

# RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2012

Mayo . 02 . 2012

Nuestra **Evolución** nos hace más fuertes



DESARROLLADORA HOMEX S.A.B. DE C.V.



# Homex Reporta Resultados del Primer Trimestre de 2012

## •CONTACTO CON INVERSIONISTAS

investor.relations@homex.com.mx

Vania Fueyo  
Director de Relación con Inversionistas  
+ 5266.7758.5838  
vfueyo@homex.com.mx

## Los Ingresos Totales crecieron 43.7 por ciento, Margen UAFIDA 22.8 por ciento; Flujo de Efectivo Libre Positivo de Ps.865 Millones Excluyendo la Construcción de los Proyectos de los Centros Penitenciarios.

Culiacán México, 02 de Mayo de 2012—Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. (“Homex” o “la Compañía”) [NYSE: HXM, BMV: HOMEX] anunció hoy los resultados financieros del primer trimestre concluido el 31 de Marzo de 2012<sup>1</sup>.

De acuerdo al artículo 78 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, a partir de 2012, la Compañía está adoptando las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o IFRS por sus siglas en inglés, conforme lo establecido por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad. Véase página 24 para una descripción detallada de la transición.

### Principales resultados

- Los ingresos totales incrementaron 43.7 por ciento a \$5,888 millones en el primer trimestre de 2012 en comparación con \$4,098 millones para el mismo periodo de 2011. Durante el trimestre, la Compañía reconoció \$2,159 millones de ingresos de los proyectos de construcción de los centros penitenciarios con el gobierno federal.
- La utilidad ajustada antes de financiamiento, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA ajustada) fue de \$1,344 millones durante el 1T12, un incremento de 60.2 por ciento de \$839 millones reportados en el primer trimestre de 2011. El margen UAFIDA incrementó 236 puntos base a 22.8 por ciento en el primer trimestre de 2012 de 20.5 por ciento en el primer trimestre 2011.

<sup>[1]</sup> A menos que se indique lo contrario, todas las cifras están presentadas en pesos mexicanos de acuerdo a las recientes Normas de Información Financiera (NIF): NIF B-10 “Efectos de Inflación” Las cifras del primer trimestre de 2012 y 2011 son presentadas sin ajustes de inflación por la aplicación de la NIF B-10: “Efectos de Inflación”. El símbolo “\$” se refiere a pesos mexicanos. La información financiera del primer trimestre 2012 y 2011 no está auditada y se encuentra sujeta a ajustes.

## Principales resultados

- La utilidad neta (ajustada por efectos no monetarios de paridad cambiaria) para el primer trimestre de 2012 fue de \$514.1 millones reflejando un margen de 8.7 por ciento en el primer trimestre de 2012 comparado con \$314.7 millones y un margen de 7.7 por ciento reportado en el mismo periodo de 2011. Esto se debió principalmente a menores gastos de administración y ventas.
- Al 31 de Marzo de 2012, el ciclo de capital de trabajo de Homex (CCT) fue de 640 días (excluyendo los proyectos de construcción de los centros penitenciarios), una mejora de 24 días al compararse con 664 días al 31 de Marzo de 2011, principalmente como resultado de una disminución de 27 días en los días de inventario del periodo; resultado de la estrategia conservadora de reemplazo de tierra de la Compañía y de la estabilidad del inventario de construcción en proceso. El CCT disminuyó 6 días de 646 días al 31 de Diciembre de 2011, principalmente como resultado de un incremento de 20 días en los días de cuentas por pagar en el periodo.
- Al 31 de Marzo de 2012, la generación del flujo libre de efectivo de Homex (excluyendo los proyectos de construcción de los centros penitenciarios) y ajustado por los efectos no monetarios, fue positiva en \$865 millones. En una base consolidada, incluyendo los proyectos de construcción de los centros penitenciarios de la Compañía, Homex generó un flujo de caja negativo de \$892 millones, principalmente porque la construcción en proceso de estos proyectos requiere ser reconocida como cuentas por cobrar para efectos contables.

