exhorto para el retiro voluntario. Esta acción se demuestra con un plan formal que describa las características de la terminación laboral. Por lo tanto hemos eliminado a la fecha de transición su provisión para indemnización como un incremento a los resultados acumulados. El efecto a la fecha de transición fue de \$(85,794) como una disminución en beneficios a los empleados contra resultados acumulados.

- g. Costo de préstamos

Como se explica arriba, elegimos aplicar los requerimientos de la NIC 23, Costo de préstamos, de la fecha de transición y contabilización de los costos de préstamos después de dicha fecha de acuerdo con la NIC 23, incluyendo aquellos costos de préstamos incurridos después de dicha fecha de activos aptos que estén bajo construcción. Los costos de préstamos incluidos bajo NIF fueron sujetos a la exención de costo asumido. Por ende subsecuente al 1 de enero de 2011, solo capitalizamos los

intereses y pérdidas cambiarias atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos de larga duración como parte de dichos activos. Esta diferencia ha resultado en un incremento en el costo de préstamos cargado en el estado de resultados consolidado durante 2011 por \$482,983 como se muestra en la tabla de arriba.

h. Impuesto sobre la renta diferido

Los ajustes de NIIF que fueron registrados tuvieron impacto en el cálculo del impuesto sobre la renta diferido de conformidad con lo establecido en la NIC 12, Impuestos a la utilidad.

i. Participación de los trabajadores en la utilidad

Bajo NIF los costos de la participación de los trabajadores en la utilidad se considera como un concepto por separado en el estado de posición financiera, mientras que bajo NIIF dichos importes se consideran como parte de las cuentas por pagar. Bajo NIF la participación de los trabajadores en la utilidad se presenta en el estado de resultados como otros gastos mientras que bajo NIIF se presenta como parte del costo de ventas.

j. Efectivo restringido

Bajo NIF el efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo restringido por \$127,530 a la fecha de transición, importe que fue reclasificado a la cuenta de efectivo restringido.

k. Método de participación en asociada

Bajo NIF este importe era presentado como parte de los otros activos en los balances generales consolidados y otros (gastos) e ingresos en el estado de resultados consolidado. Bajo NIIF este importe se presenta como un concepto por separado en el balance general consolidado y estado de resultados consolidado.

l. Otros gastos (ingresos) de operación, neto

Bajo NIF los otros gastos (ingresos) eran presentados como una línea por separado en el estado de resultados consolidado. Bajo NIIF dichos importes se reconocen como parte de los otros gastos de operación.

Bajo NIF las comisiones pagadas al INFONAVIT y al Registro Único de Vivienda (RUV) se reconocían como gasto por intereses. Bajo NIIF esta cuenta forma parte de los otros gastos de operación.

m. Costo integral de financiamiento

Bajo NIF mostrábamos como parte del costo integral de financiamiento: el gasto por interés, ingreso por interés, pérdida (utilidad) cambiaria, efectos de valuación de instrumentos financieros derivados, neto. Bajo NIIF estas cuentas no son parte de ninguna otra.

n. Estado de utilidad integral

Bajo NIF la utilidad integral se mostraba solamente en el estado de variaciones en el capital contable. Bajo NIIF optamos en mostrar este concepto en un estado financiero consolidado separado.

o. Estado de flujos de efectivo

Referirse a la información financiera condensada para el estado de flujos de efectivo que se muestra arriba. La transición de NIF a las NIIF tuvieron el siguiente impacto en el estado de flujos de efectivo:

- El efectivo restringido bajo NIF se presentaba como parte del efectivo y equivalentes de efectivo. Bajo NIIF el efectivo restringido se muestra como una línea aparte en el balance general consolidado, así como una actividad de operación en el estado de flujos de efectivo consolidado.

- La utilidad antes de impuestos a la utilidad bajo NIIF cambió respecto a la de NIF derivado de las notas a, b, e, f, g, h y k incluidas en la conciliación del estado de resultados consolidado.
- La depreciación incluida en actividades de operación bajo NIIF cambió comparada con la incluida bajo NIF ya que elegimos reevaluar la propiedad y equipo a la fecha de transición, lo cual implicó una depreciación diferente bajo NIIF respecto a la de NIF.
- Los inventarios y terrenos para futuros desarrollos fueron ajustados bajo NIIF como consecuencia de la cancelación de los efectos de la inflación previamente alojados bajo NIF así como los ajustes derivados de los costos de préstamos por la adopción de NIIF.
- La participación de los trabajadores en las utilidades se reclasificó de otros pasivos a cuentas por pagar.

p. Ingresos

Los ingresos bajo NIIF se muestran en el estado de resultados consolidado por tipo de ingreso, mientras bajo NIF se mostraban netos en una sola línea.

Durante 2011, existieron situaciones limitadas donde la Compañía vendió a sus clientes de “interés social” una casa con mejoras adicionales a la casa. En su estado de resultados de 2011, la Compañía ha reconocido los importes incrementales (cuenta por cobrar no garantizada) con base al efectivo cuando se cobra, ya que la cobranza no era probable bajo la NIC 18. Esto resultó en una remediación de ajustes por \$30,226 en 2011 de aquellos previamente reconocidos bajo NIF. Dicha cuenta por cobrar no garantizada no fue material al 1 de enero de 2011 y al 31 de diciembre de 2012 y por tanto no fue ajustada en dichos periodos.

La Nota 6 a nuestros estados financieros consolidados analiza los nuevos pronunciamientos contables bajo NIIF que serán efectivos a partir de 2013. No esperamos que ninguno de estos nuevos pronunciamientos tenga un impacto significativo en la presentación de nuestros estados financieros.

Efectos de la inflación

Para determinar la existencia de hiperinflación, evaluamos las características cualitativas del contexto económico de cada país, así como las características cuantitativas establecidas por las NIIF, incluyendo un índice de inflación acumulada en los últimos tres años igual o mayor a 100%. De conformidad con este análisis, no se considera hiperinflacionario a México, con índices de inflación de 4.40% en 2010, 3.82% en 2011 y 3.57% en 2012.

Estimaciones contables críticas

Nuestros estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las NIIF, que requieren que hagamos ciertos juicios, estimaciones y suposiciones que afectan los ingresos, costos, gastos, activos y pasivos y las correspondientes revelaciones, las revelaciones de pasivos contingentes al final del periodo de reporte. La incertidumbre acerca de estas suposiciones y estimaciones pudiera resultar en resultados que tuvieran un ajuste material al valor en libros del activo o pasivo afectado en periodos futuros.

En la Nota 3 de nuestros estados financieros consolidados se presentan un resumen de nuestras políticas contables significativas. En la Nota 5 de nuestros estados financieros consolidados se presentan ciertos juicios críticos, estimaciones y supuestos utilizados por la Administración en la preparación de los estados financieros consolidados. Favor de referirse a ambas notas para una discusión completa de nuestras políticas y los juicios asociados, estimaciones y supuestos utilizados.

A continuación se describen nuestras estimaciones contables críticas:

Reconocimiento de ingresos y costos

Los ingresos se reconocen hasta el punto en que es probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y los ingresos sean medidos de manera confiable, independientemente del momento en que se efectúe el pago. Los ingresos son medidos al valor razonable de la retribución recibida o por recibir, tomando en cuenta términos de pago contractualmente definidos y excluyendo impuestos o aranceles. Evaluamos nuestros ingresos con criterios específicos para determinar si son ordinarios o extraordinarios.

Hemos concluido que todos nuestros ingresos son ordinarios. Antes de que el ingreso sea reconocido deben cumplirse los siguientes criterios específicos de reconocimiento:

(1) Ventas de viviendas

Los ingresos, costos y gastos a partir de las ventas de viviendas de la Compañía son reconocidos cuando se cumplen todas las condiciones siguientes:

- a) la entidad ha transferido al comprador el control, es decir, los riesgos y beneficios significativos que derivan de la propiedad o titularidad de los activos;
- b) la entidad no conserva para sí alguna participación continua en la gestión actual de los activos vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- c) el monto de los ingresos puede estimarse de manera confiable;
- d) es probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- e) los costos y gastos en que se incurra o se esté por incurrir en relación con la transacción pueden determinarse de manera confiable.

Por lo regular se cumplen las condiciones antes mencionadas luego de concluida la construcción y una vez que la Compañía, el cliente y (si es el caso) el proveedor del crédito hipotecario firmen los contratos y las escrituras relativas a la propiedad. En ese momento, el cliente tiene el derecho legal de tomar posesión de la vivienda.

El costo de ventas representa los costos incurridos durante el año por lo que se refiere a los ingresos por desarrollo de viviendas. Estos costos incluyen los terrenos, los materiales utilizados, la mano de obra y todos los costos indirectos relacionados con el desarrollo del proyecto, tales como la mano de obra indirecta, el equipo, las reparaciones, la depreciación y la capitalización de los costos por préstamos.

(2) Servicios de construcción

Los ingresos y costos por concepto de servicios de construcción son registrados con base en el método de porcentaje de avance de obra ejecutada, medido por el porcentaje de los costos reales incurridos respecto de los costos totales estimados para cada desarrollo y cada proyecto, de acuerdo con la NIC 11. Conforme a este método, los ingresos estimados para cada desarrollo y cada proyecto se multiplican por dicho porcentaje para determinar el monto de ingresos a ser reconocidos. Periódicamente evaluamos si las estimaciones utilizadas para determinar el porcentaje de avance de obra ejecutada son razonables. Si, como resultado de esa evaluación, todo indica que los costos estimados para los proyectos inconclusos exceden los ingresos esperados, en el periodo en que dichos costos son determinados se registra una provisión para costos estimados.

Durante los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2012 y 2011 proporcionamos servicios de construcción sólo a entidades gubernamentales de México. Los anticipos recibidos de entidades del Gobierno Mexicano derivados de estos servicios de construcción durante los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 fueron de \$654,310 y \$127,760, respectivamente.

(3) Acuerdos de concesión

Construimos infraestructura (servicios de construcción) que es utilizada por el Gobierno Federal Mexicano para proporcionar a un servicio público. Asimismo damos servicio de operación y mantenimiento de dicha infraestructura (servicios de operación) durante un periodo de tiempo específico. Este acuerdo incluye la infraestructura utilizada en un acuerdo de concesión de servicio público.

Durante el año 2010, a través de nuestra subsidiaria CRS Morelos obtuvimos un contrato con el Gobierno de México para construir y posteriormente operar un centro penitenciario en México. Este acuerdo se contabiliza bajo el modelo de activo financiero que se utiliza cuando tenemos un derecho incondicional contractual de recibir efectivo directamente del otorgante de la concesión de los servicios de construcción bajo un contrato o acuerdo. El importe que el otorgante pagará cumple con la definición de cuenta por cobrar la cual es medida a valor razonable y posteriormente es medida a costo amortizado. El importe inicialmente reconocido más el interés acumulado en dicho importe es calculado utilizando el método de interés efectivo.

Los ingresos por servicios de construcción y los costos relacionados se registran conforme al método de porcentaje de avance de obra ejecutada. Una vez que el proyecto haya iniciado sus operaciones, los ingresos por servicios se reconocerán de manera mensual.

Durante los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2012 y 2011 reconocimos ingresos por \$4,122,858 y \$129,672, respectivamente, así como costos relacionados con el proyecto de construcción en Morelos por \$3,177,470 y \$98,141, respectivamente, relacionados con la construcción del proyecto del centro penitenciario de CRS Morelos.

| | 2012 | 2011 |
|--|--------------|------------|
| Ingresos por porcentaje de avance de obra bajo la NIC 11 | | |
| Costos incurridos en el periodo | | |
| | \$ 3,177,470 | \$ 98,141 |
| Utilidades reconocidas | 945,388 | 31,531 |
| Ingreso del periodo | 4,122,858 | 129,672 |
| Ingreso por intereses | 86,223 | - |
| Del periodo anterior | 129,672 | - |
| Activo financiero al valor razonable estimado | \$ 4,338,753 | \$ 129,672 |

Deterioro de la valuación de inventarios

Revisamos los montos contables de nuestros inventarios cuando un indicador de deterioro sugiere que dichos montos podrían no ser recuperables. Si los acontecimientos o cambios en las circunstancias indican que el valor contable puede no ser recuperable, se hace una evaluación para determinar si los valores contables exceden el de su valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio de venta calculado en el curso ordinario del negocio, menos los costos estimados para completar y efectuar una venta.

El valor neto de realización de las propiedades en proceso se basa en evaluaciones de proyectos internos, en los cuales se hacen suposiciones acerca de los ingresos y gastos esperados del proyecto. La valuación de estos proyectos se lleva a cabo de acuerdo con el principio del menor costo del mercado. Si el monto contable de un proyecto excede el valor neto de realización, una provisión es registrada para reflejar el inventario en el importe recuperable en los resultados financieros consolidados.

Durante los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2012 y 2011, ajustamos el valor de nuestro inventario en proceso en cada uno de nuestros tres proyectos en Brasil, de manera que los balances totales de inventario se redujeron aproximadamente \$152,111 y \$131,079, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el valor contable de los inventarios en Brasil después de dicha reducción ascendió a \$1,158,567 y \$994,539, respectivamente.

Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad, que se calcula considerando el valor más alto entre el Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU) y el Impuesto Sobre la Renta (ISR), es registrado en los resultados del año en que se incurra en dicho gasto o beneficio fiscal. Hacemos proyecciones financieras para determinar si en el futuro esperamos incurrir en el IETU o en el ISR. Dichas proyecciones están basadas en cálculos relacionados con ingresos, gastos y flujo de efectivo en el futuro. Los impuestos a la utilidad diferidos se calculan aplicando la tasa fiscal correspondiente a las diferencias temporales aplicables que resultan de comparar las bases contables y fiscales del activo y el pasivo, incluyendo los efectos de cualquier pérdida fiscal diferida o crédito fiscal al activo. Evaluamos la posibilidad de recuperar los activos por impuestos diferidos con base en la utilidad gravable histórica, la utilidad gravable futura proyectada y los tiempos esperados para la reversión de las diferencias temporales gravables existentes. Una reserva de valuación se reconoce cuando, con base en este análisis, es altamente probable que no se realicen activos por impuestos diferidos.

Reconocemos activos y pasivos por impuestos diferidos con base en las diferencias entre los estados financieros, los montos contables y la base fiscal de los activos y pasivos. Revisamos regularmente nuestros activos por impuestos diferidos para determinar la probabilidad de recuperación de los mismos y, en caso necesario, para establecer una reserva de valuación con base en los ingresos gravables históricos, los ingresos gravables futuros estimados y el tiempo estimado de reversión de las

diferencias temporales existentes. Si dichas estimaciones y los supuestos relacionados llegaran a cambiar en el futuro, podríamos vernos obligados a registrar una reserva de valuación de los activos por impuestos diferidos, lo que daría lugar a un incremento en nuestras obligaciones de pago de ISR. Las pérdidas fiscales, que ascendieron a \$6,945,645 al 31 de diciembre de 2012, se consideran un componente de nuestro pasivo neto por impuestos diferidos, relacionados con nuestras operaciones en México. Consideramos que es más probable que dichas pérdidas fiscales sean recuperados, fundamentalmente a través de la reversión del pasivo por impuestos diferidos. También tuvimos pérdidas fiscales netas de \$372,735 al 31 de diciembre de 2012, relacionados con nuestras operaciones en Brasil. Dada la naturaleza inicial de nuestras operaciones en Brasil, en nuestros estados financieros consolidados el total de estas pérdidas no se ha reconocido como activo por impuesto sobre la renta diferido en nuestros estados financieros consolidados. Ver las notas 3 y 27 de nuestros estados financieros consolidados.

El 7 de diciembre de 2009 se aprobó y publicó la reforma fiscal, en vigor a partir del 1 de enero de 2010, la cual reformó, modificó y anuló determinadas disposiciones fiscales que fueron efectivas a partir del 1 de enero de 2010. Cambios posteriores fueron realizados a través de la Ley de Ingresos de la Federación aprobada durante 2012 que fueron efectivos a partir del 1 de enero de 2013. La nueva ley establece los siguientes incrementos en la tasa del ISR: (a) 30% para los ejercicios de 2010 a 2013, (b) 29% para 2014 y (c) 28% a partir de 2015.

Establecemos reservas para transferir parcial o totalmente el beneficio fiscal de cualquiera de nuestras posiciones fiscales en el momento en que determinamos que es muy probable que la posición fiscal en cuestión no sea sostenible frente a objeción de las autoridades fiscales. Para propósitos de evaluar si una posición fiscal es o no incierta asumimos que: (1) la posición fiscal será examinada por las autoridades competentes en la materia, las cuales tienen pleno conocimiento de toda la información relevante; (2) los méritos técnicos de una posición fiscal son derivados de la autoridad, tales como leyes y reglamentos, resoluciones legislativas, regulaciones, reglas y jurisprudencia y su aplicabilidad a los hechos y circunstancias de la posición fiscal, y (3) cada posición fiscal es evaluada sin considerar la posibilidad de ser contrarrestada o de agregarse a otra posición fiscal adoptada.

Podrían transcurrir varios años antes de que una posición fiscal incierta en particular sea auditada y finalmente resuelta o para que una revisión fiscal se lleve a cabo. El número de años sujetos a las evaluaciones fiscales depende de la jurisdicción fiscal, si bien es por lo regular de cinco años para los países en los que la Compañía opera principalmente. El beneficio fiscal que ha sido previamente reservado debido a una incapacidad para alcanzar el límite de reconocimiento del tipo “es más probable que no” se reconocería en nuestro pago del ISR en el primer periodo en el que: (1) la posición fiscal alcanza dicho límite, (2) la posición fiscal, monto y/o tiempos son finalmente establecidos a través de negociación o litigio, o (3) ha vencido el plazo de ley para que la autoridad fiscal relevante examine y objete la posición fiscal.

Hemos asumido determinadas posiciones en cuanto a las devoluciones anuales de impuestos, clasificadas como posiciones fiscales inciertas para propósitos de los reportes financieros. Específicamente, las posiciones fiscales actualmente inciertas se relacionan con nuestra interpretación de la Ley del Impuesto sobre la Renta por lo que se refiere a la inclusión de determinadas deudas en el cálculo del ajuste inflacionario y la deducción de terrenos por parte de desarrolladores inmobiliarios. Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, las posiciones fiscales inciertas ascienden a \$1,140,083, \$942,234 y \$604,139, respectivamente, en activos por impuestos diferidos, los cuales están completamente reservados, y un pasivo de corto plazo adicional por un monto de \$2,309,059, \$1,599,642 y \$775,946, respectivamente. Consideramos este pasivo como un pasivo a corto plazo debido a que podría ser exigible a cualquier fecha que sea requerida.

Negocio en marcha

Nuestros estados financieros consolidados han sido preparados bajo el supuesto que continuaremos como negocio en marcha. Referirse tanto a la Nota 29 a nuestros estados financieros consolidados y al reporte de nuestra firma de auditores independientes.

RESULTADOS DE OPERACIÓN

La siguiente tabla contiene información seleccionada con base en las NIIF para cada uno de los periodos indicados, expresada en pesos nominales. Toda la información financiera ha sido preparada de conformidad con las NIIF. Para una descripción del método, ver “Resumen de la presentación de contabilidad”. Asimismo, la información está expresada como porcentaje del total de nuestros ingresos:

| | Ejercicios concluidos el 31 de diciembre de | |
|---|--|-------------|
| | 2012 | 2011 |
| | (miles de pesos) | |
| NIIF: | | |
| Ingresos..... | 28,749,403 | 21,823,053 |
| Costo de ventas..... | 22,481,449 | 15,880,790 |
| Utilidad bruta..... | 6,267,954 | 5,942,263 |
| Gastos de operación..... | 2,475,160 | 2,774,929 |
| Otros gastos de operación, neto..... | 498,554 | 352,465 |
| Gastos por intereses..... | 549,018 | 307,479 |
| Ingresos por intereses..... | (278,220) | (194,009) |
| Pérdida cambiaria..... | 241,588 | 1,006,620 |
| Efectos de valuación de los instrumentos financieros derivados, neto..... | 116,504 | (69,395) |
| Método de participación en asociada..... | (42,485) | (18,979) |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad..... | 2,707,835 | 1,783,153 |
| Impuestos a la utilidad..... | 1,108,404 | 758,574 |
| Utilidad neta consolidada..... | 1,599,431 | 1,024,579 |

| | Ejercicios concluidos al 31 de diciembre de | |
|---|--|-------------|
| | 2012 | 2011 |
| | (como porcentaje de las ventas) | |
| NIIF: | | |
| Ingresos..... | 100.0% | 100.0% |
| Costo de ventas..... | 78.2% | 72.8% |
| Utilidad bruta..... | 21.8% | 27.2% |
| Gastos de operación..... | 8.6% | 12.7% |
| Otros gastos de operación, neto..... | 1.7% | 1.6% |
| Gastos por intereses..... | 1.9% | 1.4% |
| Ingresos por intereses..... | (1.0)% | (0.9)% |
| Pérdida cambiaria..... | 0.9% | 4.6% |
| Efectos de valuación de los instrumentos financieros derivados, neto..... | 0.4% | (0.3)% |
| Método de participación en asociada..... | (0.2)% | (0.1)% |
| Impuestos a la utilidad..... | 3.9% | 3.5% |
| Utilidad neta consolidada..... | 5.6% | 4.7% |

Resultados de operación para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2012, en comparación con el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2011 – NIIF

Ingresos

Los ingresos totales se incrementaron 31.7%, a \$28,749.4 millones, contra \$21,823.1 millones en 2011.

Los ingresos correspondientes a la división de infraestructura, excluyendo aquellos del centro penitenciario federal de Morelos, totalizaron \$4,999.9 millones, en comparación con \$856.5 millones durante 2011. Este incremento se atribuye principalmente al reconocimiento de los servicios de construcción con base en el método de porcentaje de avance de obra ejecutada relacionado con el centro penitenciario federal de Chiapas, dado que Homex Infraestructura (subsidiaria de Homex) es subcontratada como la compañía constructora para el proyecto. Los proyectos penitenciarios de Morelos y Chiapas están en un avance aproximado de 82% y 84%, respectivamente, al 31 de diciembre de 2012.

Los ingresos provenientes del centro penitenciario federal de Morelos durante 2012 ascendieron a \$4,122.9 millones, lo que equivale a 14.3% del total de ingresos durante 2012.

En 2012, los ingresos totales por concepto de vivienda disminuyeron 6.8%, a \$18,809.9 millones, en relación con \$20,179.7 millones en 2011, debido a una disminución de 23.9% en los volúmenes dentro del segmento de vivienda de interés social de nuestra división de México. El segmento de vivienda media representó 19.1% de los ingresos totales en 2012, en comparación con 14.9% en 2011, como resultado de la disponibilidad de créditos hipotecarios a través de los productos de cofinanciamiento del INFONAVIT, así como de la disponibilidad de créditos hipotecarios a través del FOVISSSTE. Los ingresos provenientes de Brasil representaron 0.5% de nuestros ingresos totales en 2012, comparado con 2.7% durante 2011, lo que refleja los continuos retrasos y retos administrativos encontrados principalmente en los procesos de escrituración. Al mismo tiempo, redujimos nuestra velocidad de las inversiones en la construcción en proceso a fin de disminuir las inversiones de capital y, de este modo, disminuir nuestro nivel de viviendas en construcción y el crecimiento potencial.

El renglón de otros ingresos permaneció relativamente estable, a 2.8% de los ingresos totales durante 2012, en comparación con 3.0% durante 2011.

Las unidades cerradas en 2012 disminuyeron 18.2%, a 42,945 viviendas, contra 52,486 viviendas en 2011. El volumen de ventas de viviendas de interés social en México disminuyó 23.9% en 2012, representando 85.4% del volumen total escriturado. En 2012, las ventas de viviendas medias se incrementaron 76.6% en comparación con los niveles de 2011, debido a una mayor disponibilidad de créditos hipotecarios a través del FOVISSSTE y las instituciones de banca múltiple para este segmento, así como a una base de comparación baja en relación con los resultados de 2011. Hemos continuado con nuestro enfoque de incrementar nuestra participación de mercado en nuestro principal negocio, la vivienda de interés social, en la cual la disponibilidad de financiamiento hipotecario está sólidamente respaldada por el INFONAVIT y el FOVISSSTE, así como por los fondos estatales para la vivienda. En el ejercicio 2012, nuestras viviendas escrituradas en Brasil totalizaron 249 unidades, es decir, 0.6% del total de unidades escrituradas, una disminución de 76.6% con respecto a las 1,065 unidades escrituradas durante 2011, que representaron 2.0% del total.

Utilidad Bruta

En 2012, la utilidad bruta disminuyó a 21.8%, contra 27.2% en 2011.

Durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2012, nuestros costos de préstamos capitalizados, que se aplicaron al costo de ventas, aumentaron 19.7%, a \$1,256.0 millones, en comparación con \$1,048.9 millones durante el mismo periodo de 2011, fundamentalmente como resultado de:

- un incremento de 19.1% en el gasto por intereses capitalizados, a \$1,246.5 millones, durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2012, comparado con \$1,046.4 millones al 31 de diciembre de 2011. Esto se debió a un incremento de 10.6% en la deuda total con respecto a una mayor inversión en el inventario de construcción en proceso, así como al aumento en el nivel de las cuentas por cobrar.
- una pérdida cambiaria capitalizada, que se aplicó al costo de ventas, de \$9.5 millones, contra una pérdida de \$2.5 millones durante el mismo periodo de 2011, reflejando la apreciación del peso mexicano en relación con el dólar estadounidense.

En el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2012, el costo de ventas aumentó 41.6%, a \$22,481.4 millones, en relación con \$15,880.8 millones durante el mismo periodo de 2011. Lo anterior es atribuible a menores márgenes provenientes de la división de infraestructura y los proyectos de centros penitenciarios, como resultado del reconocimiento del proyecto de centro penitenciario de la asociada Makobil (Chiapas) como un servicio de construcción en donde Homex, como empresa subcontratada. Al 31 de diciembre de 2012 el centro penitenciario de Chiapas estaba en un 84% terminado. Al mismo tiempo, el incremento en el costo de ventas se vio afectado también por las operaciones de la Compañía en Brasil. Sobre una base pro forma, nuestra utilidad bruta en 2012 fue de

26.1%, comparada con 32.4% en 2011. La disminución en el margen bruto se debió principalmente a los efectos antes mencionados.

Gastos de Operación

En 2012, los gastos de operación disminuyeron 10.8%, a \$2,475.1 millones, contra \$2,774.9 millones en 2011. Como porcentaje de los ingresos totales, los gastos de administración y ventas disminuyeron a 8.6% en 2012, en comparación con 12.7% en 2011. La reducción de los gastos de administración y ventas durante el ejercicio 2012 se explica principalmente por las eficiencias generadas durante el año en las divisiones México e Internacional.

Costo de préstamos, neto

Los costos de préstamos, neto (conformado por los ingresos por intereses, los gastos por intereses, las pérdidas y ganancias cambiarias y los efectos de valuación de los instrumentos financieros derivados) disminuyó a \$628.9 millones en 2012, en comparación con \$1,050.7 millones en 2011, principalmente como resultado de lo siguiente:

- el gasto por intereses neto aumentó a \$270.8 millones en 2012, en relación con \$113.5 millones en 2011, fundamentalmente debido a un incremento de 10.6% en nuestra deuda relacionada con vivienda;
- en 2012 registramos una pérdida cambiaria de \$241.6 millones, comparado a \$1,006.6 millones en 2011; y
- los efectos de la valuación neta de los instrumentos financieros derivados se incrementaron para llegar a una pérdida de \$116.5 millones, en contraste con una ganancia de \$69.4 millones en 2011. Esto se debió a los cambios a valor de mercado de nuestros instrumentos financieros derivados durante el año.

Exposición cambiaria y derivados en moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2012, la deuda denominada en dólares de Homex consistió en tres bonos: uno de \$250 millones de dólares emitido en 2005, otro de \$250 millones de dólares emitido en 2009 y uno más de \$400 millones de dólares emitido en 2012. Cada uno de estos bonos tiene un único pago de principal con vencimiento en 2015, 2019 y 2020, respectivamente. Por lo que se refiere al bono de \$250 millones de dólares con vencimiento en 2015, La Compañía recurrió a una operación de *forwards* con límite máximo para el pago del próximo cupón a un tipo de cambio efectivo de \$13.85 por dólar, con un límite máximo de \$15.50 por dólar. Por lo que se refiere al bono de \$250 millones de dólares con vencimiento en 2019, la Compañía recurrió a un *swap* para la cobertura de principal a un tipo de cambio de \$12.93 por dólar hasta la fecha de vencimiento; para los pagos de cupones, recurrió a cuatro operaciones de *forwards* con límite máximo para el periodo 2013-2014, a un tipo de cambio efectivo de \$13.24 por dólar, con un límite máximo de \$17.00 por dólar. Por lo que se refiere al bono de \$400 millones de dólares con vencimiento en 2020, la Compañía recurrió a un *swap* para la cobertura de principal a un tipo de cambio de \$12.97 por dólar hasta la fecha de vencimiento; para los pagos de cupones, recurrió a cuatro operaciones de *forwards* con límite máximo, para su pago en 2013 a un tipo de cambio efectivo de \$13.22 por dólar, con un límite máximo de \$17.00 por dólar; y para los pagos de cupones en 2014 a un tipo de cambio efectivo de \$13.85 por dólar, con un límite máximo de \$15.50 por dólar.

Los efectos netos de la valuación de instrumentos financieros derivados reconocidos en el estado de resultados para los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2012 y 2011 totalizaron \$116.5 millones y \$(69.4) millones, respectivamente.

Impuestos a la Utilidad

Los impuestos a la utilidad aumentaron 46.1%, a \$1,108.4 millones, en relación con \$758.6 millones en 2011. La tasa fiscal efectiva fue de 41% en 2012, mientras que en 2011 fue de 43%.

Utilidad neta participación controladora

En 2012, la utilidad neta participación controladora se incrementó 56.1%, a \$1,599.4 millones, en comparación con \$1,024.6 millones en 2011, como resultado de un aumento en los ingresos y un menor costo de préstamos durante el último ejercicio.

LIQUIDEZ Y FUENTES DE FINANCIAMIENTO

Hemos experimentado, y prevemos seguir experimentando, grandes necesidades de liquidez y financiamiento, principalmente para financiar el desarrollo y la construcción de viviendas y la adquisición de inventario de terrenos.

Durante 2012 la industria de vivienda en México enfrentó un número de retos descritos abajo que afectan negativamente el desempeño financiero de la industria.

Uno de los factores más notables que afectó la industria fue el retraso administrativo relacionado con la RUV y el sistema de puntos del CONAVI, así como lo que la Compañía considera una distribución dispareja de los subsidios para vivienda vertical y vivienda horizontal, donde el compromiso inicial de la pasada administración presidencial se entendía para ser asignado en hasta un 70% de los recursos de la vivienda vertical mientras aproximadamente solo el 14% fue distribuido a la vivienda vertical para nuevas casas durante 2012. Adicionalmente durante el último trimestre de 2012 la Compañía entendió que había un compromiso de anticipar recursos del presupuesto del Gobierno Mexicano para 2013 para financiar vivienda vertical en 2012. Sin embargo, dichos fondos no fueron proporcionados en tiempo lo cual impactó a la Compañía en su habilidad para sus ventas de vivienda vertical en 2012, así como impactó a su capital de trabajo para ser utilizado para fondear las actividades de construcción de 2013. La Compañía llevó a cabo inversiones significativas durante los años recientes para cambiar hacia la vivienda vertical y estos asuntos han resultado en un retraso en la recuperación de dichos importes registrados en la construcción en proceso.

Las cifras recientes de la RUV para vivienda muestran continuos retos durante 2013. La vivienda comienza a declinar a 49,000 (no auditado) de 331,000 (no auditado) al final de 2012. Al mismo tiempo, el número de desarrolladores que se han registrado en nuevos proyectos a Febrero de 2013 ha disminuido a lo que la Compañía considera niveles históricos. Esta tendencia es un indicador de la dificultad de financiamiento en el sector y que estos tiempos de mayor reto, donde la banca comercial también han reducido su exposición en el sector.

Al 31 de diciembre de 2012 disponíamos de \$2,129.4 millones de efectivo y equivalentes de efectivo y \$20,115.6 millones de pasivos insolutos y arrendamientos financieros correspondientes a fondos obtenidos en préstamo (ninguno de los cuales fue de financiamiento para construcción proporcionado por las sofoles para desarrollos en construcción), en comparación con \$3,860.4 millones en efectivo y equivalentes de efectivo y \$15,187.6 millones en pasivos insolutos al 31 de diciembre de 2011. A pesar de que no iniciamos la construcción del desarrollo hasta que las entidades e instituciones financieras han aprobado los créditos hipotecarios para los compradores respectivos, nosotros adquirimos terrenos y obtenemos las licencias y los permisos correspondientes, además de realizar ciertas actividades de desarrollo de infraestructura antes de obtener la confirmación de la disponibilidad del financiamiento hipotecario. Históricamente, hemos financiado nuestras operaciones de construcción y desarrollo con fondos generados a nivel interno, programas de certificados bursátiles de corto plazo, créditos puente y financiamiento a largo plazo.

Nuestras principales fuentes de liquidez son:

- flujo de efectivo proveniente de nuestras operaciones;
- financiamiento proporcionado por los vendedores de terrenos y, en menor medida, los proveedores de materiales;
- instituciones de banca múltiple y otras instituciones financieras, y
- enganches pagados por los compradores de viviendas.

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2011, generamos flujo de las operaciones por \$1,390.2 millones, principalmente derivado de nuestra utilidad neta de 2011, de alguna manera neteada por nuestra continua construcción de inventarios en desarrollo. Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2012, nuestro flujo de efectivo de operación utilizado en actividades de operación fue de \$(4,886.3) millones, principalmente atribuible a nuestra utilidad neta de 2012, neteada tanto de nuestro continuo crecimiento en inventarios en proceso de construcción y el incremento en nuestras cuentas por cobrar derivado en parte por los retrasos en la cobranza. Específicamente a finales de 2012 y principios de 2013 enfrentamos retos importantes relacionados con nuestra habilidad de cobrar más rápido a las instituciones financieras y de obtener el financiamiento necesario de la banca comercial.

Consideramos que la venta de los activos relacionados con los centros penitenciarios, la venta de otros activos no estratégicos que se contemplan así como nuestro capital de trabajo y otras fuentes de financiamiento serán suficientes para satisfacer nuestros

requerimientos de liquidez al menos en un periodo de doce meses, sin considerar la probable aceleración de nuestra deuda a largo plazo. En tanto esta deuda sea acelerada, nuestro capital de trabajo no sería suficiente para cumplir con todas dichas obligaciones. Ver Nota 29 a nuestros estados financieros consolidados. Actualmente estamos evaluando nuestras opciones de liquidez en tanto no exista aceleración de pago de deuda, aunque no hay un plan formal a la fecha.

La siguiente tabla muestra información con respecto a los pasivos insolutos al 31 de diciembre de 2012:

Pasivos insolutos al 31 de diciembre de 2012

| <u>Deuda de Homex</u> | <u>Institución financiera Monto del principal (miles de pesos)</u> | <u>Tasa de interés(5)</u> | <u>Vencimiento</u> |
|--|--|-------------------------------|---|
| Préstamo bursátil (bono o Senior Guaranteed Notes) con vencimiento en 2019 (1)..... | 3,247,000 | 9.5% | 11 de diciembre de 2019 |
| Préstamo bursátil (bono o Senior Guaranteed Notes) con vencimiento en 2015 (2)..... | 3,247,000 | 7.5% | 28 de septiembre de 2015 |
| Préstamo bursátil (bono o Senior Guaranteed Notes) con vencimiento en 2020 (3)..... | 5,195,200 | 9.75% | 20 de marzo de 2020 |
| Banco Nacional de México, S.A. Una línea de crédito por \$1,500 millones, otorgada el 13 de abril de 2012..... | 1,485,454 | TIIE+5.00% | 28 de junio de 2015 |
| Ficade, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. Una línea de crédito por \$400,000, otorgada el 30 de diciembre de 2011..... | 400,000 | 15.00% | 30 de diciembre de 2015 |
| Deutsche Bank, S.A. Una línea de crédito por \$127.3 millones de reales brasileños, otorgada por Deutsche Bank, S.A. (una institución financiera brasileña) el 31 de mayo de 2011. | 809,730 | 10.57% | 11 de abril de 2016 |
| Bancomer, S.A. Arrendamientos financieros de maquinaria y equipo..... | 2,372 | TIIE + 0.80% | Enero de 2013 |
| Bancomer, S.A. Arrendamientos financieros de maquinaria y equipo..... | 12,260 | TIIE + 0.80% | Octubre de 2013 |
| Bancomer, S.A. Arrendamientos financieros de maquinaria y equipo..... | 16,561 | TIIE + 3.50% | Enero de 2014 |
| Bancomer, S.A. Arrendamientos financieros de maquinaria y equipo..... | 7,505 | TIIE + 3.50% | Abril de 2014 |
| GE Financial México, S.A. de C.V. Arrendamiento financiero, otorgado el 14 de septiembre de 2010..... | 345 | 12.96% | Octubre de 2013 |
| GE Financial México, S.A. de C.V. Arrendamiento financiero proporcionado en agosto de 2011..... | 53,738 | 7.18% | Septiembre de 2016 |
| Leasing Operations de México, S. de R.L. de C.V. Arrendamientos otorgados el 12 de mayo de 2011. | 44,174 | 13.39% | Mayo de 2014 |
| Banco Bradesco, S.A. Arrendamientos financieros proporcionados en diciembre de 2009, desde febrero de 2010 hasta noviembre de 2010 y desde enero de 2011 hasta marzo de 2011.. | 20,799 | 16.97% | Noviembre y diciembre de 2012 hasta marzo de 2014 |
| Banco Consorcio, S.A. Arrendamientos financieros proporcionados en diciembre de 2009, desde febrero de 2010 hasta noviembre de 2010 y desde enero de 2011 hasta marzo de 2011.. | 716 | 23.91% | Enero de 2014 hasta noviembre de 2016 |
| Banco Itaú, S.A. Arrendamientos financieros proporcionados en septiembre de 2010. | 1,546 | 18.48% | Septiembre y noviembre de 2013 |
| Grupo Financiero Inbursa, S.A. Una línea de crédito por \$1,100 millones, otorgada el 25 de junio de 2012 | 1,021,429 | TIIE+4.0% | 30 de junio de 2016 |
| Banco Nacional de Mexico, S.A. Una línea de crédito por \$154.7 millones, otorgada el 20 de diciembre de 2012. | 154,700 | TIIE+5.0% | 27 de mayo de 2013 |
| Grupo Financiero Inbursa, S.A. Una línea de crédito por \$1,198 millones, otorgada el 12 | 800,110 | TIIE+3.0% | 10 de mayo de 2013 |

| | | | |
|--|------------|-------------|----------------------------------|
| de octubre de 2012..... | | | |
| Bancomext, S.A. | | | |
| Una línea de crédito por \$456.7 millones, otorgada el 1 de noviembre de 2012..... | 456,743 | TIIIE+4.85% | 31 de octubre de 2018 |
| Banco Mercantil del Norte, S.A. | | | |
| Cuatro líneas de crédito por \$250 millones, otorgadas el 10 de diciembre de 2012..... | 250,000 | 9.09% | 10 de marzo de 2013 |
| Bank of America México, S.A. | | | |
| Una línea de crédito por \$385 millones, otorgada el 23 de octubre de 2012..... | 385,000 | TIIIE+4.5% | 24 de abril de 2013 |
| Bancos (varios) | | | |
| Una línea de crédito por \$3,900 millones, otorgada en septiembre de 2011 (4)..... | 2,687,853 | (4) | Mayo de 2013 a diciembre de 2027 |
| Intereses por pagar | 268,921 | | |
| Menos costos por emisión de deuda | (453,524) | | |
| Deuda total | 20,115,632 | | |

(1) Emitidas en un monto principal de \$250 millones de dólares a una tasa de interés del 9.50%. Recurrimos a un *swap* para cubrir el riesgo cambiario asociado al monto del principal de esta deuda a un tipo de cambio de \$12.93 por dólar y un costo promedio ponderado de 3.87%. Con la finalidad de incrementar el monto de los límites de estos instrumentos financieros y evitar demandas de cobertura suplementaria colateral, en mayo de 2010, la Compañía modificó la tasa de su *swap* para cubrir el riesgo cambiario asociado al monto del principal de 3.87% a 4.39%. Con la finalidad de incrementar el monto de los límites de estos instrumentos financieros y evitar demandas de cobertura suplementaria colateral, en julio de 2012 la Compañía modificó la tasa de 4.39% a 4.90%. Recurrimos a cuatro operaciones de forwards con límite máximo para el pago de cupones en el periodo 2013-2014, a un tipo de cambio de \$13.24 por dólar, con un límite máximo de \$17.00 por dólar.

(2) Emitidas en un monto principal de \$250 millones de dólares a una tasa de interés de 7.50%. Recurrimos a un *swap* para cubrir el riesgo cambiario asociado al monto del principal de esta deuda a un tipo de cambio de \$10.83 por dólar y un costo promedio ponderado de 2.92%. Este *swap* fue cancelado el 5 de julio de 2008. Recurrimos a una operación de *forwards* con límite máximo para el pago del próximo cupón a un tipo de cambio de \$13.85 por dólar, con un límite máximo de \$15.50 por dólar.

(3) Emitidas en un monto principal de \$400 millones de dólares a una tasa de interés de 9.75%. Recurrimos a un *swap* para cubrir el riesgo cambiario asociado al monto del principal de esta deuda a un tipo de cambio de \$12.97 por dólar y un costo promedio ponderado de 3.88%. Para los pagos de cupones, recurrimos a cuatro operaciones de *forwards* con límite máximo, para su pago en 2013 a un tipo de cambio de \$13.22 por dólar, con un límite máximo de \$17.00 por dólar; y para el pago en 2014 a un tipo de cambio de \$13.85 por dólar, con un límite máximo de \$15.50 por dólar.

(4) Banobras; Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple; Grupo Financiero Banorte; Banco Santander (México), S.A., Institución de Banca Múltiple; Grupo Financiero Santander.

TIIIE+2.75% del 31 de enero de 2012 al 31 de diciembre de 2012

TIIIE+3.00% del 1 de enero de 2013 al 31 de diciembre de 2014

TIIIE+3.25% del 1 de enero de 2015 al 31 de diciembre de 2019

TIIIE+3.50% del 1 de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2022

TIIIE+3.75% del 1 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2027

(5) Se refiere a la tasa de interés interbancaria de equilibrio a 28 días, que fue de 4.85% al 31 de diciembre de 2012.

Nuestra deuda total (neta de costos por emisión de deuda) se incrementó a \$20,115.63 millones al 31 de diciembre de 2012, en comparación con \$15,187.6 millones al 31 de diciembre de 2011, principalmente como resultado de los requerimientos de capital de trabajo y la deuda relativa al centro penitenciario de Morelos.

Al 31 de diciembre de 2012, nuestra deuda a corto plazo era de \$3,112.2 millones, incluyendo aproximadamente \$1,178.7 millones correspondientes a varias líneas de crédito revolviente otorgadas por instituciones financieras y la porción circulante de largo plazo correspondiente a nuestras obligaciones de arrendamiento de equipo por un monto de \$110.5 millones. Nuestra deuda de largo plazo

ascendió a \$17,003.5 millones, lo que incluye principalmente la porción de largo plazo de las obligaciones de arrendamiento de equipo por un monto de \$54.1 millones, una línea de crédito contratada con Inbursa por \$1,021.4 millones, cuatro líneas de crédito contratadas con Banorte por \$250 millones, una línea de crédito contratada con Inbursa por \$800.1, una línea de crédito contratada con Banamex por \$154.7 millones y el saldo remanente consistente en una línea de crédito contratada con Banamex por un monto de \$1,485.5 millones, una línea de crédito con Ficade por \$400.0 millones, una línea de crédito con Bancomext por \$456.7 millones, una línea de crédito con Deutsche Bank por \$809.7 millones, el préstamo bursátil (bono o Senior Guaranteed Notes) con vencimiento en 2015 por un monto agregado del principal de \$3,247.0 millones, el préstamo bursátil (bono o Senior Guaranteed Notes) con vencimiento en 2019 por un monto agregado del principal de \$3,247.0 millones, el préstamo bursátil (bono o Senior Guaranteed Notes) con vencimiento en 2020 por un monto agregado del principal de \$5,195.2 millones, el contrato de crédito relacionado a la subsidiaria CRS Morelos con Banobras por \$2,687.9 millones para la construcción del centro penitenciario en Morelos así como una línea de crédito con Bank of America México por \$385 millones.

El 28 de septiembre de 2005 emitimos un bono (o Senior Guaranteed Notes) de \$250 millones de dólares con vencimiento en 2015, con una tasa de interés de 7.50%, pagaderos semestralmente. El 11 de diciembre de 2009 emitimos un bono de \$250 millones de dólares con vencimiento en 2019, con una tasa de interés de 9.50%, pagaderos semestralmente. El 7 de febrero de 2012 emitimos un bono de \$400 millones de dólares con vencimiento en 2020, con una tasa de interés de 9.75%, pagaderos semestralmente.

Al 31 de diciembre de 2012, nuestra deuda denominada en dólares se limitaba fundamentalmente a los bonos con garantía de vencimiento, ambos con pago de principal a la fecha de vencimiento. La Compañía ha recurrido a *forwards* con límite máximo y a *swaps* para la cobertura de los intereses, los cuales minimizan efectivamente el riesgo cambiario a corto y mediano plazo en el pago de intereses sobre los bonos con garantía de vencimiento en 2015, 2019 y 2020. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el valor razonable neto de estos instrumentos era una posición de pasivo neto de \$12.0 millones y una posición de activo de \$47.3 millones, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2012, el valor razonable de los *swaps* para la cobertura de intereses en 2019 y 2020 era de \$655.8 millones y representó una posición de pasivo. Al 31 de diciembre de 2011, el valor razonable del *swap* para la cobertura de intereses era de \$15.2 millones y representó una posición de activo.

La ganancia acumulada neta en el estado de resultados de los *forwards* con límite máximo y los *swaps* para la cobertura de los intereses relativos a los bonos de 2015, 2019 y 2020 ascendió a \$55.7 millones para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2012. El gasto acumulado neto en el estado de resultados del *swap* para la cobertura de los intereses correspondiente a los bonos de 2015 y 2019 fue de \$(60.3) millones para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2011.

Los efectos netos de la valuación de instrumentos financieros para los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2012 y 2011 totalizaron \$116.5 millones y \$(69.4) millones, respectivamente.

No hemos pagado dividendos desde nuestra constitución en 1998 y no tenemos previsto pagar dividendos en el futuro próximo.

Restricciones financieras

Las cláusulas restrictivas de algunos contratos de préstamos obligan a la Compañía y sus subsidiarias que actúan como garantes al cumplimiento de ciertas obligaciones. Estas limitaciones abarcan cambios en el control accionario, restricciones a incurrir o contratar deuda adicional que no cumpla con ciertas características establecidas en los contratos de crédito, restricciones a la venta de activos y a la venta de acciones del capital social en las subsidiarias, a menos que cumplan con determinados requisitos, pagos restringidos en donde no se prohíbe pagar cualquier dividendo o reembolsar capital a los accionistas, a menos que esto se haga entre las subsidiarias garantes. Además, tampoco podemos comprometer alguno de nuestros activos o propiedades para garantizar cualquier deuda adicional hasta determinados límites.

Las principales cláusulas restrictivas, derivadas de nuestros Bonos (Senior Guaranteed Notes) con vencimiento en 2015, 2019 y 2020, el contrato de crédito con el Deutsche Bank y las líneas de crédito con Inbursa y Banamex, requieren que la Compañía mantenga:

- Mantener un capital contable mayor a \$13,800,000;
- Una proporción de cobertura de intereses (UAFIDA/gasto financiero) mayor a 2.25 veces;

- Una proporción de apalancamiento (pasivo con costo/ UAFIDA) de menos de 3.75 a 1.0;
- Cobertura de cargos fijos consolidada mayor a 2.25 veces; y
- Requerimientos de rentabilidad mínima por las operaciones de la Compañía en Brasil;

Hay otras restricciones aplicables a deuda adicional basada en los niveles de UAFIDA, tales como la razón UAFIDA a gasto por intereses, incluyendo el pago de dividendos. Asimismo en caso que no cumplamos con alguna de las limitaciones financieras anteriores, la deuda se convertiría en exigible en tanto la violación no se arregle en tiempo.

Según los contratos de crédito y sus indentures con las instituciones financieras mencionadas, si fallamos en cumplir con los términos y condiciones de nuestras limitaciones financieras, podría ocurrir un evento de incumplimiento, pudiendo resultar en que los importes que se adeudan a estas instituciones junto con el interés devengado sean exigibles y pagaderos. Adicionalmente, el evento de incumplimiento de pago o una aceleración de las obligaciones de ciertos contratos de crédito o indentures pudieran causar posibles eventos de incumplimiento en otros contratos de crédito o indentures, pudiendo resultar en que los importes bajo dichas obligaciones se hagan exigibles y pagaderos. La aceleración o el incumplimiento cruzado de nuestros contratos de crédito e indentures pudieran tener un efecto material adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y prospectos.