Comentando sobre los resultados del primer trimestre, Gerardo de Nicolás, Director General de Homex, mencionó:

“Nuestros resultados del primer trimestre de 2012 reflejan un comienzo brillante para el año, particularmente con respecto a la importante contribución de nuestros proyectos de construcción de los centros penitenciarios. Durante el trimestre reconocimos \$2,159 millones de ingresos de estos proyectos, lo cual representó 33 por ciento de avance del total de los proyectos, y estamos confiados que estaremos en línea para entregar las prisiones este año al gobierno federal de México. Al mismo tiempo, tuvimos un sólido comienzo de año en nuestra división de vivienda en México, en relación al ciclo de capital de trabajo. Una vez mas, estamos demostrando que las diversas iniciativas en las cuales hemos estado trabajando durante los últimos años para mejorar nuestro ciclo de capital de trabajo, están empezando a dar fruto, a pesar del hecho de que continuamos incrementando nuestra participación en construcción vertical, lo cual al 1T12 representó 41 por ciento del total de la construcción en proceso.

“Por otro lado, nuestros resultados del primer trimestre de nuestras divisiones de vivienda reflejan un comienzo un tanto irregular con respecto al crecimiento en ingresos. Nuestros resultados menores a los esperados en México fueron principalmente debido a un retraso temporal que enfrentamos en relación al Registro Único de Vivienda (RUV). Sin embargo, dado que la naturaleza de este retraso es mas que nada administrativa, y no operativa, creemos que nos recuperaremos en los siguientes trimestres, ya que la dinámica de ventas en nuestros proyectos reflejan un panorama positivo. En Brasil, continuamos enfrentando una estacionalidad en el negocio de la vivienda, la cual obedece a la capacidad administrativa de los diferentes jugadores que intervienen en los procesos de autorización de hipotecas y escrituración. Pero aquí, de nuevo, creemos que a medida que avancemos en el año lograremos nuestras expectativas y metas para el año en Brasil.

“En general, nos sentimos bien posicionados para lograr nuestra guía 2012 en ambas líneas, crecimiento en ingresos y márgenes, ya que continuamos mejorando nuestra rentabilidad tanto en nuestras operaciones de vivienda como en nuestras labores realizadas con el gobierno federal.”

PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN				
	1T'12 Miles de dólares	1T'12 Miles de Pesos	1T'11	% Var
Miles de pesos				
Volumen (viviendas)	8,738	8,738	11,294	-22.6%
Ingresos	\$458,228	\$5,887,728	\$4,098,427	43.7%
Ingresos por vivienda	\$285,412	\$3,667,236	\$4,045,684	-9.4%
Costos	\$328,340	\$4,218,814	\$2,938,505	43.6%
Capitalización del Costo Integral de Financiamiento (CIF)	\$17,244	\$221,570	\$217,029	2.1%
Utilidad bruta	\$129,888	\$1,668,914	\$1,159,922	43.9%
Utilidad bruta ajustada por la capitalización del CIF	\$147,132	\$1,890,484	\$1,376,951	37.3%
Utilidad de operación	\$78,824	\$1,012,796	\$553,405	83.0%
Utilidad de operación ajustada por la capitalización del CIF	\$96,068	\$1,234,366	\$770,434	60.2%
Gastos por intereses, neto (a)	\$26,258	\$337,385	\$245,890	37.2%
Utilidad neta	\$68,023	\$874,017	\$336,897	159.4%
Utilidad neta ajustada por TC	\$40,013	\$514,126	\$314,709	63.4%
UAFIDA ajustada (b)	\$104,602	\$1,344,018	\$838,761	60.2%
Margen bruto	28.3%	28.3%	28.3%	
Margen bruto ajustado por la capitalización del CIF	32.1%	32.1%	33.6%	
Margen de operación	17.2%	17.2%	13.5%	
Margen de operación ajustado por la capitalización del CIF	21.0%	21.0%	18.8%	
Margen UAFIDA ajustado	22.8%	22.8%	20.5%	
Utilidad por acción		2.29	0.98	
Utilidad por acción ajustada por TC		1.54	0.94	
Utilidad por ADR presentada en US\$ (c)	1.07		0.46	
Utilidad por ADR presentada en US\$ ajustada por TC	0.72		0.44	
Promedio ponderado de acciones (millones)	334.7	334.7	334.7	
Cuentas por cobrar, días (d)		35	32	
Rotación de inventario, días		716	743	
Cuentas por pagar, días		111	111	
Ciclo de Capital de Trabajo, días (e)		640	664	

a) Sin incluir gastos por intereses de los centros penitenciarios.