Como se menciona en la Nota 4 la Compañía adoptó las NIIF en 2012. Ciertos de los contratos de deuda de la Compañía indican que el cómputo de las limitaciones financieras deberá ser basado en las NIIF, mientras algunos otros más antiguos indican que el cómputo de dichas limitaciones financieras debe basarse en las NIF. La Compañía como una emisora enlistada en la Bolsa Mexicana de Valores, adoptó las NIIF y por lo tanto la Compañía ve a las NIIF como la base legal apropiada para computar todas sus limitaciones financieras comenzando en 2012 ya que es la normatividad contable obligatoria para las entidades públicas mexicanas.

Al 31 de diciembre de 2012 estábamos en cumplimiento de las cláusulas restrictivas financieras contenidas en nuestros contratos de financiamiento, excepto por una línea de crédito otorgada por Deutsche Bank, S.A. (Institución financiera brasileña). Específicamente no estábamos en cumplimiento en relación a una limitación financiera que requiere un mínimo nivel de rentabilidad por nuestras operaciones en Brasil. La deuda totalizaba \$809,730, la cual aunque vence el 26 de abril de 2016 ha sido clasificada como a corto plazo en los estados financieros consolidados adjuntos, ya que Homex a la fecha no cuenta con la habilidad unilateral de diferir la terminación en un periodo mayor de un año. Deutsche Bank, S.A. sin embargo no ha acelerado el pago de la deuda y no ha otorgado dispensa alguna a la fecha. Nuestras Senior Guaranteed Notes al 31 de diciembre de 2012 totalizan \$11,689,200 y vencen en 2015, 2019 y 2020. Dichas obligaciones contienen provisiones acerca de un incumplimiento cruzado. Específicamente el incumplimiento cruzado indica que en el evento de incumplimiento bajo las Senior Guaranteed Notes incluirían un incumplimiento de nuestra parte o cualquier subsidiaria restringida en cualquiera de nuestra deuda, lo cual resulta en la aceleración de dicha deuda antes de su fecha de vencimiento. En el evento que Deutsche Bank, S.A. determinara el pago anticipado de los \$809,730 que se menciona anteriormente, resultaría en evento formal de incumplimiento en 2013 de las Senior Guaranteed Notes, y no tendríamos el derecho unilateral de diferir su terminación en un periodo mayor a un año. Sin embargo al 17 de mayo de 2013, Deutsche Bank no ha realizado manifestaciones para el pago acelerado y por ende no existe un evento formal de incumplimiento como se define en las Senior Guaranteed Notes, por lo que dichos préstamos no pueden ser legalmente acelerados a dicha fecha. Por lo anterior, las Senior Guaranteed Notes se presentan como pasivo a largo plazo en el balance general consolidado al 31 de diciembre de 2012. Sin embargo no existe certeza que dicha aceleración no ocurrirá en 2013 basado en eventos de 2013 fuera de nuestro control.

Las cláusulas restrictivas financieras de los arrendamientos de BBVA Bancomer obligan a la Compañía a mantener:

- Un índice de liquidez de su activo circulante a su pasivo a corto plazo no menor de 1.50 a 1.0;
- Un índice de apalancamiento de una relación de su pasivo total (excluyendo impuestos diferidos) a su capital contable (excluyendo impuestos diferidos) no mayor de 1.70 a 1.0;
- Una relación de utilidad de operación a costo integral de financiamiento, en un nivel mínimo de 2.0 veces.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía cumplió con estas cláusulas restrictivas financieras. Los préstamos para financiar el proyecto de centros penitenciarios, descritos a detalle en el apartado “Créditos para financiar los proyectos de centros penitenciarios”, son sin aval ni recurso para nosotros.

Créditos para financiar los proyectos de centros penitenciarios

Centro penitenciario de Morelos

Para el centro penitenciario de Morelos, nuestra subsidiaria CRS Morelos celebró un contrato de crédito por un monto del principal de aproximadamente \$3,900 millones con Banobras, Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte y Banco Santander (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander (el “crédito Morelos”). Al 31 de diciembre de 2012 se habían dispuesto \$2,687,853 del crédito de Morelos. Este crédito tiene un término de 15.3 años a tasa THIE variable más un margen igual a (i) 2.75% desde el 31 de enero de 2012 hasta el 31 de diciembre de 2012, (ii) 3.0% desde el 1 de enero de 2013 hasta el 31 de diciembre de 2014, (iii) 3.25% desde el 1 de enero de 2015 hasta el 31 de diciembre de 2019, (iv) 3.5% desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2022 y (v) 3.75% desde el 1 de enero de 2023 hasta la fecha de vencimiento.

El crédito de Morelos está garantizado por una fianza sobre la participación accionaria de Homex en CRS Morelos y por un embargo preventivo sobre todos los activos de CRS Morelos. El crédito de Morelos contiene las restricciones financieras y eventos de incumplimiento habituales para este tipo de financiamiento de proyectos; dichas restricciones se limitan sólo a las acciones de CRS Morelos.

Las subsidiarias de Homex participantes en la construcción y prestación de servicios de los centros penitenciarios han sido designadas “sin restricciones” para propósitos de nuestras obligaciones contractuales con instrumentos de deuda. El efecto de esta designación es eliminar en general los resultados de operación y la situación financiera de estas subsidiarias en el cálculo del cumplimiento de las restricciones financieras contenidas en nuestros instrumentos de deuda y eximir a dichas subsidiarias de otras posibles restricciones financieras y casos de incumplimiento.

Las limitaciones financieras de la deuda relacionada a la prisión requieren que las subsidiarias no restringidas cumplan con ciertos términos y restricciones que son:

- mantener su existencia legal y no cambiar su propósito principal;
- pagar seguros sobre sus activos en construcción;
- restricción de venta de activos;
- no hacer cambios en capital social de dichas entidades;
- no tomar deuda adicional, no fusionarse o escindirse;
- obtener certificaciones de la construcción en proceso;
- no pagar dividendos o reducir capital social;
- no otorgar préstamos;
- una proporción de cobertura de ingresos (ingreso menos gasto operativo incluyendo impuestos/pasivo con costo) de al menos 1.2;
- un capital mínimo de inversión en la entidad de al menos \$1,300,000; y
- el pago del crédito será acelerado en caso de no cumplir con lo establecido en el contrato (incluyendo la terminación a tiempo de la construcción de acuerdo a lo estipulado en el contrato).

Al 31 de diciembre la Compañía estaba en cumplimiento con las limitaciones financieras contenidas en dichos contratos.

El 16 de abril de 2013 fuimos notificados que Fitch Ratings, una de las dos mayores agencias calificadoras, bajó la calificación crediticia a Homex dos niveles a B. La baja de calificación refleja las expectativas de Fitch sobre los resultados de operación Homex durante el primer semestre de 2013, los cuales se mantendrán bajo presión, resultando en un continuo flujo de efectivo negativo que causa un apalancamiento. La presión sobre el flujo de efectivo resultó en un cambio de política de gobierno, el cual ahora se enfoca más en promover la vivienda vertical en áreas urbanas.

El 30 de abril de 2013, Fitch bajó nuevamente la calificación a Homex a CCC. La baja refleja la expectativa de Fitch sobre nuestra liquidez la cual se aprieta como resultado de las inversiones necesarias para terminar la construcción en proceso, afectando nuestra habilidad para pagar deuda. Posteriormente Fitch ha dicho que espera que se pudieran tener acciones positivas si la deuda/UAFIDA fuera consistentemente debajo de 4.0x y la generación de flujo de efectivo relacionada con las actividades de construcción de viviendas se neutraliza y podemos mejorar significativamente la liquidez y la estructura de la deuda.

El 25 de abril de 2013, los servicios de inversión de Moody's bajó la calificación a Homex de B2 a Ba3. Esta calificación de acuerdo a Moody's refleja la restricción a liquidez de Homex y el fondeo durante el primer trimestre de 2013, como resultado de la dinámica del mercado dejándonos con una capacidad disminuida de crecer el negocio a pesar de la monetización de los centros penitenciarios.

Ambas calificadoras permanecen con un estatus de observación negativo hacia Homex, por lo que no existe seguridad acerca de que existan futuras bajas en calificación de parte de dichas calificadoras.

Como se menciona en la Nota 17.2 a nuestros estados financieros consolidados, la Compañía no anticipa estar en cumplimiento con ciertas limitaciones financieras contenidas en sus contratos de deuda al 31 de marzo de 2013. Como se explica anteriormente, a partir de 31 de diciembre de 2012 ciertas contrapartes han cancelado contratos derivados. Como se menciona anteriormente, a partir del cierre de año algunos acreedores han iniciado litigios en contra de Homex. Algunos de estos asuntos de 2013 han resultado en una causa de incumplimiento bajo los términos de las Senior Guaranteed Notes de Homex que totalizan \$11,689,200 al 31 de diciembre de 2012. Dependiendo de futuras acciones de los tenedores que están fuera de las manos de Homex, dichas Senior Guaranteed Notes podrían ser vencidas anticipadamente en 2013. Derivado que estos asuntos ocurrieron en lo posterior al 31 de diciembre de 2012, las Senior Guaranteed Notes son clasificadas a largo plazo en el balance general consolidado al 31 de diciembre de 2012.

Para información adicional sobre nuestra deuda denominada en pesos, ver "Liquidez y fuentes de financiamiento".

TENDENCIAS

Después de dos años económicamente complicados y adversos (2008 y 2009), a partir de 2010 fuimos testigos de una recuperación económica global, y ello a pesar del lento crecimiento en algunas economías desarrolladas y las crisis de deuda en determinados países europeos. En 2012, el PIB global creció a aproximadamente 3.2%, de acuerdo con el Fondo Monetario Internacional (FMI), mientras que las economías avanzadas crecieron a una tasa de 1.3% y los mercados emergentes y en vías de desarrollo, encabezados por China e India, registraron un crecimiento de 5.1%.

De acuerdo con las proyecciones del FMI, habrá un mayor crecimiento global durante 2013, ya que se espera que se revierta la debilidad de la actividad global. Las políticas emprendidas han dado como resultado una reducción de los severos riesgos de crisis en la zona euro y en Estados Unidos. En la zona euro, sin embargo, el FMI prevé un retraso en la recuperación después de una contracción prolongada. Si bien Japón ha caído en recesión, se espera que los estímulos impulsen el crecimiento en el corto plazo. Al mismo tiempo, las políticas han apoyado una modesta alza en el crecimiento de algunas economías emergentes, aunque otras siguen luchando tanto con una demanda externa débil como con cuellos de botella a nivel interno. Si los riesgos de crisis no se concretan y las condiciones financieras continúan mejorando, el crecimiento global podría ser más fuerte de lo proyectado. No obstante, los riesgos de caída sigue siendo significativos; entre ellos, están los retrocesos en la zona euro y los riesgos de una excesiva consolidación fiscal a corto plazo en Estados Unidos. Las proyecciones apuntan a un crecimiento del PIB global de 3.5% en 2013.

A pesar del debilitamiento del entorno económico durante 2012, la economía mexicana mantuvo un ritmo de crecimiento favorable, debido a una recuperación sostenida de la producción industrial y un crecimiento en la demanda externa.

La participación de México en el total de las importaciones de Estados Unidos fue de un 13.0% durante 2012, comparado con un 13.1% durante 2011. Las exportaciones de México crecieron 3.5%, totalizando \$30,200 millones al 31 de diciembre de 2012, derivado de un incremento de 8% en las exportaciones no petroleras, a pesar de la disminución de 19% en los sectores petroleros. Las exportaciones mexicanas se vieron especialmente favorecidas en el sector manufacturero, al que le correspondió 82.8% del total. Asimismo, el crecimiento del empleo, la confianza del consumidor y una tendencia de consumo más dinámica se tradujeron en un incremento en la productividad a lo largo del año. En 2012 registró una mejoría de 1.4% en relación con 2011. La tasa de desempleo del país mejoró a 4.47% al 31 de diciembre de 2012, en comparación con 4.51% en el año anterior. La inflación se redujo a 3.57% al 31 de diciembre de 2012, contra 3.82% al 31 de diciembre de 2011, en tanto que las tasas de interés continuaron en el nivel histórico bajo, al situarse en 4.87%.

No obstante el desempeño económico positivo del país, durante 2012, las sofoles y sofomes contrajeron 8.2% el otorgamiento de créditos, debido a que continuaron las restricciones de liquidez para las entidades, además de que siguió la pérdida de valor de las tasas correspondientes a los créditos en situación de morosidad de las carteras en general. Por otra parte, los créditos hipotecarios otorgados por las instituciones de banca múltiple siguieron recuperándose durante el año. A diciembre de 2012, la cartera de estas instituciones creció 10.3%, a \$433,400 millones, en comparación con 2011.

El desempeño negativo de las sofoles y sofomes podría afectar la rentabilidad de la Compañía, debido a que algunos de nuestros proveedores dependen de este financiamiento. Al mismo tiempo, Homex podría resultar favorecido con el desempeño positivo de las instituciones de banca múltiple, las cuales podrían aumentar el número de créditos hipotecarios, beneficiando principalmente el desempeño del mercado de vivienda media.

COMPROMISOS FUERA DE BALANCE

Al 31 de diciembre de 2012 no teníamos compromisos fuera de balance.

OBLIGACIONES CONTRACTUALES

La siguiente tabla contiene información relacionada con nuestras obligaciones contractuales al 31 de diciembre de 2012:

| <u>Obligaciones contractuales</u> | <u>Periodo de Vencimiento</u> | | | | |
|---|-------------------------------|---------------------------|------------------|------------------|----------------------|
| | <u>Total</u> | <u>Menos de 1 año</u> | <u>1-3 años</u> | <u>3-5 años</u> | <u>Más de 5 años</u> |
| | | | (miles de pesos) | | |
| Obligaciones de deuda a largo plazo | 19,951,099 | 3,001,701 | 5,992,632 | 3,755,404 | 7,201,362 |
| Arrendamientos de capital (financieros) | 164,533 | 110,473 | 54,060 | — | — |
| Deuda total | 20,115,632 | 3,112,174 | 6,046,694 | 3,755,404 | 7,201,360 |
| Interés estimado (1) | 10,982,199 | 1,756,614 | 3,364,692 | 2,097,398 | 3,763,495 |
| Arrendamientos operativos (2) | 54,957 | 34,102 | 20,631 | 224 | — |
| Acreeedores por adquisición de terrenos | 948,162 | 935,749 | 12,413 | — | — |
| Otro acreedor (3) | 1,106,508 | 1,106,508 | — | — | — |
| Total | 33,207,458 | 6,945,147 | 9,444,430 | 5,853,026 | 10,964,857 |

(1) Para el cálculo de los gastos por intereses utilizamos la tasa aplicable al 31 de diciembre de 2012 (ver la tabla de pasivo insoluto en “Liquidez y fuentes de financiamiento”).

(2) Los arrendamientos operativos están calculados utilizando la tasa base aplicable al 31 de diciembre de 2012.

(3) El otro acreedor incluye un acuerdo donde compraremos a Arendal el 76% de su participación en Makobil por un importe de \$1,106,508.

Las obligaciones contractuales se incrementaron 54.7%, al pasar de \$21,467,083 al 31 de diciembre de 2011 a \$33,207,458 al 31 de diciembre de 2012. Este cambio se debió principalmente a los requerimientos de capital de trabajo, así como a nuestra deuda relacionada con el centro penitenciario de Morelos.

CONSEJEROS Y DIRECTIVOS

Nuestro Consejo de Administración consta actualmente de nueve miembros, quienes tienen la responsabilidad de administrar nuestro negocio. Cada consejero es elegido por un plazo de un año o hasta que un sucesor haya sido designado. El Consejo de Administración se reúne trimestralmente. Conforme a la legislación mexicana, por lo menos 25% de los miembros del Consejo de Administración deben ser consejeros independientes, de acuerdo con la definición del término independiente de la Ley del Mercado de Valores. Conforme a las normas de la NYSE, la mayoría de los miembros de nuestro Consejo de Administración son independientes.

A la fecha de este informe anual, nuestro Consejo de Administración está integrado por las siguientes personas:

| <u>Nombre</u> | <u>Fecha de nacimiento</u> | <u>Cargo</u> |
|--------------------------------------|----------------------------|--|
| Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez | 1961 | Presidente del Consejo de Administración |
| Gerardo de Nicolás Gutiérrez | 1968 | Director General |
| José Ignacio de Nicolás Gutiérrez | 1964 | Consejero |
| Luis Alberto Harvey MacKissack | 1960 | Consejero |
| Z. Jamie Behar | 1957 | Consejero |
| Wilfrido Castillo Sánchez-Mejorada | 1941 | Consejero |
| Edward Lowenthal | 1944 | Consejero |
| Dennis G. López | 1954 | Consejero |

Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez es el Presidente del Consejo de Administración. Antes de la co-fundación de nuestra Compañía antecesora en 1989, el señor de Nicolás fundó y administró DENIVE, empresa fabricante de prendas de vestir. El señor de Nicolás es miembro del consejo de la BMV desde 2005 y ha sido presidente regional y vicepresidente regional de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI) y miembro de los consejos de asesores regionales de instituciones financieras, tales como BBVA Bancomer, Banamex y HSBC (antes Bitl), así como del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE). Actualmente, el señor de Nicolás supervisa nuestras principales operaciones, concentrándose en nuevos negocios, tales como la división de infraestructura de Homex, la adquisición de terrenos y el desarrollo de nuevos mercados geográficos.

Gerardo de Nicolás Gutiérrez es el Director General de la Compañía. De octubre de 2006 a junio de 2007, el señor de Nicolás se desempeñó como Presidente del Comité Ejecutivo y Director de Planeación Estratégica. También fue Director General de la Compañía desde 1997 hasta septiembre de 2006. Antes de asumir la Dirección General por primera vez, fungió como gerente regional, gerente de sistemas y supervisor de gerentes de obra. El señor de Nicolás estudió ingeniería industrial en la Universidad Panamericana de la Ciudad de México y obtuvo una maestría en el campus Guadalajara del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

José Ignacio de Nicolás Gutiérrez es Presidente del Consejo de Administración de Nico Commodities, S.A. de C.V., una empresa comercializadora de alimentos a nivel global. El señor de Nicolás se desempeñó como Secretario de Desarrollo Económico del Gobierno del Estado de Sinaloa desde junio de 2007 hasta diciembre de 2010. Fue uno de los fundadores y, de 1997 a 2007, Presidente del Consejo de Administración de Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., sofol que se convirtió en la tercera institución hipotecaria más grande de México de 1997 a 2007. El señor de Nicolás es uno de los cofundadores de la Compañía, de la que fue Director General de 1989 a 1997. El señor de Nicolás es consejero del Centro Mexicano para la Filantropía (CEMEFI); además, de 2002 a 2005 fue fundador y presidente de una organización no lucrativa del estado de Sinaloa para la asistencia social. El señor de Nicolás es licenciado en finanzas y administración por la Universidad Panamericana de la Ciudad de México.

Luis Alberto Harvey MacKissack es socio cofundador y Director Ejecutivo de Nexxus Capital, S.A. Tiene más de 20 años de experiencia en banca de inversión y fondos de inversión. Antes de fundar Nexxus, el señor Harvey trabajó en Grupo Bursátil Mexicano, Fonlyser, Operadora de Bolsa y Servicios Industriales Peñoles, S.A. de C.V. Su experiencia incluye también distintas operaciones de valores privadas y públicas, así como la oferta pública inicial de varias de las principales empresas que cotizan en la BMV y en mercados internacionales de capital. El señor Harvey es miembro del Consejo de Administración de Nexxus Capital, S.A., Grupo Sports World, S.A. de C.V., Genomma Lab Internacional, S.A.B. de C.V., Harmon Hall Holding, S. de R.L. de C.V., Crédito Real, S.A. de C.V. SOFOM, E.N.R., Estudios Clínicos TJ Oriard y Grupo Hotelero Santa Fe, S.A. de C.V., entre otras empresas. Además, es miembro de los comités de inversión de ZN México II, L.P. y Nexxus Capital Private Equity Fund III, Nexxus Capital IV y Nexxus Capital Private Equity Fund V. El señor Harvey es licenciado en economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de

México (ITAM) y obtuvo una maestría en finanzas por la Universidad de Texas, en Austin.

Z. Jamie Behar es Directora Administrativa de Bienes Raíces e Inversiones Alternativas para General Motors Investment Management Corporation (GMIMCo), que tiene bajo su administración aproximadamente \$84,000 millones de activos totales a nombre de los clientes de GM, tanto afiliados como no afiliados. La señora Behar administra la cartera de inversiones en bienes raíces de los clientes de GMIMCo, incluyendo inversiones públicas o privadas, así como sus carteras de inversión alternativa, por un total aproximado de 6,500 millones de dólares. La señora Behar es miembro del Comité de Gestión, el Comité de Inversiones y el Comité de Revisión y Aprobación de Inversiones de GMIMCo. Asimismo, es miembro del Consejo de Administración de Sunstone Hotel Investors, Inc., compañía hotelera pública que opera en Estados Unidos, y de la Pension Real Estate Association (PREA), además de ser miembro del Consejo de Asesoría en Inversiones Inmobiliarias de la National Association of Real Investment Trusts (NAREIT). Finalmente, colabora en los consejos asesores de diversas entidades privadas de inversión en bienes raíces, tanto nacionales como internacionales. La señora Behar obtuvo su licenciatura en The Wharton School de la Universidad de Pensilvania y su maestría en la Graduate School of Business de la Universidad de Columbia, además de ser analista financiera certificada por el CFA Institute.

Wilfrido Castillo Sánchez-Mejorada es Director de Administración y Finanzas de Quálitas Compañía de Seguros, S.A.B. de C.V., una institución mexicana de seguros. El señor Castillo es miembro de los consejos de administración de Quálitas Compañía de Seguros, S.A.B. de C.V., Grupo Sports World, S.A.B. de C. V., Afianzadora Insurgentes, S.A. de C.V., Afianzadora Aserta, S.A. de C.V. y Crédito Real, S.A. de C.V.

Edward Lowenthal es Presidente de Ackerman Management LLC, empresa de asesoría y administración de inversiones enfocada en inversiones inmobiliarias y otras inversiones basadas en activos. Anteriormente, el señor Lowenthal fundó y fue Presidente de Wellsford Real Properties, Inc. (WRP), una empresa de banca inmobiliaria pública que se fusionó con Reis, Inc, proveedora de información de mercado y análisis sobre el sector inmobiliario. El señor Lowenthal fue miembro del Consejo de Administración de Reis, Inc. hasta mayo de 2011. También fundó y fue Presidente de Wellsford Residential Property Trust, un fideicomiso público de inversión inmobiliaria multifamiliar que se fusionó con Equity Residential Properties Trust. El señor Lowenthal es miembro de los Consejos de Administración de diversas compañías, tales como Omega Healthcare Investors, Inc., fideicomiso que realiza inversiones en el sector inmobiliario de hospitales, y American Campus Communities, fideicomiso público de inversión inmobiliaria enfocado exclusivamente en viviendas para estudiantes en Estados Unidos. Asimismo, es uno de los directivos de Tiburon Lockers, Inc., una compañía privada propietaria y operadora de gavetas de almacenamiento en renta para transportación, entretenimiento, deportes y otros eventos.

Dennis G. López es Director General de Inversiones de AXA Real Estate, empresa ubicada en París y la segunda más grande a nivel global en cuanto a administración de inversiones inmobiliarias, con \$58,200 millones de dólares en administración patrimonial. El señor López es responsable de todas las actividades relacionadas con el manejo de fondos de AXA Real Estate, para lo cual tiene a su cargo un equipo de 120 profesionales especializados en este campo. Los fondos abarcan una amplia gama de estrategias de inversión inmobiliaria, incluyendo oportunistas, de valor agregado, *core plus*, *core*, propiedades de desarrollo, fondos inscritos, fondos regulados y cuentas independientes. Previamente, el señor López fue Director General de SUN Group, una empresa de capital privado enfocada en actividades inmobiliarias en India y Rusia. Además, su trayectoria consta de más de 25 años de experiencia en el sector de la banca de inversión y la administración de inversiones inmobiliarias, donde ha desempeñado distintos cargos directivos, tales como Global Head of Real Estate en Cambridge Place Investment Management, una empresa de fondos de cobertura ubicada en Londres, así como Director Ejecutivo de JP Morgan en Nueva York y Londres. El señor López obtuvo su maestría por la Universidad de California Los Angeles (UCLA).

Secretario

Jaime Cortés Rocha es secretario del Consejo de Administración, del que no es miembro.

Comité de Auditoría

Nuestro Comité de Auditoría está formado por Wilfrido Castillo Sánchez-Mejorada (Presidente), Edward Lowenthal y Z. Jamie Behar. Nuestro Consejo de Administración ha determinado que el señor Castillo cuenta con los atributos de un “experto financiero del Comité de Auditoría”, tal como lo define la SEC, y que cada miembro del Comité de Auditoría cumple con los requisitos de conocimiento financiero exigidos por la NYSE. Nuestro auditor externo puede asistir a las reuniones del Comité de Auditoría, aunque no tiene derecho de voto. Algunas de las obligaciones y responsabilidades del comité son las siguientes: emitir opiniones al Consejo de Administración relativas a operaciones sobre partes relacionadas; recomendar, cuando lo considere apropiado, que expertos independientes presenten su opinión sobre operaciones de partes relacionadas y ofertas públicas; revisar las políticas de contabilidad

críticas adoptadas por nosotros y asesorar al Consejo de Administración sobre cambios a dichas políticas; apoyar al Consejo de Administración en la planeación y la conducción de auditorías internas, y preparar un informe anual de actividades para el Consejo de Administración. El comité también es responsable de designar, mantener y supervisar al despacho de auditores externos nombrado con la finalidad de preparar y emitir el reporte de auditoría, así como desempeñar otros servicios, tales como revisión y verificación, y del establecimiento de procedimientos para la recepción, retención y tratamiento de denuncias relacionadas con la contabilidad, los controles internos o los asuntos de auditoría, así como de la revelación confidencial y anónima con respecto a los mismos temas por parte de los empleados.

Comité Ejecutivo

Nuestro Comité Ejecutivo está formado por Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez, Gerardo de Nicolás Gutiérrez, Edward Lowenthal y Luis Alberto Harvey MacKissack. Entre sus obligaciones y responsabilidades, el comité debe intervenir en asuntos financieros y de planeación general que no estén reservados exclusivamente para el Consejo de Administración.

Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones

Nuestro Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones está formado por Luis Alberto Harvey MacKissack (Presidente) y Edward Lowenthal. Entre sus obligaciones y responsabilidades están: identificar a las personas aptas para ser miembros del Consejo de Administración y hacer recomendaciones tanto a éste como a los accionistas en relación con la compensación de consejeros; emitir opiniones al Consejo de Administración sobre operaciones con terceros relacionados; desarrollar y recomendar al Consejo de Administración un conjunto de principios de gobierno corporativo aplicables a la Compañía; supervisar la evaluación del Consejo de Administración y la dirección, y hacer recomendaciones con respecto a las políticas de compensación aplicables a nuestros ejecutivos y directores. Asimismo, el comité revisa y aprueba los objetivos y metas corporativas relevantes para la compensación del Director General; evalúa el desempeño de éste en relación con dichos objetivos y metas; determina y aprueba su nivel de compensación con base en esta evaluación, y hace recomendaciones al Consejo de Administración con respecto a planes de compensación e incentivos, así como a planes de opciones sobre acciones para ejecutivos.

Comité de Riesgos

Nuestro Comité de Riesgos está integrado por Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez, Gerardo de Nicolás Gutiérrez, Edward Lowenthal, Luis Alberto Harvey MacKissack, y Wilfrido Castillo Sánchez-Mejorada. Este comité revisa y aprueba las actividades relacionadas con la contratación de instrumentos de cobertura de la Compañía, además de identificar, evaluar y limitar otros riesgos de negocio asociados a las actividades normales de la Compañía.

Comité de Revelaciones

De acuerdo con lo aprobado por el Consejo de Administración, nuestro Comité de Revelaciones está conformado por ejecutivos clave. Este comité es presidido por la Directora de Relación con Inversionistas y está integrado también por el Director General, el Director Corporativo de Finanzas y Desarrollo Estratégico, el Gerente de Reportes Financieros, el Director Corporativo de Contraloría y Administración y el Director Jurídico. Entre otras obligaciones y responsabilidades, este comité establece los criterios para identificar información relevante y revisa, antes de su publicación, todos los documentos dirigidos a los inversionistas, analistas y público en general, así como a los analistas del mercado. Al hacer esto, el comité asegura que la información sobre eventos relevantes emitida por la Compañía es precisa en todos los aspectos financieros, económicos y operativos.

Comité de Ética

De acuerdo con lo aprobado por el Consejo de Administración, nuestro Comité de Ética está conformado por ejecutivos clave. Este comité está integrado por el Director General, la Directora Corporativa de Desarrollo Humano y Responsabilidad Social, el Director Jurídico, el Director de Capacitación, el Director de Soporte Administrativo y un asesor legal externo. Entre otras funciones, el comité se encarga de garantizar que la Compañía cumple con su código de ética y establece las sanciones por determinadas acciones que se consideran contrarias al mismo. Asimismo, el comité recibe y procesa las quejas formuladas por el personal de la Compañía.

Ejecutivos

A la fecha de este informe anual, nuestros ejecutivos son los siguientes:

| Nombre | Fecha de nacimiento | Cargo |
|--------------------------------------|----------------------------|---|
| Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez | 1961 | Presidente del Consejo de Administración |
| Gerardo de Nicolás Gutiérrez | 1968 | Director General |
| Carlos Moctezuma Velasco | 1971 | Director General Adjunto de Finanzas |
| Ramón Lafarga Bátiz | 1960 | Director Corporativo de Contraloría y Administración |
| Ana Cristina Herrera-Lasso Espinosa | 1964 | Vicepresidenta de Recursos Humanos y Responsabilidad Social |
| Rubén Izábal González | 1968 | Vicepresidente de Construcción |
| Alberto Menchaca Valenzuela | 1969 | Vicepresidente de la División México |
| Alberto Urquiza Quiroz | 1962 | Vicepresidente de la División Internacional |
| Carolina Silva Sánchez | 1981 | Vicepresidenta de la División Turismo |

Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez es el Presidente del Consejo de Administración. Antes de la fundación de nuestra Compañía antecesora en 1989, el señor de Nicolás fundó y administró DENIVE, empresa fabricante de prendas de vestir. El señor de Nicolás es miembro del consejo de la BMV desde 2005 y ha sido presidente regional y vicepresidente regional de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI) y miembro de los consejos de asesores regionales de instituciones financieras, tales como BBVA Bancomer, Banamex y HSBC (antes Bital), así como del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE). Actualmente, el señor de Nicolás supervisa nuestras principales operaciones, concentrándose en nuevos negocios, tales como la división de infraestructura de Homex, la adquisición de terrenos y el desarrollo de nuevos mercados geográficos.

Gerardo de Nicolás Gutiérrez es el Director General de la Compañía. De octubre de 2006 a junio de 2007, el señor de Nicolás se desempeñó como Presidente del Comité Ejecutivo y Director de Planeación Estratégica. También fue Director General de la Compañía desde 1997 hasta septiembre de 2006. Antes de asumir la Dirección General por primera vez, fungió como gerente regional, gerente de sistemas y supervisor de gerentes de obra. El señor de Nicolás estudió ingeniería industrial en la Universidad Panamericana de la Ciudad de México y obtuvo una maestría en el campus Guadalajara del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

Carlos Moctezuma Velasco es el Director General Adjunto de Finanzas de Homex desde diciembre de 2009. Previamente, el señor Moctezuma se desempeñó como Director de Relación con Inversionistas desde diciembre de 2007 hasta 2009 y como Director de Planeación Estratégica de la Compañía desde abril de 2004 hasta diciembre de 2009. Antes de incorporarse a Homex, el señor Moctezuma fue Director de Finanzas y Relaciones con Inversionistas en Grupo Iusacell, S.A. de C.V., una compañía pública mexicana especializada en telecomunicaciones inalámbricas que anteriormente fue subsidiaria de Verizon Communications. Desde 1993 hasta 1999, el señor Moctezuma ocupó varios cargos relacionados con finanzas en Tubos de Acero de Mexico, S.A., entre los cuales destaca el de Gerente de Relaciones con Inversionistas. El señor Moctezuma fue Presidente y cofundador de la Asociación Mexicana de Relación con Inversionistas (AMERI), en donde ocupó distintos cargos de 2002 a 2008.

Ramón Lafarga Bátiz ha sido Director Corporativo de Contraloría y Administración de Homex desde junio de 2007. Antes de su nombramiento, de 1993 a 2006, el señor Lafarga fungió como Vicepresidente Administrativo. Previamente, el señor Lafarga fue Director General y socio de la firma de contabilidad Lafarga Bátiz, Contadores Públicos, así como Director General y socio de una compañía privada especializada en equipamiento computacional.

Ana Cristina Herrera Lasso Espinosa es Vicepresidenta de Recursos Humanos y Responsabilidad Social Corporativa desde marzo de 2011. La señora Herrera Lasso ha trabajado en Homex desde 2008 como Directora de Desarrollo Humano. Antes de esa fecha, se desempeñó durante más de 10 años como Directora de Recursos Humanos de Grupo Ferrero, trabajando en México y en Europa, donde estuvo a cargo de la gestión y desarrollo del talento en más de 50 países, con un enfoque especial en los mercados emergentes de Sudamérica, África y Asia. Asimismo, la señora Herrera Lasso ha trabajado en el sector bancario, concretamente en Banca Promex y HSBC, así como en el sector comercio, incluyendo el Grupo Walmart. La señora Herrera Lasso es licenciada en administración de empresas por la Universidad Anáhuac de la Ciudad de México y tiene un posgrado en finanzas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). Además, la señora Herrera Lasso ha asistido a numerosos cursos de especialización en desarrollo de recursos humanos y responsabilidad social corporativa, con temas como los siguientes: sueldos, compensaciones y beneficios; gestión por competencias, y dirección del desempeño mediante la gestión del talento, en la Escuela de Negocios de la Universidad de Harvard.

Rubén Izábal González es Vicepresidente de Construcción desde 1996. Antes de incorporarse a Homex, el señor Izábal trabajó en varias empresas constructoras, tales como Gómez y González Constructores, Provisur, S.A. de C.V., Promotoría de Vivienda del Pacífico, S.A. de C.V. y Constructor Giza, S.A. de C.V. Actualmente, supervisa las operaciones de construcción de la Compañía,

concentrándose en el proceso de construcción de las viviendas. El señor Izábal estudió arquitectura en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Occidente (ITESO), de Guadalajara, Jalisco, y cursó el posgrado en administración de empresas en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Además, el señor Izábal participó en un seminario con Eliyahu Goldrat sobre la teoría de las restricciones, así como un seminario sobre negociaciones efectivas con Chester L. Karras.

Alberto Menchaca Valenzuela es Vicepresidente de la División México desde enero de 2010. Antes de ocupar este cargo, el señor Menchaca fue Director Corporativo de la División de Vivienda de Interés Social y Director General de Operaciones, de 2007 a 2009; Vicepresidente de Operaciones, de 2000 a 2006, y Gerente de Finanzas, de 1996 a 2000. Su experiencia de trabajo previa incluye diversos cargos en Banco Mexicano, InverMéxico y Banca Confía. El señor Menchaca es ingeniero agrónomo por la Universidad Autónoma Agraria Antonio Narro, de Saltillo, Coahuila. Durante el periodo 2010-2011, el señor Menchaca tomó el programa de Educación Ejecutiva (AD-2) del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

Alberto Urquiza Quiroz es Vicepresidente de la División Internacional. Durante los cinco años previos a su incorporación a Homex, el señor Urquiza trabajó en NAFIN, donde desempeñó distintos cargos, incluyendo Vicepresidente de Banca de Gobierno, Vicepresidente de Desarrollo de Negocios y Vicepresidente del Área Metropolitana de la Ciudad de México. Anteriormente, el señor Urquiza trabajó durante más de 15 años en Bancomer, donde se desempeñó como Vicepresidente de Banca de Gobierno, Vicepresidente de Banca Corporativa e ingeniero financiero. Como actividad alternativa, el señor Urquiza es propietario de una empresa de software. Obtuvo la licenciatura en administración de empresas por la Universidad Iberoamericana de la Ciudad de México, con maestría por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE) y posgrado en finanzas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

Carolina Silva Sánchez es Vicepresidenta de la División Turismo desde febrero de 2011. Antes de ocupar este cargo, la señora Silva fungió como Directora de Relaciones Corporativas de febrero de 2005 a enero de 2011, reportándole directamente al Director General de Homex. La señora Silva es licenciada en comercio internacional por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

Compensación de consejeros y directivos

Cada miembro del Consejo de Administración recibe la cantidad de 12,500 dólares por cada una de las sesiones en las que participa; hasta 50,000 dólares anuales por miembro del Consejo de Administración. Los miembros del Comité de Auditoría reciben una compensación adicional de 25,000 dólares anuales (la compensación del presidente del Comité de Auditoría es de 35,000 dólares y los miembros de los comités Ejecutivo y de Prácticas Societarias y Compensaciones reciben 5,000 dólares anuales).

Durante 2012, el monto agregado de compensación neta de impuestos que se pagó a consejeros, consejeros suplentes y miembros de comités fue de aproximadamente \$466,353 dólares, lo que incluye \$76,616 dólares de compensación variable a consejeros.

En 2012 no se pagó compensación a los directivos a través del plan de opción sobre acciones a largo plazo.

Ofrecemos a nuestros consejeros y directivos un plan de bonos basado en el desempeño individual y en nuestros resultados de operación. Dicha compensación puede variar entre 30% y 50% de la compensación base anual que recibe cada empleado, dependiendo de su nivel.

Desde finales de 2007 ofrecemos un plan de opción sobre acciones como un incentivo para ejecutivos clave de la Compañía. Las acciones para dicho plan (999,200 acciones) fueron recompradas por la Compañía a través de un fideicomiso creado especialmente para este propósito. Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, teníamos un plan de opciones sobre acciones al personal que consiste en 897,868, 897,868 y 945,741 opciones sobre acciones de Homex aprobadas, respectivamente.

Durante 2012 y 2011 no incrementamos ninguna de las acciones relativas al plan de opciones sobre acciones, sin embargo, un total de 47,873 opciones del plan de opciones sobre acciones 2009 fueron ejercidas. Adicionalmente durante 2011, 32,637 de las opciones del plan de opciones sobre acciones 2009 fueron canceladas ya que el derecho a ejercer las mismas concluyó.

Conforme al plan aprobado, los ejecutivos tienen el derecho a ejercer un tercio de las acciones que les fueron asignadas en cada uno de los tres años que dura el plan. El derecho para ejercer la opción de compra de las acciones, expira después de un año contado a partir de la fecha de asignación o en determinados casos hasta ciento ochenta días posteriores a la fecha de retiro del ejecutivo de Homex.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 ninguna opción fue ejercida. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011, 47,873 de las opciones otorgadas en 2009 fueron ejercidas durante el ejercicio a un precio de \$43.54, resultando en un incremento de capital por \$2,796 en el capital contable. Al 31 de diciembre de 2012 no hay opciones remanentes disponibles.

El costo de compensación relativo al plan de opción de acciones ascendió \$689 durante el año terminado al 31 de diciembre de 2011. No hubo costo de compensación relacionado al plan de opción de acciones durante el año terminado al 31 de diciembre de 2012.

Durante 2011, aprobamos un nuevo plan de opciones, "Phantom Plan", que consta de 965,596 opciones asignadas a los ejecutivos claves, cuyos premios son tratados como pasivo. Este plan entró en vigor el 1 de enero de 2011 y los ejecutivos tienen derecho a ejercer una tercera parte de sus opciones totales concedidas al año. El derecho de ejercer la opción expira después de un año desde la fecha de la asignación o, en algunos casos, después de 180 días a partir de la salida de ejecutivo de Homex.

Las asignaciones se hicieron a un precio de ejercicio de 56.88 pesos mexicanos y durante el año 2011, fueron ejercidas un total de 53,675 opciones. También durante 2012 y 2011, un total de 348,916 y 323,898 opciones de acciones fueron canceladas, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el precio promedio de las opciones asignadas del "Phantom Plan" fue de \$0.29 y \$5.15 por opción, respectivamente.

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011, 53,675 opciones asignadas fueron ejercidas a un precio del ejercicio de \$56.88. El total del costo de compensación en relación con la opción del "Phantom Plan" ascendió a \$3,685 al 31 de diciembre de 2011. No ejercimos acciones ni tuvimos un costo significativo con relación a este plan al 31 de diciembre de 2012.

EMPLEADOS

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía tenía aproximadamente 9,975 empleados, de los cuales 9,290 fueron contratados en México, 682 en Brasil y 3 en India. Al 31 de diciembre de 2011 había un total de 11,299 empleados. Al 31 de diciembre de 2011, aproximadamente 57% de nuestros empleados formaban parte del personal administrativo.

Participación accionaria

La tabla siguiente indica la participación accionaria de nuestros consejeros y ejecutivos a la fecha de este informe anual. La tabla incluye sólo aquellas personas que detentan más de 1% de nuestro capital social:

| Nombre | Número de acciones | Porcentaje del capital social |
|--|--------------------|-------------------------------|
| Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez (1) | 16,201,364 | 4.82% |
| Gerardo de Nicolás Gutiérrez (1) | 15,394,201 | 4.58% |
| José Ignacio de Nicolás Gutiérrez (1) | 15,962,444 | 4.75% |
| Julián de Nicolás Gutiérrez | 12,152,637 | 3.62% |

(1) Para información adicional relacionada con la participación accionaria de la familia de Nicolás, ver "Accionistas mayoritarios".

ACCIONISTAS MAYORITARIOS

Al 31 de diciembre de 2012 había 334,856,530 acciones en circulación, de las cuales 203,777,568 estaban colocadas en Estados Unidos, en forma de ADS, en poder de seis titulares registrados. Las acciones restantes eran detenidas a través de custodios mexicanos. Debido a que algunas acciones son nominativas, es posible que el número de accionistas registrados no sea representativo del número de accionistas titulares.

La familia de Nicolás detenta actualmente 19.2% del capital de Homex. La distribución pública permanece por debajo de 80.8%.

La tabla siguiente indica el porcentaje de acciones propiedad de las personas que son titulares de 5% o más de cualquier clase de nuestras acciones con derecho a voto, de los consejeros y directivos como grupo y del resto de nuestros accionistas al 17 de mayo de 2013. Los accionistas mayoritarios de la Compañía no tienen derecho a voto diferente o preferente con respecto al número de acciones que poseen.

| Identidad de los accionistas | 17 de mayo de 2013 | |
|-------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| | Número de acciones | Porcentaje del capital social |
| Familia de Nicolás (1) | 64,572,992 | 19.2% |
| Total (2) | 335,869,550 | 100.0% |

(1) En poder de Ixe Banco, S.A. como fiduciario del Fideicomiso No. F/466, cuyos fideicomisarios son miembros de la familia de Nicolás, incluyendo a Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez, José Ignacio de Nicolás Gutiérrez, Gerardo de Nicolás Gutiérrez, Julián de Nicolás Gutiérrez y Ana Luz de Nicolás Gutiérrez. Las decisiones de voto y disposición de estas acciones están a cargo de un comité técnico formado por Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez, José Ignacio de Nicolás Gutiérrez, Gerardo de Nicolás Gutiérrez, Julián de Nicolás Gutiérrez y Juan Carlos Torres Cisneros.

(2) Incluye accionistas públicos que en total son titulares de 80.8% de nuestro capital social.

OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

En el pasado hemos celebrado, y podríamos hacerlo en el futuro, operaciones con nuestros accionistas y empresas afiliadas propiedad de nuestros accionistas. Consideramos que estas operaciones se han celebrado en términos no menos favorables para la Compañía que aquellos que pudieran haberse obtenido de terceros no relacionados. Actualmente, se requiere que las operaciones entre nuestros accionistas y empresas afiliadas propiedad de los mismos estén sujetas a la aprobación del Consejo de Administración después de considerar la recomendación de nuestro Comité de Auditoría y/o de nuestro Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones y, en algunos casos, la opinión imparcial de un experto independiente, según lo exige la Ley del Mercado de Valores y otras leyes aplicables.

Financiamiento a partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, tenemos el 24% del capital social en Makobil, una empresa mexicana. El otro accionista de Makobil es Grupo Arendal, una compañía mexicana reconocida y dedicada a la construcción.

En 2010, El Gobierno Mexicano otorgó un contrato directamente a Makobil para la construcción y servicio de un centro penitenciario en Chiapas, México, siguiendo un procedimiento de asignación directa.

El costo de construcción del centro penitenciario se ha estimado en aproximadamente \$4.4 billones. Makobil desarrollará y proveerá servicios al centro penitenciario. Estos servicios son tales como lavandería, comida, jardinería, infraestructura y otros servicios similares. La seguridad de la prisión no forma parte del contrato y servicios a ser proporcionados por Homex. Los servicios de operación que serán proporcionados por Makobil comenzarán en 2013 después de la entrega del centro penitenciario, que se espera sea en Mayo 2013. El porcentaje de avance de la construcción al 31 de diciembre de 2012 es de un 84% de terminación. Al 17 de mayo de 2013, la construcción del centro penitenciario está sustancialmente terminada. Algunos de estos servicios serán proporcionados a través de subcontratos con terceros, previamente aprobados por la Secretaría de Seguridad Pública. El proyecto fue inicialmente agendado para ser terminado el 1 de agosto de 2012, aunque la terminación ha sido extendida por el Gobierno Mexicano hasta el 30 de mayo de 2013. En caso que el proyecto no sea terminado en tiempo, podríamos ser sujetos a multas impuestas por el Gobierno Mexicano. A la fecha, Makobil no ha registrado multas y no ha considerado ninguna en base al método de porcentaje de avance del centro penitenciario. Sin embargo no existe seguridad que dichas multas no existan en el futuro.

Durante el proceso de construcción el ingreso relacionado a los servicios de construcción se reconoce utilizando el método de porcentaje de avance de obra por Makobil en sus estados financieros separados. Una vez que el proyecto haya iniciado operaciones, que se espera sea en 2013, los ingresos por servicios reconocidos por Makobil serán reconocidos de manera mensual. Makobil comenzará a registrar cuentas por cobrar a su valor razonable relacionada con los servicios de construcción, y posteriormente esta cuenta por cobrar será medida a su costo amortizado reconociendo el ingreso y la porción de intereses durante el periodo de 20 años de conformidad con la IFRIC 12, *Acuerdos de servicios de concesión*. Para los servicios proporcionados por Makobil recibirá pagos mensuales de la Secretaría de Seguridad Pública por \$1.07 billones por año durante 20 años comenzando en 2013. Estos pagos mensuales cubrirán tanto la amortización del honorario de la construcción así como los servicios proporcionados.

A partir de 2012 empezamos a proporcionar servicios de subcontratista a Makobil en conexión con la construcción y operación de la prisión. Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2012 los servicios de subcontratista proporcionados a Makobil reconocidos en el estados de resultados consolidado fue de \$3,541,703. El saldo por cobrar al 31 de diciembre de 2012 por estos servicios asciende a cero.

Para financiar la construcción del centro penitenciario Makobil obtuvo financiamientos en un importe agregado de parte de Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos y Banco Nacional de México durante 2012.

No somos garante del contrato penitenciario de Makobil con el Gobierno Mexicano, ni garante de ningún financiamiento de Makobil.

Asimismo tenemos una cuenta por cobrar de \$56,208 y \$174,073 al 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente. Esta cuenta por cobrar vence en Mayo de 2013 y devenga intereses a una tasa TIIE más 1.6%. No somos avales para el contrato de la prisión de Makobil con el Gobierno Mexicano, ni garante en cualquiera de los acuerdos de financiamiento de Makobil.

A continuación se muestran los movimientos en la inversión de Makobil:

| | 2012 | 2011 |
|-------------------------|-------------------|------------------|
| Saldo inicial | \$ 36,979 | \$ - |
| Aportaciones a capital | 480,060 | 18,000 |
| Método de participación | 42,845 | 18,979 |
| Saldo final | <u>\$ 559,884</u> | <u>\$ 36,979</u> |

A continuación se muestran información financiera selecta de Makobil por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

| | 2012 | 2011 |
|---------------------------|---------------------|--------------|
| Total de activos | <u>\$ 5,298,342</u> | \$ 1,070,465 |
| Total de pasivo (1) | <u>4,965,742</u> | 827,476 |
| Total de capital contable | <u>\$ 332,600</u> | \$ 242,989 |
| Ingresos | <u>\$ 3,577,307</u> | \$ 974,296 |
| Costos y gastos | <u>3,487,695</u> | 806,307 |
| Utilidad neta | <u>\$ 89,612</u> | \$ 167,989 |

(1) Incluye un importe por \$480,060 que comprende parte de la inversión en acciones que hemos revelado anteriormente.

El 21 de marzo de 2012 Homex y Arendal modificaron el acuerdo de socios de Makobil. Dicha modificación incluye un acuerdo en el cual compraremos a Arendal el 76% de su participación en Makobil por un total de \$1,106,508. La ejecución de esta compra, pago del precio de compra y la transferencia de la participación ocurrirá una vez se termine de la construcción de la prisión. En dicha fecha el precio de compra podrá ser diferido hasta por un periodo de 30 meses devengando una tasa de interés anual del 12% ocurriendo la transferencia de la participación cuando los pagos hayan sido realizados.

El 21 de marzo el acuerdo también incluía la transferencia del control operacional día a día de Makobil hacia Homex de dicha fecha en adelante. Cuando preparamos nuestros resultados trimestrales no auditados por los primeros tres trimestres del año 2012, consolidamos los ingresos y costos de Makobil, aunque la contabilización de la adquisición era aun preliminar. Desde esa fecha notamos que aunque el mencionado acuerdo de socios especificaba una transferencia de control día a día, en la práctica el control operacional no existía, considerando la naturaleza del proyecto de Makobil, el hecho de que la construcción de Chiapas ya se estaba llevando a cabo y Arendal era el principal subcontratista así como los tiempos impuestos por el contrato no eran completados en tiempo descartan cualquier cambio significativo en la estructura del subcontratista. Por lo tanto como parte del cierre de año 2012, concluimos que no teníamos ni tuvimos control sobre Makobil en el contexto de la NIC 27 durante ningún tiempo en 2012. Por lo tanto las operaciones de Makobil han sido contabilizadas de conformidad con el método de participación durante todo 2012.

Referirse a la Nota 30 para comentarios sobre el acuerdo celebrado por Homex en 2013 para vender su participación en Makobil.

Adquisición de terrenos de partes relacionadas

En 2012 y 2011, no se reportaron operaciones de adquisición de terrenos con partes relacionadas.

LITIGIOS

A la fecha de este informe anual estamos involucrados en algunos litigios derivados del curso normal de nuestras operaciones. Al 31 de diciembre de 2012, se estimaba improbable que las responsabilidades que pudiesen derivar de dichos litigios llegaran a afectar significativamente nuestra situación financiera, flujo de efectivo o resultados de operación.

A partir del segundo trimestre de 2013, derivado de problemas de liquidez de la Compañía y la baja de su calificación crediticia, se han dado causas de incumplimiento de diversas obligaciones financieras con entidades financieras del exterior que, como resultado, han dado y podrían dar lugar a nuevas demandas y requerimientos de pago en México y en el extranjero. El efecto de las responsabilidades que pudieran derivar de dichas demandas y requerimientos se analiza con más detalle en las notas 29 y 30 de los estados financieros consolidados que acompañan el presente reporte.

La Compañía implementará las estrategias y defensas que considere adecuadas para hacer frente a las contingencias legales que deriven de la situación descrita.

MERCADO DE LAS ACCIONES

Nuestras acciones han cotizado en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. desde el 29 de junio de 2004. Las ADS, cada una representativa de seis acciones, han cotizado en la Bolsa de Valores de Nueva York desde esa fecha. Al 31 de diciembre de 2012 había 334,856,530 acciones en circulación (de las cuales 203,777,568 estaban representadas por 33,962,928 ADS en poder de seis titulares registrados en Estados Unidos).

La tabla siguiente presenta, para los periodos indicados, los precios trimestrales y mensuales, máximos y mínimos al cierre, de nuestras acciones y ADS, tal como lo reportan la BMV y la NYSE, respectivamente.

| | BMV | | NYSE | |
|---|------------------------------|--------|--|--------|
| | Máximo (pesos por acción) | Mínimo | Máximo (dólares por ADS) (una ADS es representativa de seis acciones) | Mínimo |
| 2008 | 120.10 | 27.17 | 69.85 | 12.05 |
| 2009 | 95.59 | 33.58 | 43.81 | 10.05 |
| 2010 | 77.51 | 52.23 | 36.63 | 24.05 |
| 2011 | 69.62 | 26.33 | 34.01 | 11.40 |
| Primer trimestre..... | 69.62 | 50.95 | 34.01 | 25.33 |
| Segundo trimestre | 57.01 | 43.18 | 28.92 | 21.75 |
| Tercer trimestre..... | 51.28 | 31.16 | 26.25 | 13.10 |
| Cuarto trimestre..... | 39.03 | 26.33 | 16.87 | 11.40 |
| 2012 | 47.34 | 24.69 | 22.31 | 11.22 |
| Primer trimestre..... | 47.34 | 37.76 | 22.31 | 16.87 |
| Segundo trimestre | 39.89 | 28.36 | 18.76 | 12.15 |
| Tercer trimestre..... | 35.62 | 24.69 | 15.86 | 11.22 |
| Cuarto trimestre..... | 31.24 | 25.38 | 14.64 | 11.56 |
| Noviembre..... | 29.10 | 25.64 | 13.37 | 11.56 |
| Diciembre..... | 29.79 | 25.38 | 13.85 | 11.80 |
| 2013 (hasta el 17 de mayo de 2013)..... | 30.95 | 9.89 | 14.69 | 4.80 |
| Primer trimestre..... | 30.95 | 18.67 | 14.69 | 8.94 |
| Enero | 30.95 | 26.72 | 14.69 | 12.48 |
| Febrero | 30.83 | 24.77 | 14.57 | 11.73 |
| Marzo | 28.89 | 18.67 | 13.63 | 8.94 |
| Segundo trimestre (hasta el 17 de mayo de 2013) | 18.71 | 9.89 | 9.19 | 4.80 |
| Abril | 18.71 | 9.89 | 9.19 | 4.88 |
| Mayo (hasta el 17 de mayo de 2013) | 10.82 | 10.37 | 5.40 | 4.80 |

El 17 de mayo de 2013, el último precio de venta reportado para las acciones en la BMV fue de \$9.88 por acción y el último precio de venta reportado para las ADS en la NYSE fue de \$4.80 dólares por ADS.

COTIZACIÓN EN LA BOLSA MEXICANA DE VALORES

La Bolsa Mexicana de Valores (BMV) tiene su sede en la Ciudad de México y es la única bolsa de valores del país. La BMV es una sociedad anónima bursátil de capital variable, en operación continua desde 1907. El horario de cotización de los valores inscritos en la BMV es de las 8:30 a las 15:00 horas, hora de la Ciudad de México, en días hábiles.

A partir de enero de 1999, todas las cotizaciones de valores en la BMV se llevan a cabo a través de sistemas electrónicos. La BMV puede adoptar diversas medidas para procurar una formación de precios transparente y ordenada, incluyendo el uso de un sistema automático de suspensión de la cotización de acciones de una emisora cuando el precio de dichas acciones rebasa los límites de fluctuación máxima permitidos. La BMV también puede suspender la cotización de las acciones de una emisora determinada con motivo de:

- la falta de divulgación de eventos relevantes, o
- cambios en la oferta, la demanda, el volumen negociado o el precio de las acciones que no sean congruentes con el comportamiento histórico de las mismas y dichos cambios no puedan explicarse a través de información pública disponible.

La BMV puede levantar la suspensión de la cotización de dichas acciones cuando estime que los acontecimientos relevantes han sido debidamente divulgados al público inversionista o cuando considere que la emisora ha explicado adecuadamente los motivos de los cambios en la oferta y la demanda, el volumen negociado o el precio de las acciones. De conformidad con el reglamento vigente, cuando las acciones de una emisora cotizan simultáneamente en mercados del extranjero, la BMV puede considerar las medidas adoptadas por dichos mercados para, en su caso, decretar o levantar la suspensión de la cotización de las acciones de esa emisora cuando los valores relevantes se cotizan simultáneamente en una bolsa fuera de México.

Las operaciones realizadas en la BMV deben liquidarse dentro de los dos días hábiles siguientes a su concertación. No está permitido diferir la liquidación de las operaciones, aun con el mutuo consentimiento de las partes, si no se cuenta con autorización de la CNBV. La mayoría de los valores cotizados en la BMV están depositados en S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (Indeval), entidad privada depositaria de valores que hace las veces de institución liquidadora, depositaria y de custodia, así como de agente de pago, transferencia y registro para las operaciones celebradas a través de la BMV, eliminando la necesidad de la transferencia física de los valores.

Si bien la Ley del Mercado de Valores prevé la existencia de un mercado extrabursátil, en México no se ha desarrollado un mercado de este tipo.

Regulación del mercado y requisitos de inscripción

La Comisión Nacional Bancaria se creó en 1925 para regular la actividad bancaria, mientras que la Comisión Nacional de Valores se creó en 1946 con objeto de regular la actividad en el mercado de valores. En 1995, estas dos entidades se fusionaron para crear la CNBV. La Ley del Mercado de Valores, promulgada en 1975, introdujo importantes cambios estructurales al sistema financiero mexicano, incluyendo la organización de agentes de valores como sociedades anónimas. La Ley del Mercado de Valores establece los requisitos necesarios para que una sociedad se constituya y opere como casa de bolsa, y la autorización correspondiente es otorgada discrecionalmente por la CNBV por resolución de su junta de gobierno. Además de establecer los requisitos para la constitución y operación de las casas de bolsa, la Ley del Mercado de Valores confiere a la CNBV facultades para regular la oferta pública y la cotización de valores, e imponer sanciones por el uso ilegal de información privilegiada y otras violaciones a dicha ley. La CNBV regula el mercado de valores, la BMV y las casas de bolsa a través de una junta de gobierno integrada por 13 miembros.

A partir del 28 de junio de 2006, la Ley del Mercado de Valores exige que las emisoras proporcionen un mayor nivel de protección a sus accionistas minoritarios y establezcan prácticas de gobierno corporativo que se ajusten a las normas internacionales. Dicha protección y dichas prácticas de gobierno corporativo han sido incorporadas a nuestros estatutos.

Para ofrecer valores al público en México, una emisora debe cumplir con ciertos requisitos cuantitativos y cualitativos. Además, únicamente pueden inscribirse en la BMV aquellos valores que se hayan inscrito en el RNV con base en la autorización de la CNBV. Dicha autorización no implica certificación de ningún tipo o la garantía sobre la bondad del valor o la solvencia de la emisora, ni sobre la exactitud de la información presentada a la CNBV.

En marzo de 2003, la CNBV emitió las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes en el mercado de valores. Dichas disposiciones, que abrogaron varias circulares previamente expedidas por la CNBV, proporcionan ahora un solo conjunto de reglas que rigen a las emisoras y la actividad de las mismas, entre otras cosas. Las disposiciones de carácter general de la CNBV fueron reformadas para conformar, por resolución de la CNBV, la Ley del Mercado de Valores, publicada el 6 de septiembre de 2004 y el 22 de septiembre de 2006, y actualizadas el 19 de septiembre de 2008; el 27 de enero, el 22 de julio y el 29 de diciembre de 2009; el 10 de diciembre y el 20 de diciembre de 2010, y el 16 de marzo, el 27 de julio, el 31 de agosto y el 28 de diciembre de 2011.

De conformidad con las disposiciones de carácter general, la BMV debe adoptar los requisitos mínimos para el listado de las acciones de emisoras en México. Dichos requisitos se refieren a cuestiones tales como el historial operativo, la estructura financiera y del capital social de la emisora, así como la distribución accionaria.

Las disposiciones de carácter general también establecen que la BMV debe implementar los requisitos mínimos para que las acciones de las emisoras puedan seguir cotizando en México. Estos requisitos se refieren a cuestiones tales como la situación financiera, los volúmenes mínimos de cotización y la estructura del capital social de las emisoras, entre otros. La BMV revisará el cumplimiento de estos y otros requisitos en forma anual, semestral y trimestral. La BMV debe informar a la CNBV acerca de los resultados de su revisión y, a su vez, dicha información debe divulgarse a los inversionistas. En el supuesto de que una emisora incumpla con alguno de dichos requisitos, la BMV solicitará a dicha emisora que proponga un plan para subsanar la violación. En caso de que la emisora no presente el plan, de que éste no resulte satisfactorio a juicio de la BMV o de que no se presente un grado significativo de avance con respecto a las medidas correctivas, la BMV suspenderá temporalmente la cotización de la serie de acciones de que se trate. Además, en el supuesto de que la emisora no presente dicho plan o deje de seguir el plan propuesto, la CNBV podrá suspender o cancelar la inscripción de las acciones.

Las emisoras están obligadas a presentar a la CNBV y a la BMV sus estados financieros trimestrales no auditados, sus estados financieros anuales auditados y otros informes periódicos. Las emisoras mexicanas están obligadas a presentar la siguiente información a la CNBV:

- un informe anual preparado de conformidad con los requisitos exigidos por la CNBV, a más tardar el 30 de junio de cada año;
- informes trimestrales, dentro de los 20 días siguientes al cierre de cada uno de los primeros tres trimestres del año y los 40 días siguientes al cierre del cuarto trimestre, y
- reportes actualizados tan pronto como ocurra algún acontecimiento relevante.

En cumplimiento de lo previsto en las disposiciones de carácter general de la CNBV, la BMV reformó su reglamento interno a fin de crear el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información (SEDI) para la transmisión de la información que debe presentarse a la BMV. Las emisoras están obligadas a preparar y divulgar su información financiera a través del Sistema de Información Financiera Computarizada (SIFIC). Inmediatamente después de su recepción, la BMV pone a disposición del público inversionista toda la información financiera preparada vía el SIFIC.

Las disposiciones de carácter general de la CNBV y el reglamento interno de la BMV exigen que las emisoras presenten a través del SEDI toda la información relacionada con cualquier acto, acontecimiento o circunstancia que pudieran influir en el precio de sus acciones. Si los valores listados experimentan una inusual volatilidad de precios, la BMV debe requerir a la emisora correspondiente para que informe de inmediato si conoce los motivos de la volatilidad o, si la emisora desconoce los motivos, para que presente una declaración a dicho efecto. Además, la BMV debe solicitar inmediatamente que las emisoras divulguen cualquier información sobre acontecimientos relevantes cuando considere que la información disponible no es suficiente, así como ordenar a las emisoras que aclaren la información divulgada cuando sea necesario. La BMV puede requerir a las emisoras que confirmen o nieguen los acontecimientos relevantes divulgados por terceros si estima que dichos acontecimientos pueden afectar o influir en los valores cotizados. La BMV debe dar a la CNBV aviso inmediato de dichos requerimientos. La CNBV también puede formular cualquiera de dichos requerimientos directamente a las emisoras. Una emisora podría diferir la divulgación de acontecimientos relevantes conforme a ciertas circunstancias, siempre y cuando:

- la emisora implemente las medidas de confidencialidad adecuadas;
- la información esté relacionada con operaciones incompletas;

- no haya información engañosa en relación con acontecimientos relevantes, y
- no se presente una fluctuación inusual en el precio o en el volumen de operación de los valores correspondientes.

La CNBV y la BMV podrían suspender la cotización de los valores de una emisora en caso de que:

- la emisora no divulgue la información relacionada con un acontecimiento relevante, o
- la volatilidad en el precio o el volumen, o bien los cambios en la oferta o la demanda de los valores relevantes no sean consistentes con el comportamiento histórico de los valores de que se trate y ello no pueda explicarse únicamente a través de la información pública disponible conforme a las disposiciones generales de la CNBV.

La BMV debe informar inmediatamente a la CNBV y al público en general sobre la suspensión de la cotización. Una emisora podría solicitar que la CNBV o la BMV levanten la suspensión de la cotización siempre y cuando acredite que las causas que dieron origen a la suspensión han quedado subsanadas y que la emisora se encuentra en total cumplimiento de los requisitos legales aplicables en materia de presentación de la información periódica. En el supuesto de que dicha solicitud se apruebe, la BMV levantará la suspensión de que se trate bajo el esquema de operación que determine. En el supuesto de que la cotización de las acciones de una emisora se haya suspendido durante más de 20 días hábiles y la emisora haya obtenido el levantamiento de la suspensión sin necesidad de realizar una oferta pública, la emisora debe divulgar a través del SEDI las causas que dieron lugar a la suspensión y las razones por las que se levantó la misma antes de reiniciar operaciones.

De manera similar, en el supuesto de que las acciones de una emisora se coticen en la BMV y en uno o varios mercados del exterior, la emisora deberá entregar simultáneamente a la CNBV y a la BMV toda la información exigible en los mercados del exterior de conformidad con las leyes y disposiciones aplicables en dichas jurisdicciones.

Conforme a la Ley del Mercado de Valores,

- los miembros del consejo de administración de una emisora, así como sus principales directivos;
- los titulares del 10% o más de las acciones de una emisora, así como los consejeros y principales directivos de dichos titulares;
- los grupos de personas que tengan influencia significativa dentro de una emisora, y
- cualesquiera otras personas que cuenten con información privilegiada, deben abstenerse de adquirir o enajenar valores de la emisora dentro de los 90 días siguientes a la última venta o compra, respectivamente. Además, cuando los titulares de acciones inscritas en la BMV realicen dentro o fuera de ésta operaciones que impliquen la enajenación de cuando menos 10% pero menos de 30% de las acciones representativas del capital social de la emisora de que se trate, tendrán la obligación de informar acerca de cualquier enajenación a la BMV dentro del día siguiente a la operación.

La Ley del Mercado de Valores señala la necesidad de hacer una oferta pública de compra para las adquisiciones de acciones por más de 30% del capital social de la emisora.

En el supuesto de una posible adquisición de acciones de una empresa que implique que el comprador obtenga el control de la emisora, el posible comprador está obligado a llevar a cabo una oferta pública de compra por el 100% de las acciones representativas del capital social en circulación de la emisora. Estas ofertas públicas de compra deberán realizarse al mismo precio para todos los accionistas que acepten la oferta. El consejo de administración deberá dar su opinión respecto de cualquier oferta de compra dentro de los 10 días posteriores a que se les notifique una oferta de compra.

Además, la Ley del Mercado de Valores exige que los accionistas titulares de 10% o más de las acciones representativas del capital social de una emisora notifiquen a la CNBV cualquier enajenación de acciones.

De conformidad con la actualización a las disposiciones del 27 de enero de 2009, la Compañía debe notificar el día 30 de junio de cada año la tenencia accionaria individual de sus consejeros y directivos que detenten 1% o más del capital social de la Compañía o de

cualquier otra tenencia de más de 5% de dicho capital.

Ley del Mercado de Valores

Las reformas a Ley del Mercado de Valores, que entraron en vigor el 28 de junio de 2006, establecen, entre otras cosas, que:

- el consejo de administración de las emisoras deberá estar integrado por un mínimo de cinco y un máximo de 21 consejeros, de los cuales cuando menos 25% deben ser independientes;
- las operaciones de partes relacionadas y las operaciones de activos significativos están sujetas a la aprobación del consejo de administración;
- las emisoras deben nombrar y mantener un comité de auditoría y un comité de prácticas societarias, y
- los estatutos de las emisoras deberán contener protecciones para los accionistas minoritarios.

La Ley del Mercado de Valores establece que las emisoras podrán estipular en sus estatutos sociales cláusulas que establezcan medidas tendientes a restringir la adquisición de acciones, así como derechos y protecciones específicos para los accionistas minoritarios, entre otras cosas.

De acuerdo con la Ley del Mercado de Valores, no se permite que las emisoras implementen mecanismos a través de los cuales se ofrezcan al público inversionista, de manera conjunta, acciones ordinarias y, en su caso, de voto restringido o limitado o sin derecho a voto, salvo que estas últimas sean convertibles a ordinarias en un plazo máximo de cinco años. Además, la emisión de acciones de voto limitado o sin derecho a voto no deberá exceder de 25% del capital social que se coloque entre el público inversionista, a menos que la CNBV amplíe dicho límite.

ESTATUTOS SOCIALES

A continuación se incluye una breve descripción de las disposiciones más significativas de nuestros estatutos, incluyendo las modificaciones acordadas por nuestros accionistas, de acuerdo con lo que establece la Ley del Mercado de Valores y sus reglamentos, así como la Ley General de Sociedades Mercantiles. Esta descripción no pretende ser exhaustiva y es válida en referencia a nuestros estatutos, cuya compulsión ha sido previamente presentada ante la BMV.

Constitución e inscripción

Somos una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida el 30 de marzo de 1998 en México, conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles y la Ley del Mercado de Valores, por duración indefinida. Nuestro objeto social, tal como se describe ampliamente en el artículo 2 de nuestros estatutos sociales, es fungir como una empresa controladora, en virtud de lo cual los estatutos la capacitan a desempeñar diversas actividades que le permiten funcionar como empresa controladora. Estas facultades incluyen, en forma enunciativa: (i) promover, establecer, organizar y administrar todo tipo de sociedades, mercantiles o civiles; (ii) adquirir o enajenar acciones, o participar en empresas ya existentes; (iii) recibir de terceros y proporcionar a las sociedades de las cuales la Compañía es socia o accionista, o a cualquier tercero, asesoría o servicios de consultoría técnica, incluyendo servicios de administración, contabilidad, mercadotecnia y finanzas; (iv) obtener, adquirir, utilizar o enajenar patentes, marcas, nombres comerciales, franquicias o cualesquiera derechos de propiedad industrial en México o el extranjero; (v) obtener todo tipo de financiamientos o créditos, con o sin garantía específica, y otorgar créditos a sociedades mercantiles o civiles o a otras personas en las que la Compañía tenga interés o con las que mantenga una relación de negocios; (vi) otorgar cualquier tipo de garantía y aval con respecto a obligaciones o instrumentos de crédito en beneficio de sociedades civiles o mercantiles en las cuales la Compañía tenga interés o con las que mantenga una relación de negocios; (vii) emitir, suscribir, retirar, aceptar y avalar todo tipo de instrumentos de crédito, incluyendo obligaciones con o sin garantía; (viii) adquirir, rentar, administrar, vender, hipotecar, dar en prenda o enajenar en cualquier forma bienes muebles o inmuebles, así como los derechos sobre los mismos; (ix) llevar a cabo y formalizar cualquier tipo de acto, acuerdo o contrato laboral, civil, mercantil o administrativo previsto en la legislación mexicana, con personas físicas o morales, públicas o privadas, obteniendo de ellas concesiones, permisos y autorizaciones directa o indirectamente relacionados con el objeto de la Compañía, tal como se establece en sus estatutos, incluyendo la contratación activa o pasiva de cualquier tipo de servicios, consultoría, supervisión y asesoría técnica necesaria o adecuada para cumplir con el objeto antes descrito; (x) emitir acciones no suscritas mantenidas en tesorería, conforme a lo estipulado en el Artículo 81 de la Ley del Mercado de Valores; (xi) establecer agencias o representaciones y fungir como corredor, agente, representante, mediador mercantil o distribuidor, y (xii) realizar cualquier actividad necesaria para dar cumplimiento con el objeto social.

Consejeros

Nuestros estatutos estipulan que nuestro Consejo de Administración esté integrado por un mínimo de cinco y un máximo de 21 consejeros propietarios, según lo determine la asamblea de accionistas. De conformidad con la legislación mexicana, cuando menos 25% de los consejeros deben ser independientes. Cuando se lleve a cabo una asamblea de accionistas para elegir consejeros, los titulares de por lo menos 10% del capital social en circulación tienen derecho a nombrar a un consejero propietario.

Conforme a lo dispuesto por la legislación mexicana, cualquier consejero que tenga conflicto de interés con la Compañía en relación con una operación determinada debe divulgar el conflicto en cuestión y abstenerse de votar en lo referente a esa operación; de lo contrario, será responsable por daños y perjuicios. Los consejeros reciben la compensación que se determine en la asamblea ordinaria de accionistas.

Facultades del Consejo de Administración

El Consejo de Administración ostenta la representación legal de la Compañía y está autorizado para resolver cualquier asunto con respecto a nuestras operaciones que no esté expresamente reservado a nuestros accionistas. De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores, el Consejo de Administración debe aprobar, entre otros, los siguientes asuntos:

- las decisiones estratégicas para la Compañía y sus subsidiarias;
- cualquier operación con partes relacionadas al margen del curso ordinario del negocio;
- las ventas o adquisiciones significativas de activos;

- las políticas crediticias;
- el otorgamiento de garantías o avales por un monto sustancial,
- la designación del Director General; y
- cualquier otra operación importante.

Para que las sesiones del Consejo de Administración se consideren legalmente reunidas, la mayoría de sus miembros deberá estar presente. Las resoluciones en las asambleas serán válidas si son aprobadas por la mayoría de los consejeros presentes en la sesión. En caso de empate, el Presidente del Consejo de Administración decidirá con voto de calidad.

Derechos de voto y asambleas de accionistas

Cada acción confiere a su titular el derecho a un voto en nuestras asambleas de accionistas.

De conformidad con la legislación mexicana y nuestros estatutos, las asambleas generales de accionistas pueden ser de dos tipos: ordinarias y extraordinarias.

Son asambleas ordinarias aquellas que se convocan para tratar cualquier asunto que no esté expresamente reservado a la asamblea extraordinaria. La asamblea ordinaria de accionistas debe reunirse cuando menos una vez al año dentro de los cuatro meses siguientes al cierre del ejercicio, para tratar, entre otros, los siguientes asuntos:

- la aprobación o modificación del informe del Consejo de Administración, incluyendo los estados financieros anuales auditados, así como el reporte del Director General de la Compañía.
- la distribución de las utilidades, si las hubiere;
- el nombramiento o la ratificación de los miembros del Consejo de Administración y el secretario, y la determinación de la contraprestación que se otorgará a dichas personas;
- el nombramiento del Presidente del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones;
- la determinación del monto máximo que podrá utilizarse para la adquisición de acciones propias;
- el análisis de los informes anuales del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones, que le remita al Consejo de Administración, y
- la aprobación de operaciones de la Compañía y sus subsidiarias que representen 20% o más de sus activos consolidados.

Se puede convocar a asambleas extraordinarias para tratar, entre otros, los siguientes asuntos:

- la prórroga de la duración de la Compañía;
- la disolución de la Compañía;
- el aumento o la disminución del capital social fijo;
- los cambios de objeto o nacionalidad de la Compañía;
- la transformación o fusión de la Compañía;
- la emisión de acciones privilegiadas;
- la amortización de acciones;

- la cancelación de la inscripción de las acciones en el RNV y la BMV o cualquier otra bolsa de valores;
- cualquier modificación a los estatutos sociales, y
- cualquier otro asunto que, de conformidad con la ley o nuestros estatutos sociales, deba ser aprobado por los accionistas reunidos en asamblea extraordinaria.

Las asambleas de accionistas pueden ser convocadas por el Consejo de Administración, el Comité de Auditoría o el Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones. Cualquier accionista o grupo de accionistas con derecho a voto que representen cuando menos 10% del capital social de la Compañía podrán solicitar por escrito que el Consejo de Administración convoque a una asamblea de accionistas para tratar los asuntos indicados en su solicitud. Si el Consejo de Administración no convoca a la asamblea dentro de los 15 días siguientes a la recepción de la solicitud, el accionista o grupo de accionistas pueden solicitar que un juez competente convoque a la asamblea. Cualquier accionista titular de una acción puede solicitar que se convoque a una asamblea de accionistas cuando no se haya celebrado ninguna asamblea durante dos ejercicios consecutivos o si en las asambleas ordinarias celebradas durante ese tiempo no se han abordado los asuntos a tratar.

Los titulares de 20% del capital social en circulación pueden oponerse judicialmente a cualquier resolución adoptada en una asamblea de accionistas y presentar una demanda dentro de los 15 días siguientes a la fecha de clausura de la asamblea para pedir que dicha resolución se suspenda temporalmente, siempre y cuando ésta viole la legislación mexicana o nuestros estatutos y que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea ni hayan votado a favor de la resolución. A fin de que proceda la orden judicial, los reclamantes deben presentar una fianza para responder por los daños y perjuicios que pudieran causar a la Compañía en caso de que la sentencia declare infundada la oposición. Los accionistas que representen cuando menos 10% de las acciones representadas en una asamblea podrán solicitar que se aplaze la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

Las convocatorias para las asambleas de accionistas deberán publicarse en uno de los periódicos de mayor circulación en México cuando menos con 15 días de anticipación a la fecha señalada para la asamblea. Las convocatorias, que deberán contener el lugar, la fecha y la hora de la asamblea, así como el orden del día, serán firmadas por quienes convoquen. Las asambleas de accionistas se considerarán legalmente instaladas y celebradas, aun cuando no se haya publicado la convocatoria, si en el momento de la votación estuviera representada la totalidad de las acciones. Toda la información a considerarse en las asambleas deberá ponerse a disposición de los accionistas a partir de la fecha de publicación de la convocatoria respectiva.

Para tener derecho a asistir a las asambleas, los accionistas deben estar inscritos como tales en nuestro registro de acciones o acreditar su carácter como tales en la forma prevista en los estatutos (incluyendo a través de la constancia proporcionada por Indeval y los participantes de Indeval). Los accionistas podrán hacerse representar en las asambleas por uno o más apoderados con poder general o especial, o bien mediante carta poder. Los consejeros de Homex no pueden ser apoderados.

En el momento de la publicación de cualquier convocatoria a una asamblea de accionistas, o previamente a ésta, proporcionaremos copias de la misma al depositario para su distribución entre los titulares de ADS. Estos titulares tienen derecho a dar instrucciones al depositario de ejercer el derecho a voto en relación con las acciones comunes.

Quórum

Una asamblea ordinaria se considera legalmente instalada cuando, conforme a una primera convocatoria, la mayoría del capital social está presente o debidamente representada. Las asambleas ordinarias reunidas en virtud de una segunda o ulterior convocatorias se consideran legalmente instaladas, sea cual fuere el número de acciones representadas. Las resoluciones de las asambleas ordinarias se consideran válidas cuando son aprobadas por la mayoría de las acciones presentes.

Para que una asamblea extraordinaria se considere legalmente instalada en virtud de una primera convocatoria, debe estar presente o debidamente representado cuando menos 75% del capital social. Para que una asamblea extraordinaria se considere legalmente instalada en virtud de una segunda o ulterior convocatorias debe estar presente o debidamente representada la mayoría del capital social. Las resoluciones de las asambleas extraordinarias son válidas cuando sean aprobadas por la mitad del capital social.

Inscripción y transferencia de acciones

Hemos inscrito nuestras acciones en el Registro Nacional de Valores mantenido por la CNBV, tal como lo exige la Ley del Mercado de Valores y las disposiciones publicadas por la CNBV. En caso de que deseáramos cancelar la inscripción, o si ésta fuera cancelada por la CNBV, los accionistas que tengan el control de la Compañía estarán obligados a realizar previamente una oferta pública para adquirir la totalidad de las acciones en circulación, antes de proceder a la cancelación.

Nuestros accionistas pueden detentar nuestras acciones mediante títulos de acciones impresos o a través de instituciones depositantes con cuentas en Indeval. Dichas cuentas pueden ser mantenidas por casas de bolsa, bancos y otras entidades aprobadas por la CNBV. De conformidad con la legislación mexicana, únicamente los titulares registrados en el libro de registro de accionistas y aquellos que detenten constancias de depósito emitidas por Indeval y por los participantes de Indeval son reconocidos como accionistas.

Cambios en el capital social y derechos de preferencia

Nuestro capital social fijo mínimo puede ser reducido o aumentado por resolución de una asamblea extraordinaria de accionistas, sujeto a lo dispuesto por los estatutos, la Ley General de Sociedades Mercantiles y la Ley del Mercado de Valores, así como las respectivas regulaciones. Nuestro capital social variable puede ser reducido o aumentado por resolución de la asamblea general ordinaria de accionistas, sujeto a los requisitos de voto previstos en nuestros estatutos.

En caso de un aumento en el capital social, nuestros accionistas tendrán derecho de preferencia para suscribir y pagar las nuevas acciones emitidas como resultado de dicho aumento, en proporción a su respectiva participación accionaria, excepto si las nuevas acciones son emitidas para una oferta pública. Este derecho de preferencia deberá ejercerse mediante la suscripción y el pago de las acciones dentro del plazo establecido en la resolución que autorice el aumento, el cual no podrá ser inferior a los 15 días naturales siguientes a la publicación del aviso de aumento de capital en el *Diario Oficial de Sinaloa* y en uno de los periódicos de mayor circulación en Culiacán, Sinaloa.

Adquisición de acciones propias

De conformidad con la Ley del Mercado de Valores y nuestros estatutos, podemos adquirir nuestras propias acciones a través de la BMV, al precio corriente de mercado de las mismas. Las acciones así adquiridas no pueden estar representadas ni votarse en las asambleas de accionistas. No estamos obligados a crear una reserva especial para la adquisición de acciones propias, y dicha adquisición no está sujeta a la aprobación del Consejo de Administración. No obstante, estamos obligados a obtener la aprobación de los accionistas para determinar el monto máximo para la recompra de acciones propias. Además, nuestro Consejo de Administración debe nombrar a uno o más representantes autorizados para que efectúen dichas adquisiciones. La adquisición de acciones propias debe sujetarse a las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores y divulgarse en la forma establecida por la CNBV.

En caso de que deseemos adquirir en una misma sesión bursátil más de 1% de las acciones en circulación en el mercado, debemos informar con cuando menos 10 minutos de anticipación a la presentación de las posturas correspondientes en su orden. En el caso de que deseemos adquirir 3% o más de las acciones en circulación durante un periodo de 20 días de cotización, debemos llevar a cabo una oferta pública de compra para dichas acciones.

Podemos abstenernos de instruir para la adquisición de acciones propias durante los primeros y los últimos 30 minutos de operación que correspondan a una sesión bursátil y debemos dar aviso a la BMV a más tardar el día hábil inmediato siguiente a la concertación de la operación de adquisición.

La asamblea ordinaria de accionistas determina anualmente el monto del capital social asignado para la adquisición de acciones propias, en el entendido de que dicho monto no puede exceder el monto total de nuestras utilidades netas de la Compañía, incluyendo las utilidades retenidas.

Cancelación de la inscripción

Si decidimos cancelar la inscripción de nuestras acciones en el RNV o si la CNBV ordena la cancelación de dicha inscripción, estaremos obligados a realizar previamente una oferta pública para adquirir la totalidad de las acciones propiedad de los accionistas minoritarios. Los accionistas considerados en posesión del "control" serán responsables subsidiarios de la realización de dicha oferta pública. El precio de oferta deberá ser el que resulte más alto entre:

- el precio de cierre promedio de las acciones en la BMV durante los últimos 30 días en que se hayan negociado las acciones antes de la fecha en que se haga la oferta pública de compra, y
- el valor contable de las acciones reflejado en nuestro último reporte trimestral, presentado a la CNBV y la BMV.

Con objeto de realizar una recompra de acciones, estaremos obligados a constituir un fideicomiso y aportar al mismo el importe que resulte necesario para garantizar el pago del precio de compra por acción en la oferta a todos los accionistas que no hayan vendido sus acciones a través de dicha oferta. La duración del fideicomiso será de por lo menos seis meses a partir de la fecha de cancelación.

A más tardar a los 10 días hábiles siguientes al día de inicio de la oferta, el Consejo de Administración dará a conocer su opinión respecto a la justificación del precio de la oferta pública de compra, considerando la opinión del Comité de Auditoría y reportando cualquier potencial conflicto de intereses que pueda tener cualquiera de los miembros del Consejo de Administración. La resolución del Consejo de Administración puede estar acompañada de otra emitida por un experto independiente seleccionado por nosotros para tal efecto.

Adquisición de acciones por las subsidiarias

Nuestras subsidiarias no pueden adquirir, directa o indirectamente, nuestras acciones.

Reembolso

De conformidad con la Ley de Mercado de Valores, los accionistas tienen el derecho de obtener el reembolso prorrateado de las mismas a prorrata, previa resolución de la asamblea de accionistas.

Liquidación

En caso de disolución de la sociedad, la asamblea extraordinaria de accionistas nombrará a uno o varios liquidadores para que den por terminados nuestros asuntos. Todas las acciones tendrán derecho a participar proporcionalmente en cualquier distribución que se efectúe como resultado de la liquidación.

Derecho de separación y otras protecciones para los accionistas minoritarios

En caso de que los accionistas aprueben un cambio de nuestro objeto o nacionalidad, o la transformación de la Compañía a otro tipo de sociedad, cualquier accionista que haya votado en contra de dicho cambio tendrá derecho de separación y de obtener el reembolso de sus acciones al valor contable de las mismas, de acuerdo con los últimos estados financieros aprobados en la asamblea de accionistas. Este derecho de separación deberá ejercerse dentro de los 15 días siguientes a la clausura de la asamblea de accionistas que haya aprobado el cambio correspondiente.

De conformidad con la Ley del Mercado de Valores y la Ley General de Sociedades Mercantiles, nuestros estatutos sociales contienen diversas protecciones para los accionistas minoritarios, las cuales estipulan que:

- los titulares de cuando menos 5% del capital social pueden interponer una demanda civil para exigir la responsabilidad de los consejeros y ejecutivos relevantes; cualquier recuperación será para el beneficio de la Compañía y no de los demandantes;
- los titulares de cuando menos 10% del capital social (incluyendo cualesquiera acciones con derechos de voto limitados o restringidos) pueden convocar a una asamblea de accionistas en ciertas situaciones limitadas;
- los titulares de cuando menos 10% de las acciones (incluyendo cualesquiera acciones con derechos de voto limitados o restringidos) representadas en una asamblea de accionistas pueden solicitar que se posponga la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados;
- los titulares de cuando menos 10% del capital social pueden designar a un consejero, y

- los titulares de cuando menos 20% del capital social pueden oponerse y demandar judicialmente la suspensión de cualquier resolución de las asambleas de accionistas, lo cual está sujeto a ciertos requisitos de la legislación mexicana.

Asimismo, de conformidad con la Ley del Mercado de Valores, estamos sujetos a ciertas obligaciones en materia de gobierno corporativo, incluyendo la obligación de contar con un comité de auditoría y un comité de prácticas societarias, además de que al menos 25% de nuestros consejeros califiquen como independientes. La CNBV tiene la facultad de verificar la independencia de dichos consejeros.

Las protecciones que la legislación mexicana otorga a los accionistas minoritarios por lo general difieren de las aplicables en Estados Unidos y otras jurisdicciones, si bien consideramos que la nueva Ley del Mercado de Valores ha introducido estándares de gobierno corporativo más altos, incluyendo obligaciones fiduciarias de los consejeros, con una descripción integral de sus deberes de diligencia y lealtad. En México, el procedimiento civil no contempla acciones colectivas.

A pesar de lo anterior, en términos generales resulta más difícil para los accionistas minoritarios ejercer sus derechos en contra de nuestros ejecutivos relevantes o accionistas mayoritarios, en comparación con los derechos de los accionistas minoritarios en Estados Unidos.

Información a los accionistas

La Ley General de Sociedades Mercantiles establece que las sociedades que actúan a través de sus consejos de administración deben presentar anualmente un informe a los accionistas en la asamblea de accionistas, el cual incluye:

- un informe de los consejeros sobre las operaciones de la sociedad y sus subsidiarias durante el ejercicio anterior, así como sobre las políticas seguidas por los consejeros y la Dirección General;
- una opinión sobre el informe del Director General en relación con las principales políticas y criterios contables y de información que se siguieron para preparar la información financiera;
- un estado que muestre la situación financiera de la sociedad a la fecha de cierre del ejercicio fiscal;
- un estado que muestre los resultados de operación de la sociedad y los cambios en la situación financiera y en el capital contable de la misma durante el ejercicio anterior;
- las notas que se requieran para completar o aclarar la información antes mencionada.

Además, la Ley del Mercado de Valores establece que toda la información que se presente a la asamblea de accionistas deberá ponerse a disposición de los accionistas a partir de la fecha de publicación de la convocatoria para la asamblea en cuestión.

Restricciones que afectan a los inversionistas extranjeros

La Ley de Inversión Extranjera de 1993 y las reformas decretadas a la misma en 1998 contienen las disposiciones relativas a la inversión extranjera en el capital social de sociedades mexicanas. La Secretaría de Economía y la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras son las autoridades responsables de administrar y supervisar el cumplimiento de la ley y sus ordenamientos.

Nuestros estatutos no restringen la participación de inversionistas extranjeros en nuestro capital social. No obstante, debe obtenerse la aprobación de la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras para que los inversionistas extranjeros adquieran una participación directa o indirecta superior a 49% del capital social de una sociedad mexicana cuyos activos totales excedan, al momento de presentar el correspondiente aviso de adquisición, un monto determinado anualmente por dicha comisión.

De conformidad con lo estipulado por la legislación mexicana, nuestros estatutos contemplan que los accionistas extranjeros estén de acuerdo en ser considerados ciudadanos mexicanos con respecto a:

- las acciones que detentan,
- derechos de propiedad,

- concesiones,
- nuestra participación accionaria, y
- derechos y obligaciones derivados de los acuerdos que tengamos con el gobierno mexicano.

Conforme a lo estipulado por la legislación mexicana, nuestros estatutos contemplan que los accionistas extranjeros deben abstenerse de invocar la protección de su gobierno para dirimir asuntos relacionados con la propiedad de nuestras acciones. Por consiguiente, un accionista no mexicano no puede solicitarle a su gobierno que interponga una demanda por la vía diplomática contra el gobierno mexicano con respecto a sus derechos como accionista. Si dicho accionista invocara la protección de su gobierno, el gobierno mexicano podría confiscarle sus acciones.

CONTRATOS RELEVANTES

Para mayor información sobre nuestros contratos relevantes, ver “Liquidez y fuentes de financiamiento” y “Accionistas mayoritarios y operaciones de partes relacionadas”.

CONTROLES DEL TIPO DE CAMBIO

La legislación mexicana no restringe nuestra capacidad para remitir dividendos y pagos por concepto de intereses, si los hubiera, a titulares de nuestros valores en el extranjero. Por lo general, el pago de dividendos a los titulares no estará sujeto a la retención del impuesto aplicable a ingresos pasivos en moneda extranjera. Desde 1991, México tiene un mercado cambiario libre y, desde diciembre de 1994, el gobierno ha permitido la libre flotación del peso con respecto al dólar.

DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO

La información pública que la emisora ha presentado a la BMV puede ser consultada en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F., o en la siguiente página de Internet: www.bmv.com.mx.

Asimismo, los inversionistas podrán obtener copia de dicha información y del presente Informe Anual, solicitándolo por escrito a la atención de:

Vania Fueyo
Directora de Relación con Inversionistas
Boulevard Alfonso Zaragoza Maytorena 2204 Norte
Fraccionamiento Bonanza
80020 Culiacán, Sinaloa, México
Teléfono: 011 52 667 758 5838 ext. 5786
Correo electrónico: vfueyo@homex.com.mx

investor.relations@homex.com.mx
Teléfono desde Estados Unidos: 1 866 619 5194
Desde México: 01 800 22 46639

La página de Internet de la emisora es: <http://www.homex.com.mx>.

PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente Informe Anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Gerardo De Nicolás Gutiérrez
Director General



Carlos Moctezuma Velasco
Director General Adjunto de
Finanzas



Javier Romero Castañeda
Director Jurídico



Ramón Antonio Lafarga Bátiz
Director Corporativo de
Contraloría y Administración

20 de mayo de 2013.

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. al 31 de diciembre de 2012, 2011 y al 1 de enero de 2011 y por cada uno de los dos años en el período terminado el 31 de diciembre de 2012, que contiene el presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 17 de mayo de 2013, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.

Mancera, S.C.
Integrante de Ernst & Young Global



C.P.C. Alejandro Valdez Mendoza
Socio y Apoderado

20 de mayo de 2013

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS**

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011
con informe de los auditores independientes

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS**

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros consolidados auditados:

Estados de situación financiera
Estados de resultados
Estados de resultados integrales
Estados de variaciones en el capital contable
Estados de flujos de efectivo
Notas de los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Consejo de Administración y la Asamblea General de Accionistas de
Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias, que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2012, 2011 y al 1 de enero de 2011, y los relativos estados consolidados de resultados, de resultados integrales, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo por cada uno de los dos años por el período terminado el 31 de diciembre de 2012, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de desviación material, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos basada en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de desviación material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte de la Compañía de los estados financieros consolidados, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestras auditorías proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

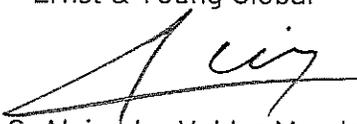
Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2012, 2011 y al 1 de enero de 2011, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo por cada uno de los dos años por el período terminado el 31 de diciembre de 2012, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Énfasis de un asunto

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados asumiendo que Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. continuará operando como negocio en marcha. Como se menciona en la Nota 29 de los estados financieros consolidados, los problemas actuales de liquidez de la Compañía y otros asuntos recientes que han surgido, generan duda sustancial de su habilidad para continuar operando como negocio en marcha. Los planes de la Administración respecto a estos asuntos se encuentran descritos en las Notas 29 y 30. Los estados financieros consolidados de 2012 no incluyen los ajustes que pudieran resultar de la resolución de esta incertidumbre.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global



C.P.C. Alejandro Valdez Mendoza

Culiacán, Sinaloa, México
17 de mayo de 2013

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS**

Estados de situación financiera consolidados
(Cifras en miles de pesos)

| | Al 31 de diciembre de | | Al 1 de enero de 2011 |
|--|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| | 2012 | 2011 | |
| Activo | | | |
| Activo circulante: | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 7) | \$ 2,129,433 | \$ 3,860,350 | \$ 3,307,692 |
| Efectivo restringido (Nota 19) | 137,696 | 132,303 | 127,530 |
| Cuentas por cobrar, neto (Nota 8) | 6,197,409 | 1,962,797 | 1,975,203 |
| Cuentas por cobrar a filiales (Nota 9) | 56,208 | 174,073 | - |
| Inventarios (Nota 10) | 12,862,331 | 17,830,588 | 17,069,393 |
| Pagos anticipados (Nota 11) | 222,247 | 469,846 | 469,361 |
| Otros activos financieros (Nota 12) | 1,377,361 | 530,501 | 272,830 |
| Total del activo circulante | <u>22,982,685</u> | <u>24,960,458</u> | <u>23,222,009</u> |
| Activo no circulante: | | | |
| Terrenos para futuros desarrollos y obra en proceso (Nota 10) | 20,209,099 | 12,755,138 | 10,388,294 |
| Propiedad y equipo, neto (Nota 13) | 1,141,068 | 1,375,128 | 1,509,491 |
| Crédito mercantil (Nota 3h) | 731,861 | 731,861 | 731,861 |
| Inversión en asociada (Nota 14) | 559,884 | 36,979 | - |
| Otros activos no circulantes (Nota 15) | 138,172 | 100,346 | 31,675 |
| Cuentas por cobrar a largo plazo (Nota 8) | 3,871,495 | 155,713 | 62,166 |
| Instrumentos financieros derivados (Nota 17.1) | 8,738 | 70,014 | 13,123 |
| Impuesto sobre la renta diferido (Nota 27) | 1,702,977 | 870,266 | 857,713 |
| Total del activo no circulante | <u>28,363,294</u> | <u>16,095,445</u> | <u>13,594,323</u> |
| Total activo | <u>\$ 51,345,979</u> | <u>\$ 41,055,903</u> | <u>\$ 36,816,332</u> |
| Pasivo y capital contable | | | |
| Pasivo a corto plazo: | | | |
| Pasivos bancarios a corto plazo y porción circulante de la deuda a largo plazo (Nota 17.2) | \$ 2,586,343 | \$ 3,609,120 | \$ 1,693,048 |
| Porción circulante de la deuda relacionada con prisiones (Nota 17.3) | 415,358 | - | - |
| Porción circulante de los arrendamientos capitalizables (Nota 17.4) | 110,473 | 188,937 | 169,604 |
| Cuentas por pagar (Nota 19) | 3,720,745 | 3,142,829 | 3,412,119 |
| Acreedores por adquisición de terrenos (Nota 20) | 935,749 | 1,172,293 | 778,141 |
| Depósitos de clientes para futuras ventas | 1,172,183 | 669,851 | 624,644 |
| Otros impuestos por pagar | 1,803,852 | 1,056,606 | 754,264 |
| Impuesto sobre la renta | 1,040,019 | 91,586 | 37,531 |
| Provisión para posiciones fiscales inciertas (Nota 27f) | 2,309,059 | 1,599,642 | 775,946 |
| Total pasivo a corto plazo | <u>14,093,781</u> | <u>11,530,864</u> | <u>8,245,297</u> |
| Pasivo a largo plazo: | | | |
| Deuda a largo plazo (Nota 17.2) | 14,021,116 | 10,834,287 | 10,659,199 |
| Deuda a largo plazo relacionada con prisiones (Nota 17.3) | 2,928,282 | 400,329 | - |
| Arrendamientos por pagar a largo plazo (Nota 17.4) | 54,060 | 154,933 | 235,430 |
| Instrumentos financieros derivados (Nota 17.1) | 676,550 | 7,551 | 492,364 |
| Acreedores por adquisición de terrenos a largo plazo (Nota 20) | 12,413 | - | 41,441 |
| Otros pasivos a largo plazo | 5,840 | 4,675 | 4,684 |
| Impuesto sobre la renta diferido (Nota 27) | 4,807,309 | 4,492,491 | 4,564,440 |
| Total pasivo a largo plazo | <u>22,505,570</u> | <u>15,894,266</u> | <u>15,997,558</u> |
| Total pasivo | <u>36,599,351</u> | <u>27,425,130</u> | <u>24,242,855</u> |
| Capital contable (Nota 21): | | | |
| Capital social | 425,444 | 425,444 | 425,444 |
| Prima en venta de acciones | 2,833,255 | 2,833,255 | 2,833,255 |
| Acciones en tesorería al costo | (102,053) | (102,053) | (98,412) |
| Utilidades retenidas | 12,089,034 | 10,493,853 | 9,478,802 |
| Instrumentos financieros derivados, neto de impuestos diferidos (Nota 3v) | (423,712) | 17,248 | (308,854) |
| Otras cuentas de capital (Nota 3v) | (259,324) | (236,427) | 53,317 |
| Capital contable participación controladora | <u>14,562,644</u> | <u>13,431,320</u> | <u>12,383,552</u> |
| Participación no controladora en subsidiarias consolidadas | <u>183,984</u> | <u>199,453</u> | <u>189,925</u> |
| Total capital contable | <u>14,746,628</u> | <u>13,630,773</u> | <u>12,573,477</u> |
| Total pasivo y capital contable | <u>\$ 51,345,979</u> | <u>\$ 41,055,903</u> | <u>\$ 36,816,332</u> |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados.