b) La UAFIDA ajustada no es una medida financiera calculada conforme a las Normas de Información Financiera (NIF). La UAFIDA ajustada derivada de nuestra información financiera conforme a las NIF significa la utilidad neta, excluyendo: (i) depreciación y amortización, (ii) costo integral de financiamiento neto (compuestos por gastos por intereses netos, fluctuación cambiaria), incluyendo el costo integral de financiamiento capitalizado a inventarios de terrenos, el cual posteriormente se carga al costo de ventas, y (iii) pago de impuesto sobre la renta y participación de los trabajadores en las utilidades. Véase "UAFIDA ajustada", donde se incluye una tabla que refleja una reconciliación de la utilidad neta a la UAFIDA para el primer trimestre y año completo de 2012 y 2011.

c) Valores en dólares estimados utilizando una paridad cambiaria Peso dólar estadounidense de \$12.8489 por dólar al 31 de Marzo de 2012. Razón acción/ADR: 6:1.

d) Cuentas por cobrar sin incluir cuentas por cobrar de los centros penitenciarios.

e) Cálculo de CCT en base a Costo UDM bajo NIIF y sin incluir ingresos y costos de los centros penitenciarios.

## Resultados de Operación

Al 31 de Marzo de 2012, Homex tenía operaciones en 34 ciudades localizadas en 21 estados de la República Mexicana y en 3 ciudades y 2 estados en Brasil.

**Volumen escriturado.** Durante el primer trimestre de 2012, el volumen total de viviendas escrituradas fue de 8,738 viviendas, una disminución de 22.6 por ciento comparado con el primer trimestre de 2011, principalmente derivado de una disminución de 25.7 por ciento en las unidades cobradas de interés social en México, resultado de un retraso administrativo causado por cambios realizados al Registro Único de Vivienda (RUV) debido a una mejora en la plataforma y una operación intermitente de la misma durante el período. Al mismo tiempo, la Compañía volvió a registrar en el RUV algunos de sus proyectos de interés social para cumplir con los estándares de sustentabilidad de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) lo cual también contribuyó a esta disminución.

Durante el primer trimestre de 2012, las viviendas escrituradas en el segmento de interés social en México totalizaron 7,618 unidades u 87.2 por ciento del total del volumen escriturado comparado con 10,250 unidades o 90.8 por ciento en el mismo periodo en el año previo. El volumen de vivienda en el segmento medio durante el primer trimestre de 2011 incrementó 6.6 por ciento a 1,066 viviendas de 1,000 viviendas durante el primer trimestre de 2011, como resultado de una mayor disponibilidad de hipotecas a través de FOVISSSTE, el cual durante el periodo aumentó su enfoque en el segmento de vivienda media, así como a la disponibilidad de hipotecas a través de la banca comercial. El volumen de vivienda media representó 12.2 por ciento del total del volumen escriturado durante el primer trimestre de 2012, un incremento de 335 puntos base al compararlo con 8.9 por ciento representado por este segmento durante el primer trimestre de 2011.

Durante el primer trimestre de 2012, las viviendas escrituradas de la Compañía en el segmento de interés social en Brasil totalizaron 54 unidades comparado con 44 unidades escrituradas durante el 1T11. Durante el 1T12, las viviendas escrituradas de Brasil representaron 0.6 por ciento del total del volumen escriturado de Homex.

VOLUMEN					
	1T'12	% del Total	1T'11	% del Total	Variación 1T12/1T11
Mexico					
Vivienda de interés social (de 2 a 11 VSM*)	7,618	87.2%	10,250	90.8%	-25.7%
Vivienda media (más de 11 VSM*)	1,066	12.2%	1,000	8.9%	6.6%
<b>Total Mexico</b>	<b>8,684</b>	<b>99.4%</b>	<b>11,250</b>	<b>99.6%</b>	<b>-22.8%</b>
Brasil					
Vivienda de Interés Social (de 3 a 6 VSM*)	54	0.6%	44	0.4%	22.7%
<b>Total Volumen</b>	<b>8,738</b>	<b>100.0%</b>	<b>11,294</b>	<b>100.0%</b>	<b>-22.6%</b>