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS**

Estados de resultados consolidados

(Cifras en miles de pesos, excepto utilidad por acción)

| | <u>Por los años terminados el 31 de diciembre de</u> | |
|---|--|---------------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| Ingresos: | | |
| Venta de viviendas | \$ 18,809,885 | \$ 20,179,741 |
| Servicios de construcción | 9,122,770 | 986,207 |
| Otros ingresos | <u>816,748</u> | <u>657,105</u> |
| | <u>28,749,403</u> | 21,823,053 |
| Costo de ventas | <u>22,481,449</u> | <u>15,880,790</u> |
| Utilidad bruta | <u>6,267,954</u> | 5,942,263 |
| Gastos de operación (Nota 24) | 2,475,160 | 2,774,929 |
| Otros gastos de operación, neto (Nota 25) | <u>498,554</u> | <u>352,465</u> |
| Utilidad de operación | <u>3,294,240</u> | 2,814,869 |
| Gastos por intereses (Nota 26) | 549,018 | 307,479 |
| Ingresos por intereses | (278,220) | (194,009) |
| Pérdida cambiaria, neta | 241,588 | 1,006,620 |
| Efectos de valuación de instrumentos financieros derivados, neto (Nota 17.1) | 116,504 | (69,395) |
| Método de participación en asociada (Nota 14) | <u>(42,485)</u> | <u>(18,979)</u> |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad | <u>2,707,835</u> | 1,783,153 |
| Impuestos a la utilidad (Nota 27) | <u>1,108,404</u> | <u>758,574</u> |
| Utilidad neta consolidada | <u>\$ 1,599,431</u> | <u>\$ 1,024,579</u> |
| Atribuible a: | | |
| Utilidad neta participación controladora | \$ 1,595,181 | \$ 1,015,051 |
| Utilidad neta participación no controladora | <u>4,250</u> | <u>9,528</u> |
| Utilidad neta consolidada | <u>\$ 1,599,431</u> | <u>\$ 1,024,579</u> |
| Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles) | <u>334,568</u> | <u>334,700</u> |
| Utilidad básica y diluida por acción de accionistas participación controladora | <u>\$ 4.77</u> | <u>\$ 3.03</u> |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS**
Estados de resultados integrales consolidados
(Cifras en miles de pesos)

| | Por los años terminados el 31 de diciembre | |
|--|---|---------------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| Utilidad neta consolidada | \$ 1,599,431 | \$ 1,024,579 |
| Otras utilidades (pérdidas) integrales: | | |
| Utilidad (pérdida) cambiaria por los Senior Guaranteed notes cubiertos por instrumentos financieros derivados | 137,275 | (399,250) |
| Impuesto sobre la renta diferido relacionado con la utilidad (pérdida) cambiaria por los Senior Guaranteed notes cubiertos por instrumentos financieros derivados | (36,797) | 111,791 |
| Diferencias cambiarias en la conversión de operaciones extranjeras | (123,375) | (2,285) |
| Efectos de valuación de instrumentos financieros derivados | (612,813) | 452,333 |
| Impuesto sobre la renta diferido relacionado con los efectos de valuación de instrumentos financieros derivados | <u>171,853</u> | <u>(126,231)</u> |
| Utilidad integral del año | <u>\$ 1,135,574</u> | <u>\$ 1,060,937</u> |
| Atribuible a la participación controladora | \$ 1,131,324 | \$ 1,051,409 |
| Atribuible a la participación no controladora | <u>4,250</u> | <u>9,528</u> |
| Utilidad integral del año, neta de impuestos a la utilidad | <u>\$ 1,135,574</u> | <u>\$ 1,060,937</u> |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados.

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS**
Estados de variaciones en el capital contable consolidados
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011
(Cifras en miles de pesos)

| | Capital social | Prima en venta de acciones | Acciones en tesorería, al costo (Nota 21) | Utilidades retenidas | Instrumentos financieros derivados | Otras cuentas de capital | Capital contable participación controladora | Capital contable participación no controladora | Total capital contable (Nota 21) |
|---|-------------------|----------------------------|---|----------------------|------------------------------------|--------------------------|---|--|----------------------------------|
| Saldos al 1 de enero de 2011 | \$ 425,444 | \$ 2,833,255 | \$(98,412) | \$ 9,478,802 | \$(308,854) | \$ 53,317 | \$ 12,383,552 | \$ 189,925 | \$ 12,573,477 |
| Opciones ejercidas del plan de acciones al personal (Nota 21) | | | 2,796 | | | | 2,796 | | 2,796 |
| Acciones recompradas (Nota 21) | | | (6,437) | | | | (6,437) | | (6,437) |
| Utilidad integral | | | | 1,015,051 | 326,102 | (289,744) | 1,051,409 | 9,528 | 1,060,937 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2011 | 425,444 | 2,833,255 | (102,053) | 10,493,853 | 17,248 | (236,427) | 13,431,320 | 199,453 | 13,630,773 |
| Dividendos pagados por subsidiaria consolidada | | | | | | | | (19,719) | (19,719) |
| Utilidad integral | | | | 1,595,181 | (440,960) | (22,897) | 1,131,324 | 4,250 | 1,135,574 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2012 | \$ 425,444 | \$ 2,833,255 | \$(102,053) | \$ 12,089,034 | \$(423,712) | \$(259,324) | \$ 14,562,644 | \$ 183,984 | \$ 14,746,628 |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados.

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS**

Estados de flujos de efectivo consolidados

(Cifras en miles de pesos)

| | Por los años terminados al 31 de diciembre de | |
|---|--|---------------------|
| | 2012 | 2011 |
| Actividades de operación | | |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad | \$ 2,707,835 | \$ 1,783,153 |
| Partidas que no requieren flujo para reconciliar la utilidad antes de impuestos a la utilidad al flujo: | | |
| Depreciación (Nota 13) | 260,899 | 259,744 |
| Pérdida en venta de propiedad y equipo (Nota 25) | 4,784 | 2,170 |
| Intereses a favor | (278,220) | (194,009) |
| Método de participación en asociada (Nota 14) | (42,485) | (18,979) |
| Intereses devengados (Nota 10 y Nota 26) | 2,233,423 | 1,770,149 |
| Efectos de valuación por instrumentos financieros derivados | 116,504 | (69,395) |
| (Utilidad) pérdida cambiaria | (588,333) | 779,109 |
| | 4,414,407 | 4,311,942 |
| Cambios en el capital de trabajo: | | |
| Incremento en cuentas por cobrar | (7,864,171) | 12,406 |
| Incremento en inventarios y terrenos para futuros desarrollos | (2,480,858) | (3,121,551) |
| Disminución (incremento) en otros activos | (901,714) | (416,767) |
| Disminución (incremento) en pagos anticipados | 247,599 | (485) |
| Intereses cobrados | 191,997 | 194,009 |
| Incremento (disminución) en cuentas por pagar | 578,276 | (269,290) |
| (Disminución) incremento en acreedores por adquisición de terrenos | (224,131) | 352,711 |
| Incremento en otros pasivos | 1,187,681 | 543,098 |
| Incremento en efectivo restringido | (5,393) | (4,773) |
| Pagos realizados por instrumentos financieros derivados | - | (24,863) |
| Impuestos a la utilidad pagados | (29,698) | (186,221) |
| Flujos netos de efectivo (utilizados por) de actividades de operación | (4,886,005) | 1,390,216 |
| Actividades de inversión | | |
| Inversión en acciones en asociada (Nota 14) | (480,420) | (18,000) |
| Disminución (incremento) en cuentas por cobrar de partes relacionadas (Nota 9) | 117,865 | (174,073) |
| Adquisiciones de propiedad y equipo (Nota 13) | (79,767) | (68,695) |
| Ingresos por venta de propiedad y equipo | 21,914 | 9,436 |
| Flujos netos de efectivo utilizados por actividades de inversión | (420,408) | (251,332) |
| Actividades de financiamiento | | |
| Préstamos bancarios | 19,803,945 | 11,765,080 |
| Pago de créditos bancarios y otros financiamientos | (14,027,526) | (10,610,963) |
| Intereses pagados | (2,057,829) | (1,734,417) |
| Dividendo pagado por subsidiaria consolidada | (19,719) | |
| Acciones recompradas (Nota 21) | - | (6,437) |
| Opciones ejercidas del plan de acciones al personal | - | 2,796 |
| Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento | 3,698,871 | (583,941) |
| (Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo | (1,607,542) | 554,943 |
| Ajuste al flujo por cambios en el valor del efectivo | (123,375) | (2,285) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año | 3,860,350 | 3,307,692 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año | \$ 2,129,433 | \$ 3,860,350 |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados.

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS**

Notas de los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

(Cifras en miles de pesos, excepto que se indique algo diferente)

1. Descripción del negocio e información corporativa

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (la "Compañía") está integrada por un grupo de empresas que se dedican principalmente a la promoción, diseño, desarrollo, construcción y comercialización de conjuntos habitacionales tanto de interés social, medio y en menor medida residencial. Sus ventas son realizadas principalmente en la República Mexicana. Como se menciona en la Nota 3a en 2010 la Compañía firmó un contrato para construir y posteriormente operar una prisión para el Gobierno Mexicano. Adicionalmente la Compañía ha firmado contratos para proveer servicios de construcción al Gobierno Mexicano.

La Compañía fue creada y tiene su domicilio en México, sus acciones son públicas en la Bolsa Mexicana de Valores y la Bolsa de Valores de Nueva York (New York Stock Exchange). Su domicilio se localiza en Boulevard Alfonso Zaragoza Maytorena 2204 Norte, Fraccionamiento Bonanza, Culiacán, Sinaloa, México, Código Postal 80020.

Las principales actividades de la Compañía en relación con sus desarrollos inmobiliarios, incluyen la compra del terreno, la obtención de permisos y licencias, el diseño, construcción y comercialización de viviendas, así como la asistencia para que sus clientes obtengan sus créditos hipotecarios.

La Compañía participa en ofertas de vivienda de los principales fondos de vivienda del país, tales como el Instituto Nacional del Fondo de Ahorro para la Vivienda de los Trabajadores ("INFONAVIT"), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado ("FOVISSSTE") y las sociedades financieras de objeto limitado ("Sofoles") a través de fondos que le suministra la Sociedad Hipotecaria Federal ("SHF"); adicionalmente, y en menor medida, participa en el mercado financiado por la banca comercial y operaciones de contado.

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los ingresos por vivienda obtenidos a través del financiamiento hipotecario son por parte de las siguientes fuentes: INFONAVIT (55% y 75%, respectivamente) FOVISSSTE (31% y 13%, respectivamente), otras fuentes (14% y 12%, respectivamente).

Las operaciones de Homex incluyen 146 desarrollos en 35 ciudades ubicadas en 21 estados de la República. En 2012, 30.6% de nuestros ingresos por venta de viviendas se originaron en el estado de Jalisco, 12.6% en la Zona Metropolitana de la ciudad de México, la más grande del país, y 9.3% en el estado de Baja California Sur. Los ingresos restantes se originaron en otras 26 ciudades.

Los ingresos originados en Brasil en 2012 y 2011 fueron aproximadamente \$131,513 y \$598,678, respectivamente. La Compañía participa en oferta de vivienda con la institución gubernamental Caixa Economica Federal ("Caixa") la cual opera de forma similar al INFONAVIT, otorgando financiamiento a compradores de vivienda de bajos ingresos.

Las operaciones de la Compañía presentan un ciclo estacional porque normalmente los mayores volúmenes de venta se llevan a cabo en la segunda mitad del año. Los tiempos de construcción de los desarrollos inmobiliarios varían dependiendo el tipo de vivienda ya sea de interés social, medio y residencial.

El 30 de abril de 2013, los estados financieros consolidados bajo Normas Internacionales de Información Financiera

(NIIF) fueron presentados a los accionistas de la Compañía. Al ser presentados, la Compañía explicó a sus accionistas que dichos estados financieros consolidados estaban no auditados y eran preliminares a esa fecha y pudieran estar sujetos a cambios por la administración, y como resultado de la conclusión de la auditoría. La Compañía indicó que si hubiera cambios significativos a dichos estados financieros, los estados financieros finales serían presentados a los accionistas en una asamblea posterior. Dichos estados financieros consolidados bajo NIIF fueron aprobados por los accionistas en la asamblea del 30 de abril de 2013.

La emisión de los estados financieros consolidados que se acompañan bajo NIIF fue autorizada el día 17 de Mayo de 2013, por el Director de Finanzas, Carlos Moctezuma Velasco y el Director de Contraloría y Administración, Ramón Lafarga Bátiz. Los estados financieros consolidados han sido aprobados por el Comité de Auditoría y el Consejo de Administración el 17 de Mayo de 2013. Los estados financieros bajo NIIF que se presentan son diferentes en ciertos aspectos de los anteriormente presentados a los accionistas de la Compañía, incluyendo pero no limitándose a las revelaciones de la Nota 29 (Negocio en marcha) y Nota 30 (Eventos subsecuentes), así como algunos otros ajustes y revelaciones menores. La Compañía está evaluando la necesidad de una asamblea de accionistas posterior para la aprobación de los estados financieros consolidados bajo NIIF adjuntos.

2. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados bajo bases de negocio en marcha. Ver Nota 29 para mas detalles acerca de la liquidez actual de la Compañía y algunas otras cuestiones que plantean dudas sustanciales sobre su capacidad para continuar como negocio en marcha. Los estados financieros consolidados de 2012 no incluyen ningún ajuste que pudiera resultar de la resolución de esta incertidumbre.

a) Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera

Los estados financieros consolidados de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Por todos los períodos hasta e incluyendo el año terminado al 31 de diciembre de 2011 la Compañía preparó sus estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Mexicanas de Información Financiera (NIF Mexicanas). Estos estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2012 son los primeros que la Compañía preparó de conformidad con las NIIF. Referirse a la Nota 4 para la información relativa a cómo la Compañía adoptó las NIIF.

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por ciertas partidas de propiedad y equipo e instrumentos financieros derivados que han sido medidos a valor razonable. Los valores en libros de activos y pasivos reconocidos que han sido designados como instrumentos de cobertura a valor razonable, que hubieran sido de otra manera mantenidos a costo amortizado, han sido ajustados para registrar los cambios en los valores razonables atribuidos a los riesgos que han sido cubiertos en una relación de cobertura efectiva.

b) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen aquellos de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias.

Las subsidiarias son consolidadas desde la fecha de adquisición, siendo dicha fecha cuando la Compañía obtiene control y continúan siendo consolidadas hasta la fecha en que dicho control cese. Los estados financieros de las subsidiarias se preparan por el mismo período de reporte que de la compañía tenedora, utilizando políticas contables consistentes. Todos los saldos, transacciones y utilidades no realizadas que resulten de transacciones intercompañías son eliminados.

Un cambio en la participación accionaria de una subsidiaria, sin pérdida de control, se contabiliza como una transacción de capital. Si la Compañía pierde control sobre una subsidiaria, entonces:

- Cancela los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de dicha subsidiaria.
- Cancela el valor en libros de cualquier participación no controladora.
- Cancela el valor acumulado de efectos de conversión reconocido en el capital contable.
- Reconoce el valor razonable por la contraprestación recibida.
- Reconoce el valor razonable de cualquier inversión conservada.
- Reconoce un superávit o déficit en utilidad o pérdida.
- Reclasifica las acciones de la tenedora previamente reconocidas en otros resultados integrales a utilidad o pérdida o resultados acumulados, según sea apropiado.

La Compañía no tuvo ninguna pérdida de control sobre alguna subsidiaria durante los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Las subsidiarias de la Compañía así como el porcentaje de participación sobre su capital social al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 se muestran a continuación:

| Compañía | 31 de diciembre de 2012 | Participación 31 de diciembre de 2011 | 1 de enero de 2011 | Actividad |
|--|--------------------------------|--|---------------------------|--|
| Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. ("PICSA") | 100% | 100% | 100% | Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio y residencial. |
| Nacional Financiera, S.N.C. Fiduciaria del Fideicomiso AAA Homex 80284 | 100% | 100% | 100% | Prestación de servicios financieros. |
| Administradora Picsa, S.A. de C.V. | 100% | 100% | 100% | Servicios administrativos y promoción relacionados a la industria de la construcción. |
| Altos Mandos de Negocios, S.A. de C.V. | 100% | 100% | 100% | Prestación de servicios administrativos. |
| Aerohomex, S.A. de C.V. | 100% | 100% | 100% | Prestación de servicios de transporte aéreo y servicios de arrendamiento. |
| Desarrolladora de Casas del Noroeste, S.A. de C.V. (DECANO) | 100% | 100% | 100% | Construcción y desarrollo de conjuntos habitacionales. |
| Homex Atizapán, S.A. de C.V. | 67% | 67% | 67% | Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio. |
| Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (1) | 100% | 100% | 100% | Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio. |
| Casas Beta del Norte, S. de R.L. de C.V. | 100% | 100% | 100% | Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social. |
| Casas Beta del Noroeste, S. de R.L. de C.V. | 100% | 100% | 100% | Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio. |
| Hogares del Noroeste, S.A. de C.V. (2) | 50% | 50% | 50% | Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio. |
| Opción Homex, S.A. de C.V. | 100% | 100% | 100% | Venta, arrendamiento y adquisición de propiedades. |
| Homex Amuéblate, S.A. de C.V. | 100% | 100% | 100% | Venta de productos para vivienda. |
| Homex Global, S.A. de C.V. (3) | 100% | 100% | 100% | Tenedora de acciones de compañías ubicadas en el extranjero. |
| Sofhomex, S.A. de C.V. S.F.O.M. E.R. | 100% | 100% | 100% | Prestación de servicios financieros. |
| Nacional Financiera, S.N.C. Fiduciaria del Fideicomiso Homex 80584 | 100% | 100% | 100% | Administración del plan de acciones al personal. |
| HXMTD, S.A. de C.V. | 100% | 100% | 100% | Promoción, diseño, construcción y comercialización de vivienda residencial en el sector turismo. |
| Homex Central Marcaría, S.A. de C.V. | 100% | 100% | 100% | Administración de propiedad |

| | | | |
|---|-------------|------|---|
| Homex Infraestructura, S.A. de C.V. (4) | 100% | 100% | industrial e intelectual. 100% Diseño y construcción de servicios públicos o privados. |
| CRS Morelos, S.A. de C.V. | 100% | 100% | 100% Servicios de construcción para la división gobierno. |
| CT Prop, S. de R.L de C.V. (5) | 100% | 100% | 100% Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas turísticas. |
| CT Loreto, S. de R.L. de C.V. (5) | 100% | 100% | 100% Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas turísticas. |
| Mexaval, S.A. de C.V. S.FO.M.E.N.R. (6) | 51% | -% | -% Prestación de servicios financieros. |
| Sociedad Desarrolladora de Proyectos Hospitalarios Limitada (7) | 99% | -% | -% Construcción pública o privada de componentes de infraestructura en Chile. |

- (1) Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (CBC) es tenedora del 100% de las acciones en circulación de Súper Abastos Centrales y Comerciales, S.A. de C.V. y del 50% de las acciones en circulación de Promotora Residencial Huehuetoca, S.A. de C.V. (Huehuetoca), cuyas actividades son la promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social. Huehuetoca se consolida de conformidad con la NIC 27, Estados financieros consolidados y separados, dado que la Compañía tiene control efectivo sobre esta subsidiaria.
- (2) Hogares del Noroeste, S. A. de C.V. es una compañía subsidiaria de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., que posee el 50% de sus acciones, y se dedica a la promoción, diseño, construcción y comercialización de conjuntos habitacionales. Esta compañía es consolidada de conformidad con lo indicado en la NIC 27, dado que la Compañía tiene control efectivo sobre esta subsidiaria.
- (3) Homex Global, S.A. de C.V. (Homex Global) es tenedora de acciones en las siguientes compañías:
 - (a) Homex Global es tenedora del 100% de las acciones en circulación de Homex India Private Limited, compañía subsidiaria que reside en la India y que lleva a cabo el desarrollo y construcción de conjuntos habitacionales de interés social e interés medio en dicho país. La Compañía no ha tenido operaciones significativas a la fecha. La Compañía ha tomado la decisión de posponer sus esfuerzos para entrar al mercado de vivienda Hindú; como resultado de lo anterior, la Compañía ha cerrado su oficina en dicho país y está llevando a cabo las acciones necesarias para finalizar sus operaciones en India, tales como pagar a todos los acreedores y proveedores. La Compañía estima que este proceso tome entre tres y seis meses hasta que queden las oficinas administrativas abiertas solo para continuar con los procesos legales correspondientes.
 - (b) Homex Global posee el 100% de las acciones en circulación de Desarrolladora de Sudamérica, S.A. de C.V., compañía subsidiaria que reside en México, la cual no tuvo operaciones significativas durante los períodos presentados en estos estados financieros consolidados.
 - (c) Homex Global posee el 100% de las acciones de Homex Brasil Participacoes Limitada (Homex Brasil) a través de sus subsidiarias Éxito Construcoes e Participacoes Limitada y HMX Empreendimentos Imobiliarios Limitada. Por medio de veintitrés subsidiarias, Homex Brasil lleva a cabo el desarrollo y construcción de conjuntos habitacionales de interés social en Sao Paulo, Brasil. Durante 2009 Homex Brasil inició operaciones con un desarrollo de 1,300 viviendas en conjuntos habitacionales de interés social en San José dos Campos al noreste de Sao Paulo. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Compañía reconoció ingresos por \$131,513 y \$598,678, respectivamente, derivado de sus operaciones en Brasil.
 - (d) Homex Global posee el 100% de las acciones de MCA Incorporacoes, S.A., una subsidiaria localizada en Brasil que cuenta con una línea de crédito con Deutsche Bank AG (Ver Nota 17.2).
- (4) Homex Infraestructura, S.A. de C.V. posee el 100% de las acciones de Homex Infraestructura Concesiones, S.A. de C.V. y Homex Infraestructura Obras, S.A. de C.V., las cuales se dedican al diseño y construcción de servicios públicos o privados.
- (5) Estas compañías fueron adquiridas en 2010 por medio de la adquisición Loreto Bay. CT Prop, S. de R.L. posee

el 100% del capital social de CT Commercial Properties, S. de R.L. de C.V.

- (6) Esta compañía se constituyó en 2012 y provee servicios financieros; sin embargo no ha tenido operaciones desde su constitución hasta la fecha.
- (7) Esta compañía se constituyó en 2012 para llevar a cabo Construcción pública o privada de componentes de infraestructura en Chile; sin embargo no ha tenido operaciones desde su constitución hasta la fecha.

c) Incorporación de subsidiarias en el extranjero.

Los registros contables de subsidiarias en el extranjero se mantienen en la moneda local de conformidad con las NIIF. Para incorporar las cifras en los estados financieros consolidados, los estados financieros de cada subsidiaria son por el mismo período que los estados financieros consolidados de la Compañía; asimismo son re-expresados en pesos mexicanos, que es la moneda funcional de la Compañía según se describe a continuación:

La Compañía no operó en ningún entorno económico hiper inflacionario durante los períodos presentados. Para entornos económicos no inflacionarios, los activos y pasivos se convierten a pesos mexicanos utilizando el tipo de cambio del período, el capital contable se convierte utilizando el tipo de cambio histórico y el estado de resultados se convierte utilizando el tipo de cambio promedio de cada mes.

Las variaciones en la inversión neta de subsidiarias en el extranjero generadas en el proceso de conversión se incluyen en el efecto acumulado de conversión que se registra en el capital contable en el rubro de utilidad integral.

La conversión de activos y pasivos denominados en monedas extranjeras a pesos mexicanos se lleva a cabo para efectos de consolidación y no quiere decir que la Compañía pueda realizar o pagar los valores reportados de dichos activos y pasivos en pesos mexicanos. Adicionalmente esto no significa que la Compañía pueda retornar o distribuir los valores reportados en pesos mexicanos en el capital a sus accionistas.

3. Principales políticas contables

Las siguientes son las principales políticas contables aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros consolidados:

a) Reconocimiento de ingresos y costos

Los ingresos se reconocen mientras sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y el ingreso pueda ser confiablemente medido, sin importar cuando el pago sea realizado. El ingreso se mide a valor razonable de la consideración recibida o a ser recibida, tomando en cuenta los términos contractuales de pago y excluyendo los impuestos o aranceles. La Compañía evalúa sus contratos de ingresos con criterio específico para poder determinar si está actuando como principal o agente. La Compañía ha concluido que está actuando como principal con respecto a sus contratos de ingresos. Los siguientes son criterios específicos de reconocimiento de ingresos que deberán ser cumplidos para que el ingreso pueda ser reconocido:

Venta de viviendas

Los ingresos, costos y gastos derivados de la venta de casas de la Compañía se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) la Compañía ha transferido al comprador el control, es decir, los riesgos y beneficios, en forma significativa, derivados de la propiedad o titularidad de los bienes;
- b) la Compañía no conserva para sí alguna participación continua en la gestión actual de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- c) el monto de los ingresos puede estimarse confiablemente;
- d) es probable que la Compañía recibirá los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- e) los costos y gastos incurridos o por incurrir, en relación con la transacción pueden determinarse confiablemente.

Las condiciones anteriores se cumplen normalmente a la terminación de la construcción, y a la firma por parte de la Compañía, el cliente y la institución financiera, de la escritura respectiva. En ese momento, el cliente tendría el derecho legal para tomar posesión de la casa.

El costo de ventas representa el costo incurrido en la construcción de viviendas para su venta por la Compañía durante el año. Estos costos incluyen la tierra, los materiales directos, mano de obra y todos los costos indirectos relacionados con el desarrollo del proyecto, tales como mano de obra indirecta, equipos, reparaciones, depreciación y la capitalización del costo por préstamos.

Servicios de construcción

Los ingresos y costos por servicios de construcción se registran de conformidad con el método de porcentaje de avance de obra ejecutada, medido por el porcentaje de los costos incurridos sobre los costos totales estimados para cada desarrollo y cada proyecto, de acuerdo la NIC 11, *Contratos de construcción*. Bajo este método, los ingresos totales previstos para cada desarrollo y proyecto se multiplican por el porcentaje de terminación para determinar el importe de los ingresos que deben reconocerse. La administración evalúa periódicamente la razonabilidad de las estimaciones utilizadas para determinar el porcentaje de avance. Si como resultado de dicha evaluación, se hace evidente que los costos estimados de los proyectos superan los ingresos previstos, se registra una provisión para los costos estimados adicionales en el período en que esos costos se determinan.

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía prestó servicios de construcción solo a entidades del gobierno de México. Los anticipos de entidades gubernamentales mexicanas recibidos de estos servicios de construcción durante los años terminados el diciembre de 2012 y 2011 fueron de \$ 654,310 y \$ 127,760, respectivamente.

Acuerdos de concesión

La Compañía construye infraestructura (servicios de construcción) utilizada por el Gobierno Mexicano para proveer un servicio público. La Compañía opera y mantiene dicha infraestructura (servicios de operación) durante un período específico de tiempo. Este acuerdo incluye infraestructura utilizada en servicios públicos de concesión por toda la vida útil de dicha infraestructura.

Durante el año 2010, la Compañía celebró un contrato, relacionado con las instalaciones en CRS Morelos, con el Gobierno de México para construir y posteriormente operar un centro penitenciario en México. Este acuerdo se contabiliza bajo el modelo de activo financiero, según la Interpretación a las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) 12, el cual se utiliza cuando la Compañía tiene un derecho incondicional contractual de recibir efectivo directamente del otorgante de la concesión de los servicios de construcción bajo un contrato o acuerdo. El importe que el otorgante pagará cumple con la definición de cuenta por cobrar, la cual es medida a valor razonable y posteriormente es medida a costo amortizado. El importe inicialmente reconocido más el interés acumulado en dicho importe es calculado utilizando el método de interés efectivo.

Los ingresos por servicios de construcción y los costos relacionados se registran conforme al método de porcentaje de avance de obra ejecutada. Una vez que el proyecto haya iniciado sus operaciones, los ingresos por servicios se reconocerán de manera mensual.

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía reconoció ingresos por acuerdos de concesión de \$4,122,858 y \$129,672, respectivamente y costos de \$3,177,470 y \$98,141, respectivamente relacionados con el proyecto de construcción del contrato de servicios CRS Morelos.

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|---|---------------------|-------------------|
| Ingresos por avance de obra bajo NIC 11 | | |
| Costos incurridos en el período | \$ 3,177,470 | \$ 98,141 |
| Utilidades reconocidas | <u>945,388</u> | <u>31,531</u> |
| Ingresos del Contrato durante el período | 4,122,858 | 129,672 |
| Ingresos por Intereses (reconocidos en el estado de resultados) | 86,223 | - |
| Saldo proveniente de año anterior | <u>129,672</u> | - |
| Activos financieros, a valor razonable estimado | <u>\$ 4,338,753</u> | <u>\$ 129,672</u> |

b) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y sus equivalentes en los estados de situación financiera consolidados consisten principalmente en depósitos bancarios e inversiones en instrumentos de alta liquidez, con vencimientos no mayores a tres meses, y se presentan valuadas a su costo de adquisición más intereses devengados, importe que es similar al valor de mercado de esas inversiones.

Para propósitos de los estados de flujos consolidados, el efectivo y equivalentes de efectivo se integran de los equivalentes de efectivo netos de cualquier sobregiro bancario, en caso de ser aplicable.

c) Estimación para cuentas incobrables

La Compañía tiene la política de crear una estimación para las cuentas por cobrar con base en los saldos no cobrados, aplicando distintos porcentajes con base a su antigüedad.

d) Inventarios y costo de ventas

Las obras en proceso, las materias primas, los terrenos en desarrollo y para futuros desarrollos se valúan al menor de su costo de adquisición y su valor neto de realización. El valor neto de realización es el valor estimado de venta en el curso ordinario de las operaciones del negocio, menos los costos estimados para terminación y costos estimados necesarios para llevar a cabo la venta.

Los terrenos para futuros desarrollos corresponden a la reserva territorial que se encuentra pendiente de desarrollar por la Compañía más allá de 2013. La Compañía tiene como política localizar y adquirir tierra cada año, clasificando la que se encuentra actualmente bajo desarrollo y aquella que planea desarrollar dentro del año siguiente como activos circulantes, y clasificando aquella remanente como activos a largo plazo.

La NIC 23, Costos por Prestamos, establece que los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto, el cual es aquél que requiere, necesariamente, de un período sustancial antes de estar listo para el uso al que está destinado o para la venta, forman parte del costo de dichos activos. Una entidad deberá reconocer otros costos por préstamos como un gasto en el período en que se haya incurrido en ellos. Los costos por préstamos son los intereses y otros costos en los que la entidad incurre, que están relacionados con los fondos que ha tomado prestados. La tierra en desarrollo y construcción en proceso incluye los costos por préstamos capitalizados. La Compañía capitaliza los costos por préstamos que resultan de la aplicación de un promedio ponderado de deuda al promedio ponderado de la inversión en construcción en proceso y la tierra bajo desarrollo durante el período de adquisición. Con relación a la deuda en moneda extranjera, los costos por préstamos

capitalizados incluyen las correspondientes pérdidas cambiarias de tal forma que dichos costos por préstamos capitalizados no excedan el importe de los costos por préstamos equivalentes que se hubieran incurrido en la moneda funcional (ver Nota 10).

La Compañía revisa el valor en libros de sus inventarios cuando un indicador de deterioro sugiere que dichos valores pudieran no ser recuperables. Si eventos o cambios en circunstancias indicaran que el valor en libros pudiera no ser recuperable, se lleva a cabo una evaluación para determinar si los valores en libros exceden su valor neto de realización. Valor neto de realización es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Compañía ajustó el valor de sus inventarios en proceso en cada uno de sus tres proyectos en Brasil, para lo cual el saldo total de sus inventarios fue reducido por \$152,111 y \$131,079, respectivamente. El valor en libros del inventario de Brasil al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es de \$1,158,567 y \$994,539, respectivamente, después de tal ajuste.

El valor neto de realización para el desarrollo de propiedades se basa en valuaciones internas proyectadas, donde se realizan supuestos acerca de los ingresos y gastos de los proyectos. La valuación de estos proyectos se lleva a cabo de acuerdo al principio de valor de mercado más bajo. Si el valor en libros de un proyecto excede el valor neto de realización, una provisión se registra para reflejar el inventario a su valor de recuperación en el estado de situación financiera.

e) Gastos anticipados

Los gastos anticipados se reconocen siempre y cuando se estima que el beneficio económico futuro asociado fluya hacia la Compañía. Una vez que el bien o servicio es recibido, la Compañía reconoce el importe relativo a los pagos anticipados como un activo ó gasto del período, dependiendo de su naturaleza.

f) Propiedad y equipo

La propiedad y equipo se reconoció a su costo asumido neto de la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro, si es que existen. Dicho costo incluye el costo de reemplazar componentes de la propiedad y equipo. Cuando partes significativas de la propiedad y equipo necesitan ser reemplazadas en intervalos, la Compañía cancela la parte reemplazada y reconoce la nueva parte con su respectiva vida útil y depreciación asociada. Asimismo, cuando una inspección mayor se lleva a cabo, su costo se reconoce en el valor en libros de la propiedad y equipo como reemplazo si el criterio de reconocimiento se cumple. Todas los demás gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren.

La depreciación de la propiedad y equipo se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil estimada, como sigue:

| | <u>Años</u> |
|--------------------------------|-------------------------|
| Edificios | 10 a 70, Promedio de 37 |
| Maquinaria y equipo | 2 a 25, Promedio de 6 |
| Equipo de transporte | 6 a 9 |
| Equipo de transporte aéreo | 30 |
| Mobiliario y equipo de oficina | 5 a 15 |
| Equipo de cómputo | 4 |
| Equipo de comunicación | 5 |

Una partida de propiedad y equipo y cualquier parte significativa inicialmente reconocida se deja de reconocer a partir de su baja o cuando no existen beneficios económicos futuros que se esperen por su uso o eliminación. Cualquier utilidad o pérdida derivada de la cancelación de un activo (calculada como la diferencia entre el valor neto recuperado y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados cuando el activo se cancela o se da de baja.

El valor de las propiedades y equipo se revisa cuando existen indicios de deterioro en el valor de dichos activos. Cuando el valor de recuperación de un activo, que es el mayor entre su precio de venta y valor de uso (el valor presente de los flujos de efectivo futuro), es inferior a su valor neto en libros, la diferencia se reconoce como una

pérdida por deterioro. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, no se han reconocido pérdidas por deterioro con respecto a las propiedades y equipo de la Compañía.

g) Arrendamientos

La determinación de si un contrato es, o contiene, un arrendamiento se basa en la sustancia económica del contrato a la fecha de inicio del mismo. El contrato se analiza con el objeto de comprobar si el cumplimiento del mismo depende del uso de un activo o activos específicos, o si el acuerdo implica un derecho de uso del activo o activos, aunque dicho derecho no esté especificado explícitamente en el contrato.

Los arrendamientos financieros que transfieren sustancialmente a la Compañía todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, se capitalizan al principio del arrendamiento por el valor razonable del elemento arrendado o, si es inferior, por el valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento. Los pagos por arrendamientos se clasifican como cargos financieros y reducción del pasivo por arrendamientos para alcanzar una tasa de interés constante en el saldo remanente del pasivo. Los pagos por el arrendamiento se reconocen en los gastos por intereses en el estado de resultados.

Los activos por arrendamiento se amortizan durante el período de vida útil del activo. Sin embargo, si no hay certeza razonable de que la Compañía obtendrá la propiedad al final del período de arrendamiento, el activo se amortiza durante el período más corto entre la vida útil del bien arrendado y el período del arrendamiento.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran linealmente como gastos operativos en la cuenta de resultados a lo largo del período del arrendamiento.

h) Combinaciones de negocios y crédito mercantil

Las combinaciones de negocios se registran aplicando el método de adquisición. El costo de adquisición es la suma de la contraprestación transferida, valuada al valor razonable en la fecha de adquisición, y el importe de la participación no controladora en de la adquirida, si hubiera. Para cada combinación de negocios, la Compañía elige si valúa la participación no controladora en de la adquirida al valor razonable o por la parte proporcional de los activos netos identificables de la adquirida. Los costos de adquisición relacionados se contabilizan cuando se incurren en los gastos administrativos.

Cuando la Compañía adquiere un negocio, evalúa los activos financieros y los pasivos financieros asumidos para su adecuada clasificación en base a los acuerdos contractuales, condiciones económicas y otras condiciones pertinentes que existan en la fecha de adquisición. Esto incluye la separación de los derivados implícitos de los contratos principales de la adquirida.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, en la fecha de adquisición se valoran a valor razonable las participaciones previamente mantenidas en el patrimonio de la adquirida y se reconocen las ganancias o pérdidas resultantes en la cuenta de resultados.

Cualquier contraprestación contingente que deba ser transferida por la adquirente se reconoce por su valor razonable en la fecha de adquisición. Los cambios subsecuentes en las contraprestaciones contingentes que se clasifican como activos o pasivos financieros, que sean un instrumento financiero, serán reconocidos de acuerdo con la NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición, registrando los cambios en el valor razonable como ganancia o pérdida o como cambio en otro resultado integral. Si la contraprestación contingente se clasifica como patrimonio neto no se revalúa y cualquier liquidación posterior se registra dentro del patrimonio neto. En los casos, en que las contraprestaciones contingentes no se encuentren dentro del alcance de la NIC 39, *Instrumentos financieros reconocimiento y medición*, se valoran de acuerdo con la NIIF correspondiente.

El crédito mercantil se reconoce inicialmente a su costo. El crédito mercantil es el exceso de la suma de la contraprestación transferida y el importe de la participación no controladora registrados sobre el valor neto de los activos adquiridos y los pasivos asumidos. Sí dicha contraprestación es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, la diferencia se reconoce en la cuenta de resultados.

Después del reconocimiento inicial, el crédito mercantil se registra al costo menos cualquier pérdida por deterioro acumulada. A efectos de la prueba de deterioro, el crédito mercantil adquirido en una combinación de negocios es asignado, desde la fecha de adquisición, a cada una de las tres unidades generadoras de efectivo de la Compañía que se espera que se beneficie de la combinación, independientemente de si existen otros activos o pasivos de la adquirida asignados a esas unidades.

Cuando el crédito mercantil forma parte de una unidad generadora de efectivo y una parte de las operaciones de dicha unidad se dan de baja, el crédito mercantil asociado a dichas operaciones enajenadas se incluye en el valor en libros de la operación al determinar la ganancia o pérdida obtenida en la enajenación de la operación. El crédito mercantil dado de baja en estas circunstancias se valora sobre la base de los valores relativos a la operación enajenada y la parte de la unidad generadora de efectivo que se retiene.

El crédito mercantil al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 fue de \$731,861 en cada uno de los períodos. El crédito mercantil reconocido a través de la combinación de negocios de “Casas Beta” ha sido alojado en la unidad generadora de efectivo del segmento de vivienda social.

i) Deterioro de los activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de reporte si existen indicios que algún activo pudiera estar deteriorado. Si existe algún indicio, o cuando una prueba de deterioro anual para un activo es requerida, la Compañía estima el valor de recuperación de dicho activo. El valor de recuperación de un activo es el más alto entre el valor razonable menos costos para su venta y su valor en uso de un activo o unidad generadora de efectivo (UGE) y es determinado para activos individuales, a menos que dicho activo no genere flujos y sea independiente de aquellos otros activos o grupos de activos. Cuando el valor en libros de un activo o de la unidad generadora de efectivo exceda el valor de recuperación, el activo se considera deteriorado y se ajusta a su valor de recuperación. Al evaluar el valor en uso, los flujos futuros estimados son descontados a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje el valor de mercado actual a la fecha de la valuación y los riesgos específicos del activo. Para determinar el valor razonable menos los costos para su venta, se consideran las recientes operaciones de mercado si están disponibles. Si dichas transacciones no pudieran ser identificadas, un modelo de valuación apropiado es utilizado. Estos cálculos son corroborados por múltiples valuaciones, precios de acciones públicas o cualquier otro indicador de valores.

La Compañía basa su cálculo de deterioro en presupuestos detallados y cálculos que se preparan separadamente por cada unidad generadora de efectivo para la cual se alojan los activos individuales. Estos presupuestos y estimaciones generalmente cubren un período de cinco años. Para períodos mayores, una tasa de crecimiento perpetua calculada y aplicada a proyectos futuros después del quinto año.

Las pérdidas por deterioro, incluyendo el deterioro de inventarios, se reconocen en el estado de resultados en las categorías de gastos consistentes con la función del activo deteriorado.

Crédito mercantil

El crédito mercantil se evalúa por deterioro anualmente al cierre de año y cuando las circunstancias indican que el valor en libros podría estar deteriorado.

El deterioro se determina evaluando el valor de recuperación de cada unidad generadora de efectivo (o grupos generadores de efectivo) relacionados con el crédito mercantil. Cuando el valor de recuperación de cada unidad generadora de efectivo es menor que su valor en libros, una pérdida por deterioro es reconocida. Las pérdidas por

deterioro relacionadas con el crédito mercantil no pueden ser reversadas en años futuros.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no han sido reconocidas pérdidas por deterioro con respecto a los activos de vida indefinida de la Compañía.

j) Inversión en asociada

La inversión de la Compañía en su asociada, una entidad sobre la que la Compañía tiene influencia significativa, se contabiliza utilizando el método de participación.

Bajo el método de participación, la inversión en una entidad asociada se mantiene en estado de situación financiera consolidado al costo más los cambios posteriores a la adquisición en la participación de los activos netos de la Compañía en la asociada.

El estado de resultados consolidado refleja la participación de la Compañía en los resultados de las operaciones de la asociada. Cuando haya un cambio que la entidad asociada reconoce directamente en su patrimonio neto, la Compañía reconoce su participación en dicho cambio y revela este hecho, cuando sea aplicable, en el estado consolidado de cambios en el capital contable. Se eliminan las ganancias y pérdidas no realizadas resultantes de las transacciones entre la Compañía y la entidad asociada correspondientes a la participación en la asociada que tiene la Compañía.

La participación de la Compañía en los resultados de la entidad asociada se muestra directamente en el estado de resultados consolidado. La inversión en la asociada se reconoce inicialmente al costo de adquisición y es posteriormente contabilizada utilizando el método de participación, mediante el cual la Compañía reconoce su participación en los resultados de operación y el patrimonio de la entidad asociada.

Los estados financieros de la asociada se preparan para el mismo período que los de la Compañía y se realizan los ajustes necesarios para homogeneizar cualquier diferencia que pudiera existir respecto a las políticas contables de la Compañía.

Después de aplicar el método de participación, la Compañía determina si es necesario reconocer pérdidas por deterioro respecto a la inversión neta que tenga en la entidad asociada. La Compañía determina en cada fecha de cierre si hay una evidencia objetiva de que la inversión en la entidad asociada se haya deteriorado. Si éste es el caso, la Compañía calcula el importe del deterioro como la diferencia entre el importe recuperable de la entidad asociada y su valor en libros y reconoce este importe en el renglón de Inversión en asociada en el estado de resultados consolidado.

Cuando la Compañía deja de tener influencia significativa en una entidad asociada, la Compañía valúa y reconoce cualquier inversión retenida a su valor razonable. Cualquier diferencia entre el valor en libros de la asociada en el momento de la pérdida de la influencia significativa y la contraprestación recibida se reconocen en la cuenta de resultados.

Ver Nota 14 para una mayor discusión sobre el método de participación en la inversión asociada.

k) Obligaciones por beneficios a los empleados

La Compañía otorga primas de antigüedad que cubren a todos sus trabajadores, las cuales se determinan con base en lo establecido en la Ley Federal del Trabajo (“LFT”). Bajo la LFT, los trabajadores tienen derecho a ciertos beneficios al momento de su separación de la Compañía, bajo ciertas circunstancias. Los costos de las primas de antigüedad se reconocen periódicamente mediante el método de crédito unitario proyectado utilizando hipótesis financieras en términos nominales. La Compañía no ha requerido hacer desembolso relativo a estos beneficios.

I) Instrumentos financieros – reconocimiento inicial y valoración posterior

i) Activos financieros

Reconocimiento inicial y valuación

Los activos financieros incluidos en el alcance de la NIC 39 se clasifican, según corresponda, como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas a cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta o derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros en el reconocimiento inicial.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción, salvo los activos financieros contabilizados a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros consolidados de la Compañía incluyen efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar así como instrumentos financieros derivados.

Valuación posterior

La valuación posterior de los activos financieros depende de su clasificación, como se indica a continuación:

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no se negocian en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se valúan al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectivo, menos el deterioro. El costo amortizado es calculado tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o costos que son una parte integral de la tasa efectiva de interés. La amortización de la tasa efectiva de interés se incluye en los ingresos por intereses en el estado de resultados consolidado. Las pérdidas derivadas del deterioro se reconocen en rubro de gasto por intereses en el estado de resultados consolidado.

Cancelación

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja cuando:

- Han expirado los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo
- La Compañía ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos sin retraso a un tercero bajo un acuerdo de transferencia; y la Compañía (a) ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, o (b) no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero ha transferido el control del mismo.

Cuando la Compañía ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo de un activo o ha asumido la obligación de transferirlos y no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo ni ha transferido su control, el activo se reconoce en la medida que la compañía los ha retenido.

En este caso, la Compañía también reconoce un pasivo asociado. El activo transferido y el pasivo asociado se valúan de acuerdo a un criterio que refleje los derechos y obligaciones que la Compañía ha retenido.

ii) Deterioro de los activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de cierre si hay alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Se considera que un activo financiero o un grupo de activos financieros está deteriorado si existen evidencias objetivas de deterioro como consecuencia de uno o más acontecimientos ocurridos con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, que implican una pérdida, y este acontecimiento

tiene un impacto en los flujos de efectivo estimados futuros del activo financiero o del grupo de activos financieros, los cuales pueden ser estimados de manera fiable. Las evidencias de deterioro pueden incluir indicios de que los deudores o un grupo de deudores están experimentando dificultades financieras significativas, demora en el pago o incumplimiento del principal o de sus intereses, la probabilidad de que entren en bancarrota u otra reorganización financiera y los datos observables indiquen que se ha producido una disminución apreciable de los flujos de efectivo futuros estimados, tales como retrasos en los pagos o cambios en las condiciones económicas correlacionadas con los incumplimientos.

iii) Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y valuación

Los pasivos financieros incluidos en el alcance de la NIC 39 se clasifican, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos o derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y, en el caso de los préstamos y créditos, se traen a costo amortizado. Esto incluye los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen los cuantas por pagar y otras cuentas a pagar, los préstamos y créditos y los instrumentos financieros derivados.

Valuación posterior

La valuación de los pasivos financieros depende de su clasificación como se indica a continuación:

Préstamos y créditos

Tras el reconocimiento inicial, los préstamos y los créditos con interés se valúan al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. Las pérdidas y ganancias se reconocen en el estado de resultados consolidado cuando se dan de baja los pasivos, así como a través del método de tasa interés efectiva.

El costo amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costos que sean parte integral del método tasa de interés efectiva. Los intereses devengados de acuerdo con dicho método se incluyen el rubro de gasto por intereses en el estado de resultados consolidado.

Cancelación

Un pasivo se da de baja cuando la obligación se extingue, cancela o vence.

Cuando un pasivo financiero existente se reemplaza por otro del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se tratan como una baja del pasivo original y el reconocimiento de una nueva obligación. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados consolidado.

m) Instrumentos financieros derivados y coberturas contables

Reconocimiento inicial y valuación posterior

La Compañía utiliza instrumentos financieros derivados, tales como principal-only e interest-only swaps, para cubrir los riesgos de tipo de cambio y de tasas de interés. Estos instrumentos financieros derivados se registran inicialmente

al valor razonable de la fecha en que se contrata el derivado y posteriormente se revalúan al valor razonable en cada fecha de cierre. Los derivados se contabilizan como activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo.

Cualquier pérdida o ganancia procedente de cambios en el valor razonable de los derivados se reconoce directamente en el estado de resultados, excepto la parte efectiva de las coberturas de flujos de efectivo, que se reconoce en otros resultados integrales.

Para contabilizar las coberturas, éstas se clasifican como:

- Coberturas del valor razonable, cuando cubren la exposición a cambios en el valor razonable de un activo o pasivo registrado o de un compromiso en firme no registrado (excepto por el riesgo en tipo de cambio).
- Coberturas de flujos de efectivo, cuando cubren la exposición a la variabilidad de los flujos de efectivo que es atribuible ya sea a un riesgo concreto asociado a un activo o pasivo registrado o a una transacción prevista altamente probable, o bien al riesgo de tipo de cambio en un compromiso firme no registrado.
- Coberturas de la inversión neta en un negocio en el extranjero.

Al principio de la relación de cobertura, la Compañía designa y documenta formalmente la relación de cobertura que se desea aplicar y el objetivo de gestión del riesgo y la estrategia para aplicar la cobertura. La documentación incluye la identificación del instrumento de cobertura, la partida o transacción cubierta, la naturaleza del riesgo que se está cubriendo y cómo evaluará la entidad la efectividad de los cambios en el valor razonable del instrumento de cobertura para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable de la partida cubierta o en los flujos de efectivo atribuibles al riesgo cubierto. Se espera que dichas coberturas sean altamente efectivas para compensar cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo, y se evalúan de forma continua para determinar si realmente han sido altamente efectivas a lo largo de los ejercicios para los que fueron designadas.