\*Veces Salario Mínimo Anual

**El precio promedio** para todas las viviendas escrituradas durante el primer trimestre de 2012 fue de \$420 mil, un incremento de 17.2 por ciento al compararlo con el primer trimestre de 2011. El incremento en el precio promedio de Homex fue derivado principalmente de un incremento en el precio del segmento de vivienda media. La estrategia de Homex es concentrar su oferta de producto en un nivel de precio donde las viviendas puedan ser financiadas fácilmente a través de programas de co-financiamiento con INFONAVIT y FOVISSSTE y la banca comercial. En una base trimestral, al compararlo con el 4T11 el precio promedio de la vivienda media disminuyó 6.8 por ciento. Durante el trimestre, el precio promedio en el segmento de interés social se incrementó 3.9 por ciento a \$351 mil, al compararlo con \$337 mil en el mismo periodo de 2011. El precio promedio de Homex en los dos segmentos refleja la estrategia de la Compañía para responder activamente a las tendencias de la demanda, la disponibilidad de hipotecas y las oportunidades de mercado en México.

Para el primer trimestre de 2012, el precio promedio para las viviendas escrituradas en Brasil fue de \$481 mil, una disminución de 24.1 por ciento al compararlo con el primer trimestre de 2011. Durante el trimestre, la Compañía continuó concentrándose en una oferta de producto para familias con ingresos de 3 a 6 salarios mínimos, por lo tanto tomando ventaja del apoyo del gobierno a través del programa hipotecario Minha Casa Minha Vida administrado por la Caixa.

PRECIO PROMEDIO					
(Miles de pesos)	1T'12	1T'11	Variación 1T12/1T11	Bajo	Alto
México					
Vivienda de interés social México (de 2 a 11 VSM*)	\$351	\$337	3.9%	\$204	\$560
Vivienda media México (más de 11 VSM*)	\$901	\$561	60.7%	\$561	\$1,500
<b>Precio promedio para todas las viviendas en México</b>	\$419	\$357	17.4%		
Brasil					
Vivienda de interés social Brasil (de 3 a 6 VSM*)	\$481	\$634	-24.1%	\$450	\$978
<b>Precio promedio para todas las viviendas</b>	\$420	\$358	17.2%		

\*VSM: Veces Salario Mínimo Anual

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



## Resultados Financieros

**Los ingresos** se incrementaron 43.7 por ciento en el primer trimestre de 2012 a \$5,888 millones de \$4,098 millones, en el mismo periodo de 2011. El total de ingresos de vivienda (incluyendo las operaciones de la Compañía de Brasil) en el primer trimestre de 2012 disminuyó 9.6 por ciento comparado con el mismo periodo de 2011, principalmente derivado de una disminución de 22.7 por ciento a \$2,671 millones de \$3,457 millones reconocidos durante el 1T11 en el segmento de vivienda de interés social de la División México de la Compañía, como resultado de un retraso administrativo causado por los cambios realizados al Registro Único de Vivienda (RUV) explicado previamente en los resultados de volumen.

Durante el primer trimestre de 2012, los ingresos de vivienda media se incrementaron 71.3 por ciento a \$960.5 millones de \$560.6 millones en el periodo del año previo principalmente como resultado de un incremento de 60.7 por ciento en el precio promedio dentro del segmento y como resultado de la disponibilidad de hipotecas a través de FOVISSSTE y la banca comercial, donde el anterior incrementó su enfoque al segmento de vivienda media durante el periodo.

En México, Homex espera beneficiarse de un financiamiento continuo y estable a través de INFONAVIT y FOVISSSTE así como también del programa de subsidios de CONAVI donde la Compañía se ha posicionado estratégicamente ya que el programa de subsidios da prioridad a los clientes que adquieren una unidad vertical. Al 31 de marzo de 2012, la oferta de producto vertical en proceso de construcción de Homex representó el 41 por ciento del total de las unidades comparado con 30 por ciento al 31 de Marzo de 2011.

Los ingresos de la División Internacional de Homex (operaciones en Brasil) fueron de \$26 millones durante el primer trimestre de 2012, reflejando una disminución de 6.9 por ciento al compararlo con \$28 millones durante el primer trimestre de 2011. La disminución de los ingresos durante el primer trimestre reflejan los retrasos administrativos en los procesos de la aprobación de hipotecas y escrituración así como un precio promedio más bajo durante el primer trimestre de 2012.