Las coberturas que cumplen con los estrictos criterios para la contabilización de coberturas se registran del siguiente modo:

Para propósitos de coberturas de flujos de efectivo, las mismas se clasifican como de cobertura cuando la exposición a las variaciones en los flujos de efectivo se atribuye ya sea a un riesgo en particular asociado con el activo o pasivo, o a un derivado de una transacción futura.

La porción efectiva de la ganancia o pérdida en el instrumento de cobertura se reconoce directamente en el capital contable, mientras que la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en el estado de resultados. Los importes llevados al capital contable se transfieren al estado de resultados cuando la operación de cobertura afecte el estado de resultados, ya sea cuando la cobertura de ingresos o gastos sea reconocida o cuando una venta futura ocurra.

Cuando una transacción futura o compromiso en firme no se espere que ocurra, los importes previamente reconocidos en el capital contable son transferidos al estado de resultados. Si los instrumentos de cobertura expiran o son vendidos, terminados o ejercicios sin reemplazo o renovación, o su designación como de cobertura es revocada, los importes previamente reconocidos en el capital contable permanecen en el capital contable hasta que la transacción futura o compromiso en firme ocurra.

Clasificación corriente/no corriente

Los instrumentos derivados que no han sido designados como instrumentos de cobertura efectivos se clasifican como corrientes o no corrientes o se separan entre corrientes y no corrientes en base a la evaluación de los hechos y las circunstancias.

- Si la Compañía espera mantener un derivado como cobertura económica (y no aplica contabilidad de cobertura) por un período superior a 12 meses desde la fecha de cierre, el derivado se clasifica como no corriente (o se separa entre corriente y no corriente), de acuerdo con la clasificación del elemento subyacente.
- Los derivados implícitos que no están estrechamente relacionados con el contrato principal se clasifican de acuerdo con los flujos de efectivo del contrato principal.
- Los instrumentos derivados que cumplen con los requisitos de cobertura contable efectiva, y han sido designados como tales, se clasifican de acuerdo con la clasificación del elemento cubierto subyacente. El instrumento derivado se separa entre corriente y no corriente sólo cuando se pueda realizar una separación fiable.

n) Anticipo de clientes

Los anticipos de clientes representan depósitos en efectivo recibidos de clientes a manera de anticipo para adquirir una vivienda, cuando sea requerido. Estos importes se reconocen como anticipo hasta que la vivienda sea escriturada. También se compone de anticipos de clientes recibidos para servicios de construcción a ser proporcionados, los cuales serán aplicados al ingreso de acuerdo a los términos establecidos por los contratos.

o) Provisiones

Las provisiones se registran cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, para la que es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar dicha obligación y el importe de la obligación pueda estimarse con fiabilidad. Cuando la Compañía espera que parte o la totalidad de una provisión sea reembolsada, tal reembolso se reconoce como un activo separado, pero sólo cuando sea prácticamente segura su recuperación. El gasto relacionado con cualquier provisión se presenta neto de cualquier reembolso en el estado de resultados consolidado.

En el caso que el valor del dinero en el tiempo sea material, las provisiones son descontadas utilizando una tasa antes de impuestos que refleje cuando sea apropiado, los riesgos específicos al pasivo. Cuando el descuento sea utilizado, el incremento en la provisión derivado del paso del tiempo se reconoce como gasto por intereses.

La Compañía evalúa periódicamente su posiciones fiscales inciertas para determinar si estas cumplen con el criterio de que es más probable que suceda a que no suceda el que sean reconocidas en los estados financieros por el monto mayor, mientras más grande sea el beneficio es más probable que sea detectado en una revisión, de las autoridades fiscales. La Compañía provisiona recargos y actualizaciones relacionados con el saldo de estos beneficios por impuestos no reconocidos.

p) Impuesto sobre la renta

Impuesto corriente

El impuesto corriente a cargo o a favor por el período actual se reconoce hasta el importe que se espera recuperar o pagar a las autoridades fiscales. Las tasas de impuestos y leyes fiscales utilizadas para calcular el importe son aquellas que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de reporte en los países donde la Compañía opera y genera ingreso gravable.

El impuesto corriente relacionado a partidas reconocidas directamente en el capital contable se reconoce en el capital contable y no en el estado de resultados. La administración periódicamente evalúa las posiciones fiscales en las declaraciones de impuestos con respecto a situaciones donde las regulaciones fiscales correspondientes son sujetas a interpretación y establecen las provisiones donde es apropiado.

Impuesto diferido

Los impuestos diferidos se determinan por el método de activos y pasivos a la fecha de reporte entre las bases contables de los activos y sus valores en libros para efectos de reporte financiero.

Los impuestos sobre la renta diferidos pasivos se reconocen por todas las diferencias temporales excepto:

- Cuando el pasivo por impuesto sobre la renta diferido deriva del reconocimiento inicial de crédito mercantil de un activo o pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y al tiempo de la transacción, no afecte la utilidad contable ni fiscal.
- Con respecto a las diferencias temporales asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, donde el tiempo de reversa de las diferencias temporales pueda ser controlado y sea probable que las diferencias temporales no se reversen en un futuro cercano.

Los impuestos sobre la renta diferidos activos se reconocen por todas las diferencias temporales deducibles, pérdidas y créditos fiscales por amortizar, mientras sea probable que la utilidad gravable esté disponible donde las diferencias temporales deducibles y las pérdidas y créditos fiscales por amortizar puedan ser utilizadas, excepto:

- Cuando el activo por impuesto sobre la renta diferido relacionado a las diferencias temporales derive del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en la transacción que no sea una combinación de negocios y al tiempo de la transacción, no afecte la utilidad contable ni fiscal.
- Con respecto a las diferencias temporales deducibles asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, los impuestos diferidos activos podrán ser reconocidos solo mientras sea probable que las diferencias temporales sean reversibles en un futuro cercano y la utilidad gravable sea disponible cuando las diferencias temporales puedan ser utilizadas.

El valor en libros de los activos diferidos se revisa a la fecha de cada reporte y se reduce en tanto no sea probable que exista suficiente utilidad gravable que pueda permitir toda o una parte del impuesto diferido activo para ser utilizado. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos que sean revaluados a la fecha de cada reporte y sean reconocidos en cuando sea probable que las futuras utilidades fiscales permitan que el impuesto sobre la renta activo sea recuperado.

Los impuestos diferidos activos y pasivos se miden a las tasas fiscales que se espera aplicar en el año en que el activo sea realizado o el pasivo pagado, basado en tasas fiscales que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de reporte.

El impuesto diferido relacionado a partidas reconocidas fuera de la utilidad o pérdida se reconoce fuera de la utilidad o pérdida. Las partidas de impuestos diferidos son reconocidas en correlación de la transacción de origen ya sea en el resultado integral o directamente en el capital contable.

Los activos y pasivos diferidos se netean si existe un derecho legal para netear los activos contra los pasivos y los impuestos diferidos están relacionados a la misma entidad y a la misma autoridad fiscal.

q) Moneda extranjera

Los estados financieros consolidados de la Compañía se presentan en miles de pesos mexicanos, que es también la moneda funcional de la Sociedad controladora. Cada entidad de la Compañía determina su propia moneda funcional y las partidas incluidas en los estados financieros de cada sociedad se valoran utilizando esa moneda funcional.

Transacciones y saldos

Inicialmente las subsidiarias de la Compañía registran las transacciones en moneda extranjera al tipo de cambio de la moneda funcional vigente en la fecha de la transacción.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional al tipo de cambio de contado vigente en la fecha de cierre.

Todas las diferencias surgidas al liquidar o convertir las partidas monetarias se registran en el estado de resultados consolidado, a excepción de las partidas monetarias que forman como parte de la cobertura de la inversión neta de la Compañía en un negocio en el extranjero. Estas diferencias se registran en otros resultados integrales hasta la

enajenación de la inversión neta, momento en el que son reclasificadas a la cuenta de resultados. Los ajustes fiscales atribuibles a las diferencias de cambio de estas partidas monetarias también se reconocen en otro resultado integral.

Las partidas del capital contable que sean medidas en términos de costo histórico en una moneda extranjera son convertidas utilizando los tipos de cambios a las fechas de las transacciones, las partidas del estado de resultados utilizando el tipo de cambio promedio durante el año y cualquier otro activo o pasivo con el tipo de cambio al final de la fecha de reporte. La utilidad o pérdida derivada de la conversión de partidas no monetarias se reconoce en línea con la utilidad o pérdida de la partida que dio a lugar el ajuste de conversión (diferencias en conversión cuya ganancia o pérdida es reconocida en otros resultados integrales o utilidad o pérdida, también son reconocidos en otros resultados integrales o utilidad o pérdida respectivamente).

Entidades del grupo

En la consolidación, los activos y pasivos de Brasil e India se convierten a pesos al tipo de cambio vigente en la fecha de cierre y las cuentas de resultados se convierten al tipo de cambio promedio vigente en la fecha de las transacciones. Las diferencias de cambio surgidas en la conversión se reconocen en otro resultado integral. Cuando se enajena una inversión en el extranjero, el componente de otro resultado integral relativo a esta inversión se reconoce en el estado de resultados consolidado.

En la Nota 22 se muestra la posición consolidada en moneda extranjera al final de cada ejercicio y los tipos de cambio utilizados en la conversión de estos saldos.

r) Pagos basados en acciones

La Compañía tiene implementados diferentes planes de pagos basados en acciones a través de los cuales algunos de sus ejecutivos y funcionarios de la empresa reciben una remuneración.

Durante 2011 la Compañía implementó un nuevo plan, cuyo costo de compensación fue determinado como referencia del valor razonable de dichos pasivos a la fecha de balance. El valor razonable de la compensación es determinado usando un modelo de precios apropiado y es valuado a la fecha de otorgamiento (ver Nota 21).

s) Utilidad por acción

La utilidad por acción de la participación controladora se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada de la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La Compañía no posee valores dilutivos adicionales al plan de acciones revelado en la Nota 21, cuyos efectos fueron inmatrimales. La utilidad por acción básica y diluida es la misma para los períodos presentados en este estado financiero.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la utilidad por acción se calculó como sigue:

| | 2012 | 2011 |
|--|----------------|--------------|
| Utilidad neta participación controladora | \$ 1,595,181 | \$ 1,015,051 |
| Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles) | 334,568 | 334,700 |
| Utilidad por acción | \$ 4.77 | \$ 3.03 |

t) Presentación del estado de resultados

Los costos e ingresos reflejados en el estado de resultados consolidado se presentan de acuerdo a su función, ya que esta clasificación permite un adecuado análisis de los márgenes brutos y operativos. La utilidad de operación de la Compañía se presenta porque es un indicador importante de su desempeño y resultados e incluye ingresos ordinarios, costos y gastos de operación.

u) Información por segmentos

La información por segmentos se presenta de acuerdo a la información que analiza la dirección en la toma de

decisiones de la administración. La información se presenta considerando los tipos de ingreso (vivienda social, vivienda media, acuerdos de concesión, servicios de construcción y otros).

v) Utilidad integral

La utilidad integral incluye la utilidad neta, el efecto de diferencias cambiarias en la conversión de monedas extranjeras y el cambio en el valor razonable de instrumentos financieros derivados (e instrumentos relacionados) que cumplen con el criterio de contabilidad de cobertura. Los efectos de estos conceptos y los cambios de los instrumentos financieros derivados y otras cuentas de capital (incluyendo la utilidad integral de cada período) se muestran en los estados de resultados integrales consolidados.

| | Instrumentos financieros derivados | Otras cuentas de capital |
|---|---|-------------------------------------|
| Saldo al 1 de enero de 2011 | \$ (308,854) | \$ 53,317 |
| Cambios en el valor razonable de instrumento financiero derivado | 452,333 | - |
| Impuesto sobre la renta diferido relacionado a los cambios en el valor razonable de instrumento financiero derivado | (126,231) | - |
| Pérdida cambiaria del Senior Guaranteed Notes 2019 | - | (399,250) |
| Impuesto sobre la renta diferido relacionado a la utilidad cambiaria por el Senior Guaranteed Notes 2019 | - | 111,791 |
| Diferencias cambiarias en la conversión de operaciones extranjeras | - | (2,285) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2011 | 17,248 | (236,427) |
| Cambios en el valor razonable de instrumento financiero derivado | (612,813) | - |
| Impuesto sobre la renta diferido relacionado a los cambios en el valor razonable de instrumento financiero derivado | 171,853 | - |
| Utilidad cambiaria por los Senior Guaranteed Notes 2019 y 2020 | - | 137,275 |
| Impuesto sobre la renta diferido relacionado a la utilidad cambiaria por los Senior Guaranteed Notes 2019 y 2020 | - | (36,797) |
| Diferencias cambiarias en la conversión de operaciones extranjeras | - | (123,375) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2012 | \$ (423,712) | \$ (259,324) |

4. Primera adopción de las NIIF

Estos estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2012, son los primeros que la Compañía ha preparado de conformidad con las NIIF. Por los períodos incluidos hasta el 31 de diciembre de 2011, la Compañía había preparado sus estados financieros consolidados de conformidad con las NIF Mexicanas.

La Compañía ha preparado sus estados financieros los cuales cumplen con las NIIF aplicables para los períodos dictaminados en o después del 31 de diciembre de 2012, junto con los períodos comparativos al 31 de diciembre de 2011, como se describe en las políticas contables. En la preparación de estos estados financieros, el estado de situación financiera de apertura fue preparado al 1 de enero de 2011, fecha de transición a las NIIF. Esta nota explica los principales ajustes realizados por la Compañía al reformular sus estados financieros bajo NIF Mexicanas, incluyendo el estado de situación financiera al 1 de enero de 2011 y sus estados financieros previamente publicados bajo NIF Mexicanas por el año terminado al 31 de diciembre de 2011.

Exenciones aplicadas

Para la preparación de los estados financieros consolidados bajo NIIF, la Compañía aplicó las excepciones obligatorias y utilizó ciertas exenciones opcionales establecidas en la NIIF 1, en relación con la aplicación retrospectiva total.

La Compañía aplicó las siguientes excepciones obligatorias establecidas en la NIIF 1, que no permite la aplicación retrospectiva a los requerimientos establecidos en dichas normas:

- Estimaciones contables: todas las estimaciones contables significativas hechas bajo NIF Mexicanas son consistentes con las estimaciones bajo NIIF por los mismos períodos. No se han realizado ajustes retrospectivos a las estimaciones contables llevados a cabo antes de la fecha de transición. Ciertos ajustes (correcciones) con relación a la estimación de las vidas útiles de la propiedad y equipo se llevaron a cabo, los cuales fueron aplicados prospectivamente desde el 1 de enero de 2011 que es la fecha de transición. Dichos ajustes no fueron importantes, tanto en el estado de situación financiera consolidado emitido previamente al 1 de enero de 2011, como en el estado de resultados consolidado bajo NIF Mexicanas emitido anteriormente al 31 de diciembre de 2011.
- Relaciones de cobertura: los instrumentos financieros derivados que fueron considerados de cobertura bajo NIF Mexicanas califican también bajo NIC 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición*, como de cobertura. No se hicieron designaciones de cobertura de manera retrospectiva.

La Compañía aplica las siguientes exenciones opcionales establecidas en la NIIF 1:

- NIIF 3 *Combinaciones de Negocios*: ha sido aplicada para combinaciones de negocios anteriores que ocurrieron antes del 1 de enero de 2011. Utilizar esta exención significa que los valores en libros bajo NIF Mexicanas de los activos y pasivos, que se requieren reconocer bajo NIIF, es su valor asumido a la fecha de adquisición. Los activos y pasivos que no califican para ser reconocidos bajo NIIF se excluyen del balance inicial bajo NIIF.
- La Compañía eligió reformular algunas partidas de propiedad y equipo a la fecha de transición; el valor reformulado representa el valor razonable como costo asumido, incluyendo la depreciación acumulada. Dicho valor razonable fue determinado con base a avalúos externos, y para períodos futuros, la Compañía aplicó el método de costo.
- La Compañía eligió aplicar los requisitos establecidos en la NIC 23 *Costos por préstamos*, a partir de la fecha de transición y por ello contabilizará los costos por préstamos después de la fecha de transición de acuerdo a la NIC 23, incluyendo aquellos costos por préstamos incurridos después de dicha fecha en base a activos calificables previamente bajo construcción. Los costos por préstamos incluidos previamente bajo NIF Mexicanas fueron sujetos a la exención del costo asumido.

Conciliación del estado de situación financiera al 1 de enero de 2011 (fecha de transición a NIIF):

| | | NIF | | | |
|--|-------|---------------|------------|-------------------|---------------|
| | Notas | Mexicanas | Ajustes | Reclasificaciones | NIIF |
| Activo | | | | | |
| Activo circulante: | | | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | (j) | \$ 3,435,222 | \$ - | \$ (127,530) | \$ 3,307,692 |
| Efectivo restringido | (j) | - | - | 127,530 | 127,530 |
| Cuentas por cobrar, neto | | 1,975,203 | - | - | 1,975,203 |
| Inventarios | (a) | 17,121,857 | (52,464) | - | 17,069,393 |
| Pagos anticipados | | 469,361 | - | - | 469,361 |
| Otros activos financieros | | 272,830 | - | - | 272,830 |
| Total del activo circulante | | 23,274,473 | (52,464) | - | 23,222,009 |
| Activo no circulante: | | | | | |
| Terrenos para futuros desarrollos y obra en proceso | (a) | 10,591,499 | (203,205) | - | 10,388,294 |
| Propiedad y equipo, neto | (b) | 1,002,572 | 506,919 | - | 1,509,491 |
| Crédito mercantil | | 731,861 | - | - | 731,861 |
| Otros activos no circulantes | (d) | 199,645 | (4,103) | (163,867) | 31,675 |
| Cuentas por cobrar a largo plazo | | 62,166 | - | - | 62,166 |
| Instrumentos financieros derivados | (e) | - | 13,123 | - | 13,123 |
| Impuesto sobre la renta diferido | (h) | 779,268 | 78,445 | - | 857,713 |
| Total del activo no circulante | | 13,367,011 | 391,179 | (163,867) | 13,594,323 |
| Total activo | | \$ 36,641,484 | \$ 338,715 | \$ (163,867) | \$ 36,816,332 |
| Pasivo y capital contable | | | | | |
| Pasivo a corto plazo: | | | | | |
| Pasivos bancarios a corto plazo y porción circulante de la deuda a largo plazo | (d) | \$ 1,728,513 | \$ - | \$ (35,465) | \$ 1,693,048 |
| Porción circulante de los arrendamientos capitalizables | | 169,604 | - | - | 169,604 |
| Cuentas por pagar | (i) | 3,410,579 | - | 1,540 | 3,412,119 |
| Acreedores por adquisición de terrenos | | 778,141 | - | - | 778,141 |
| Depósitos de clientes para futuros ventas | | 624,644 | - | - | 624,644 |
| Otros impuestos por pagar | | 754,264 | - | - | 754,264 |
| Impuesto sobre la renta | | 37,531 | - | - | 37,531 |
| Participación de los trabajadores en las utilidades | (i) | 1,540 | - | (1,540) | - |
| Provisión para posiciones fiscales inciertas | | 775,946 | - | - | 775,946 |
| Total pasivo a corto plazo | | 8,280,762 | - | (35,465) | 8,245,297 |
| Pasivo a largo plazo: | | | | | |
| Deuda a largo plazo | (d) | 10,787,601 | - | (128,402) | 10,659,199 |
| Arrendamientos por pagar a largo plazo | | 235,430 | - | - | 235,430 |
| Instrumentos financieros derivados | (e) | 508,160 | (15,796) | - | 492,364 |
| Acreedores por adquisición de terrenos a largo plazo | | 41,441 | - | - | 41,441 |
| Otros pasivos a largo plazo | (f) | 90,478 | (85,794) | - | 4,684 |
| Impuesto sobre la renta diferido | (h) | 4,377,101 | 187,339 | - | 4,564,440 |
| Total pasivo a largo plazo | | 16,040,211 | 85,749 | (128,402) | 15,997,558 |
| Total pasivo | | 24,320,973 | 85,749 | (163,867) | 24,242,855 |
| Capital contable: | | | | | |

| | | | | | |
|---|-----------------------|---------------|------------|--------------|---------------|
| Capital social | (a) | 528,011 | (102,567) | - | 425,444 |
| Prima en venta de acciones | (a) | 3,290,861 | (457,606) | - | 2,833,255 |
| Acciones de tesorería al costo | | (98,412) | - | - | (98,412) |
| Utilidades retenidas | (a, b, c, e, f, h) | 8,657,851 | 820,951 | - | 9,478,802 |
| Instrumentos financieros derivado, neto de impuestos diferidos | (e, h) | (330,709) | 21,855 | - | (308,854) |
| Otras cuentas de capital | (c) | 82,984 | (29,667) | - | 53,317 |
| Capital contable participación controladora | | 12,130,586 | 252,966 | - | 12,383,552 |
| Participación no controladora en subsidiarias consolidadas | | 189,925 | - | - | 189,925 |
| Total del capital contable | | 12,320,511 | 252,966 | - | 12,573,477 |
| Total del pasivo y capital contable | | \$ 36,641,484 | \$ 338,715 | \$ (163,867) | \$ 36,816,332 |

Conciliación del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2011:

| | Notas | NIF Mexicanas | Ajustes | Reclasificaciones | NIF al 31 de diciembre de 2011 |
|---|--------|---------------|--------------|-------------------|---|
| Activo | | | | | |
| Activo circulante: | | | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | (j) | \$ 3,992,653 | \$ - | \$ (132,303) | \$ 3,860,350 |
| Efectivo restringido | (j) | - | - | 132,303 | 132,303 |
| Cuentas por cobrar, neto | (p) | 1,993,023 | (30,226) | - | 1,962,797 |
| Cuentas por cobrar a filiales | | 174,073 | - | - | 174,073 |
| Inventarios | (a,g) | 18,412,586 | (581,998) | - | 17,830,588 |
| Pagos anticipados | | 469,846 | - | - | 469,846 |
| Otros activos financieros | | 530,501 | - | - | 530,501 |
| Total del activo circulante | | 25,572,682 | (612,224) | - | 24,960,458 |
| Activo no circulante: | | | | | |
| Terrenos para futuros desarrollos y obra en proceso | (a) | 12,859,328 | (104,190) | - | 12,755,138 |
| Propiedad y equipo, neto | (a, b) | 786,137 | 588,991 | - | 1,375,128 |
| Crédito mercantil | | 731,861 | - | - | 731,861 |
| Inversión en asociada | (k) | - | - | 36,979 | 36,979 |
| Otros activos no circulantes | (d,k) | 399,109 | (85,254) | (213,509) | 100,346 |
| Cuentas por cobrar a largo plazo | | 155,713 | - | - | 155,713 |
| Instrumentos financieros derivados | (e) | - | 70,014 | - | 70,014 |
| Impuesto sobre la renta diferido | (h) | 867,471 | 2,795 | - | 870,266 |
| Total del activo no circulante | | 15,799,619 | 472,356 | (176,530) | 16,095,445 |
| Total del activo | | \$ 41,372,301 | \$ (139,868) | \$ (176,530) | \$ 41,055,903 |
| Pasivo y capital contable | | | | | |
| Pasivo a corto plazo: | | | | | |
| Pasivos bancarios a corto plazo y porción circulante de la deuda a largo plazo | | | | | |
| | (d) | \$ 3,662,357 | \$ - | \$ (53,237) | \$ 3,609,120 |
| Porción circulante de los arrendamientos capitalizables | | | | | |
| | | 188,937 | - | - | 188,937 |
| Cuentas por pagar | (i) | 3,075,409 | - | 67,420 | 3,142,829 |
| Acreedores por adquisición de terrenos | | 1,172,293 | - | - | 1,172,293 |
| Depósitos de clientes para futuras ventas | | 669,851 | - | - | 669,851 |
| Otros impuestos por pagar | | 1,056,606 | - | - | 1,056,606 |

| | | | | | |
|---|--------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| Impuesto sobre la renta | | 91,586 | - | - | 91,586 |
| Participación de los trabajadores en las utilidades | (i) | 67,420 | - | (67,420) | - |
| Provisión para posiciones fiscales inciertas | | 1,599,642 | - | - | 1,599,642 |
| Total pasivo a corto plazo | | 11,584,101 | - | (53,237) | 11,530,864 |
| Pasivo a largo plazo: | | | | | |
| Deuda a largo plazo | (d) | 10,957,580 | - | (123,293) | 10,834,287 |
| Deuda a largo plazo relacionada con prisiones | | 400,329 | - | - | 400,329 |
| Arrendamientos por pagar a largo plazo | | 154,933 | - | - | 154,933 |
| Instrumentos financieros derivados | (e) | 12,226 | (4,675) | - | 7,551 |
| Otros pasivos a largo plazo | (f) | 74,115 | (69,440) | - | 4,675 |
| Impuesto sobre la renta diferido | (h) | 4,501,539 | (9,048) | - | 4,492,491 |
| Total pasivo a largo plazo | | 16,100,722 | (83,163) | (123,293) | 15,894,266 |
| Total pasivo | | 27,684,823 | (83,163) | (176,530) | 27,425,130 |
| Capital contable: | | | | | |
| Capital social | (a) | 528,011 | (102,567) | - | 425,444 |
| Prima en venta de acciones | (a) | 3,290,861 | (457,606) | - | 2,833,255 |
| Acciones en tesorería al costo | | (102,053) | - | - | (102,053) |
| Utilidades retenidas | (a, b, c, e, f, h) | 9,962,265 | 531,588 | - | 10,493,853 |
| Instrumentos financieros derivados, neto de impuestos diferidos | (e, h) | 15,701 | 1,547 | - | 17,248 |
| Otras cuentas de capital | (c) | (206,760) | (29,667) | - | (236,427) |
| Capital contable participación controladora | | 13,488,025 | (56,705) | - | 13,431,320 |
| Participación no controladora en subsidiarias consolidadas | | 199,453 | - | - | 199,453 |
| Total capital contable | | 13,687,478 | (56,705) | - | 13,630,773 |
| Total pasivo y capital contable | | \$ 41,372,301 | \$ (139,868) | \$ (176,530) | \$ 41,055,903 |

Conciliación del estado de resultados por el año terminado al 31 de diciembre de 2011

| | Notas | NIF Mexicanas | Ajustes | Reclasificaciones | NIF al 31 de diciembre de 2011 |
|---------------------------------|-------------|---------------|-------------|-------------------|--------------------------------------|
| Venta de viviendas | (p) | \$ - | \$ (30,226) | \$ 20,209,967 | \$ 20,179,741 |
| Servicios de construcción | (p) | - | - | 986,207 | 986,207 |
| Otros ingresos | (p) | - | - | 657,105 | 657,105 |
| Ingresos | (p) | 21,853,279 | (30,226) | 21,853,279 | 21,823,053 |
| Costo de ventas | (a,b,f,g,i) | 16,165,752 | (350,842) | 65,880 | 15,880,790 |
| Utilidad bruta | | 5,687,527 | 320,616 | (65,880) | 5,942,263 |
| Gastos de operación | (a,b) | 2,767,974 | 6,955 | - | 2,774,929 |
| Otros gastos de operación, neto | (f)(1) | 344,867 | (30,147) | 37,745 | 352,465 |
| Utilidad de operación | | 2,574,686 | (343,808) | 103,625 | 2,814,869 |
| Gasto por intereses | (d)(l) | 390,618 | 1,507 | (84,646) | 307,479 |
| Ingresos por intereses | | (194,009) | - | - | (194,009) |
| Pérdida cambiaria, neta | (g) | 265,811 | 740,809 | - | 1,006,620 |
| Efectos de valuación de | (e) | (67,616) | (1,779) | - | (69,395) |

| | | | | |
|--|-----|--------------|--------------|----------|
| instrumentos financieros derivados, neto | | | | |
| Método de participación en asociada | (k) | - | - | (18,979) |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad | | 2,179,882 | (396,729) | - |
| Impuestos a la utilidad | (h) | 865,940 | (107,366) | - |
| Utilidad neta consolidada | | 1,313,942 | (289,363) | - |
| Utilidad neta participación controladora | | 1,304,414 | (289,363) | - |
| Utilidad neta participación no controladora | | 9,528 | - | - |
| Utilidad neta consolidada | | \$ 1,313,942 | \$ (289,363) | \$ - |

Conciliación del estado de resultados integral por el año terminado al 31 de diciembre de 2011

| | Notas | NIF Mexicanas | Ajustes | NIF al 31 de diciembre de 2011 |
|--|-------|------------------|--------------|---|
| Utilidad neta consolidada | | \$ 1,313,942 | \$ (289,363) | \$ 1,024,579 |
| Otras utilidades (pérdidas) integrales: | | | | |
| Pérdida cambiaria por los Senior Guaranteed notes cubiertos por instrumentos financieros derivados | | (399,250) | - | (399,250) |
| Impuesto sobre la renta diferido relacionado con la pérdida cambiaria por los Senior Guaranteed notes cubiertos por instrumentos financieros derivados | | 111,791 | - | 111,791 |
| Diferencias cambiarias en la conversión de operaciones extranjeras | | (2,285) | - | (2,285) |
| Efectos de valuación de instrumentos financieros derivados | (e,h) | 481,126 | (28,793) | 452,333 |
| Impuesto sobre la renta diferido relacionado con los efectos de valuación de instrumentos financieros derivados | | (134,716) | (8,485) | (126,231) |
| Utilidad integral del año | | \$ 1,370,608 | \$ (309,671) | \$ 1,060,937 |

Conciliación del estado de resultados consolidado por el año terminado al 31 de diciembre de 2011

| | Notas | Para el año terminado al 31 de Diciembre de 2011 |
|--|-----------|--|
| Utilidad neta consolidada bajo NIF Mexicanas | | \$ 1,313,942 |
| Ganancia en venta de Propiedad y equipo | (a,b) | 27,356 |
| Depreciación | (a,b) | 51,925 |
| Costo de ventas | (a) | 55,255 |
| Beneficios a empleados | (f) | (20,158) |
| Costos por préstamos | (g) | (482,983) |
| Impuesto sobre la renta diferido | (h) | 107,366 |
| Otras partidas, neta | (d)(e)(p) | (28,124) |
| Total de ajustes al resultado neto consolidado | | (289,363) |
| Utilidad neta consolidada bajo NIIF | | \$ 1,024,579 |

Conciliación del estado de flujos de efectivo consolidado por el año terminado al 31 de diciembre de 2011.

| | NIF | | |
|---|--------------|--------------|--------------|
| | Mexicanas | Ajustes | NIIF |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad | \$ 2,179,882 | \$ (396,729) | \$ 1,783,153 |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación | (815,041) | 422,104 | (392,937) |
| Flujos netos de efectivo utilizados por de actividades de inversión | (221,184) | (30,148) | (251,332) |
| Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento | (583,941) | - | (583,941) |
| Ajuste al flujo por cambios en el valor del efectivo | (2,285) | - | (2,285) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al 1 de enero de 2011 | 3,435,222 | (127,530) | 3,307,692 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2011 | \$ 3,992,653 | \$ (132,303) | \$ 3,860,350 |

En el punto (o) abajo se muestra un mayor análisis de los ajustes al estado de flujos de efectivo que se presenta.

A continuación se describen los principales ajustes registrados por la Compañía con base a la adopción de las NIIF:

q. Inflación

Bajo NIF Mexicanas los efectos de la inflación en la información financiera fueron reconocidos al 31 de diciembre de 2007. Posterior a 2007, la inflación fue reconocida bajo NIF Mexicanas, cuando el entorno económico en la entidad fue inflacionario, que es cuando la inflación acumulada por los últimos tres años sea equivalente o mayor al 26%. NIIF considera una economía como híper inflacionaria cuando la inflación acumulada de los últimos tres años anteriores se aproxime o exceda un 100%. El último período híper inflacionario para México y Brasil fue en 1997, antes que la Compañía iniciara sus actividades en Brasil. Derivado que la Compañía fue constituida en 1998, todos los efectos de inflación previamente reconocidos en México por el período de 1998 a 2007 fueron eliminados.

Los efectos de inflación eliminados a la fecha de transición resultaron en una reducción de \$(52,464) y \$(203,205) en el inventario y la tierra para futuros desarrollos, respectivamente y un incremento de \$457,606 en prima en venta de acciones, una disminución de \$(102,567) en el capital social y una disminución de \$(21,183) en propiedad y equipo; todos los ajustes se reconocieron en los resultados acumulados. La eliminación de la indexación de los saldos de inventario a la fecha de transición dio lugar a una disminución en el costo de ventas de \$ 55,255 durante el año terminado el 31 de diciembre de 2012. Los ajustes a los valores totales de propiedad y equipo, también dieron lugar a ajustes a los importes de la depreciación registrada durante el año terminado el 31 de diciembre de 2012.

r. Revaluación de propiedad y equipo

La Compañía eligió contabilizar la propiedad y equipo bajo el modelo de revaluación y valorar su propiedad y equipo a la fecha de transición a valor razonable y utilizar dicho valor razonable como costo asumido a dicha fecha, excepto por los activos relacionados con Brasil e India para los cuales la Compañía eligió utilizar su valor bajo NIF Mexicanas a la fecha de transición como el costo asumido.

Para períodos posteriores a la fecha de transición, la Compañía mide su propiedad y equipo en base al costo

histórico.

El efecto de revaluación de propiedad y equipo como costo asumido resultó en un incremento en propiedad y equipo de \$528,102 contra los resultados acumulados a la fecha de transición.

| | <u>Costo histórico</u> | <u>Ajuste</u> | <u>Valor razonable</u> |
|----------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| Costo: | | | |
| Terrenos y edificios | \$ 286,833 | \$ 273,608 | \$ 560,441 |
| Maquinaria y equipo | 1,626,885 | (925,904) | 700,981 |
| Equipo de transporte aéreo | 75,202 | (53,218) | 21,984 |
| Otros activos fijos | 421,319 | (176,373) | 244,946 |
| | <u>\$ 2,410,239</u> | <u>\$ (881,887)</u> | <u>\$ 1,528,352</u> |
| Depreciación acumulada: | | | |
| Edificios | \$ 64,299 | \$ (64,299) | \$ - |
| Maquinaria y equipo | 1,080,536 | (1,068,257) | 12,279 |
| Equipo de transporte aéreo | 32,555 | (32,555) | - |
| Otros activos fijos | 230,277 | (223,695) | 6,582 |
| | <u>\$ 1,407,667</u> | <u>\$ (1,388,806)</u> | <u>\$ 18,861</u> |
| Neto | <u>\$ 1,002,572</u> | <u>\$ 506,919</u> | <u>\$ 1,509,491</u> |

Los ajustes a los valores totales de propiedad y equipo, también dieron lugar a ajustes a los importes de la depreciación registrada durante el año terminado el 31 de diciembre de 2012.

- s. En 2008 la Compañía adoptó la NIF Mexicana D-3, *Beneficios a empleados*. Con base en la adopción de la NIF Mexicana D-3, la Compañía registró un pasivo por \$29,667 cargando la obligación por transacción en otras cuentas de capital. Con la adopción de las NIIF, la Compañía ha eliminado lo anteriormente registrado en el capital contra utilidades acumuladas.
- t. Presentación de costos de emisión de deuda y revaluación de pasivos financieros a costo amortizado

Bajo NIIF los costos de emisión de deuda se reflejan como una disminución de la deuda en el estado de situación financiera consolidado. Bajo NIF Mexicanas estos importes eran revelados como componente de los otros activos.

La deuda bajo NIF Mexicanas se reconoce al valor de la transacción más interés, mientras que para NIIF se reconoce a costo amortizado.

El efecto de la medición a costo amortizado y la inclusión de los costos de emisión como componente de la deuda a la fecha de transición fue una reclasificación de \$(163,867) de otros activos a deuda a corto y largo plazo por \$(35,465) y \$(128,402), respectivamente. Esta diferencia también resultó en una reducción de \$(15,701) en los costos por amortizar, la cual fue cargada contra las utilidades acumuladas a la fecha de transición de NIIF.

- u. Instrumentos financieros derivados

Las NIIF requieren la consideración de riesgo de crédito en la determinación del valor razonable de instrumentos financieros. El riesgo de crédito es el riesgo que la contraparte no cumpla con sus obligaciones contractuales. Derivado de la transición a NIIF la Compañía ajustó el valor razonable de sus activos y pasivos de instrumentos financieros derivados considerando el riesgo de crédito de la contraparte. A la fecha de transición el efecto del riesgo de crédito como componente del valor razonable resultó en una reducción de \$(4,991) a otros activos y un incremento por \$15,796 al pasivo por instrumentos financieros derivados contra resultados acumulados. Adicionalmente la Compañía hizo una reclasificación de otros activos a instrumentos financieros derivados \$13,123 para mostrar el saldo de instrumentos financieros derivados por

separado.

Las NIIF también requieren medir la efectividad de los instrumentos financieros derivados que cumplan con el criterio de contabilidad de cobertura al final de cada fecha de reporte, mientras que las NIF Mexicanas esto no se requiere. La porción inefectiva de los instrumentos financieros que calificaron como cobertura a la fecha de transición que fue ajustada a resultados acumulados ascendió a \$28,793 neto de un impuesto sobre la renta diferido por \$8,485.

v. Beneficios a los empleados

Bajo NIF Mexicanas la provisión para indemnización y su correspondiente gasto deberán ser reconocidas si la entidad pretende terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro o pretende pagar beneficios como resultado de una oferta realizada a los empleados para exhortar una terminación voluntaria. Bajo NIIF la provisión se registra cuando las acciones de la Compañía han demostrado compromiso para terminar la relación con el empleado o el exhorto para el retiro voluntario. Esta acción se demuestra con un plan formal que describa las características de la terminación laboral. Por lo tanto la Compañía ha eliminado a la fecha de transición su provisión para indemnización como un incremento a los resultados acumulados. El efecto a la fecha de transición fue de \$(85,794) como una disminución en beneficios a los empleados contra resultados acumulados.

w. Costos por préstamos

Como se explica arriba, la Compañía eligió aplicar los requerimientos de la NIC 23, Costos por préstamos, a partir de la fecha de transición y contabilizará los costos por préstamos después de dicha fecha de acuerdo con la NIC 23, incluyendo aquellos costos por préstamos incurridos después de dicha fecha de activos aptos que estén bajo construcción. Los costos por préstamos incluidos previamente bajo NIF Mexicanas fueron sujetos a la exención de costo asumido. Por lo tanto, posterior al 1 de enero de 2011, la Compañía solo capitaliza los intereses y pérdidas cambiarias atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos de larga duración como parte de dichos activos. Esta diferencia ha resultado en un incremento en el costo por préstamos cargado en el estado de resultados consolidado durante 2011 por \$482,983 como se muestra en la tabla de arriba.

x. Impuesto sobre la renta diferido

Los ajustes de NIIF que fueron registrados por la Compañía tuvieron impacto en el cálculo del impuesto sobre la renta diferido de conformidad con lo establecido en la NIC 12, Impuestos a la utilidad.

y. Participación de los trabajadores en la utilidad

Bajo NIF Mexicanas, los costos de la participación de los trabajadores en la utilidad se consideran como un concepto por separado en el estado de situación financiera, mientras que bajo NIIF dichos importes se consideran como parte de las cuentas por pagar. Bajo NIF Mexicanas la participación de los trabajadores en la utilidad se presenta en el estado de resultados como otros gastos mientras que bajo NIIF se presenta como parte del costo de ventas.

z. Efectivo restringido

Bajo NIF Mexicanas el efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo restringido por \$127,530 a la fecha de transición, importe que fue reclasificado a la cuenta de efectivo restringido de acuerdo con NIIF.

aa. Participación en el resultado de asociadas.

Bajo NIF Mexicanas este importe era presentado como parte de otros activos del estado de situación financiera consolidado y como otros (gastos) ingresos en el estado de resultados. Bajo NIIF este importe se

presenta como un concepto por separado en el estado de situación financiera consolidado y el estado de resultados.

bb. Otros gastos (ingresos) de operación, neto

Bajo NIF Mexicanas los otros gastos (ingresos) eran presentados en una línea por separado en el estado de resultados consolidado después de la utilidad de operación. Bajo NIIF dichos importes se reconocen como parte de los otros gastos de operación.

Bajo NIF Mexicanas las comisiones pagadas al INFONAVIT y al Registro Único de Vivienda (“RUV”) fueron reconocidas como gasto por intereses. Bajo NIIF esta cuenta forma parte de los otros gastos de operación.

cc. Costo integral de financiamiento

Bajo NIF Mexicanas la Compañía mostraba como parte del costo integral de financiamiento: el gasto por interés, ingreso por interés, pérdida (utilidad) cambiaria, efectos de valuación de instrumentos financieros derivados, neto. Bajo NIIF estas cuentas no son parte de ninguna.

dd. Estado de utilidad integral

Bajo NIF Mexicanas la utilidad integral se mostraba solamente en el estado de cambios en el capital contable. Bajo NIIF la Compañía optó en mostrar este concepto en un estado financiero consolidado separado.

ee. Estado de flujos de efectivo

Referirse al resumen de la información financiera del estado consolidado de flujos de efectivo anterior. La transición de NIF Mexicanas a NIIF tuvieron los siguientes impactos en el estado consolidado de flujos de efectivo:

- El efectivo restringido bajo NIF Mexicanas se presentaba como parte del efectivo y equivalentes de efectivo. Bajo NIIF el efectivo restringido se presenta por separado en el estado de situación financiera consolidado, y también es presentado como una actividad de operación en el estado de flujos de efectivo consolidado.
- La utilidad antes de impuestos a la utilidad bajo NIIF cambió respecto a la de NIF Mexicanas derivado de las notas a, b, e, f, g, h y k incluidas en la conciliación del estado de resultados consolidado.
- La depreciación incluida en actividades de operación bajo NIIF cambió comparada con la incluida bajo NIF Mexicanas debido a que el gasto por depreciación fue calculada con montos modificados por la revaluación de propiedad y equipo considerados a su costo asignado como se explicó anteriormente.
- Los inventarios y tierra para futuros desarrollos fueron ajustados bajo NIIF como consecuencia de la cancelación de los efectos de la inflación previamente alojados bajo NIF Mexicanas así como los ajustes derivados de los costos por préstamos por la adopción de NIIF.
- La participación de los trabajadores en las utilidades se reclasificó de otros pasivos a cuentas por pagar.

ff. Ingresos

Los ingresos bajo NIIF se muestran en el estado de resultados consolidado incluyendo el tipo de ingresos, mientras bajo NIF Mexicanas se mostraban netos en una sola línea.

Durante 2011, hubo casos donde la Compañía vendió a sus clientes de vivienda de interés social, casas con mejoras adicionales a las de una “casa básica”. En su estado de resultados de 2011, la Compañía ha reconocido el valor incremental (cuenta por cobrar no asegurada) con base a flujo de efectivo cuando éste

sea recibido, debido a que la cobranza no fue determinada como probable bajo la NIC 18. Esto resultó en un ajuste de revaluación por \$30,226 en 2011 comparado contra el reportado previamente bajo NIF Mexicanas. Dichos importes relacionados con las cuentas por cobrar no aseguradas no fueron materiales al 1 de enero de 2011 ni al 31 de diciembre de 2012, y por lo tanto no se ajustaron a dichas fechas.

5. Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la Administración realice juicios, estimaciones e hipótesis contables significativas que afectan a los importes reconocidos de ingresos, gastos, activos y pasivos, y las revelaciones correspondientes, así como la revelación de pasivos contingentes. La incertidumbre sobre tales supuestos y estimaciones puede resultar en que en ejercicios futuros se requiera algún ajuste significativo al valor en libros de los activos o pasivos afectados.

Las estimaciones claves concernientes al futuro y otras fuentes clave de estimaciones inciertas a la fecha de reporte que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material al valor en libros de los activos y pasivos durante el siguiente año financiero se describen abajo. La Compañía basa sus supuestos y estimaciones en parámetros disponibles cuando los estados financieros consolidados son preparados. Las circunstancias existentes y supuestos sobre el desarrollo futuro, sin embargo pudieran cambiar derivado de cambios en el mercado y circunstancias que estén fuera de control de la Compañía. Dichos cambios son reflejados en los supuestos cuando ocurran.

Los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos de los estados financieros consolidados adjuntos incluyen, pero no necesariamente se limitan a, lo siguiente:

- Para contratos de construcción, el ingreso se reconoce utilizando el método de porcentaje de avance de obra. Este método se lleva a cabo conforme al avance en los proyectos, determinado bajo la proporción de los costos del contrato incurridos a la fecha y los costos estimados para terminación. Las estimaciones significativas figuran, pero no se limitan a, la etapa de terminación, el costo estimado por terminar, y la solvencia crediticia de la contraparte en el contrato de construcción.
- Probabilidad de cobranza de las cuentas por cobrar de clientes: Las estimaciones de la probabilidad de cobranza impacta la capacidad de la Compañía para reconocer primeramente los ingresos, y luego también el nivel de la reserva para cuentas de cobro dudoso en períodos futuros. En la Nota 8 se muestra el detalle de los principales saldos de las cuentas por cobrar de la Compañía.
- Contratos de prisiones: la Compañía participa en un contrato de construcción que podría imponer multas en el evento que no se complete en la fecha pactada. La Compañía no ha reconocido ninguna multa al 31 de diciembre de 2012 y no cree que los importes sea probables. La Compañía ha registrado como activo financiero su estimación del valor razonable de dichos importes recuperables bajo los términos de dicho contrato al 31 de diciembre de 2012. Asimismo, la Compañía ha incurrido en deuda a largo plazo para financiar la construcción de prisiones. Esa deuda a largo plazo tiene cláusulas de aceleración subjetivas a favor del prestamista en la medida en que las prisiones no se entreguen a tiempo. La Compañía ha clasificado su deuda a largo plazo basado en la suposición de que las prisiones se completaran a tiempo. Referirse a la Nota 8 (5).
- Recuperabilidad de los Inventarios de México. La Compañía clasifica los inventarios como de naturaleza circulante o no circulante basada, en parte, en sus estimaciones de la actividad de construcción y las ventas que tendrán lugar en el próximo año fiscal. Los importes que actualmente serán recuperables en el próximo año fiscal, podrían ser sujetos de ajustes basados en las tendencias actuales económicas de la industria de construcción en México. Para más información sobre la situación económica referirse a la Nota 29.

- Método de participación en inversión: la Compañía tiene una participación en Makobil, que durante los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se cree que tuvo influencia significativa pero no su control. Consecuentemente reconoce su método de participación basado en el capital contable de Makobil. Makobil tiene un contrato de construcción que podría imponer penalización en el evento que no se complete en la fecha pactada. La Compañía no ha reconocido ninguna penalización al 31 de diciembre de 2012 y no cree que dichos importes sean probables. Referirse a la Nota 14 para una mayor discusión.
- Recuperabilidad del inventario de Brasil: la Compañía tiene \$1,158,557 y \$994,539 en inventarios relacionados con sus operaciones en Brasil al 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente. Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2012 la Compañía tuvo ventas en Brasil por \$131,153, de lo cual se pudiera inferir que tiene varios años de inventario disponibles. Durante 2012, así como en 2011, la Compañía ha registrado deterioro de inventarios para reconocer dichos inventarios a valor neto de realización.
- Recuperabilidad de las pérdidas fiscales. En base a la información actualmente disponible, la Compañía cree que es más probable que suceda, a que no suceda, la recuperación de las pérdidas fiscales acumuladas de ejercicios anteriores que no han sido reservadas. Para más información referirse a la Nota 27.
- Vida depreciable de los saldos de propiedad y equipo. Referirse a Nota 3 (f) para mayor discusión.
- Provisión para posiciones fiscales inciertas - referirse a la Nota 27 (f).
- Valor razonable de instrumentos financieros – referirse a la Nota 17.5.
- Los estados financieros consolidados han sido preparados asumiendo que la Compañía continúa como negocio en marcha. Referirse a la Nota 29 para mayor discusión.

Los resultados actuales podrían variar de los juicios, estimaciones y suposiciones hechas al 31 de diciembre de 2012.

6. Normas promulgadas no vigentes

A continuación se detallan las normas e interpretaciones publicadas hasta la fecha de formulación de los estados financieros consolidados de la Compañía pero que todavía no entraban en vigor. La Compañía tiene la intención de adoptar estas normas, si le son aplicables, en cuanto entren en vigor.

NIC 1 Presentación de las partidas de otro resultado Integral - Modificaciones a la NIC 1

Las modificaciones a la NIC 1 cambian la agrupación de las partidas presentadas en otro resultado integral. Las partidas que podrían reclasificarse (o "reciclarse") a la cuenta de resultados en algún momento futuro (por ejemplo, los beneficios de cobertura de inversiones, las diferencias de conversión de operaciones en el extranjero, los movimientos netos de coberturas de flujos de efectivo y las pérdidas o las ganancias netas de activos financieros disponibles para la venta) se presentarán separadas de las partidas que no se reclasificarán nunca (por ejemplo, las pérdidas o las ganancias actuariales de los planes de pensiones definidas y las revaluación de terrenos y edificios). La modificación afecta sólo a la presentación y no tiene ningún impacto ni en la situación financiera, ni en los resultados de la Compañía. La modificación entrará en vigor para los ejercicios anuales que empiecen a partir del 1 de julio de 2012 y, por lo tanto, se aplicará en los primeros estados financieros de la Compañía una vez entre en vigor.

NIC 19 Beneficios a los empleados (revisada)

El IASB publicó numerosas modificaciones a la NIC 19, que comprenden desde cambios fundamentales, como la eliminación del método de corredor y el concepto de los rendimientos esperados de los activos afectos al plan, hasta sencillas aclaraciones y la revisión de la redacción. Sin embargo, esta modificación afectará al gasto neto por beneficios, ya que el retorno esperado sobre los activos asociados al plan será calculado utilizando el mismo tipo de

interés que el aplicado para calcular la obligación por beneficios a los empleados. Estas modificaciones entrarán en vigor para los ejercicios anuales que empiecen a partir del 1 de enero de 2013.

NIC 28 *Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (tal como se ha revisado en 2011)*

Como consecuencia de las nuevas NIIF 11 *Acuerdos conjuntos* y NIIF 12 *Información a revelar sobre la participación en otras entidades*, la NIC 28 *Inversiones en asociadas* ha pasado a denominarse *Inversiones en asociadas y negocios conjuntos*, y describe la aplicación del método de participación en negocios conjuntos, además de a las entidades asociadas. La modificación entrará en vigor para los ejercicios anuales que empiecen a partir del 1 de enero de 2013.

NIC 32 *Compensación de activos financieros y pasivos financieros – Modificaciones a la NIC 32*

Estas modificaciones aclaran el significado de “cuando se posee un derecho legal aplicable para compensar”. Estas modificaciones también aclaran la aplicación del criterio de compensación de los sistemas de cancelación (tales como los sistemas de caja centralizada) los cuales aplican mecanismos de compensación por importes brutos para partidas que no surgen de forma simultánea. Estas modificaciones no se espera que tengan ningún impacto en la situación financiera o en los resultados de la Compañía y serán efectivas para los ejercicios anuales que empiecen a partir del 1 de enero de 2014.

NIIF 9 *Instrumentos financieros*

Tal y como ha sido publicada, la NIIF 9 refleja la primera fase del trabajo del IASB acerca de la sustitución de la NIC 39 y se aplica a la clasificación y valuación de los activos financieros y los pasivos financieros tal como los define la NIC 39. Inicialmente estaba previsto que la norma entrará en vigor para los ejercicios que empezaran a partir del 1 de enero de 2013, pero unas modificaciones a la NIIF 9 Fecha efectiva de aplicación y revelaciones por transición, emitida en diciembre de 2011, retrasó su fecha de entrada en vigor para los ejercicios que empiecen a partir del 1 de enero de 2015. En fases posteriores, el IASB abordará la contabilización de las coberturas y el deterioro de los activos financieros. La adopción de la primera fase de la NIIF 9 afectará a la clasificación y valuación de los activos financieros de la Compañía, pero no tendrá ningún impacto en la clasificación y valuación de los pasivos financieros. La Compañía cuantificará el efecto junto con las otras fases, cuando se publique la norma definitiva, incluyendo todas sus fases.

NIIF 10 *Estados financieros consolidados, NIC 27 *Estados financieros separados**

La NIIF 10 sustituye la parte de la NIC 27 *Estados financieros separados* que aborda la contabilización de los estados financieros consolidados. También trata las cuestiones planteadas en la SIC 12 *Consolidación - Entidades con propósito específico*.

La NIIF 10 establece un único modelo de control que se aplica a todas las entidades, incluidas las entidades con propósito específico. Los cambios introducidos por la NIIF 10 requerirán que la Administración realice importantes juicios para determinar qué sociedades están controladas y, por lo tanto, deben ser consolidadas por la Sociedad dominante, en comparación con los requisitos que se describían en la NIC 27. En base al análisis preliminar realizado, la NIIF 10 no se espera que tenga ningún impacto sobre las inversiones que actualmente posee la Compañía. Esta norma entrará en vigor para los ejercicios que empiecen a partir del 1 de enero de 2013.

NIIF 11 *Acuerdos conjuntos*

La NIIF 11 sustituye a la NIC 31 *Participaciones en negocios conjuntos* y la SIC 13 *Entidades controladas conjuntamente - Aportaciones no monetarias de los participantes*. La NIIF 11 elimina la opción de contabilizar las sociedades controladas conjuntamente utilizando el método de consolidación proporcional. En su lugar, las sociedades controladas conjuntamente, que se ajustan a la definición de entidad conjunta, deben contabilizarse utilizando el método de participación de la Compañía.

Actualmente la Compañía no tiene acuerdos conjuntos.

NIIF 12 *Información a revelar sobre participantes en otras entidades*

La NIIF 12 incluye todas las revelaciones que anteriormente aparecían en la NIC 27 relativos a los estados financieros consolidados, así como todas las revelaciones incluidas anteriormente en la NIC 31 y en la NIC 28. Estas revelaciones se refieren a las participaciones en subsidiarias, acuerdos conjuntos, entidades asociadas y entidades estructuradas.

También exige nuevas revelaciones adicionales, pero no tendrá ningún impacto en la posición financiera o en los resultados de la Compañía. Esta norma entrará en vigor para los ejercicios que empiecen a partir del 1 de enero de 2013.

NIIF 13 Medición del valor razonable

La NIIF 13 establece una única guía para todas las mediciones a valor razonable. La NIIF 13 no cambia cuando se requiere utilizar el valor razonable, sino que ofrece una guía sobre cómo determinar el valor razonable de acuerdo con las NIIF cuando éste es requerido o permitido.

Actualmente la Compañía está evaluando el impacto que tendrá esta nueva norma en la situación financiera y en los resultados de la Compañía, pero en base a los análisis preliminares no se esperan impactos significativos. Esta norma entrará en vigor para los ejercicios que empiecen a partir del 1 de enero de 2013.

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

| | <u>31 de diciembre, 2012</u> | <u>31 de diciembre, 2011</u> | <u>1 de enero de 2011</u> |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Efectivo en bancos y disponibles | \$ 127,306 | \$ 239,243 | \$ 121,593 |
| Equivalentes de efectivo | <u>2,002,127</u> | <u>3,621,107</u> | <u>3,186,099</u> |
| | <u>\$ 2,129,433</u> | <u>\$ 3,860,350</u> | <u>\$ 3,307,692</u> |

El efectivo en bancos genera intereses a tasas flotantes basado en los saldos diarios. Los equivalentes de efectivo son depósitos a corto plazo que se realizan por períodos que varían entre un día y tres meses, dependiendo de los requerimientos de efectivo de la Compañía, y devenga intereses conforme a la correspondiente tasa de los depósitos a corto plazo.

8. Cuentas por cobrar, neto

| | <u>31 de diciembre de 2012</u> | <u>31 de diciembre de 2011</u> | <u>1 de enero de 2011</u> |
|--|--|--|-------------------------------|
| Como promotor: | | | |
| Clientes e instituciones financieras (1) (2) | \$ 4,429,503 | \$ 1,555,730 | \$ 1,581,158 |
| Servicios de construcción (3) | 5,658,356 | 632,341 | 488,169 |
| Clientes por servicios y otros | <u>75,193</u> | <u>41,796</u> | <u>46,894</u> |
| | <u>10,163,052</u> | <u>2,229,867</u> | <u>2,116,221</u> |
| Estimación para cuentas incobrables | <u>(94,148)</u> | <u>(111,357)</u> | <u>(78,852)</u> |
| | <u>10,068,904</u> | <u>2,118,510</u> | <u>2,037,369</u> |
| Cuentas por cobrar a largo plazo (4) (5) | <u>(3,871,495)</u> | <u>(155,713)</u> | <u>(62,166)</u> |
| | <u>\$ 6,197,409</u> | <u>\$ 1,962,797</u> | <u>\$ 1,975,203</u> |

Los importes de cuentas por cobrar de clientes e instituciones financieras incluyen \$18,411, \$38,870 y \$2,537 relacionados con las operaciones de la Compañía en Brasil al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011.

Las cuentas por cobrar no devengan interés y son generalmente en un plazo de 30 a 90 días, excepto como se describe a continuación. Mientras que algunas de las cuentas por cobrar de la Compañía son de clientes de vivienda, la mayoría son de entidades dedicadas a la actividad de financiamiento de viviendas cuyas características difieren de otras cuentas por cobrar.

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, las cuentas por cobrar han sido reservadas como se muestra a continuación:

| | | |
|-----------------------------------|-----------|----------------------|
| Al 1 de enero de 2011 | \$ | 78,852 |
| Cargo del año | | 34,406 |
| Cancelación | | (1,901) |
| Al 31 de diciembre de 2011 | \$ | <u>111,357</u> |
| Cargo del año | | 38,025 |
| Cancelación | | (55,234) |
| Al 31 de diciembre de 2012 | \$ | <u>94,148</u> |

- (1) Estas cantidades incluyen saldos por cobrar a INFONAVIT, FOVISSSTE, SOFOLES (*Sociedades Financieras de Objeto Limitado*), CAIXA, bancos comerciales y compradores de vivienda. Con la excepción de bancos comerciales y la CAIXA, las categorías anteriores exceden el 10% del saldo de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011. La antigüedad de la cartera de clientes de instituciones financieras es como sigue:

| | Total | <30 días | 30-60 días | 61-90 días | 91-120 días | >120 días |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------|--------------------|---------------------|
| Al 31 de diciembre de 2012 | \$ 4,195,673 | \$ 2,658,865 | \$ 1,156,588 | \$ 380,220 | \$ - | - |
| Al 31 de diciembre de 2011 | 1,237,897 | 976,55 | 61,477 | 140,384 | 3,766 | 55,719 |
| Al 1 de enero de 2011 | 1,285,095 | 1,098,050 | 110,724 | 44,294 | 32,021 | - |

La antigüedad de la cartera de clientes es como sigue:

| | Total | Vigente | <30 días | 30-60 días | 61-90 días | 91-120 días | >120 días |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------|
| Al 31 de diciembre de 2012 | \$ 233,830 | \$ 115,966 | \$ 18,890 | \$ 6,264 | \$ 3,997 | \$ 4,040 | \$ 84,674 |
| Al 31 de diciembre de 2011 | 317,833 | 167,299 | 8,217 | 6,896 | 13,343 | 3,329 | 118,749 |
| Al 1 de enero de 2011 | 296,063 | 171,040 | 5,010 | 2,316 | 3,282 | 5,658 | 108,757 |

A continuación de muestra una tabla combinada con la cartera de clientes de instituciones financieras y la cartera de clientes:

| | Total | Vigente | <30 días | 30-60 días | 61-90 días | 91-120 días | >120 días |
|-----------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|---------------------|-------------------|--------------------|---------------------|
| Al 31 de diciembre de 2012 | \$ 4,429,503 | \$ 115,966 | \$ 2,677,755 | \$ 1,162,852 | \$ 384,217 | \$ 4,040 | \$ 84,674 |
| Al 31 de diciembre de 2011 | 1,555,730 | 167,299 | 984,768 | 68,373 | 153,727 | 7,095 | 174,468 |
| Al 1 de enero de 2011 | 1,581,158 | 171,040 | 1,103,066 | 113,040 | 47,576 | 37,679 | 108,757 |

- (2) La Compañía participa en un programa de factoraje financiero con Nacional Financiera (NAFIN) que provee a FOVISSSTE una fuente de financiamiento para complementar sus programas de viviendas. Este programa proporciona factoraje sin recurso para las cuentas por cobrar a FOVISSSTE, el cual permite una pronta recuperación de la cartera.
- (3) Esta cuenta por cobrar está relacionada con los servicios de construcción prestados por la Compañía para el Gobierno Federal utilizando el método de por ciento de avance de obra. Referirse abajo para mayor discusión.
- (4) \$18,742, \$41,525 y \$62,166 de la cuenta por cobrar a largo plazo al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 se deriva principalmente de un contrato con el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI), en el cual se acordó recibir pagos mensuales (incluyendo un interés de TIIE más 4%) durante un período de cinco años, iniciando en junio de 2009. El origen de esta cuenta por cobrar es la venta de viviendas ubicadas en la Ciudad de México.
- (5) En 2010, el Gobierno Mexicano otorgó un contrato directamente a la subsidiaria de la Compañía CRS Morelos para la construcción y servicio de un centro penitenciario en Morelos, México, siguiendo un procedimiento de asignación directa de conformidad con el artículo 41 párrafo 4 de la Ley de Adquisiciones Arrendamientos y Servicios del Sector Público. El contrato se celebró con la Secretaría de Seguridad Pública a través de la división Prevención y Readaptación Social para construir y posteriormente asistir en la operación del centro penitenciario durante 20 años.

De conformidad con las provisiones de la CINIIF 12 *Acuerdos de servicios de concesión*, este acuerdo se contabiliza bajo el modelo de activo financiero basado en las políticas de reconocimiento de ingresos descritas en la Nota 3a.

El costo de construcción del centro penitenciario de Morelos se ha estimado en aproximadamente \$4.0 billones. La construcción ocurre en tierra propiedad de la Compañía y la propiedad residual de la prisión y la tierra es del Gobierno Mexicano. La construcción se encuentra en un 82% terminada al 31 de diciembre de 2012. De conformidad con la CINIIF 12, el activo financiero de la Compañía (cuenta por cobrar) derivado de la construcción no constituye un activo calificable de conformidad con la NIC 23, y por ende los costos por préstamos no son capitalizados durante la etapa de construcción.

De conformidad con el contrato, CRS Morelos también desarrollará y proveerá servicios una vez terminada la construcción del centro penitenciario, incluyendo servicios como lavandería, comida, jardinería, infraestructura y otros servicios similares. La seguridad de la prisión no forma parte del contrato y servicios a ser proporcionados por la Compañía. Los servicios de operación serán proporcionados por CRS Morelos y comenzarán en 2013 después de la entrega del centro penitenciario, que se espera sea en Mayo 2013. Al 17 de Mayo, la construcción se ha completado sustancialmente. Algunos de estos servicios serán proporcionados a través de subcontratos con terceros, previamente aprobados por la Secretaría de Seguridad Pública.

El proyecto fue inicialmente agendado para ser terminado el 1 de junio de 2012, aunque la terminación ha sido extendida por el Gobierno Mexicano hasta Mayo de 2013. En caso que el proyecto no sea terminado en tiempo, la Compañía podría ser sujeta a multas impuestas por el Gobierno Mexicano. A la fecha, la Compañía no ha registrado multas y no ha considerado ninguna en base al método de porcentaje de avance del centro penitenciario.

Por los servicios públicos proporcionados CRS Morelos recibirá pagos mensuales de la Secretaría de Seguridad Pública por \$1.08 billones por año durante 20 años comenzando en 2013. Estos pagos mensuales cubrirán tanto la amortización del honorario de la construcción, así como los servicios proporcionados. Los pagos anuales serán indexados a la inflación estipulada en el contrato.

El contrato podrá ser terminado en el evento de no cumplimiento de los términos del mismo ya sea por la Compañía o el Gobierno Mexicano, cambios en la legislación, y ciertas situaciones extraordinarias (como desastres naturales, vandalismo en la prisión, huelgas, y ciertos otros eventos extraordinarios). En el evento que suceda una terminación extraordinaria, el contrato establece los términos para la terminación en una fórmula preestablecida.

Un total de \$4,338,753 y \$129,672 de la cuenta por cobrar a largo plazo al 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente, se deriva de la cuenta por cobrar por avance de obra (activo financiero) relacionado con este acuerdo de concesión, los ingresos de construcción han sido reconocidos de conformidad con el método de por ciento de avance de obra ejecutada (Ver Nota 3a). Al 1 de enero de 2011 no había cuenta por cobrar a largo plazo derivado que este contrato comenzó durante 2011. La recuperación de dichos importes (capital e interés) ocurrirá con los pagos mensuales que la Compañía recibirá del Gobierno Federal Mexicano por la operación del centro penitenciario.

Referirse a Nota 30, para una discusión sobre al contrato celebrado por la Compañía en 2013 para vender su participación en el contrato antes mencionado.

9. Saldos y operaciones con partes relacionadas

Makobil

Como se menciona en la Nota 14, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía tiene el 24% del capital social en Makobil, S. de R.L.de C.V. ("Makobil"), una empresa Mexicana. El otro accionista de Makobil es el Grupo Arendal, una compañía mexicana reconocida y dedicada a la construcción. A Makobil le ha sido otorgado un contrato por el Gobierno Mexicano para la construcción y posterior operación de una prisión en Chiapas, México.

Iniciando en 2012 la Compañía empezó a proporcionar servicios de subcontratista a Makobil en conexión con la construcción y operación de la prisión. Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2012 los servicios de subcontratista proporcionados a Makobil reconocidos en el estados de resultados consolidado fue de \$3,541,703. El saldo por cobrar al 31 de diciembre de 2012 y 2011 por estos servicios asciende a cero.

Asimismo la Compañía tiene una cuenta por cobrar a Makobil de \$56,208 y \$174,073 al 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente. Esta cuenta por cobrar originalmente venció en mayo de 2012, sin embargo, durante 2012 la fecha de vencimiento fue modificada a Mayo 2013 y devenga intereses a una tasa TIIE más 1.6%. La Compañía no es aval para el contrato de la prisión de Makobil con el Gobierno Mexicano, ni garante en cualquiera de los acuerdos de financiamiento de Makobil.

Como se explica en la Nota 14, durante marzo de 2012 la Compañía llevó a cabo una modificación de su acuerdo de accionistas por el que en última instancia va a adquirir el 76% del capital social de Makobil, actualmente propiedad de Arendal.

Referirse a Nota 30, para una discusión de sobre el contrato celebrado por la Compañía en 2013 para vender su participación en el contrato con Makobil anteriormente mencionado.

Beneficios a empleados clave

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la compensación pagada al personal gerencial clave o directivos relevantes de la Compañía, se menciona a continuación:

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Beneficios directos a corto y largo plazo | \$ 174,270 | \$ 172,033 |
| Beneficios por terminación | 1,215 | 4,206 |
| Beneficios por plan de opción de acciones | - | 3,685 |
| Total | <u>\$ 175,485</u> | <u>\$ 179,924</u> |

Los importes revelados en esta tabla son los reconocidos como gasto durante los períodos relacionados con respecto al personal clave de la Administración.

Ciertos beneficios por asignación de acciones con opción a compra fueron otorgados al personal ejecutivo según se menciona en la Nota 21.

No hubo pago por beneficios posteriores al retiro durante los años aquí presentados.

10. Inventarios

| | 31 de diciembre de 2012 | | 31 de diciembre de 2011 | | 1 de enero de 2011 |
|---|------------------------------------|----|----------------------------|----|-----------------------|
| Terrenos escriturados | \$ 7,488,546 | \$ | 9,059,457 | \$ | 9,283,765 |
| Terrenos contratados | 2,793,629 | | 2,181,989 | | 2,467,273 |
| Obra en proceso | 22,193,640 | | 18,903,608 | | 15,130,151 |
| Materiales de construcción | 595,615 | | 440,672 | | 576,498 |
| | <u>33,071,430</u> | | <u>30,585,726</u> | | <u>27,457,687</u> |
| Terrenos para futuros desarrollos y Obra en proceso | <u>(20,209,099)</u> | | <u>(12,755,138)</u> | | <u>(10,388,294)</u> |
| Total inventarios al menor costo del valor neto de realización | <u>\$ 12,862,331</u> | \$ | <u>17,830,588</u> | \$ | <u>17,069,393</u> |

La Compañía tiene la política de localizar y adquirir terrenos cada año, clasificando a corto plazo aquellos terrenos que actualmente se están desarrollando o que se estima se van a desarrollar dentro del siguiente año, y a largo plazo el resto de los terrenos.

Derivado de la aplicación de la NIC 23 durante los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los costos capitalizados de préstamos relacionados a activos calificables por los mismos períodos fueron de \$1,883,001 y \$1,546,551, respectivamente. El total de costos por préstamos relacionados a inventarios vendidos y aplicados al costo de ventas fue de \$1,256,003 durante 2012 (de los cuales \$713,856 se relacionan a costos por préstamos de este año y \$542,147 se relacionan a costos por préstamos de años anteriores) y \$1,048,918 durante 2011 (de los cuales \$654,382 se relacionan a costos por préstamos de este año y \$394,536 se relacionan a costos por préstamos de años anteriores), respectivamente. El plazo promedio de amortización de los costos por préstamos es de 18 meses. Las tasas de capitalización anualizadas son de 11.48% y 10.64%, durante 2012 y 2011, respectivamente.

11. Pagos anticipados

| | 31 de diciembre de 2012 | | 31 de diciembre de 2011 | | 1 de enero de 2011 |
|--|--|----|----------------------------|----|-----------------------|
| Comisiones pagadas por anticipado a vendedores | \$ 91,537 | \$ | 265,206 | \$ | 321,415 |
| Anticipo a proveedores y anticipos a cuenta de terrenos | 124,764 | | 198,899 | | 141,542 |
| Seguros y fianzas, neto | 5,946 | | 5,741 | | 6,404 |
| | <u>\$ 222,247</u> | \$ | <u>469,846</u> | \$ | <u>469,361</u> |

12. Otros activos financieros

| | 31 de diciembre de 2012 | | 31 de diciembre de 2011 | | 1 de enero de 2011 |
|--|--|----|----------------------------|----|-----------------------|
| Impuestos por recuperar, principalmente IVA | \$ 1,309,630 | \$ | 185,096 | \$ | 199,275 |
| Deudores diversos, neto | 67,731 | | 345,405 | | 73,555 |

\$ 1,377,361 \$ 530,501 \$ 272,830

13. Propiedad y equipo

| | Terrenos y edificios | Maquinaria y equipo | Equipo de transporte aéreo | Otros activos fijos | Total |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Costo o valuación: | | | | | |
| Al 1 de enero de 2011 | \$ 560,441 | \$ 700,981 | \$ 21,984 | \$ 244,946 | \$ 1,528,352 |
| Adiciones | - | 102,613 | 57,968 | 20,483 | 181,064 |
| Bajas | - | (14,641) | - | (5,407) | (20,048) |
| Efecto en fluctuación cambiaria | - | 1,130 | - | 452 | 1,582 |
| Al 31 de diciembre de 2011 | <u>\$ 560,441</u> | <u>\$ 790,083</u> | <u>\$ 79,952</u> | <u>\$ 260,474</u> | <u>\$ 1,690,950</u> |
| Adiciones | 6,169 | 46,937 | 46,637 | 25,501 | 125,244 |
| Bajas | - | (78,551) | (21,984) | (97,705) | (198,240) |
| Efecto en fluctuación cambiaria | - | (27,926) | - | (4,349) | (32,275) |
| Al 31 de diciembre de 2012 | <u><u>\$ 566,610</u></u> | <u><u>\$ 730,543</u></u> | <u><u>\$ 104,605</u></u> | <u><u>\$ 183,921</u></u> | <u><u>\$ 1,585,679</u></u> |
| Depreciación: | | | | | |
| Al 1 de enero de 2011 | \$ - | \$ 12,279 | \$ - | \$ 6,582 | \$ 18,861 |
| Depreciación | 15,439 | 224,873 | 2,749 | 57,681 | 300,742 |
| Bajas | - | (1,358) | - | (2,670) | (4,028) |
| Efecto en fluctuación cambiaria | - | 301 | - | (54) | 247 |
| Al 31 de diciembre de 2011 | <u>\$ 15,439</u> | <u>\$ 236,095</u> | <u>\$ 2,749</u> | <u>\$ 61,539</u> | <u>\$ 315,822</u> |
| Depreciación | 15,472 | 211,099 | 5,088 | 55,470 | 287,129 |
| Bajas | - | (64,931) | (1,946) | (86,153) | (153,030) |
| Efecto en fluctuación cambiaria | - | (2,621) | - | (2,689) | (5,310) |
| Al 31 de diciembre de 2012 | <u><u>\$ 30,911</u></u> | <u><u>\$ 379,642</u></u> | <u><u>\$ 5,891</u></u> | <u><u>\$ 28,167</u></u> | <u><u>\$ 444,611</u></u> |
| Valor neto en libros: | | | | | |
| Al 31 de diciembre de 2012 | <u><u>\$ 535,699</u></u> | <u><u>\$ 350,901</u></u> | <u><u>\$ 98,714</u></u> | <u><u>\$ 155,754</u></u> | <u><u>\$ 1,141,068</u></u> |
| Al 31 de diciembre de 2011 | <u>\$ 545,002</u> | <u>\$ 553,988</u> | <u>\$ 77,203</u> | <u>\$ 198,935</u> | <u>\$ 1,375,128</u> |
| Al 1 de enero de 2011 | <u>\$ 560,441</u> | <u>\$ 688,702</u> | <u>\$ 21,984</u> | <u>\$ 238,364</u> | <u>\$ 1,509,491</u> |

Los otros activos fijos incluyen equipo de transporte, equipo de oficina, mobiliario y equipo, equipo de cómputo y equipo de comunicación.

El monto de los activos adquiridos a través de arrendamientos capitalizables durante el año terminado el 31 de diciembre de 2011 fue de \$109,290. La Compañía no adquirió activos a través de arrendamientos capitalizables durante 2012.

El gasto por depreciación de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011 ascendió a \$287,129 y \$300,742, respectivamente. La depreciación capitalizada como parte de los inventarios por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 asciende a \$279,683 y \$253,453, respectivamente.

14. Inversión en asociada

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Compañía tiene el 24% del capital social en Makobil, S. de R.L.de C.V. ("Makobil"), una empresa Mexicana. El otro accionista de Makobil es el Grupo Arendal, una compañía mexicana reconocida y dedicada a la construcción. La Compañía reconoce esta inversión bajo el método de participación.

En 2010, el Gobierno Mexicano otorgó un contrato directamente a Makobil para la construcción y servicio de un centro penitenciario por 20 años en Chiapas, México, siguiendo un procedimiento de asignación directa ("Contrato de centro penitenciario Chiapas").

El costo de construcción del centro penitenciario en Chiapas se ha estimado en aproximadamente \$4.4 billones. Makobil desarrollará y proveerá servicios al centro penitenciario, una vez terminada la construcción. Estos servicios son tales como lavandería, comida, jardinería, infraestructura y otros servicios similares. La seguridad de la prisión no forma parte del contrato y servicios a ser proporcionados por la Compañía. Los servicios de operación comenzarán después de la entrega del centro penitenciario. El proyecto fue inicialmente agendado para ser terminado el 1 de agosto de 2012, aunque la terminación ha sido extendida por el Gobierno Mexicano hasta el 30 de mayo de 2013. El porcentaje de avance de la construcción de este centro penitenciario al 31 de diciembre de 2012 fue aproximadamente 84%. Al 17 de Mayo de 2013, la construcción se ha completado sustancialmente. En caso que el

proyecto no sea terminado en tiempo, la Compañía podría ser sujeta a penalizaciones impuestas por el Gobierno Mexicano. A la fecha, Makobil no ha registrado penalizaciones y no ha considerado ninguna en base al método de porcentaje de avance del centro penitenciario. Sin embargo, no existe seguridad que dichas penalizaciones no existan en el futuro.

Durante el proceso de construcción, el ingreso relacionado a los servicios de construcción se reconoce utilizando el método de porcentaje de avance de obra por Makobil en sus estados financieros separados. Una vez que el proyecto haya iniciado operaciones, que se espera sea en 2013, los ingresos por servicios reconocidos por Makobil serán reconocidos de manera mensual. Makobil comenzará a registrar cuentas por cobrar a su valor razonable relacionada con los servicios de construcción, y posteriormente esta cuenta por cobrar será medida a su costo amortizado reconociendo el ingreso y la porción de intereses durante el período de 20 años de conformidad con la CINIIF 12, *Acuerdos de servicios de concesión*. Para los servicios proporcionados por Makobil recibirá pagos mensuales de la Secretaría de Seguridad Pública por \$1.07 billones por año durante 20 años comenzando en 2013. Estos pagos mensuales cubrirán tanto la amortización del honorario de la construcción así como los servicios proporcionados.

Comenzando en 2012 la Compañía empezó a proporcionar servicios de subcontratista a Makobil en conexión con la construcción y operación de la prisión. Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2012 los servicios de subcontratista proporcionados a Makobil reconocidos en el estados de resultados consolidado fue de \$3,541,703. El saldo por cobrar al 31 de diciembre de 2012 por estos servicios asciende a cero.

Para financiar la construcción del centro penitenciario Makobil obtuvo financiamientos en un importe agregado de parte de Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos y Banco Nacional de México durante 2012.

La Compañía no es garante del contrato penitenciario de Makobil con el Gobierno Mexicano, ni garante de ningún financiamiento de Makobil.

Asimismo la Compañía tiene una cuenta por cobrar a Makobil de \$56,208 y \$174,073 al 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente. Esta cuenta por cobrar vence en Mayo de 2013 y devenga intereses a una tasa TIEE más 1.6%. La Compañía no es aval para el contrato de la prisión de Makobil con el Gobierno Mexicano, ni garante en cualquiera de los acuerdos de financiamiento de Makobil.

A continuación se muestran los movimientos en la inversión de Makobil:

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|-------------------------|-------------------|------------------|
| Saldo inicial | \$ 36,979 | \$ - |
| Aportaciones a capital | 480,420 | 18,000 |
| Método de participación | 42,485 | 18,979 |
| Saldo Final | <u>\$ 559,884</u> | <u>\$ 36,979</u> |

A continuación se muestran información financiera selecta de Makobil por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Total de activo | \$ 5,298,342 | \$ 1,070,465 |
| Total de pasivo (1) | 4,965,742 | 827,476 |
| Total de capital contable | <u>\$ 332,600</u> | <u>\$ 242,989</u> |
| Ingresos | \$ 3,577,307 | \$ 974,296 |
| Costos y gastos | 3,487,695 | 806,307 |
| Utilidad neta | <u>\$ 89,612</u> | <u>\$ 167,989</u> |

- (2) Incluye un importe por \$480,420 que comprende parte de la inversión en acciones 2012 que tiene la Compañía revelada anteriormente.

El 21 de marzo de 2012 la Compañía y Arendal modificaron el acuerdo de socios de Makobil. Dicha modificación incluye un acuerdo en el cual la Compañía comprará a Arendal el 76% de su participación en Makobil por un total de \$1,106,508. La ejecución de esta compra, pago del precio de compra y la transferencia de la participación ocurrirá una vez que se haya terminado la construcción de la prisión. En dicha fecha el precio de compra podrá ser diferido hasta por un período de 30 meses devengando una tasa de interés anual del 12% ocurriendo la transferencia de la participación cuando los pagos hayan sido realizados.

El contrato con fecha del 21 de marzo también incluía la transferencia del control operacional día-a-día de Makobil hacia Homex de dicha fecha en adelante. Cuando la Compañía preparó sus resultados trimestrales no auditados por los primeros tres trimestres del año 2012, consolidó los ingresos y costos de Makobil, aunque su contabilidad de adquisición aun era preliminar. Desde esa fecha la Compañía notó que, aunque el mencionado acuerdo de socios especificaba una transferencia de control día-a-día, en la práctica el control operacional no existía, considerando la naturaleza del proyecto de Makobil, el hecho de que la construcción de Chiapas ya se estaba llevando a cabo y Arendal era el principal subcontratista, así como que los plazos impuestos por el contrato en caso de no ser completados en tiempo impedían cualquier cambio significativo a la estructura del subcontratista. Por lo tanto como parte del cierre de año 2012, la Compañía concluyó que no tenía ni tuvo control sobre Makobil en el contexto de la NIC 27 durante ningún tiempo en 2012. Por lo tanto las operaciones de Makobil han sido contabilizadas de conformidad con el método de participación durante todo 2012.

Referirse a Nota 30, para una discusión de sobre al contrato celebrado por la Compañía en 2013 para vender su participación en el contrato de prisión Makobil anteriormente mencionado.

15. Otros activos financieros no circulantes

| | 31 de diciembre de 2012 | 31 de diciembre de 2011 | 1 de enero de 2011 |
|-----------------------|------------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Depósitos en garantía | \$ 66,204 | \$ 27,661 | \$ 18,643 |
| Efectivo restringido | 54,651 | 60,418 | - |
| Otros | 17,317 | 12,267 | 13,032 |
| | \$ 138,172 | \$ 100,346 | \$ 31,675 |

Efectivo restringido

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, \$54,651 y \$60,418, respectivamente, el efectivo restringido se relaciona con una línea de crédito con Deutsche Bank AG Brasil. Al 1 de enero de 2011 no existía efectivo restringido con esta línea de crédito con Deutsche Bank AC Brasil (Ver Nota 17.2).

16. Objetivos y políticas de administración de riesgos financieros

Los principales pasivos financieros de la Compañía, distintos a los derivados, comprenden los préstamos y créditos, los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar. El principal propósito de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía y proporcionar garantías para soportar sus operaciones. La Compañía tiene cuentas por cobrar y otras cuentas a cobrar, así como efectivo y equivalentes al efectivo que surgen directamente de sus operaciones. La Compañía participa en transacciones con derivados.

La Compañía está expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.

La Alta Dirección de la Compañía supervisa la administración de estos riesgos. Se apoya en un comité de riesgos que aconseja sobre los riesgos financieros y sobre la administración más adecuada de los mismos para la Compañía. El comité de riesgos proporciona seguridad a la Alta Dirección de que las actividades de la Compañía relativas a riesgos financieros están controladas con políticas y procedimientos adecuados y de que los riesgos financieros están

identificados, valuados y administración de acuerdo con las políticas de la Compañía y sus objetivos de riesgo. Todas las actividades con derivados para propósitos de administración de riesgo son realizadas por equipos especializados que tienen las habilidades, experiencia y grado de supervisión adecuados. La política de la Compañía establece que no puede realizar operaciones especulativas con derivados.

El Consejo de Administración revisa y establece las políticas de gestión de cada uno de estos riesgos, que se resumen a continuación.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero pueda fluctuar por variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende cuatro tipos de riesgos: riesgo de tasa de interés, riesgo de tipo de cambio, riesgo del precio de los insumos básicos y otros riesgos de precio, como el riesgo de precio las acciones. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen préstamos y créditos, depósitos, inversiones disponibles para la venta y derivados financieros.

Los análisis de sensibilidad incluidos en las siguientes secciones corresponden a la situación al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Estos análisis de sensibilidad se han preparado considerando que se mantienen constantes el importe de la deuda neta, la relación entre las tasas de interés fijas y variables para las deudas financieras y los derivados, y la proporción de instrumentos financieros en moneda extranjera, y teniendo en cuenta las designaciones de cobertura efectuadas al 31 de diciembre de 2012.

El análisis no incluye el impacto de los movimientos de las variables de mercado en los valores en libros de las provisiones y los activos y pasivos no financieros de operaciones en el extranjero.

Al realizar los análisis de sensibilidad se han utilizado los siguientes supuestos:

- La sensibilidad del estado de situación financiera se refiere a los derivados.
- La sensibilidad de la partida relevante del estado de resultados es el efecto de los cambios asumidos en los respectivos riesgos de mercado. Esto se basa en los activos financieros y los pasivos financieros existentes al 31 de diciembre de 2012 y 2011 incluyendo el efecto de la contabilización de coberturas.
- La sensibilidad del capital contable se calcula considerando el efecto de cualquier cobertura de flujos de efectivo asociado y coberturas al 31 de diciembre de 2012 por los efectos de los cambios asumidos en los mismos.

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de las variaciones en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía a dicho riesgo se refiere básicamente a las obligaciones la Compañía a largo plazo con tasas de interés variables.

La Compañía administra el riesgo de tasa de interés manteniendo una cartera equilibrada de préstamos y créditos a tipo fijo y variable. La política de la Compañía es mantener entre un 45% y un 60% de sus préstamos a una tasa de interés fija. Para gestionarlo, la Compañía tiene contratos de permutas de tasas de interés (swaps), en los cuales acuerda canjear, en intervalos específicos, la diferencia entre los importes de un tipo de cambio fijo y de un tipo de cambio variable calculados con referencia a un notional acordado. Estas permutas (swaps) están designadas como cobertura de las obligaciones emitidas. Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, después de tener en cuenta el efecto de las permutas de tasas de interés, aproximadamente el 60%, 50% y 59% de los préstamos de la Compañía están a una tasa de interés fija.

Sensibilidad de las tasas de interés

La tabla siguiente muestra la sensibilidad a un posible cambio en las tasas de interés sobre la parte de los préstamos y

créditos afectada, después del impacto de la contabilización de la cobertura. Manteniendo todas las demás variables constantes, la utilidad antes de impuestos de la Compañía se ve afectada por el impacto en los préstamos a tasas variables tal y como se muestra a continuación:

| | Incremento/disminución en puntos base | Efecto en utilidad antes de impuestos a la utilidad |
|-----------------|--|--|
| 2012 | | |
| Dólar americano | 100 | \$ (116,892) |
| Dólar americano | -100 | \$ 116,892 |
| 2011 | | |
| Dólar americano | 100 | \$ (97,851) |
| Dólar americano | -100 | \$ 97,851 |

Los movimientos asumidos en los puntos base para el análisis de la sensibilidad de las tasas de interés se basan en la situación actual del mercado, que muestra una volatilidad superior a la de ejercicios anteriores.

Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de las variaciones en los tipos de cambio. La exposición de la Compañía al riesgo de tipo de cambio afecta principalmente a las actividades de financiamiento de la Compañía (cuando el gasto por interés se realiza en una moneda distinta a la moneda funcional de la Compañía).

La Compañía administra el riesgo de tipo de cambio por medio de transacciones de cobertura que se espera que ocurran dentro de un período máximo de 24 meses. Las transacciones previstas se cubren si ningún tipo de limitación temporal.

Si la relación de cobertura es de tipo económico, la política de la Compañía es negociar las condiciones de los derivados de cobertura para ajustarlos a las condiciones de los elementos cubiertos y maximizar la eficacia de la cobertura.

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, la Compañía tenía cubiertas el 68%, 33% y 42% respectivamente, de su deuda en moneda extranjera en la fecha de cierre.

Sensibilidad al tipo de cambio

La siguiente tabla muestra la sensibilidad a una posible variación en el tipo de cambio del dólar americano, manteniendo todas las demás variables constantes. El impacto en la utilidad antes de impuestos de la Compañía (se debe a cambios en el valor razonable de los activos y pasivos monetarios, incluyendo los derivados no designados como instrumentos de cobertura) y el impacto en el capital contable de la Compañía (se debe a los cambios en el valor razonable de los contratos de swap designados como coberturas de flujo de efectivo).

| | Cambio en tipo de cambio dólar americano | Efecto en utilidad antes de impuestos a la utilidad |
|-------------|---|--|
| 2012 | +10% | \$ (330,074) |
| | -10% | \$ 330,074 |
| 2011 | +10% | \$ (635,622) |
| | -10% | \$ 635,622 |

El efecto después de impuestos es el resultado de un cambio en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados no designados como instrumentos de cobertura y los activos y pasivos monetarios en pesos, cuando la moneda funcional de la sociedad es distinta al peso. Aunque los derivados no han sido designados como instrumentos de cobertura, actúan como cobertura comercial y compensarán las transacciones subyacentes cuando

ocurran.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una de las contrapartes no cumpla con las obligaciones derivadas de un instrumento financiero o contrato de compra y esto se traduzca en una pérdida financiera. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito en sus actividades operativas (fundamentalmente para las cuentas por cobrar) y en sus actividades de financiamiento, incluyendo los depósitos en bancos e instituciones financieras, las transacciones en moneda extranjera y otros instrumentos financieros.

Cuentas por cobrar

El riesgo de crédito de las cuentas por cobrar se administra por cada unidad de negocio y está sujeto a políticas establecidas por la Compañía, procedimientos y controles relacionados a la administración del riesgo de crédito de las cuentas por cobrar. La calidad crediticia del cliente se evalúa con base en el índice de crédito alcanzado, y límites de crédito individuales son definidos de acuerdo a esta evaluación.

Las cuentas por cobrar se monitorean en grupos homogéneos y son evaluadas para un deterioro de manera colectiva. El cálculo se basa en información histórica. La exposición máxima al riesgo crediticio a la fecha de reporte es el valor en libros de cada clase de activo financiero revelado en la Nota 17.5.

La Compañía no posee colaterales como garantía. La Compañía evalúa la concentración de riesgo con respecto a las cuentas por cobrar como baja ya que sus clientes se localizan en diversas jurisdicciones e industrias que operan en mercados independientes.

Instrumentos financieros y depósitos bancarios

El riesgo de crédito de los saldos con bancos e instituciones financieras se gestiona por el departamento de tesorería de la Compañía de acuerdo con la política de la Compañía. Las inversiones del exceso de fondos sólo se realizan con contrapartes autorizadas y siempre dentro de los límites de crédito asignadas a dicha contraparte. Los límites crediticios de la contraparte son revisados por el Consejo de Administración de la Compañía de forma anual, y deben ser actualizados a lo largo del ejercicio con la aprobación del Comité Financiero de la Compañía. Los límites se establecen para minimizar la concentración del riesgo y, por tanto, mitigar las pérdidas financieras por un potencial incumplimiento de la contraparte en sus pagos. La exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito de los componentes del estado de situación financiera es el valor en libros que se detalla en la Nota 17.5.

Riesgo de liquidez

La Compañía controla el riesgo de liquidez usando una herramienta de planificación de la liquidez.

El objetivo de la Compañía es mantener un equilibrio entre la continuidad del financiamiento y la flexibilidad mediante el uso de emisión de deuda, préstamos bancarios y arrendamientos financieros.

La siguiente tabla resume el perfil de vencimientos de la Compañía con respecto a sus pasivos financieros basado en sus obligaciones contractuales no descontadas.

| Al 31 de diciembre de 2012 | Menos de un año | De 1 a 3 años | De 3 a 5 años | Más de 5 años | Total |
|---|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------|
| Deuda y préstamos que devengan intereses | \$3,001,701 | \$5,992,634 | \$ 3,755,404 | \$ 7,201,360 | \$19,951,099 |
| Arrendamientos capitalizables | 110,473 | 54,060 | - | - | 164,533 |
| Cuentas por pagar | 3,720,745 | - | - | - | 3,720,745 |

| | | | | | |
|--|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Acreedores por adquisición de terrenos | 935,749 | 12,413 | - | - | 948,162 |
| Instrumentos financieros derivados | - | 7,067 | 308,490 | 360,993 | 676,550 |
| | <u>\$7,768,668</u> | <u>\$6,066,174</u> | <u>\$ 4,063,894</u> | <u>\$ 7,562,353</u> | <u>\$25,461,089</u> |

| Al 31 de diciembre de 2011 | Menos de un año | De 1 a 3 años | De 3 a 5 años | Más de 5 años | Total |
|--|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Deuda y préstamos que devengan intereses | \$3,609,120 | \$6,833,061 | \$ 919,876 | \$ 3,481,679 | \$14,843,736 |
| Arrendamientos capitalizables | 188,937 | 154,933 | - | - | 343,870 |
| Cuentas por pagar | 3,142,829 | - | - | - | 3,142,829 |
| Acreedores por adquisición de terrenos | 1,172,293 | - | - | - | 1,172,293 |
| Instrumentos financieros derivados | - | 7,551 | - | - | 7,551 |
| | <u>\$8,113,179</u> | <u>\$6,995,545</u> | <u>\$ 919,876</u> | <u>\$ 3,481,679</u> | <u>\$ 19,510,279</u> |

| Al 1 de enero de 2011 | Menos de un año | De 1 a 3 años | De 3 a 5 años | Más de 5 años | Total |
|--|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Deuda y préstamos que devengan intereses | \$ 1,693,048 | \$ 4,528,198 | \$ 3,060,272 | \$ 3,070,729 | \$12,352,247 |
| Arrendamientos capitalizables | 169,604 | 235,430 | - | - | 405,034 |
| Cuentas por pagar | 3,412,119 | - | - | - | 3,412,119 |
| Acreedores por adquisición de terrenos | 778,141 | 41,441 | - | - | 819,582 |
| Instrumentos financieros derivados | - | - | 56,244 | 436,120 | 492,364 |
| | <u>\$ 6,052,912</u> | <u>\$ 4,805,069</u> | <u>\$ 3,116,516</u> | <u>\$ 3,506,849</u> | <u>\$ 17,481,346</u> |

Algunos de los instrumentos financieros derivados de la Compañía contienen provisiones que requieren que la Compañía mantenga ciertas calificaciones crediticias de cada una de las agencias calificadoras más importantes. La calificación crediticia de la Compañía cayó más allá de los niveles definidos y esto podría ser una violación de dichas provisiones y las contrapartes de los instrumentos financieros derivados podrían solicitar un pago anticipado o demandar ciertos niveles de colateral en instrumentos financieros derivados en las posiciones pasivas netas. El valor agregado de todos los instrumentos financieros derivados con un riesgo de crédito relacionado es un importe pasivo al 31 de diciembre de 2012 por \$655,764. Como se explica en la Nota 30, la deuda de la Compañía fue bajada de calificación en un período posterior al 31 de diciembre de 2012 lo cual resultó en la cancelación de dichos instrumentos financieros derivados por la contraparte en 2013.

Referirse a Nota 29 para mayor discusión sobre las tendencias actuales en la industria de la construcción en México y su impacto en los negocios de la Compañía, incluyendo su liquidez y negocio en marcha.

Administración de capital

El objetivo fundamental de la administración del capital de la Compañía es asegurar que se mantiene un fuerte nivel de solvencia y unas razones financieras de capital positivas para apoyar el negocio y maximizar el valor del accionista.

La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza los ajustes necesarios en vista a los cambios en las condiciones económicas.

La Compañía no tiene requerimientos de capital o restricciones que pudieran afectar su posición para administrar su capital. El requerimiento legal de crear una reserva legal equivalente al 20% de su capital social ha sido cubierto. Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 el saldo de dicha reserva asciende a \$85,088. Ver Nota 21.

No se han realizado cambios en los objetivos, las políticas o los procesos para la gestión del capital durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011.

17. Otros activos y pasivos financieros

17.1 Instrumentos financieros derivados (activos financieros o pasivos financieros)

Instrumentos financieros relacionados con el bono o Senior Guaranteed Notes 2015

El 6 de julio de 2008 la Compañía contrató instrumentos financieros derivados con el fin de cubrir las posibles fluctuaciones cambiarias de pagos futuros de intereses de su bono con vencimiento en 2015 por \$250 millones de dólares (“Interest-Only Swap”). El 28 de junio de 2011 la Compañía canceló el “Interest-Only Swap” y entro en un nuevo “Interest-Only Swap” en la misma fecha; por el “Interest-Only Swap” cancelado por la Compañía se pago \$24,863 y fue reconocido en la utilidad neta consolidada como parte de los “efectos de valuación de los instrumentos financieros derivados”. Esta operación no reúne todos los requisitos contables para ser considerada de cobertura, por lo que los cambios en el valor razonable del derivado se registran como parte del estado de resultados consolidado en la cuenta de “efectos de valuación de instrumentos financieros derivados”.

Al 31 de diciembre del 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, el valor razonable de este instrumento derivado resultó en un pasivo para la Compañía, el cual ascendía a \$7,067 (US\$0.5 millones de dólares), \$7,551 (US\$0.5 millones de dólares) y \$56,244 (US\$4.5 millones de dólares) respectivamente. La ganancia neta acumulada del “Interest-Only Swap” por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 fuer de \$484 y \$23,924, respectivamente.

Instrumentos financieros relacionados con el bono o Senior Guaranteed Notes 2019

Como se menciona en la Nota 17.5, el bono o Senior Guaranteed Notes 2019 está denominado en dólares norteamericanos. Para disminuir el riesgo de futuros cambios en el tipo de cambio entre el dólar norteamericano y el peso mexicano, el 11 de diciembre de 2009 la Compañía contrató dos “Principal-Only Swaps (“PO Swap”) cuyo monto nocional sumaba \$250 millones de dólares estadounidenses y que le daban derecho a la Compañía a recibir este monto a cambio de un pago en pesos mexicanos a un tipo de cambio fijado en \$12.93 pesos por dólar estadounidense. Como parte de la estructura de los instrumentos derivados, la Compañía pagará intereses a la tasa fija de 3.87% anual promedio sobre el monto nocional total de \$3,232.5 miles de pesos, en forma semestral. Con el fin de aumentar el monto de los vencimientos y evitar la “llamada de margen del colateral”, en mayo de 2010, la Compañía cambió la tasa de interés de su “Principal-Only Swap” de 3.87% a 4.39%. Con el fin de incrementar los límites de estos instrumentos derivados financieros y evitar “llamadas de margen de colateral” (margin calls), en julio de 2012, la Compañía cambió la tasa de su “Principal-Only Swap” de 4.39% a 4.90%.

Adicionalmente, el 11 de diciembre de 2009 contrató un “Interest-Only Swap” con el fin de cubrir los posibles cambios en el tipo de cambio de los pagos de los intereses de los primeros seis meses del bono con vencimiento en 2019 por \$250 millones de dólares (“Interest-Only Swap”).

El “Principal-Only Swap” reunió todos los requisitos contables para ser considerado de cobertura. Al 31 de diciembre de 2012, el valor razonable de este derivado ascendía a \$308,490 (US\$23.8 millones de dólares) y representaba una posición desfavorable pasiva. Al 31 de diciembre de 2011, el valor razonable de este derivado

ascendía a \$15,180 (US\$1.1 millones de dólares) y representaba una posición favorable activa. Al 1 de enero de 2011, el valor razonable de este derivado ascendía a \$436,120 (US\$35.2 millones de dólares), y representaron una posición desfavorable pasiva. Sin embargo la porción inefectiva de este instrumento financiero derivado que fue reconocida como gasto en el estado de resultados consolidado por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 fue de \$27,528 and \$(5,450), respectivamente. Referirse a la Nota 30 sobre la terminación anticipada de este instrumento derivado financiero.

El “Interest-Only Swap” no cumplió con todos los requisitos para ser considerado de cobertura. Al 31 de diciembre de 2012 la Compañía canceló este instrumento financiero derivado. Al 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, el valor razonable de este derivado ascendía a \$51,200 (US\$3.66 millones de dólares) y \$13,123 (US\$1.1 millones de dólares), respectivamente y representó una posición favorable activa. El beneficio neto acumulado en resultados del “Interest-Only Swap” al 31 de diciembre de 2012 y 2011 fue de \$51,200 y \$(36,387) respectivamente.

Durante 2012 la Compañía celebró un contrato de cuatro “Cap-Forward” para cubrir los posibles cambios en el tipo de cambio de los cuatro pagos de intereses de los Senior Guaranteed Notes 2019 por US\$250 millones (“Cap-Foward”). Este Cap Forward no cumplió con todos los requisitos para ser considerado de cobertura. Al 31 de diciembre de 2012 el valor razonable de este derivado fue de \$8,738 (US\$0.7 millones de dólares) y representó una posición favorable activa.

Al 31 de diciembre de 2011, la Compañía tenía un “Interest-Only Swap” con el fin solamente de cubrir el pago de intereses mensual de la línea de crédito a corto plazo con Credit Suisse celebrado el 27 de abril de 2011. El valor razonable de este instrumento representa una posición activa de \$3,634. Este instrumento fue liquidado en febrero de 2012.

Instrumentos financieros relacionados con el bono o Senior Guaranteed Notes 2020

Como se menciona en la Nota 17.5, el bono o Senior Guaranteed Notes 2020 está denominado en dólares norteamericanos. Para disminuir el riesgo de futuros cambios en el tipo de cambio entre el dólar norteamericano y el peso mexicano, el 11 de febrero de 2012 la Compañía contrató un “Principal-Only Swap (“PO Swap”) cuyo monto nocional sumaba \$400 millones de dólares estadounidenses y que le daban derecho a la Compañía a recibir este monto a cambio de un pago en pesos mexicanos a un tipo de cambio fijado en \$12.97 pesos por dólar estadounidense. Como parte de la estructura de los instrumentos derivados, la Compañía pagará intereses a la tasa fija de 3.88% anual promedio sobre el monto nocional total de \$5,188 miles de pesos, en forma semestral.

El “Principal-Only Swap” reunió todos los requisitos contables para ser considerado de cobertura. Al 31 de diciembre de 2012, el valor razonable de este derivado ascendía a \$347,274 (US\$26.7 millones de dólares) y representaba una posición desfavorable pasiva. Sin embargo, la porción inefectiva de este instrumento financiero derivado que fue reconocida como gasto en el estado de resultados consolidado por el año terminado al 31 de diciembre de 2012 fue de \$30,603. Referirse a la Nota 30 sobre la terminación anticipada de este instrumento derivado financiero.

Durante 2012 la Compañía celebró un contrato de cuatro “Cap-Forward” para cubrir los posibles cambios en el tipo de cambio de cuatro pagos de intereses de los Senior Guaranteed Notes 2020 por US\$400 millones (“Cap-Foward”). Este Cap Forward no cumplió con todos los requisitos para ser considerado de cobertura. Al 31 de diciembre de 2012 el valor razonable de este derivado fue de \$13,713 (US\$1.1 millones de dólares) y representó una posición pasiva.

Instrumento financiero derivado relacionado al proyecto de financiamiento de CRS Morelos

Como se revela en la nota 17.3 el crédito relacionado con el proyecto de financiamiento de Morelos de la Compañía tiene una tasa de interés variable THIE más márgenes a lo largo del término del financiamiento. Para poder disminuir el riesgo de futuros cambios en la tasa de interés en enero de 2012 la Compañía celebró un “Cap forward” con un valor nocional de \$3,412,050 que le da el derecho a cubrir su tasa de interés al 8%. Como parte de este contrato la Compañía pagará \$12.4 miles como prima.

Esta transacción no cumplió los requisitos para ser considerada de cobertura. Al 31 de diciembre de 2012 el valor

razonable de este instrumento financiero derivado era de \$6 y representó una posición pasiva.

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 la Compañía tenía los siguientes instrumentos financieros derivados:

| Al 31 de diciembre de 2012 | | | | | |
|--|----------------|---|---|--|--|
| Instrumentos financiero derivados | Tipo | Nocional (en dólares americanos) | Valor razonable activo (pasivo) (miles de pesos) | Cambios en la utilidad integral, neto de impuestos (miles de pesos) | Cambios en el estado de resultados (miles de pesos) |
| Activos: | | | | | |
| Cap Forward (“2019”) | De negociación | 47.50 millones | \$ 8,738 | \$ - | \$ (8,738) |
| | | | <u>\$ 8,738</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ (8,738)</u> |
| Pasivos: | | | | | |
| Interest-only swap (“2019”) | De negociación | | - \$ | - \$ | - \$ 51,200 |
| Principal-only swap (“2019”) | De cobertura | 250.00 millones | (308,490) | 213,223 | 27,528 |
| Interest-only swap (“2012”) | De negociación | | - | - | 2,676 |
| Interest-only swap (“2015”) | De negociación | 9.375 millones | (7,067) | - | (484) |
| Principal-only swap (“2020”) | De cobertura | 400.00 millones | (347,274) | 227,737 | 30,603 |
| Cap Forward (“2020”) | De negociación | 78.00 millones | (13,713) | - | 13,713 |
| Cap Forward (“CRS Morelos”) | De negociación | \$3,412,050 | (6) | - | 6 |
| | | | <u>\$ (676,550)</u> | <u>\$ 440,960</u> | <u>\$ 125,242</u> |

| Al 31 de diciembre de 2011 | | | | | |
|---|----------------|---|---|--|--|
| Instrumento financiero derivados | Tipo | Nocional (en dólares americanos) | Valor razonable activo (pasivo) (miles de pesos) | Cambios en la utilidad integral, neto de impuestos (miles de pesos) | Cambios en el estado de resultados (miles de pesos) |
| Activos: | | | | | |
| Interest-only swap (“2019”) | De negociación | 23.75 millones | \$ 51,200 | \$ - | \$ (36,387) |
| Principal-only swap (“2019”) | De cobertura | 250.00 millones | 15,180 | (326,102) | (5,450) |
| Interest-only swap (“2012”) | De negociación | 0.52 millones | 3,634 | - | (3,634) |
| | | | <u>\$ 70,014</u> | <u>\$ (326,102)</u> | <u>\$ (45,471)</u> |
| Pasivos: | | | | | |
| Interest-only swap (“2015”) | De negociación | 18.75 millones | \$ (7,551) | \$ - | \$ (23,924) |
| | | | <u>\$ (7,551)</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ (23,924)</u> |

| Al 1 de enero de 2011 | | | |
|---|----------------|---|---|
| Instrumento financiero derivados | Tipo | Nocional (en dólares americanos) | Valor razonable activo (pasivo) (miles de pesos) |
| Activos: | | | |
| Interest-only swap (“2019”) | De negociación | 47.50 millones | \$ <u>13,123</u> |
| Pasivos: | | | |
| Principal-only swap (“2019”) | De cobertura | 250.00 millones | \$ (436,120) |
| Interest-only swap (“2015”) | De negociación | 37.50 millones | (56,244) |
| | | | <u>\$ (492,364)</u> |

Los efectos netos de valuación de los instrumentos financieros derivados para los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, fueron de \$116,504 y \$(69,395), respectivamente.

17.2 Deuda

a) Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, los préstamos bancarios a corto plazo con instituciones financieras se presentan como sigue:

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> | <u>1 de enero de 2011</u> |
|---|-------------|--------------|-------------------------------|
| Credit Suisse AG | | | |
| Línea de crédito con Credit Suisse AG por \$150 millones de dólares otorgada el 27 de abril de 2011 con vencimiento el 27 de abril de 2012; a una tasa de interés LIBOR más 3.5%. Esta línea fue pre-pagada en su totalidad en febrero de 2012. | \$ - | \$ 2,096,805 | \$ - |
| Deutsche Bank AG | | | |
| Línea de crédito con Deutsche Bank AG por \$50 millones de dólares otorgada el 15 de diciembre de 2011 con vencimiento el 14 de diciembre de 2012, a una tasa de interés LIBOR más 6.375%. Esta línea de crédito fue pre-pagada en su totalidad en febrero de 2012. | - | 698,935 | - |
| IXE Banco, S.A. | | | |
| Línea de crédito con Ixe Banco, S.A. por \$100,000 otorgada el 7 de diciembre de 2011, a una tasa de interés igual a la THIE más 5.00%. Esta línea de crédito fue vencida el 6 de marzo de 2012. | - | 100,000 | - |
| HSBC México, S.A. | | | |
| Línea de crédito con HSBC México, S.A. por \$50,000 otorgada el 12 de octubre de 2010, a una tasa de interés igual a la tasa de interés interbancario de equilibrio (THIE) más 5.50%, con vencimiento el 10 de enero de 2011. Esta línea de crédito fue renovada en noviembre de 2011 y fue vencida en febrero de 2012. | - | 50,000 | 50,000 |
| Banco Nacional de México, S.A. | | | |
| Una línea de crédito con Banco Nacional de México, S.A. por \$394,700 otorgada el 27 de diciembre de 2011 a una tasa de interés de THIE más 5.00%. Esta línea de crédito fue vencida en enero de 2012. | - | 394,700 | - |
| BBVA Bancomer, S.A. | | | |
| Cuatro líneas de crédito con BBVA Bancomer, S.A. por \$300,000 otorgadas en diciembre de 2010 a una tasa de interés de THIE más 3.20%. Estas líneas de crédito fueron | - | - | 300,000 |

| | | | |
|--|---|---|--------|
| vencidas en abril de 2011, Banco Nacional de México, S.A. Tres líneas de crédito con Banco Nacional de México, S.A. por \$78,000 otorgadas en noviembre y diciembre de 2010 a unas tasas de interés de THIE más 4.25% y 5.00%, respectivamente. Estas líneas de crédito fueron vencidas en enero y febrero de 2011, | - | - | 73,570 |
| Banco Nacional de México, S.A. Línea de crédito con Banco Nacional de México, S.A. por \$141,941 otorgada el 16 de julio de 2010 a una tasa de interés de THIE más 5.00%. Esta línea de crédito fue vencida el 15 de julio de 2011. | - | - | 99,358 |
| Banco Nacional de México, S.A. Tres líneas de crédito con Banco Nacional de México, S.A. por \$95,000 otorgada el 23 de diciembre de 2010 a una tasa de interés de THIE más 5.00%. Estas líneas de crédito fueron vencidas el 21 de febrero de 2011. | - | - | 62,640 |
| Banco Nacional de México, S.A. Dos líneas de crédito con Banco Nacional de México, S.A. por \$71,966 otorgadas el 25 de octubre y 8 de diciembre de 2010 a unas tasas de interés de THIE más 1.00% y 5.00%, respectivamente. Estas líneas de crédito fueron vencidas el 7 de enero y 23 de septiembre de 2011. | - | - | 6,394 |
| Banco Itaú BBA, S.A. Siete líneas de crédito con Banco Itaú BBA, S.A. (Institución financiera brasileña) por 11.7 millones de reales brasileños, otorgadas desde marzo hasta diciembre de 2010 a una tasa de interés de 6.68%. Estas líneas de crédito fueron vencidas en febrero y junio de 2011. | - | - | 86,723 |
| Banco Fibra, S.A. Tres líneas de créditos con Banco Fibra, S.A. (Institución financiera brasileña) por 5.8 millones de reales brasileños otorgadas desde enero hasta septiembre de 2010 a una tasa de interés de 7.44%. Estas líneas de crédito fueron vencidas en enero, julio y agosto de 2011. | - | - | 24,737 |
| Banco ABC Brasil, S.A. Línea de crédito con Banco ABC Brasil, S.A. (Institución financiera brasileña) por 1 millón de reales brasileños otorgada el 25 de marzo de 2010, con vencimiento el 21 de octubre de 2011, a una tasa de interés de 7.19%. Esta línea de crédito fue pre pagada en su totalidad en septiembre de 2011. | - | - | 22,310 |
| Banco HSBC, S.A. Dos líneas de crédito con Banco HSBC, S.A. (Institución financiera brasileña) por 11.5 millones de reales brasileños otorgadas el 4 de febrero de 2010, Una de las líneas venció en enero de 2011 y devengó interés a una tasa de 9.09% anual; la otra línea fue pre-pagada en su totalidad en septiembre de 2011. | - | - | 85,521 |
| Banco Industrial e Comercial, S.A. Línea de crédito con Banco Industrial y Comercial, S.A. (Institución financiera brasileña) por 5.0 millones de reales brasileños otorgada el 7 de mayo de 2010, con vencimiento el 28 de octubre de 2011, a una tasa de interés de 10.03%. Esta línea de crédito fue pre-pagada en su totalidad en septiembre de 2011. | - | - | 22,686 |
| Banco Pine, S.A. Dos líneas de crédito con Banco Pine, S.A. (Institución financiera brasileña) por 10.0 millones de reales brasileños otorgadas en marzo y abril de 2010 a una tasa de interés de 8.41%. Estas líneas de crédito fueron vencidas en marzo de 2011. | - | - | 49,577 |
| Banco Votorantim, S.A. Línea de crédito con Banco Votorantim, S.A. (Institución financiera brasileña) por 7.0 millones de reales brasileños otorgada el 20 de diciembre de 2010, con vencimiento el 20 de diciembre de 2011, a una tasa de interés de 7.82%. Esta línea de crédito fue pre-pagada en su totalidad en septiembre de 2011. | - | - | 52,056 |
| Banco Bradesco, S.A. Tres líneas de crédito con Banco Bradesco, S.A. (Institución financiera brasileña) por 2.5 millones de reales brasileños | | | |

otorgadas en julio, septiembre y noviembre de 2010. Dos de los préstamos vencen en julio, septiembre y noviembre de 2010, la línea de crédito venció en diciembre de 2011 y devengó interés a una tasa de 10.13%. Estas líneas de crédito fueron pre-pagadas en su totalidad en septiembre de 2011.

Banco Nacional de México, S.A.

Dos líneas de crédito otorgadas por Banco Nacional de México, S.A. por \$65.0 y \$89.7 millones el 20 de diciembre de 2012 a una tasa de interés THIE más 5%. Estas líneas de crédito vencieron el 3 y 21 de enero de 2013. Estos préstamos fueron renovados y vencen el 27 de mayo de 2013.

Grupo Financiero Inbursa, S.A.

Línea de crédito otorgada por Grupo Financiero Inbursa, S.A. por \$1,198 millones el 12 de octubre de 2012 a una tasa de interés THIE más 3%. Esta línea venció el 10 de enero de 2013. Estos préstamos fueron renovados y vencen el 20 de mayo de 2013.

Banco Mercantil del Norte, S.A.

Cuatro líneas de crédito otorgadas por Banco Mercantil del Norte, S.A. por \$250 millones el 10 de diciembre de 2012 a una tasa del 9.09% y 8.56%, respectivamente. Estas líneas vencieron el 18 de enero y 10 de marzo de 2013. Este préstamo fue renovado por \$280 millones y vence el 25 de mayo de 2013.

Intereses por pagar

Menos costos de emisión de deuda

| | | | |
|-----------|------------------|---------------------|-------------------|
| | - | - | 17,623 |
| | 154,700 | - | - |
| | 800,110 | - | - |
| | 250,000 | - | - |
| | - | 2,335 | 28,921 |
| | (26,074) | (53,237) | (35,465) |
| \$ | 1,178,736 | \$ 3,289,538 | \$ 946,651 |

b) Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, la deuda a largo plazo con instituciones financieras y emisión de bonos, se integra como sigue:

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> | <u>1 de enero de 2011</u> |
|--|--------------|--------------|---------------------------|
| Préstamo bursátil (bono o Senior Guaranteed Notes 2015), con Credit Suisse First Boston y Merrill Lynch, garantizado con los activos de las subsidiarias PICSA, DECANO y otras compañías subsidiarias por un monto de \$250 millones de dólares estadounidenses, con una tasa del 7.5% anual fija pagadero el 28 de septiembre de 2015, los intereses son pagaderos cada semestre. | \$ 3,247,000 | \$ 3,494,675 | \$ 3,095,425 |
| Préstamo bursátil (bono o Senior Guaranteed Notes 2019), con Credit Suisse Securities LLC y HSBC Securities Inc., garantizado con los activos de las subsidiarias PICSA, DECANO y CASAS BETA CENTRO por un monto de \$250 millones de dólares estadounidenses, con una tasa del 9.5% anual fija pagadero el 11 de diciembre de 2019, los intereses son pagaderos cada semestre. | 3,247,000 | 3,494,675 | 3,095,425 |
| Préstamo bursátil (bono o Senior Guaranteed Notes 2020), con Credit Suisse Securities LLC y Deutsche Bank, Inc., garantizado con los activos de las subsidiarias PICSA, DECANO y CASAS BETA CENTRO por un monto de \$400 millones de dólares estadounidenses, con una tasa del 9.75% anual fija pagadero el 20 de marzo de 2020, los intereses son pagaderos cada semestre. | 5,195,200 | - | - |
| Banco Nacional de México, S.A. Línea de crédito con Banco Nacional de México, S.A. por \$1,000 millones otorgada el 16 de julio de 2009 y renovada por \$1,500 millones el 25 de marzo de 2010. El 13 de abril de 2012 esta línea se renovó nuevamente y vence el 28 de junio de 2015, devengando un interés de THIE más 5.00%. | 1,485,454 | 1,110,295 | 1,462,613 |
| Grupo Financiero Inbursa, S.A. Línea de crédito con Grupo Financiero Inbursa, S.A. por \$2,078 millones de pesos, otorgado el 26 de junio de 2008, con vencimiento el 26 de junio de 2013 a una tasa de interés de THIE más 1.5%. Esta línea de crédito fue pre-pagada en | - | 2,078,000 | 2,078,000 |

julio de 2012.

Banco Mercantil del Norte, S.A.

Línea de crédito con Banco Mercantil del Norte, S.A. por \$34,877 millones de pesos, otorgado en julio de 2011, con vencimiento en febrero de 2013 a una tasa de interés de TIIIE más 3.50%; sin embargo esta línea fue pre-pagada en septiembre de 2012.

- 33,836 -

Bancomer, S.A.

Línea de crédito con Bancomer, S.A. por \$833,333, otorgado el 26 de julio de 2010, con vencimiento el 28 de enero de 2013, a una tasa de interés de TIIIE más 3.60%. Esta línea de crédito fue pre-pagada en su totalidad en diciembre de 2011.

- - 833,333

Deutsche Bank, S.A.

Línea de crédito con Deutsche Bank, S.A. (Institución financiera brasileña) por 127.3 millones de reales brasileños otorgada el 31 de mayo de 2011, con vencimiento el 11 de abril de 2016 a una tasa de interés de 10.57%.

809,730 956,723 -

Banco Nacional de Comercio Exterior, S. N. C.

Préstamo con Banco Nacional de Comercio Exterior, S. N. C. otorgada por \$456.7 millones el 1 de noviembre de 2012. El préstamo vence el 31 de octubre de 2018 y devenga una tasa de interés de TIIIE más 4.85%.

456,743 - -

Grupo Financiero Inbursa, S.A.

Línea de crédito otorgada por Grupo Financiero Inbursa, S.A. el 25 de junio de 2012 por \$1,100 millones. La línea vence el 24 de diciembre de 2015 y devenga una tasa de interés de TIIIE más 4.00%. Esta línea de crédito fue renovada en marzo de 2013 y vence en junio de 2016.

1,021,429 - -

Banco BTG Pactual, S.A.

Cinco líneas de crédito con Banco BTG Pactual, S.A. (Institución financiera brasileña) por 50.0 millones de reales brasileños otorgadas desde mayo hasta noviembre de 2010, con vencimientos desde junio hasta noviembre de 2013, a una tasa de interés de 8.73%. Esta línea de crédito fue pre-pagada en su totalidad en septiembre de 2011.

- - 369,576

Banco ABC Brasil, S.A.

Tres líneas de crédito con Banco ABC Brasil, S.A. (Institución financiera brasileña) por 16.5 millones de reales brasileños otorgadas en octubre y noviembre de 2010, con vencimientos en octubre de 2012, a una tasa de interés de 7.35%. Esta línea de crédito fue pre-pagada en su totalidad en septiembre de 2011.

- - 122,704

Banco Bradesco, S.A.

Seis líneas de crédito con Banco Bradesco, S.A. (Institución financiera brasileña) por 53.2 millones de reales brasileños otorgadas desde junio hasta diciembre de 2010, con vencimientos durante 2012 y 2013, a una tasa de interés de 6.02%. Esta línea de crédito fue pre-pagada en su totalidad en septiembre de 2011.

- - 389,547

Banco BNDES Brasil, S.A.

Línea de crédito con Banco BNDES Brasil, S.A. (Institución financiera brasileña) por 0.2 millones de reales brasileños otorgada el 29 de junio de 2010 a una tasa de interés de 12.12%, con vencimiento el 29 de junio de 2014. Esta línea de crédito fue pre-pagada en su totalidad en septiembre de 2011.

- - 5,993

Intereses por pagar

239,742 108,958 81,382

Total deuda a largo plazo

15,702,298 11,277,162 11,533,998

Porción circulante de la deuda a largo plazo

(1,407,607) (319,582) (746,397)

Menos costos de emisión de deuda a corto plazo

(49,755) (48,050) (46,816)

Menos costos de emisión de deuda a largo plazo

(223,820) (75,243) (81,586)

Deuda a largo plazo

\$ 14,021,116 \$ 10,834,287 \$ 10,659,199

Limitaciones

Las cláusulas restrictivas de algunos contratos de préstamos obligan a la Compañía y a sus subsidiarias que actúan como garantes, al cumplimiento con ciertas obligaciones, entre las que destacan limitaciones para cambios en el control accionario, limitación a incurrir o contratar deuda adicional que no cumpla con ciertas características establecidas en los contratos de crédito, limitación de venta de activos y venta de acciones del capital social de las

subsidiarias, excepto que se reúnan ciertos requisitos, y limitación a pagos restringidos en donde se les prohíbe pagar cualquier dividendo o rembolsar capital a sus accionistas, excepto los que se hagan en nombre de las mismas compañías y las subsidiarias en garantía.

Las principales cláusulas restrictivas de las deudas requieren que la Compañía mantenga (basado en la información financiera bajo NIIF):

- Mantener un capital contable mayor a \$13,800,000;
- Una proporción de cobertura de intereses (EBITDA/gasto financiero) mayor a 2.25 veces;
- Una proporción de apalancamiento (pasivo con costo/EBITDA) de menos de 3.75 a 1.0;
- Cobertura de cargos fijos consolidada mayor a 2.25 veces; y
- Requerimientos de utilidad neta mínima por las operaciones de la Compañía en Brasil.

Además existen restricciones aplicables a deuda adicional basadas en los niveles del EBITDA. En el evento de que la Compañía no cumpla con alguna de las provisiones mencionadas arriba, habrá una limitación resultante en su habilidad para pagar dividendos a los accionistas y la porción a largo plazo de la deuda se clasificará a corto plazo. Como se discutió en la Nota 4, la Compañía adoptó las NIIF en 2012 algunos de los contratos de deuda de la Compañía indica que el cálculo de las obligaciones financieras se debe basar en las NIIF, mientras que algunos contratos de deuda anteriores de la Compañía indican que el cálculo de las obligaciones financieras deben basarse en las Normas de Información Financiera Mexicana (NIF). La empresa como una empresa Mexicana que cotiza en la bolsa, tuvo la obligación de adoptar NIIF en 2012, y por lo tanto la Compañía considera a las NIIF como la base apropiada legalmente para calcular la totalidad de sus obligaciones financieras restrictivas a partir de 2012, ya que es la norma de información financiera legalmente exigida para empresas públicas Mexicanas.

Al 31 de diciembre de 2012 la Compañía estaba en cumplimiento de las cláusulas restrictivas financieras contenidas en sus contratos de financiamiento, excepto por una línea de crédito otorgada por Deutsche Bank, S.A. (Institución financiera brasileña) con MCA Incorporacoes, S.A. Específicamente la Compañía no estaba en cumplimiento en relación a una limitación financiera que requiere un mínimo nivel de rentabilidad por sus operaciones en Brasil. La deuda totalizaba \$809,730, la cual aunque vence en abril de 2016 ha sido clasificada como a corto plazo en el estado de situación financiera consolidado adjunto, ya que la Compañía a la fecha no cuenta con el derecho unilateral de diferir la terminación en un período mayor de un año. Deutsche Bank, S.A. sin embargo no ha acelerado el pago de la deuda y no ha otorgado dispensa alguna a la fecha.

Las Senior Guaranteed Notes al 31 de diciembre de 2012 totalizan \$11,689,200 y vencen en 2015, 2019 y 2020. Dichas obligaciones contienen provisiones acerca de incumplimiento cruzado de limitaciones financieras. Específicamente el incumplimiento cruzado de limitaciones financieras indica que dentro de los casos de incumplimiento bajo las Senior Guaranteed Notes se incluirá cualquier incumplimiento por parte la Compañía o cualquier subsidiaria restringida sobre cualquier deuda, lo cual resultaría en la aceleración de dicha deuda antes de su fecha de vencimiento. En el evento que Deutsche Bank, S.A. determinara el pago anticipado de los \$809,730, que se menciona anteriormente, la Compañía no tendría el derecho unilateral de diferir su terminación en un período mayor a un año. Sin embargo, al 31 de diciembre de 2012 y al 17 de Mayo de 2013, Deutsche Bank no ha requerido el pago anticipado. Por lo anterior, las Senior Guaranteed Notes se presentan como pasivo a largo plazo en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2012. Sin embargo no existe certeza que dicha aceleración no ocurrirá en 2013 basado en eventos de 2013 fuera del control de la Compañía.

La Compañía no anticipa estar en cumplimiento con ciertas limitaciones financieras contenidas en sus contratos de deuda al 31 de marzo de 2013. Como se menciona en la Nota 30, posterior al 31 de diciembre de 2012 ciertas contrapartes han cancelado contratos derivados. Dichas cancelaciones se hicieron como resultado de una baja en la calificación crediticia de la compañía. Como se menciona arriba, posterior al cierre de año algunos acreedores han iniciado litigios en contra de la Compañía. Ciertos de estos asuntos de 2013 podría decirse que han resultado en una causa de incumplimiento bajo los términos de las Senior Guaranteed Notes de la Compañía, las cuales totalizan \$11,689,200 al 31 de diciembre de 2012. Dependiendo de acciones futuras de los tenedores, las cuales están fuera del control de la Compañía, dichas Senior Guaranteed Notes podrían ser aceleradas y vencerse en 2013. Derivado que estos asuntos ocurrieron posterior al 31 de diciembre de 2012, las Senior Guaranteed Notes son clasificadas a largo plazo en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2012.

Vencimientos de los préstamos a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2012, los vencimientos a plazo mayor de un año son como sigue (a):

| <u>Año</u> | <u>Total</u> |
|------------------|----------------------|
| 2014 | \$ 1,489,842 |
| 2015 | 3,890,301 |
| 2016 | 61,233 |
| 2017 y posterior | 8,579,740 |
| Total | <u>\$ 14,021,116</u> |

(a) Esta tabla no incluye ningún impacto de los eventos posibles de incumplimiento de 2013 descritos anteriormente.

El valor de la THIE, tasa que se determina diariamente y es publicada por el Diario Oficial de la Federación, al 31 de diciembre de 2012 y 2011 fue de 4.8450% y 4.7900%, respectivamente. Las obligaciones denominadas en dólares y reales brasileños al 31 de diciembre de 2012 fueron convertidas a pesos utilizando un tipo de cambio de \$12.9880 y \$6.3608, respectivamente. Las obligaciones denominadas en dólares y reales brasileños al 31 de diciembre de 2011 fueron convertidas a pesos utilizando un tipo de cambio de \$13.9787 y \$7.5155, respectivamente. El tipo de cambio utilizado para convertir las obligaciones denominadas en dólares y reales brasileños al 31 de diciembre de 2010 fue de \$12.3817 y \$7.4366, respectivamente.

17.3 Deuda relacionada a prisiones

En 2009 la Compañía comenzó el desarrollo de una nueva división de infraestructura después de haber sido invitada por el Gobierno Federal Mexicano a participar en los procesos de construcción de ciertas prisiones a través de contratos con el Gobierno Federal, así como diversos proyectos de infraestructura para los cuales la Compañía actúa como subcontratista para el Gobierno Federal y gobiernos estatales. La división complementa las actividades de la división vivienda.

El 30 de septiembre de 2011, la Compañía subsidiaria CRS Morelos, firmó un contrato de financiamiento con Banobras por un monto total de \$3,900 millones para iniciar el proceso de construcción de un centro penitenciario federal en el estado de Morelos, como se describe en la Nota 8(5). Este financiamiento es sin recurso, la Compañía y sus subsidiarias, por lo que los flujos de efectivo de la Compañía de las otras divisiones y proyectos no se verán afectados por el financiamiento de la institución penitenciaria federal.

Este préstamo es tratado como una línea por separado en los estados financieros consolidados de la Compañía preparados en períodos posteriores a las disposiciones realizadas. Algunos de los contratos de deuda de la Compañía contienen restricciones sobre el nivel de deuda y requerimientos respecto a cumplir ciertas razones financieras con base en los términos definidos.

Las subsidiarias participando en la división de infraestructura han sido designadas por el Consejo de Administración de la Compañía como subsidiarias no restringidas. La Compañía ha confirmado su punto de vista con las instituciones financieras que los financiamientos de los proyectos penitenciarios se excluirán del cálculo de las limitaciones restrictivas de la deuda.

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, la deuda a largo plazo se integra como sigue:

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> | <u>1 de enero de 2011</u> |
|--|-------------|-------------|---------------------------|
| Ficade, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. Línea de crédito con Ficade, S.A. de C.V. SOFOM, E.N.R. por \$400,000 millones de pesos, otorgada el 30 de diciembre de 2011, con vencimiento el 30 de diciembre de 2015 a una tasa de interés anual fija de 15.00%. | \$ 400,000 | \$ 400,000 | \$ - |
| Préstamo bancario por un total de \$ 3.9 billones con | | | |

Banobras, Banco Mercantil del Norte, S.A., Grupo Financiero Banorte y Banco Santander (México), S.A., Grupo Financiero Santander, por un plazo de 15 años a una tasa TIIE más un margen equivalente a (i) 2.75% del 31 de enero de 2012 hasta el 31 de diciembre de 2012, (ii) 3.0% del 1 de enero de 2013 hasta el 31 de diciembre de 2014, (iii) 3.25% del 1 de enero de 2015 hasta el 31 de diciembre de 2019, (iv) 3.5% del 1 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2022 y (v) 3.75% del 1 de enero de 2023 hasta el 30 de diciembre de 2027. El préstamo vence comenzando en 2013 hasta 2027.

2,687,853

-

-

Bank Of América México, S.A.

Línea de crédito otorgada por Bank of America México, S.A. por \$385 millones el 23 de octubre de 2012 a una tasa TIIE más 4.50%. Esta línea venció el 24 de abril de 2013. (ver Nota 30).

Intereses por pagar

385,000

-

-

Total deuda a largo plazo

24,662

329

-

Menos porción circulante de la deuda a largo plazo

3,497,515

400,329

-

Menos costos de emisión de deuda a corto plazo

(415,358)

-

-

Menos costos de emisión de deuda a largo plazo

(14,164)

-

-

Deuda a largo plazo

(139,711)

-

-

Deuda a largo plazo

\$ 2,928,282

\$ 400,329

\$ -

Limitaciones

Las limitaciones financieras de la deuda relacionada a prisiones requiere que las subsidiarias no restringidas cumplan con ciertos términos, y restricciones son las siguientes:

- Mantener su existencia legal y no cambiar su propósito principal,
- Pagar seguros sobre sus activos en construcción,
- Restricción de venta de activos,
- No hacer cambios en capital social,
- No tomar deuda adicional,
- No fusionarse o escindirse,
- Obtener certificaciones de la construcción en proceso,
- No pagar dividendos o reducción del capital social,
- No otorgar préstamos,
- El mantener una razón de cobertura de ingresos (ingresos netos de gastos operativos incluyendo impuestos/pasivo con costo incluido) al menos de 1.2,
- Un capital mínimo invertido en la entidad por la Compañía de por lo menos de \$1,300,000, y
- El saldo del préstamo se acelerara en caso de que la Compañía no cumpla con el contrato de construcción (incluyendo la terminación oportuna de la construcción de acuerdo a lo programado).

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía estaba en cumplimiento con las cláusulas restrictivas contenidas en dichos acuerdos.

Al 31 de diciembre de 2012, la deuda a largo plazo vence como sigue:

| Año | Total |
|------------------|--------------|
| 2014 | \$ 433,843 |
| 2015 | 48,154 |
| 2016 | 69,259 |
| 2017 en adelante | 2,377,026 |
| Total | \$ 2,928,282 |

17.4 Arrendamientos capitalizables

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, se tienen celebrados contratos de arrendamiento capitalizable de maquinaria y equipo por un período de 5 años. El saldo de arrendamientos capitalizables se muestra como sigue:

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> | <u>1 de enero de 2011</u> |
|---|------------------|-------------------|-------------------------------|
| Arrendamientos financieros ejercidos con Bancomer, S.A. otorgados en junio de 2007 con vencimiento en enero de 2013 a una tasa de interés de TIIE más 0.8%. | \$ 2,372 | \$ 69,021 | \$ 149,540 |
| Arrendamientos financieros ejercidos con Bancomer, S.A. otorgados en septiembre de 2008 con vencimiento en octubre de 2013 a una tasa de interés de TIIE más 0.8%. | 12,260 | 23,505 | 34,713 |
| Arrendamientos financieros ejercidos con Bancomer, S.A. otorgados en diciembre de 2008 con vencimiento en enero de 2014 a una tasa de interés de TIIE más 3.5%. | 16,561 | 28,019 | 39,141 |
| Arrendamientos financieros ejercidos con Bancomer, S.A. otorgados en marzo de 2009 con vencimiento en abril de 2014 a una tasa de interés de TIIE más 3.5%. | 7,505 | 11,761 | 15,928 |
| Arrendamientos ejercidos con Leasing Operations de México, S. de R.L. de C.V. otorgados en abril, mayo y agosto de 2010 con vencimientos en mayo 2014 a una tasa de interés descontada de 13.39%. | 44,174 | 85,199 | 100,578 |
| Arrendamientos financieros ejercidos con GE Financiamiento México, S.A. de C.V. otorgados en septiembre de 2010 con vencimiento en octubre del 2013 a una tasa de interés de 12.96%. | 345 | 773 | 554 |
| Arrendamiento financiero ejercidos con GE Financiamiento México, S.A. de C.V. otorgado en agosto de 2011, con vencimiento en septiembre de 2016 a una tasa de interés de 7.18%. | 53,738 | 65,805 | - |
| Arrendamientos financieros ejercidos con Banco Itaú, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgados de mayo a octubre de 2009 y de mayo hasta septiembre de 2010, con vencimientos de mayo a noviembre de 2013 a una tasa de interés de 18.48%. | 1,546 | 6,217 | 11,934 |
| Arrendamientos financieros ejercidos con Banco Bradesco, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgados en noviembre y diciembre de 2009 así como en noviembre de 2010 y de enero a marzo de 2011, con vencimientos en noviembre y diciembre de 2012 y en marzo de 2014 a una tasa de interés de 16.97%. | 20,799 | 49,371 | 48,088 |
| Arrendamientos financieros ejercidos con Banco Consorcio, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgados de julio hasta diciembre de 2010, con vencimientos de enero 2014 hasta noviembre de 2016 a una tasa de interés promedio de 23.91%. | 716 | 1,111 | 1,373 |
| Intereses por pagar | 4,517 | 3,088 | 3,185 |
| Total arrendamientos capitalizables | <u>164,533</u> | <u>343,870</u> | <u>405,034</u> |
| Porción circulante de los arrendamientos capitalizables a largo plazo | <u>(110,473)</u> | <u>(188,937)</u> | <u>(169,604)</u> |
| Total de arrendamientos capitalizables a largo plazo | <u>\$ 54,060</u> | <u>\$ 154,933</u> | <u>\$ 235,430</u> |

Los pagos mínimos obligatorios de estos contratos al 31 de diciembre de 2012, se muestran a continuación:

| Año | Total |
|-------|-------------------|
| 2013 | \$ 110,473 |
| 2014 | 15,040 |
| 2015 | 7,450 |
| 2016 | 31,570 |
| Total | <u>\$ 164,533</u> |

Limitaciones

Las principales cláusulas restrictivas de algunos contratos de arrendamiento obligan a la Compañía y a sus subsidiarias a que mantengan:

- Un índice de liquidez de su activo circulante a su pasivo a corto plazo no menor de 1.50 a 1.0;
- Un índice de apalancamiento de una relación de su pasivo total (excluyendo impuestos diferidos) a su capital contable (excluyendo impuestos diferidos) no mayor de 1.70 a 1.0;
- Una relación de utilidad de operación a costo integral de financiamiento, en un nivel mínimo de 2.0 veces.

Como se mencionó anteriormente, todas las limitaciones se calculan en base a NIIF a partir de 2012.

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, la Compañía está en cumplimiento con las cláusulas restrictivas financieras contenidas en sus acuerdos de financiamiento.

17.5 Valores razonables

En la tabla de abajo se muestra una comparación por clase de instrumentos financieros de los valores en libros y valores razonables que se tiene en los estados de posición financiera consolidados al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011.

| | Valor en libros | | | Valor razonable | | |
|--|----------------------------|-------------------------------|-----------------------|----------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| | 31 de diciembre de 2012 | 31 de diciembre de 2011 | 1 de enero de 2011 | 31 de diciembre de 2012 | 31 de diciembre de 2011 | 1 de enero de 2011 |
| Activos financieros | | | | | | |
| Cuentas por cobrar | \$ 10,068,904 | \$ 2,148,736 | \$ 2,037,369 | \$ 10,068,904 | \$ 2,148,736 | \$ 2,037,369 |
| Instrumentos financieros derivados | 8,738 | 70,014 | 13,123 | 8,738 | 70,014 | 13,123 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 2,129,433 | 3,860,350 | 3,307,692 | 2,129,433 | 3,860,350 | 3,307,692 |
| Efectivo restringido | 137,696 | 132,303 | 127,530 | 137,696 | 132,303 | 127,530 |
| Total activos financieros | \$ 12,344,771 | \$ 6,211,403 | \$ 5,485,714 | \$ 12,344,771 | \$ 6,211,403 | \$ 5,485,714 |
| Pasivos financieros | | | | | | |
| Total deuda y arrendamientos capitalizables | \$ 20,115,632 | \$ 15,187,606 | \$ 12,757,281 | \$ 20,814,154 | \$ 15,048,877 | \$ 13,391,326 |
| Cuentas por pagar. acreedores por adquisición de terrenos y anticipos de clientes para futuras ventas | 5,841,090 | 4,984,973 | 4,856,345 | 5,841,090 | 4,984,973 | 4,856,345 |
| Instrumentos financieros derivados | 676,550 | 7,551 | 492,364 | 676,550 | 7,551 | 492,364 |
| Total pasivos financieros | \$ 26,633,272 | \$ 20,180,130 | \$ 18,105,990 | \$ 27,331,794 | \$ 20,041,401 | \$ 18,740,035 |

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se incluyen al importe al cual el instrumento puede ser intercambiado en transacciones entre partes interesadas, diferentes a una venta forzada o de liquidación. Los siguientes métodos y supuestos fueron utilizados para determinar los valores razonables:

- El efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros pasivos circulantes se aproximan a su valor en libros derivado de los vencimientos a corto plazo de estos instrumentos. La cuenta por cobrar a largo plazo de CRS Morelos se mide a valor razonable estimado.

- Los préstamos a largo plazo a tasa fija y variable son evaluados por la Compañía considerando las características de riesgo de los proyectos financiados. Basado en esta evaluación, se consideran los deterioros por las pérdidas esperadas de las cuentas por cobrar. Al 31 de diciembre de 2012, los valores en libros de dichas cuentas por cobrar, neto, no son materialmente diferentes de su valor razonable.
- El valor razonable de las notas emitidas y bonos se basa en precios listados a la fecha de reporte. El valor razonable de instrumentos no listados, préstamos bancarios y otros pasivos financieros, obligaciones bajo arrendamientos capitalizables, así como cualquier otro pasivo financiero a largo plazo se estiman descontando los flujos futuros de efectivo utilizando tasas disponibles para deuda en términos similares, riesgo de crédito y vencimientos restantes.
- La Compañía celebra instrumentos financieros derivados con varias contrapartes, principalmente instituciones financieras como de grado de inversión. Los derivados son valuados usando técnicas de valuación con datos de mercado observables que son principalmente swaps de tasa de interés, swaps de capital y swap de moneda. Las técnicas de valuación más frecuentemente aplicadas incluyen modelos de swaps, utilizando cálculos de valor presente. Los modelos incorporan varios datos fuente incluyendo la calidad crediticia de las contrapartes, fluctuación cambiaria y tasas de forward, curvas de tasas de interés y curvas de tasas de forward de los productos relacionados.

Al 31 de diciembre de 2012 el valor de mercado de un derivado con posición activa esta del ajuste por valuación de crédito atribuible al riesgo de incumplimiento de la contraparte del derivado. Los cambios en el riesgo de crédito de la contraparte no tuvieron efecto material para en la evaluación de efectividad de la cobertura para derivados designados dentro de una relación de cobertura y otros instrumentos financieros reconocidos a valor razonable.

Jerarquía del valor razonable

La Compañía utiliza la siguiente jerarquía para determinar y revelar el valor razonable de los instrumentos financieros en función de la técnica de valuación:

Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) para activos o pasivos idénticos en mercados activos.

Nivel 2: Otras técnicas por las que son observables todos los datos que tienen un efecto significativo en el valor razonable registrado, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Técnicas que utilizan datos que no se basan en datos de mercado observables y que tienen un efecto significativo sobre el valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía tenía los siguientes instrumentos financieros derivados registrados a valor razonable:

Activos registrados a valor razonable:

| | 31 de diciembre de 2012 | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 |
|--------------------------|--|----------------|-----------------|---------------------|
| Cuenta por cobrar de CRS | | | | |
| Morelos | \$ 4,252,530 | \$ - | \$ - | \$ 4,252,530 |
| Cap Forward 2019 | 8,738 | - | 8,738 | - |
| | <u>\$ 4,261,268</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ 8,738</u> | <u>\$ 4,252,530</u> |

Pasivos registrados a valor razonable:

| | 31 de diciembre de 2012 | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 |
|----------------------------|--|----------------|---------------------|----------------|
| Principal-only swap 2019 | \$ (308,490) | \$ - | \$ (308,490) | \$ - |
| Interest-only swap 2015 | (7,067) | - | (7,067) | - |
| Principal-only swap 2020 | (347,274) | - | (347,274) | - |
| Cap Forward 2020 | (13,713) | - | (13,713) | - |
| Cap Forward CRS Morelos | (6) | - | (6) | - |
| | <u>\$ (676,550)</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ (676,550)</u> | <u>\$ -</u> |

Durante el período reportado al 31 de diciembre de 2012, no hubo transferencias entre niveles 1 y 2 de valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2011, la Compañía tenía los siguientes instrumentos financieros derivados registrados a valor razonable:

Activos registrados a valor razonable:

| | 31 de diciembre de 2011 | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 |
|-------------------------------------|--|----------------|------------------|-------------------|
| Interest-only swap 2019 | \$ 51,200 | \$ - | \$ 51,200 | \$ - |
| Principal-only swap 2019 | 15,180 | - | 15,180 | - |
| Interest-only swap 2012 | 3,634 | - | 3,634 | - |
| Cuenta por cobrar de CRS Morelos | 129,672 | - | - | 129,672 |
| | <u>\$ 199,686</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ 70,014</u> | <u>\$ 129,672</u> |

Pasivos registrados a valor razonable:

| | 31 de diciembre de 2011 | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 |
|-------------------------|--|----------------|----------------|----------------|
| Interest-only swap 2015 | \$ 7,551 | \$ - | \$ 7,551 | \$ - |

Durante el período reportados al 31 de diciembre de 2011, no hubo transferencias entre niveles 1 y 2 de valor razonable.

Al 1 de enero de 2011, la Compañía tenía los siguientes instrumentos financieros derivados registrados a valor razonable:

Activos registrados a valor razonable:

| | 1 de enero de 2011 | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 |
|-------------------------|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Interest-only swap 2019 | \$ 13,123 | \$ - | \$ 13,123 | \$ - |

Pasivos registrados a valor razonable:

| | 1 de enero de 2011 | | Nivel 1 | | Nivel 2 | | Nivel 3 | |
|--------------------------|-------------------------------|----------------|----------------|----------|----------------|----------------|----------------|----------|
| Principal-only swap 2019 | \$ | 436,120 | \$ | - | \$ | 436,120 | \$ | - |
| Interest-only swap 2015 | \$ | 56,244 | \$ | - | \$ | 56,244 | \$ | - |
| | \$ | <u>492,364</u> | \$ | <u>-</u> | \$ | <u>492,364</u> | \$ | <u>-</u> |

Durante el período reportados al 1 de enero de 2011, no hubo transferencias entre niveles 1 y 2 de valor razonable.

La Compañía tiene un activo financiero (cuentas por cobrar) derivado de un contrato de concesión, que reconoció bajo la CINIIF 12, y está clasificada como nivel 3 dentro de la jerarquía de valor razonable. Estas cuentas por cobrar son reconocidas utilizando una tasa de descuento de 17% (nominal).

18. Prueba de deterioro en el crédito mercantil

El crédito mercantil adquirido a través de combinaciones de negocios ha sido asignado a tres unidades generadoras de efectivo para las pruebas de deterioro, y su valor en libros se describe como sigue:

| | 31 de diciembre de 2012 | | 31 de diciembre de 2011 | | 1 de enero de 2011 | |
|--|------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------|-----------------------|----------------|
| Casa Beta del Centro. S.R.L. de C.V. (“Centro”) | \$ | 476,574 | \$ | 476,574 | \$ | 476,574 |
| Casa Beta del Noroeste. S.R.L. de C.V. (“Noroeste”) | | 179,357 | | 179,357 | | 179,357 |
| Casa Beta del Norte, S.R.L. de C.V. (“Norte”) | | 75,930 | | 75,930 | | 75,930 |
| | \$ | <u>731,861</u> | \$ | <u>731,861</u> | \$ | <u>731,861</u> |

El crédito mercantil registrado como parte de la adquisición de “Casas Beta” (Casas Beta del Norte, S. de R.L. de C.V., Casas Beta del Centro S. de R.L. de C.V., Casas Beta del Noroeste S. de R.L. de C.V.) ha sido alojado al segmento de interés social.

La Compañía realizó la prueba de deterioro anual al 31 de diciembre de 2012. La Compañía considera la relación entre su capitalización de mercado y su valor en libros, entre otros factores, cuando revisa indicadores para deterioro.

El valor de recuperación de la unidad generadora Casas Beta ha sido determinado basado en el valor en uso calculado usando proyecciones de flujo de efectivo de presupuestos financieros aprobados por la Administración cubriendo un período de cinco años. Los flujos futuros proyectados han sido actualizados para reflejar la demanda de casas. La tasa de descuento aplicada a las proyecciones de flujos de efectivo es del 6.4% para 2012, 10.9% para 2011; 9.4% para 2013 hasta 2017. Los flujos más allá de un período de cinco años han sido extrapolados utilizando una tasa de crecimiento del 3.34% para 2012 3.60% para 2011, que es la misma que la inflación esperada a largo plazo para México. Como resultado de este análisis, la Administración no ha reconocido ningún deterioro con respecto al crédito mercantil reconocido previamente.

Principales supuestos utilizados en los cálculos del valor en uso

El cálculo del valor en uso, para las unidades generadoras de efectivo Casas Beta es sensible a los siguientes supuestos:

- Márgenes brutos
- Tasa de descuento
- Capital de trabajo esperado
- Adquisición de propiedad y equipo
- Inflación
- Supuestos de participación en el mercado
- Estimaciones de tasa de crecimiento

Márgenes brutos — los márgenes brutos se basan en el promedio de los valores diarios alcanzados en el año precedente al inicio del período de presupuesto.

Tasa de descuento — Las tasas de descuento reflejan la evaluación del mercado respecto a los riesgos específicos de cada unidad generadora de efectivo, teniendo en cuenta el valor temporal del dinero y los riesgos individuales de los activos subyacentes que no se han incorporado en las estimaciones de los flujos de efectivo. La tasa de descuento se basa en las circunstancias específicas de la Compañía y sus segmentos operativos y es consecuencia de su costo promedio ponderado del capital (“WACC”). El WACC tiene en cuenta tanto la deuda como el patrimonio neto. El costo del patrimonio neto se basa en el rendimiento esperado de las inversiones realizadas por los inversores de la Compañía. El costo de la deuda se basa en los costos por préstamos que devengan interés que la Compañía está obligada a devolver. El riesgo específico del segmento se incorpora aplicando factores beta individuales, que se evalúan anualmente en base a los datos del mercado.

Capital de trabajo esperado — el capital de trabajo esperado se basa en valores promedios alcanzados en el año precedente al inicio del período de presupuesto. Este se incrementa sobre el período de presupuesto para una mejora en eficiencia anticipada. Un incremento del 13.0% anual fue aplicado para la unidad generadora de efectivo.

Adquisición de propiedad y equipo— las adquisiciones de propiedad y equipo se basan en la producción esperada de cada unidad generadora de efectivo.

Inflación — las estimaciones se obtienen de índices publicados para los países en que los materiales se requieren, así como la información relacionada a insumos específicos. Las cifras presupuestadas son utilizadas si la información está disponible públicamente, de otra manera los precios de materia prima anteriores son utilizados como indicadores para precios futuros.

Supuestos de participación en el mercado — estos supuestos son importantes porque, ya sea utilizando información de la industria para tasas de crecimiento (como se muestra abajo), la Administración evalúa como la posición de la unidad relativa a sus competidores pudiera cambiar sobre el período de presupuesto. La Administración espera que la participación de la Compañía en el mercado sea estable sobre el período de presupuesto, donde por las razones explicadas anteriormente, el Consejo de Administración espera que la posición de la Compañía sobre sus competidores se fortalezca.

Estimaciones de tasas de crecimiento — estas tasas se basan en información publicada así como condiciones específicas a cada unidad generadora de efectivo.

Sensibilidad a cambios en los supuestos

Respecto a la determinación del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo Casas Beta, la Administración considera que no existe un posible cambio en ninguna de las hipótesis claves que pudiera causar que el valor en libros pudiera exceder materialmente su valor de recuperación.

19. Cuentas por pagar

_____ 1 de enero de _____

| | <u>2012</u> | | <u>2011</u> | | <u>2011</u> |
|---|---------------------|----|------------------|----|------------------|
| Proveedores | \$ 2,414,441 | \$ | 1,966,150 | \$ | 2,164,013 |
| Líneas de crédito revolvente* | 999,262 | | 711,097 | | 867,924 |
| Otros acreedores y gastos provisionados | 307,042 | | 465,582 | | 380,182 |
| | <u>\$ 3,720,745</u> | \$ | <u>3,142,829</u> | \$ | <u>3,412,119</u> |

* La Compañía estableció un fideicomiso que permite a sus proveedores y acreedores por adquisición de terrenos a obtener financiamiento con varias instituciones financieras, en parte a través de un programa de factoraje patrocinado por Nacional Financiera, S.N.C. (“Nafinsa”). En relación con este programa, la Compañía estableció un fideicomiso llamado Nacional Financiera S.N.C. Fiduciaria del Fideicomiso 80284 (AAA-Homex) con “Nafinsa”, que otorga una línea de crédito revolvente por \$1,000,000 con un fondo de garantía de \$137,696, \$132,303 y \$127,530 (cuenta restringida de inversión), la cual esta presentada como efectivo restringido en el balance al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, respectivamente. Bajo este programa, el fideicomiso AAA-Homex puede utilizar la línea de crédito Nafinsa para financiar una porción de las cuentas por pagar a los proveedores de la Compañía. Como se menciona en la Nota 2, el fideicomiso AAA-Homex es una subsidiaria que se consolida en la Compañía. Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, aproximadamente 4,903, 4,718 y 4,542 proveedores y acreedores de terrenos, respectivamente, se encontraban dentro de dicho programa de factoraje cuyo financiamiento es cubierto por los propios proveedores.

Los términos y condiciones de estas cuentas por pagar son como sigue:

- Las cuentas por pagar son sin interés y normalmente pagadas en términos de 90 días.
- Las otras cuentas por pagar son sin interés y tienen un término promedio de seis meses.

Para explicaciones acerca de la administración del riesgo crediticio de la Compañía referirse a la Nota 16.

20. Acreedores por adquisición de terrenos

| | <u>31 de diciembre de 2012</u> | | <u>31 de diciembre de 2011</u> | | <u>1 de enero de 2011</u> |
|---|--------------------------------|----|--------------------------------|----|---------------------------|
| Acreedores por adquisición de terrenos a corto plazo | \$ 935,749 | \$ | 885,059 | \$ | 646,070 |
| Acreedores por adquisición de terrenos a corto plazo mediante línea de crédito revolvente * | - | | 287,234 | | 132,071 |
| Total a corto plazo | <u>\$ 935,749</u> | \$ | <u>1,172,293</u> | \$ | <u>778,141</u> |
| Acreedores por adquisición de terrenos a largo plazo | <u>\$ 12,413</u> | \$ | <u>-</u> | \$ | <u>41,441</u> |

* Ver Nota 19 arriba.

Los acreedores por adquisición de terreno, representan las cuentas por pagar a los proveedores de tierra para la adquisición de reservas territoriales que actualmente se están desarrollando o que se estima se van a desarrollar. Los acreedores por pagar para la adquisición de terrenos a largo plazo, representan aquellas cuentas por pagar por este concepto cuyo vencimiento es superior a doce meses.

21. Capital contable

a) El capital social al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 se integra como sigue:

| | <u>Número de acciones</u> | <u>Importe</u> |
|-----------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Al 31 de diciembre de 2012 | 335,869,550 | \$ 425,444 |
| Al 31 de diciembre de 2011 | 335,869,550 | 425,444 |
| Al 1 de enero de 2011 | 335,869,550 | 425,444 |

b) Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por algún motivo. El monto de la reserva legal al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 fue de \$85,088, respectivamente, mismo que se encuentra incluido en el saldo de utilidades acumuladas.

c) Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 son:

| | <u>31 de diciembre de 2012</u> | <u>31 de diciembre de 2011</u> | <u>1 de enero de 2011</u> |
|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Cuenta de capital de aportación | \$ 4,618,011 | \$ 4,459,521 | \$ 4,287,837 |

Las utilidades que se distribuyen en exceso a los saldos de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta ("CUFIN"), estarán sujetas al pago del impuesto sobre la renta a cargo de las empresas a la tasa vigente. Al 31 de diciembre de 2012 el saldo de CUFIN asciende a \$1,969,028.

d) Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, la Compañía tenía un plan de opciones sobre acciones al personal que consiste en 897,868, 897,868 y 945,741 opciones sobre acciones de la Compañía aprobadas, respectivamente.

Plan de opciones sobre acciones 2009 y 2007

Durante 2012 y 2011 la Compañía no incrementó ninguna de las acciones relativas al plan de opciones sobre acciones, sin embargo un total de 47,873 opciones del plan de opciones sobre acciones 2009 fueron ejercidas. Adicionalmente durante 2011, 32,637 de las opciones del plan de opciones sobre acciones 2009 fueron canceladas ya que el derecho a ejercer las mismas concluyó.

Conforme al plan aprobado, los ejecutivos tienen el derecho a ejercer un tercio de las acciones que les fueron asignadas en cada uno de los tres años que dura el plan. El derecho para ejercer la opción de compra de las acciones, expira después de un año contado a partir de la fecha de asignación o en determinados casos hasta 180 días posteriores a la fecha de retiro del ejecutivo de la Compañía.

La siguiente información es un análisis de la actividad de opciones de acciones durante los años:

| | <u>Opciones disponibles para asignación</u> | <u>Opciones sobre acciones en circulación</u> | <u>Precio promedio de ejercicio (en pesos)</u> |
|------------------------------------|---|---|--|
| Saldos al 1 de enero de 2011 | 750,883 | 194,858 | \$ 43.54 |
| Opciones sobre acciones ejercidas | - | (47,873) | 43.54 |
| Opciones sobre acciones canceladas | 32,637 | (32,637) | 43.54 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2011 | 783,520 | 114,348 | \$ 43.54 |
| Opciones sobre acciones canceladas | 114,348 | (114,348) | 43.54 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2012 | 897,868 | - | \$ 43.54 |

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011, 47,873 de las opciones otorgadas en 2009 fueron ejercidas durante el ejercicio a un precio de \$43.54, resultando en un incremento de capital por \$2,796 en el capital contable. Al 31 de diciembre de 2012 no hay opciones remanentes disponibles.

El costo de compensación relativo al plan de opción de acciones ascendió \$689 durante el año terminado al 31 de

diciembre de 2011. No hubo costo de compensación relacionado al plan de opción de acciones durante el año terminado al 31 de diciembre de 2012.

“Phantom Plan” 2011

Durante 2011, la Compañía aprobó un nuevo plan de opciones, “Phantom Plan”, que consta de 965,596 opciones asignadas a los ejecutivos claves, y se considera como un plan de “beneficios de pasivo”. Este plan entró en vigor el 1 de enero de 2011 y los ejecutivos tienen derecho a ejercer una tercera parte de sus opciones totales concedidas por el año. El derecho de ejercer la opción expira después de un año desde la fecha de la asignación o, en algunos casos, después de 180 días a partir de la salida de ejecutivo de la Compañía.

Las asignaciones se hicieron a un precio de ejercicio de 56.88 pesos mexicanos y durante el año 2011, fueron ejercidas un total de 53,675 opciones. También durante el 2012 y 2011, un total de 348,916 y 323,898 opciones de acciones fueron canceladas, respectivamente.

La siguiente información es un análisis de la actividad de la opción de acciones durante los años:

| | <u>Opciones disponibles por asignar</u> | <u>Precio promedio de ejercicio (en pesos)</u> |
|-----------------------------------|---|--|
| Saldos al 1 de enero de 2011 | - | \$ - |
| Opciones asignadas | 965,596 | 56.88 |
| Opciones ejercidas | (53,675) | 56.88 |
| Opciones canceladas | (323,898) | 56.88 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2011 | 588,023 | \$ 56.88 |
| Opciones canceladas | (348,916) | 56.88 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2012 | <u>239,107</u> | <u>\$ 56.88</u> |

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el precio promedio de las opciones asignadas del “Phantom Plan” fue de \$0.29 y \$5.15 por opción, respectivamente.

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011, 53,675 opciones asignadas fueron ejercidas a un precio del ejercicio de \$56.88. El total del costo de compensación en relación con la opción del “Phantom Plan” ascendió a \$3,685 al 31 de diciembre de 2011. La Compañía no ejerció acciones ni tuvo un costo significativo con relación a este plan por el año terminado al 31 de diciembre de 2012.

e) Durante el año terminando al 31 de diciembre de 2011, la Compañía recompró 180,000 acciones propias por \$6,437. No hubo recompras de acciones durante 2012.

f) Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 1,127,368 y 1,013,020 acciones permanecen en tesorería, respectivamente.

Los principales supuestos utilizados para calcular el valor razonable de las opciones de acciones por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011 son los siguientes:

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|---------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Tasa de dividendo esperado | 0% | 0% |
| Volatilidad esperada | 41.91% | 41.45% |
| Tasa de interés libre de riesgo | 4.36% | 4.52% |
| Vida esperada de la opción | 1 año | 2 años |
| Modelo usado | Black Scholes Merton | Black Scholes Merton |

22. Transacciones y saldos en moneda extranjera

a) Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y al 1 de enero de 2011, la posición monetaria en moneda extranjera es como sigue

| | 31 de diciembre de 2012 | | 31 de diciembre de 2011 | | 1 de enero de 2011 | |
|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| | Miles de dólares estadounidenses: | Miles de reales brasileños: | Miles de dólares estadounidenses: | Miles de reales brasileños: | Miles de dólares estadounidenses: | Miles de reales brasileños: |
| Activos monetarios | US\$ 173 | BR\$ 19,272 | US\$ 91 | BR\$ 27,913 | US\$ 246 | BR\$ 11,477 |
| Pasivos monetarios | (906,586) | (249,539) | (707,257) | (258,577) | (508,901) | (222,177) |
| Posición pasiva, neta | US\$ (906,413) | BR\$ (230,267) | US\$ (707,166) | BR\$ (230,664) | US\$ (508,655) | BR\$ (210,700) |
| | \$ (11,772,492) | \$ (1,464,682) | \$ (9,885,261) | \$ (1,733,555) | \$ (6,298,014) | \$ (1,566,892) |

b) Los tipos de cambio vigentes a la fecha de los estados de posición financiera y a la emisión de los estados financieros son como sigue:

| | (Cifras en pesos) | | | |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------|--------------------|
| | 31 de diciembre de 2012 | 31 de diciembre de 2011 | 1 de enero de 2011 | 17 de mayo de 2013 |
| Dólar estadounidense | 12.9880 | 13.9787 | 12.3817 | 12.2378 |
| Real brasileño | 6.3608 | 7.5155 | 7.4366 | 6.02845 |

Los tipos de cambio promedio al 31 de diciembre de cada año se muestran como sigue:

| País | Moneda funcional o de registro | 2012 | 2011 |
|--------|--------------------------------|-----------|-----------|
| México | Peso mexicano | \$ 1.0000 | \$ 1.0000 |
| Brasil | Real brasileño | 6.3608 | 7.5155 |
| India | Rupias | 0.2381 | 0.2579 |

23. Información por segmentos

La Compañía genera reportes individuales por vivienda de interés social y vivienda media. La siguiente información por segmentos se presenta acorde a la información que utiliza la Administración para efectos de toma de decisiones. La Compañía segrega la información financiera por segmentos (vivienda de interés social, vivienda de interés medio, servicios de construcción y otros), considerando la estructura operacional y organizacional del negocio (la cual se estableció acorde a los modelos de las viviendas que se explican en el siguiente párrafo), conforme a la normatividad de la NIIF 8, Información financiera por segmentos.

Descripción general de los productos o servicios

La industria de los desarrolladores de vivienda en México se divide en tres sectores operativos dependiendo del costo de las viviendas: vivienda de interés social, vivienda media y vivienda residencial. Se considera que el precio de la vivienda de interés social fluctúa en un rango entre \$109 y \$541, en tanto que el precio de la vivienda media fluctúa entre \$541 y \$1,364, y el precio de la vivienda residencial es superior a \$1,364. Actualmente, la Compañía se enfoca en proporcionar a sus clientes vivienda de interés social y vivienda media. Por lo tanto, los segmentos operativos que se muestran con mayor detalle son los del segmento de vivienda de interés social y del segmento de vivienda media de acuerdo con los lineamientos de la NIIF 8.

El tamaño de los fraccionamientos de vivienda de interés social varía entre 500 y 20,000 viviendas, que por lo general se construyen en promedio en etapas de 300 viviendas cada una. Durante 2012 y 2011, el precio promedio de venta de las viviendas de interés social fue de aproximadamente \$363 y \$346, respectivamente. Una vivienda de interés social típica incluye cocina, sala-comedor, de una a tres recámaras y un baño. El segmento de vivienda de interés social incluye los resultados de las operaciones de la Compañía en Brasil.

El tamaño de los fraccionamientos de vivienda media varía entre 400 y 2,000 viviendas, y por lo general se construyen en promedio en etapas de 200 viviendas cada una. Durante 2012 y 2011, el precio promedio de venta de

las viviendas de tipo medio fue de aproximadamente \$872 y \$918, respectivamente. Una vivienda media típica incluye cocina, comedor, sala, entre dos y tres recámaras y dos baños.

Los ingresos por acuerdos de concesión incluyen los ingresos reconocidos por servicios proporcionados al Gobierno Mexicano Federal relacionados a la construcción de una prisión federal en el estado de Morelos.

Los ingresos por servicios de construcción incluyen ingresos por los servicios de construcción proporcionados al Gobierno.

Los otros ingresos incluyen ingresos por venta de bienes y servicios a terceros así como ventas de la división turismo.

La siguiente tabla muestra los principales rubros de la información por segmentos por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

| Año terminado al 31 de diciembre de 2012 | Vivienda social | Vivienda media | Acuerdos de concesión | Servicios de construcción | Otros | Total |
|--|-----------------|----------------|-----------------------|---------------------------|------------|---------------|
| Ingresos | \$ 13,332,907 | \$ 5,476,978 | \$ 4,122,858 | \$ 4,999,912 | \$ 816,748 | \$ 28,749,403 |
| Depreciación | 175,023 | 72,067 | - | 3,058 | 10,751 | 260,899 |
| Utilidad de Operación | 1,542,127 | 622,480 | 468,579 | 568,259 | 92,795 | 3,294,240 |
| Gastos por Interés | 213,618 | 87,951 | 158,951 | 75,387 | 13,111 | 549,018 |

| Año terminado al 31 de diciembre de 2011 | Vivienda social | Vivienda media | Acuerdos de concesión | Servicios de construcción | Otros | Total |
|--|-----------------|----------------|-----------------------|---------------------------|------------|---------------|
| Ingresos | \$ 16,919,725 | \$ 3,260,016 | \$ 129,672 | \$ 856,535 | \$ 657,105 | \$ 21,823,053 |
| Depreciación | 210,931 | 40,561 | - | 73 | 8,179 | 259,744 |
| Utilidad de Operación | 2,176,501 | 424,424 | 16,882 | 111,513 | 85,549 | 2,814,869 |
| Gastos por Interés | 249,712 | 48,028 | - | 329 | 9,410 | 307,479 |

Los ingresos por segmento fueron basados en las ventas que representa cada segmento del total de las ventas consolidadas. El gasto de depreciación fue alojado a cada segmento utilizando las mismas bases que los ingresos. La utilidad de operación está registrada en cada segmento utilizando la misma base como la de ingresos. Los gastos financieros se asignan a cada segmento utilizando la misma base que los ingresos. Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía ajusto el valor de su inventario en proceso en cada uno de sus tres proyectos brasileños por lo que los saldos totales del inventario fueron ajustados por aproximadamente \$ 152,111 y \$131,079, respectivamente. Estos inventarios están relacionados con el segmento de interés social.

La Compañía tiene operaciones nacionales en México e internacionales en Brasil e India. Los activos de India y operaciones son inmateriales al 31 de diciembre de 2012 y 2011. Las operaciones de la Compañía en Brasil iniciaron en 2010. La pérdida antes de impuestos de Brasil al 31 de diciembre de 2012 y 2011 asciende a \$452,778 y \$507,433, respectivamente y, tenía aproximadamente \$263,533 y \$821,105 de activos circulantes y \$1,085,573 y \$885,093 de activos no circulantes al 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente.

La Compañía no segrega su estado de situación financiera ni su estado de flujos de efectivo por segmento operativo, a excepción de los datos que comprenden el balance de los contratos de concesión, como se muestra a continuación:

| | 31 de diciembre de 2012 | 31 de diciembre de 2011 |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| Total activos | \$ 6,502,990 | \$ 210,965 |
| Total pasivos | 5,232,203 | 219,708 |
| Total capital | \$ 1,270,787 | \$ (8,743) |

24. Gastos de operación

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|--------------------------|---------------------|---------------------|
| Gastos de administración | \$ 1,349,180 | \$ 1,447,240 |
| Gastos de venta | <u>1,125,980</u> | <u>1,327,689</u> |
| | <u>\$ 2,475,160</u> | <u>\$ 2,774,929</u> |

Los principales rubros contenidos dentro de los gastos de operación se resumen a continuación:

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|----------------------------------|---------------|-------------|
| Sueldos y beneficios al personal | \$ 769,185 | \$ 881,705 |
| Gastos de oficina | <u>93,755</u> | 126,243 |
| Publicidad | <u>56,467</u> | 46,864 |

25. Otros gastos de operación, neto

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Multas y recargos (1) | \$ 489,620 | \$ 285,525 |
| Pérdida en venta de propiedad y equipo | <u>4,784</u> | 2,170 |
| Comisiones (2) | <u>50,482</u> | 84,646 |
| Otros ingresos, neto | <u>(46,332)</u> | <u>(19,876)</u> |
| | <u>\$ 498,554</u> | <u>\$ 352,465</u> |

(1) Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, esta cuenta incluye posibles recargos fiscales derivados de provisiones fiscales inciertas por un monto de \$ 242,126 y \$123,423, respectivamente. (Ver Nota 27)

(2) Comisiones pagadas por la Compañía al INFONAVIT y al Registro Único de Vivienda (“RUV”), durante el proceso de aprobación del financiamiento para sus clientes. Las comisiones facilitan la venta de casas y la cobranza por lo que la Compañía las considera como parte de sus gastos de operación para facilitar la venta al cliente.

26. Gastos por intereses

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Gastos por intereses del bono (1) | \$ - | \$ - |
| Otros gastos por interés | <u>350,422</u> | 223,598 |
| Comisiones y gastos por financiamiento | <u>198,596</u> | <u>83,881</u> |
| | <u>\$ 549,018</u> | <u>\$ 307,479</u> |

(1) Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 los gastos por intereses del bono ascienden a \$1,371,968 y \$675,852, respectivamente; sin embargo derivado de la aplicación de la NIC 23, los mismos se capitalizaron en su totalidad en los dos años mostrados (ver Nota 10).

27. Impuesto Sobre la Renta, Impuesto al Activo e Impuesto Empresarial a Tasa Única (“IETU”)

De acuerdo con la ley de impuestos mexicana, la Compañía está sujeta al Impuesto Sobre la Renta (“ISR”) y el Impuesto Empresarial a Tasa Única (“IETU”) y presenta sus declaraciones de impuestos por cada entidad en lo individual y los resultados fiscales son combinados en los estados financieros consolidados que se presentan. El ISR se calcula considerando como gravables o deducibles ciertos efectos de la inflación, tales como la depreciación calculada sobre valores en pesos constantes. El ingreso gravable se incrementa o reduce por los efectos de la inflación sobre ciertos pasivos y activos monetarios a través del ajuste anual por inflación.

La Compañía causa el ISR e IETU en forma individual y en la consolidación contable se suman los resultados

fiscales correspondientes de cada una de las compañías subsidiarias.

El 7 de diciembre de 2009, se publicó la Reforma Fiscal 2010, la cual reformó, adicionó y derogó diversas disposiciones fiscales que fueron efectivas a partir del 1 de enero de 2010. Cambios posteriores a la ley se llevaron a cabo a través de la Ley de Ingresos de la Federación que fueron aprobados en 2012 y entraron en vigor el 1 de enero de 2013.

Esta Reforma Fiscal aprobó incrementos en la tasa del Impuesto sobre la Renta, los cuales se aplicarán de la siguiente forma:

- a) 30% por los años 2010 a 2013;
- b) 29% por el año 2014; y
- c) 28% por el año 2015 en adelante.

El impuesto sobre la renta diferido al 31 de diciembre de 2012 incluye el efecto de este cambio.

Adicionalmente, se realizaron ciertos cambios al régimen de consolidación fiscal, sin embargo la Compañía no tributa bajo este régimen.

El IETU del período se calcula aplicando la tasa del 17.5% (16.5% para 2008, 17% para 2009 y 17.5% para 2010) a una utilidad determinada con base en flujos de efectivo a la cual se le disminuyen los créditos autorizados.

Los créditos de IETU se componen principalmente por aquellos provenientes de las bases negativas de IETU por amortizar, los correspondientes a salarios y aportaciones de seguridad social, y los provenientes de deducciones de algunos activos como inventarios y activos fijos, durante el período de transición por la entrada en vigor del IETU.

El IETU se debe pagar solo cuando éste sea mayor que el ISR del mismo período. Para determinar el monto de IETU a pagar, se reducirá del IETU del período el ISR pagado del mismo período.

Cuando la base de IETU es negativa, en virtud de que las deducciones exceden a los ingresos gravables, no existirá IETU causado. El importe de la base negativa multiplicado por la tasa del IETU, resulta en un crédito de IETU, el cual puede acreditarse contra el ISR del mismo período o, en su caso, contra el IETU a pagar de los próximos diez años.

Basados en las proyecciones de sus resultados fiscales la Compañía ha concluido que en los siguientes años será sujeta al pago de ISR.

- a) Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el ISR se integra como sigue:

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|-----------|---------------------|-------------------|
| ISR: | | |
| Corriente | \$ 1,491,993 | \$ 847,711 |
| Diferido | <u>(383,589)</u> | <u>(89,137)</u> |
| | <u>\$ 1,108,404</u> | <u>\$ 758,574</u> |

Para la determinación del ISR diferido al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía aplicó las diversas tasas que estuvieron vigentes al inicio de 2012 a las diferencias temporales de acuerdo a sus fechas estimadas de reversión.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 las operaciones en Brasil generaron pérdidas antes de impuestos de \$681,163 y \$925,598, respectivamente e impuestos de \$36,567 y \$113,826, respectivamente; que se calcularon y pagaron bajo las leyes fiscales de Brasil.

- b) La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresada como un porcentaje de la utilidad antes de ISR por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, es:

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|--|-------------|-------------|
|--|-------------|-------------|

| | | | | |
|---|---|-----------|---|-----------|
| Tasa legal: | % | 30 | % | 30 |
| Más : | | | | |
| Gastos no deducibles | | 6 | | 7 |
| Efectos de la inflación | | (1) | | (2) |
| Pérdidas fiscales reservadas por la operación de Brasil | | 5 | | 8 |
| Efecto de ISR diferido por incremento en tasas* | | <u>1</u> | | <u>-</u> |
| Tasa efectiva | | <u>41</u> | | <u>43</u> |

c) Los principales conceptos que originan el saldo del activo (pasivo) por ISR diferido al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, son:

| | Estado de situación financiera consolidado | | | Estado de resultados consolidado al 31 de diciembre de | |
|---|--|-------------------------|--------------------|--|------------|
| | 31 de diciembre de 2012 | 31 de diciembre de 2011 | 1 de enero de 2011 | 2012 | 2011 |
| ISR Diferido | | | | | |
| Efecto de pérdidas fiscales por amortizar. | \$ 1,341,291 | \$ 608,069 | \$ 325,968 | \$ 733,222 | \$ 282,101 |
| Otras cuentas por pagar | 202,807 | 158,415 | 473,666 | 44,392 | (315,251) |
| Estimación para cuentas incobrables | 29,388 | 33,407 | 22,830 | (4,019) | 10,577 |
| Pasivos por obligaciones laborales | 1,752 | 1,593 | 2,121 | 159 | (528) |
| Impuesto al activo por recuperar | 9,815 | 10,153 | 11,311 | (338) | (1,158) |
| Participación de los trabajadores en las utilidades | (56) | 20,226 | 462 | (20,282) | 19,764 |
| Otros pasivos | 120,199 | 19,757 | (25,276) | 101,194 | 35,228 |
| Instrumentos financieros derivados | 205,665 | 70,609 | 85,049 | | |
| Cuentas por cobrar | (1,567,945) | (141,733) | (133,680) | (1,426,212) | (8,053) |
| Obra en proceso, inventarios inmobiliarios y pasivo adicional (1) | (3,441,226) | (4,334,849) | (4,313,584) | 893,623 | (21,265) |
| Propiedad y equipo | (4,311) | (66,344) | (152,147) | 62,033 | 85,803 |
| Pagos anticipados | (1,711) | (1,528) | (3,447) | (183) | 1,919 |
| Impuesto sobre la renta diferido pasivo, neto. | \$ (3,104,332) | \$ (3,622,225) | \$ (3,706,727) | \$ 383,589 | \$ 89,137 |
| ISR Diferido activo | \$ 1,702,977 | \$ 870,266 | \$ 857,713 | | |
| ISR Diferido pasivo | (4,807,309) | (4,492,491) | (4,564,440) | | |
| | \$ (3,104,332) | \$ (3,622,225) | \$ (3,706,727) | | |

- (1) De conformidad con la Ley del ISR (LISR) vigente hasta el 31 de diciembre de 2004, el costo de venta era considerado como un gasto no deducible, mientras que las compras de inventario y el costo de construcción eran considerados como partidas deducibles. Este tratamiento fiscal permitido por la LISR arrojaba una partida temporal debido al valor en libros de los inventarios y su correspondiente efecto fiscal. A partir del 1 de enero de 2005, la LISR considera el costo de venta como una partida deducible en lugar de las compras de inventario y el costo de construcción. La LISR estableció, a través de una regla transitoria, que los inventarios al 31 de diciembre de 2004 debían ser acumulados para efectos de ISR como un ingreso fiscal a acumularse en varios años. Sin embargo, como resultado de la interpretación de la Compañía respecto a la regla transitoria establecida por la LISR, el saldo del inventario al 31 de diciembre de 2004 no fue acumulado, por lo que la Compañía registró un ISR diferido como pasivo adicional, al cual al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 asciende a \$249,888 y \$218,662 y \$187,425, respectivamente. Este pasivo adicional es relativo a la partida de inventarios no acumulados por el cambio en la LISR descrito anteriormente, así como es la fuente de ingresos por la cual la compañía no ha pagado impuestos.

Los cambios en el balance del pasivo neto por ISR diferido se muestran como sigue:

| | |
|-------------|-------------|
| <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|-------------|-------------|

| | | | | |
|---|----|--------------------|----|-------------|
| Balance al 1 de enero | \$ | (3,622,225) | \$ | (3,706,727) |
| Ingreso (gasto) de impuesto a la utilidad durante el año actual registrado en resultados | | 383,589 | | 89,137 |
| Otras cuentas | | (752) | | 9,805 |
| Efectos en capital contable: | | | | |
| Impuesto sobre la renta diferido relacionado a los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados | | 171,853 | | (126,231) |
| Impuesto sobre la renta diferido relacionado a la utilidad (pérdida) cambiaría de los Senior Guaranteed notes que califican como cobertura por instrumentos financieros derivados | | (36,797) | | 111,791 |
| Efectos en capital contable | | 135,056 | | (14,440) |
| Saldo al 31 de diciembre | \$ | (3,104,332) | \$ | (3,622,225) |

d) Al 31 de diciembre de 2012, las pérdidas pendientes de amortizar por los próximos diez años ascienden a \$ 6,945,645. Derivado de la incertidumbre de la recuperación de las pérdidas fiscales, el importe total no ha sido reconocido como impuesto sobre la renta diferido activo al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011.

i. El impuesto al activo (IMPAC), se causó a razón del 1.25% sobre el promedio neto de la mayoría de los activos netos y algunos pasivos. El IMPAC por recuperar por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 ascendió a \$9,815, \$10,153 y \$11,311, respectivamente.

ii. Las pérdidas fiscales pendientes de amortizar y el IMPAC recuperable por el cual se origina un ISR diferido activo y prepago de ISR, respectivamente, que han sido reconocidos pueden recuperarse sujeto a ciertas condiciones. Las cifras al 31 de diciembre de 2012 y las fechas de vencimiento se muestran a continuación:

| <u>Año de expiración</u> | <u>Pérdidas fiscales pendientes de amortizar</u> | <u>IMPAC por recuperar</u> |
|--------------------------|--|--------------------------------|
| 2013 | \$ - | \$ 1,192 |
| 2014 | - | 1,989 |
| 2015 | - | 1,512 |
| 2016 | 52,936 | 1,391 |
| 2017 | - | 3,731 |
| 2018 | 164,257 | - |
| 2019 | 623,170 | - |
| 2020 | 1,104,874 | - |
| 2021 | 2,082,152 | - |
| 2022 | 2,918,256 | - |
| | \$ 6,945,645 | \$ 9,815 |

El efecto fiscal de las pérdidas fiscales por amortizar mencionado anteriormente es de aproximadamente \$2,083,693. Tal como se describe en la tabla anterior, la Compañía ha reconocido \$ 1,341,291 en pérdidas fiscales por amortizar al 31 de diciembre de 2012. Los importes no reconocidos se refieren principalmente a las posiciones fiscales inciertas, además de los descritos a continuación.

Adicionalmente, para sus operaciones en Brasil la Compañía ha acumulado pérdidas pendientes de amortizar al 31 de diciembre de 2012 y 2011 por \$372,735 y \$328,213, respectivamente. En Brasil, las pérdidas nunca expiran pero no pueden ser re-expresadas y están limitadas al 30% del ingreso gravable por cada año. Debido a la incertidumbre sobre la recuperación de estas pérdidas, el total de las mismas no fue reconocido como impuesto sobre la renta diferido activo al 31 de diciembre de 2012, 2011, y 1 de enero de 2011.

e) La autoridad federal tiene el derecho de llevar acabo revisiones de los impuestos pagados por las compañías Mexicanas por un período de cinco años; por lo tanto los años fiscales desde 2007 están sujetos a una posible revisión.

f) La Compañía ha adoptado determinadas posiciones en su declaración anual de impuestos, que se clasifican como posiciones fiscales inciertas con fines de información financiera dentro del rubro Provisión para posiciones fiscales inciertas. Específicamente, las posiciones fiscales inciertas tomadas se refieren a la interpretación de la Compañía a artículos de la Ley de ISR, con respecto a la inclusión de ciertas deudas en el cálculo del ajuste anual por inflación, y la deducción de la tierra por los desarrolladores de vivienda. Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, las posiciones fiscales inciertas ascienden a \$1,140,083, \$942,234 y \$604,139, respectivamente, en activos por impuestos diferidos, los cuales están completamente reservados, y un pasivo de corto plazo adicional por un monto de \$2,309,059, \$1,599,642 y \$775,946, respectivamente. La Compañía considera este pasivo como un pasivo a corto plazo debido a que podría ser exigible a cualquier fecha que sea requerida y no podrán ser compensadas contra las pérdidas fiscales acumuladas.

A continuación se muestran los movimientos en las posiciones fiscales de la Compañía:

| Descripción | Saldo inicial | Importes cargados al impuesto del año | Probables recargos reconocidos en otros gastos de operación | Saldo final |
|--------------------|----------------------|--|--|--------------------|
| 2012 | \$ 1,599,642 | \$ 467,291 | \$ 242,126 | \$ 2,309,059 |
| 2011 | 775,946 | 700,273 | 123,423 | 1,599,642 |

Los impuestos federales y estatales y otras contribuciones de México y Brasil están sujetos a revisiones por las autoridades fiscales por un período de cinco años en ambos países. Dependiendo del resultado de sus auditorías, la Compañía está obligada contingentemente a pagar aquellos impuestos, contribuciones y recargos correspondientes de los pagos omitidos y otras diferencias que pudieran ser detectadas.

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, no existía pasivo por impuestos diferidos que pudieran haber sido pagados por las utilidades no remitidas de las subsidiarias de la Compañía, asociadas o negocios conjuntos. La Compañía ha determinado que las utilidades no distribuidas de sus subsidiarias, asociadas o negocios conjuntos no serán distribuidas en un futuro cercano.

Para la operación mexicana en caso de tener dividendos en el futuro, derivado del régimen fiscal relacionado a los dividendos, no existirá ningún pago de impuestos por parte de la entidad tenedora.

No existen diferencias temporales relacionadas a utilidades no distribuidas, al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, por subsidiarias en el extranjero, negocios conjuntos o asociadas ya que han tenido pérdidas.

28. Compromisos y contingencias

Compromisos por arrendamientos operativos

Al 31 de diciembre de 2012, se tienen celebrados contratos de arrendamiento operativo de maquinaria y equipo por un período de 5 y 6 años. Los pagos mínimos obligatorios de estos contratos se muestran a continuación:

| <u>Año</u> | <u>Importe</u> |
|------------|------------------|
| 2013 | \$ 34,102 |
| 2014 | 11,510 |
| 2015 | 9,121 |
| 2016 | 224 |
| Total | <u>\$ 54,957</u> |

Los importes cargados a los resultados derivados de arrendamientos operativos por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, fueron de \$45,738 y \$67,977, respectivamente.

Garantías de construcción

La Compañía provee a sus clientes una garantía de dos años contra defectos de construcción, la cual puede aplicar por daños estructurales o por defectos en los materiales suplementados por terceros (instalaciones eléctricas, plomería, gas, instalaciones hidrosanitarias, etc.), u otras circunstancias fuera de su control.

La Compañía está cubierta por una póliza de seguro que cubre cualquier defecto, oculto o visible, que pudiera ocurrir durante la construcción, la cual también cubre un período de garantía. Por otro lado, se solicita a todos los contratistas que entreguen una fianza de cumplimiento contra vicios ocultos o visibles, la cual tiene la misma vigencia de garantía hacia el cliente final. Adicionalmente, se obtiene también por parte de sus contratistas, un fondo de garantía para poder cubrir eventuales reclamos de sus clientes, el cual se le reembolsa al contratista una vez que el período de garantía llegue a su fin.

Las coberturas de seguro pagadas durante los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 fueron de \$3,756 y \$3,982, respectivamente.

Compromisos

El 15 de diciembre de 2010, la Compañía a través de su filial Homex India Private Limited, celebró un acuerdo de inversión con Kotak Real State Fund – I, por el cual, en caso de lograrse ciertas condiciones, como la obtención de todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para la construcción de un desarrollo en la ciudad de Chennai, India, la Compañía adquirirá todas las acciones de capital de KS Realty Constructions Private Limited (“KS Realty”), empresa propietaria de los terrenos sobre los que se desarrollaría el proyecto.

KS Realty tiene obligaciones y otras deudas o créditos por aproximadamente 1,600 millones de rupias (\$36 millones de dólares aproximadamente) que la Compañía pagará en cinco parcialidades, la primera en la fecha de cierre (por 50 millones de rupias) y las siguientes cuatro en seis, catorce, veinte y treinta y seis meses después de la fecha de cierre por 388 millones de rupias cada una. A la fecha de emisión de los estados financieros, las condiciones a ser alcanzadas para llevar a cabo este contrato no fueron realizadas y el acuerdo de inversión fue cancelado a partir de julio de 2012. La Compañía ha tomado la decisión de posponer sus esfuerzos para entrar el mercado de vivienda en

India y como resultado ha cerrado su oficina en dicho país y está llevando a cabo las acciones necesarias para finalizar sus operaciones en India, tales como el pago a acreedores y proveedores. La Compañía estima que este proceso tome entre 3 y 6 meses y posteriormente dejará las oficinas administrativas abiertas para continuar con el proceso legal correspondiente.

La Compañía tiene el compromiso de comprar la participación restante de 76% en Makobil en cuanto se de cumplimiento a un contrato de construcción por Makobil. Las condiciones de ese compromiso se exponen en Nota 14.

Otras Contingencias

La Compañía tiene diversas controversias de orden jurídico como resultado del curso normal del negocio de la construcción. La Compañía considera que el resultado final de esas controversias no tendrá un impacto adverso en los estados financieros de la Compañía.

29. Negocio en Marcha

Durante 2012, la industria de la vivienda en México se enfrentó a un número de retos que se describen a continuación, afectando negativamente los resultados financieros de la industria.

Uno de los factores más notables que ha afectado la industria fue el retraso administrativo relacionado con el Registro Único de Vivienda (“RUV”) y al sistema de puntaje de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), así como, lo que la Compañía considera una disparidad de distribución de subsidios entre vivienda vertical y horizontal, donde el compromiso inicial de la pasada Administración Pública Federal fue el asignar el 70% del total de los recursos para vivienda vertical, mientras solo aproximadamente el 14% fue actualmente distribuido para vivienda vertical durante 2012. Adicionalmente, durante el último trimestre del 2012 el entendimiento de la Compañía fue que había el compromiso para anticipar recursos del presupuesto del Gobierno Mexicano para 2013 para financiar las ventas de vivienda verticales en 2012. Sin embargo, estos fondos no fueron proporcionados oportunamente lo cual impactó la capacidad de la Compañía para cerrar las ventas de viviendas verticales en el año 2012, además de repercutir en el capital de trabajo que se utilizará para financiar las actividades de construcción de 2013. La Compañía ha realizado importantes inversiones en los últimos años en su cambio hacia el incremento de viviendas verticales, y estos asuntos han dado lugar a un retraso en la recuperación de los importes registrados como construcción en proceso.

Las recientes cifras de la RUV para el sector vivienda muestran continuos retos en 2013. Las ventas de viviendas iniciaron con una disminución de 49,000 unidades (no auditado) al mes de febrero de 2013, de 331,000 (no auditado) al final de 2012. Al mismo tiempo, el número de constructoras de viviendas que han registrado nuevos proyectos al mes de febrero de 2013 han disminuido, a lo que la Compañía considera como una baja histórica. Esta tendencia es indicativa de la escasez del financiamiento en el sector y los tiempos de retos, donde la banca comercial también ha reducido su exposición en el sector.

Como se discutió en la Nota 17.2, al 31 de diciembre de 2012 la Compañía estaba en cumplimiento de las cláusulas restrictivas financieras contenidas en sus contratos de financiamiento, excepto por una línea de crédito otorgada por Deutsche Bank, S.A. (Institución financiera brasileña) con MCA Incorporacoes, S.A. Específicamente la Compañía no estaba en cumplimiento en relación a una limitación financiera que requiere un mínimo nivel de rentabilidad por sus operaciones en Brasil. La deuda totalizaba \$809,730, la cual aunque vence en abril de 2016 ha sido clasificada como a corto plazo en el estado de situación financiera consolidado adjunto, ya que la Compañía a dicha fecha no contaba con el derecho unilateral de diferir la terminación en un período mayor de un año. Deutsche Bank, S.A. sin embargo no ha acelerado el pago de la deuda y no ha otorgado dispensa alguna a la fecha.

Además, como se discutió en la Nota 17.2, los Senior Guaranteed Notes al 31 de diciembre de 2012 totalizan \$11,689,200 y vencen en 2015, 2019 y 2020. Dichas obligaciones contienen provisiones acerca de incumplimiento cruzado de limitaciones financieras. Específicamente el incumplimiento cruzado de limitaciones financieras indica que dentro de los casos de incumplimiento bajo las Senior Guaranteed Notes se incluirá cualquier incumplimiento por parte de la Compañía o cualquier subsidiaria restringida sobre cualquier deuda, lo cual resultaría en la aceleración de dicha deuda antes de su fecha de vencimiento. En el evento que Deutsche Bank, S.A. determinara el

pago anticipado de los \$809,730, que se menciona anteriormente, la Compañía no tendría el derecho unilateral de diferir su terminación en un período mayor a un año. Sin embargo, al 31 de diciembre de 2012 y al 17 de Mayo de 2013, Deutsche Bank no ha requerido el pago anticipado. Por lo anterior, las Senior Guaranteed Notes se presentan como pasivo a largo plazo en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2012. Sin embargo no existe certeza que dicha aceleración no ocurrirá en 2013 basado en eventos de 2013 fuera del control de la Compañía.

Como se mencionó en la Nota 17.2, la Compañía no anticipa estar en cumplimiento con ciertas limitaciones financieras contenidas en sus contratos de deuda al 31 de marzo de 2013. Como se menciona en la Nota 30, posterior al 31 de diciembre de 2012 ciertas contrapartes han cancelado contratos derivados. Dichas cancelaciones se hicieron como resultado de una baja en la calificación crediticia de la Compañía. Como se menciona arriba, posterior al cierre de año algunos acreedores han iniciado litigios en contra de la Compañía. Ciertos de estos asuntos de 2013 podría decirse que han resultado en una causa de incumplimiento bajo los términos de las Senior Guaranteed Notes de la Compañía, las cuales totalizan \$11,689,200 al 31 de diciembre de 2012. Dependiendo de acciones futuras de los tenedores, las cuales están fuera del control de la Compañía, dichas Senior Guaranteed Notes podrían ser aceleradas y vencerse en 2013. Derivado que estos asuntos ocurrieron posterior al 31 de diciembre de 2012, las Senior Guaranteed Notes son clasificadas a largo plazo en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2012.

Los asuntos mencionados anteriormente han tenido un impacto negativo importante en la de liquidez de la Compañía durante la última parte de 2012 y principios de 2013, incluyendo, pero no limitándose, a una reducción de ventas en comparación con los niveles históricos, un retraso en la recuperación de las cuentas por cobrar de operaciones de ventas, y la incapacidad de la Compañía para completar proyectos en tiempo, resultando en ajustes a sus presupuestos para la utilización de reserva territorial, y la realización de sus construcciones en proceso. La Compañía ha llevado a cabo algunas acciones para aumentar su liquidez las cuales se describen en la Nota 30.

La Compañía considera que el nuevo gobierno Mexicano a cargo del presidente Enrique Peña Nieto y su administración, así como el resto de la industria de vivienda incluyendo la SEDATU, CONAVI, INFONAVIT y FOVISSSTE, se encuentran comprometidos con el sector de la vivienda y están trabajando para acelerar los procedimientos administrativos para poder apoyar a la industria. La Compañía considera que hay ejemplos específicos de esto en 2013, incluyendo financiamientos puentes que ha recibido, así como otros asuntos.

Los asuntos mencionados anteriormente generan una duda sustancial sobre la habilidad de la Compañía para continuar operando como negocio en marcha. En la medida que los retos antes mencionados no sean superados, podría tener un impacto significativo en la recuperabilidad futura de los activos netos registrados por la Compañía al 31 de diciembre de 2012. Los estados financieros consolidados de 2012 no incluyen los ajustes que pudieran resultar derivados de la resolución de esta incertidumbre.

30. Eventos subsecuentes

Financiamientos

El 25 de marzo de 2013 la Compañía obtuvo una línea de crédito de Banco Inbursa, S.A. por \$430 millones. Esta línea venció el 10 de Mayo de 2013 y devengó interés a una tasa del 10% anual.

El 18 de abril de 2013, la Compañía obtuvo una línea de crédito de \$200 millones otorgados por el Banco Inbursa, S.A. con vencimiento el 20 de mayo de 2013 y devenga un interés del 10%.

El 29 de enero de 2013 la Compañía obtuvo una línea de crédito de \$450 millones de Grupo Financiero Interacciones, S.A. Este crédito venció el 29 de abril de 2013 y devengó interés a tasa THIE más 4%.

El 13 de marzo de 2013 la Compañía obtuvo una línea de crédito de \$206 millones de Grupo Financiero Interacciones, S.A. Este crédito venció el 15 de abril de 2013 y devengó interés a tasa THIE más 4.05%.

Acuerdo entre Homex e Inbursa-Ideal

El 17 de abril de 2013 la Compañía celebró un contrato con Grupo Financiero Inbursa, S.A.B. de C.V. (“Inbursa”) e Impulsora del Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A.B de C.V. (“Ideal”) para la venta de la participación de la Compañía en dos centros penitenciarios localizados en Morelos y Chiapas, de la compañía subsidiaria CRS Morelos y la compañía asociada Makobil.

De acuerdo con este contrato la Compañía espera recibir recursos equivalentes a aproximadamente \$4,000 millones, de los cuales aproximadamente \$2,000 millones se utilizarán para capital de trabajo en la división México de la Compañía y aproximadamente \$2,000 millones se espera utilizar para prepagar deuda. La Compañía espera continuar como constructor del centro penitenciario de Morelos. Asimismo la Compañía continuará participando en la compañía operadora de ambos centros penitenciarios.

A la fecha de estos estados financieros consolidados esta transacción sigue sujeta a diversas aprobaciones. La Compañía no ha cuantificado los efectos que esta transacción pudiera tener cuando sea contabilizada en sus estados financieros consolidados de 2013.

Terminación anticipada de instrumentos financieros derivados

La Compañía previamente celebró ciertos contratos “cap forward” con Barclays Bank México S.A. (“Barclays”), y Credit Suisse, AG relacionado con ciertas deudas. Este endeudamiento se describe en la Nota 17.2, y los contratos cap forward se describen en la Nota 17.1. Todos los instrumentos financieros derivados (Principal Only Swap 2019 y Principal Only Swap 2020) han sido contabilizados como contratos de cobertura efectiva al 31 de diciembre de 2012, con aproximadamente \$655,764 de valor razonable agregado siendo clasificado como un pasivo a largo plazo en el estado de situación financiera consolidado de la Compañía. Todos los instrumentos financieros derivados que habían sido contabilizados anteriormente como de cobertura efectiva (incluyendo los contratos cap forward) y que fueron acumulados en otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2012 fueron de aproximadamente \$511,999. Ambos contratos prevén la cancelación por la contraparte en la medida que las calificaciones otorgadas por las agencias de crédito a la compañía sean reducidas a ciertos niveles, las cuales eran de B2 a Ba3 en la primera parte del 2013. Estas calificaciones crediticias fueron reducidas a CCC en abril de 2013.

El 17 de abril de 2013, la Compañía recibió un aviso de una terminación anticipada de sus transacciones de derivados con Barclays Bank México, S.A. (“Barclays”). La Compañía ha sido informada que el pago de terminación será de aproximadamente US\$43 millones. Sin embargo, el cálculo del monto de terminación y la fecha de pago aún no han sido notificados a la Compañía por Barclays. Este pago por terminación se compensará con el valor razonable del pasivo registrado anteriormente.

Así mismo, la Compañía recibió una notificación de Credit Suisse, AG relacionada con la cancelación y terminación anticipada de los instrumentos financieros derivados y se le informó que el importe por terminación es de aproximadamente US\$26.7 millones más intereses al 25 de abril de 2013. Este pago por terminación se compensará con el valor razonable del pasivo registrado previamente.

Demandas legales

En Mayo de 2013, la Compañía fue informada que Barclays Bank México, S.A. ha iniciado una demanda legal en una corte estatal de Nueva York en relación con la cancelación y terminación anticipada de sus transacciones derivadas con la Compañía. La Compañía ha sido informada que la cantidad demandada por terminación anticipada es de \$536 millones más intereses, al 19 de Abril de 2013. La Compañía tiene la intención de ejercer todas las defensas disponibles ante la corte.

En Mayo de 2013, la Compañía fue informada que Credit Suisse AG ha iniciado una demanda legal en una corte estatal de Nueva York en relación con la cancelación y terminación anticipada de sus transacciones derivadas con la Compañía. La cantidad demandada por terminación anticipada es de USD\$26.7 millones más intereses. La Compañía tiene la intención de ejercer todas las defensas disponibles ante la corte.

En Mayo 2013, la Compañía fue informada de que Bank of America México ha iniciado una demanda en un tribunal del estado de México en contra de la Compañía, en relación con una línea de crédito. La cantidad reclamada es por

\$385 millones, la cual venció en 2013 y no ha sido pagada. La Compañía tiene la intención de ejercer todas las defensas disponibles ante el tribunal.