Durante el primer trimestre de 2012, los ingresos de la División Infraestructura de Homex, (excluyendo ingresos de los centros penitenciarios), totalizaron \$61 millones como resultado de los diversos contratos firmados por la Compañía con los gobiernos federal y estatal. Durante el primer trimestre de 2011 la Compañía no reconoció ingresos de estos contratos.

Para el primer trimestre de 2012, los ingresos de la construcción de los dos centros penitenciarios federales fueron de \$2,159 millones representando 20.4 por ciento del total del valor de la construcción de los proyectos de \$10,600 millones equivalente a un avance de construcción de los proyectos de 33 por ciento.

Otros ingresos, los cuales son principalmente atribuidos a la venta de materiales prefabricados de construcción, tales como block y concreto, totalizaron \$9.9 millones o 0.2 por ciento del total de los ingresos del primer trimestre 2012, comparado con \$52.7 millones o 1.3 por ciento durante el primer trimestre de 2011.

Durante el primer trimestre de 2012, como porcentaje de los ingresos totales, la División México representó 61.7 por ciento comparado con 98.0 por ciento durante el primer trimestre de 2011. Brasil representó 0.4 por ciento de los ingresos totales del primer trimestre de 2012 comparado con 0.7 por ciento durante el primer trimestre de 2011. La división Infraestructura de Homex, (excluyendo los ingresos de los centros penitenciarios federales) representó 1.0 por ciento del total de los ingresos del 1T12. Los ingresos por la construcción de los proyectos de los centros penitenciarios federales representaron 36.7 por ciento del total de los ingresos durante el primer trimestre de 2012.

CLASIFICACIÓN DE INGRESOS					
(Miles de pesos)	1T'12	% del Total	1T'11	% del Total	Variación 12 / 11
<b>México Ingresos por Vivienda</b>					
Vivienda de interés social (de 2 a 11 VSM*)	\$ 2,670,831	45.4%	\$ 3,457,197	84.4%	-22.7%
Vivienda media (más de 11 VSM*)	\$ 960,526	16.3%	\$ 560,578	13.7%	71.3%
<b>Total México Ingreso por Viviendas</b>	<b>\$ 3,631,357</b>	<b>61.7%</b>	<b>\$ 4,017,775</b>	<b>98.0%</b>	<b>-9.6%</b>
<b>Brasil</b>					
Vivienda de interés social (de 3 a 6 VSM*)	\$ 25,980	0.4%	\$ 27,909	0.7%	-6.9%
<b>Total Ingreso por Viviendas</b>	<b>\$ 3,657,337</b>	<b>62.1%</b>	<b>\$ 4,045,684</b>	<b>98.7%</b>	<b>-9.6%</b>
Ingresos por Infraestructura	\$ 61,154	1.0%	\$ -		
Ingresos por Centros Penitenciarios	\$ 2,159,337	36.7%	\$ -		
Otros ingresos	\$ 9,899	0.2%	\$ 52,743	1.3%	-81.2%
<b>Total ingresos</b>	<b>\$ 5,887,728</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$ 4,098,427</b>	<b>100.0%</b>	<b>43.7%</b>

\*VSM: Veces Salario Mínimo Anual

**El margen de utilidad bruta** permaneció estable en 28.3 por ciento en el primer trimestre de 2012 comparado con 28.3 por ciento el mismo trimestre de 2011. A partir del 1ro de enero de 2012, debido a la implementación de la Compañía de las NIIF (IFRS por sus siglas en inglés) y conforme a la NIC 23, “Costos de préstamos” sólo las diferencias de la pérdida o ganancia cambiaria relacionadas a la deuda en moneda extranjera y directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción de los activos que cumplan para su cualificación, deben ser capitalizados, formando parte del costo de dichos activos, ya que son considerados ajustes al gasto de interés. De acuerdo a la aplicación de la Norma NIF-14, D-6, esta diferencia cambiaria se capitalizaba en su totalidad, sin importar su naturaleza.

Durante el primer trimestre de 2012, la Compañía registró una ganancia cambiaria no monetaria de \$1.1 millones comparada con una ganancia cambiaria no monetaria de \$5.8 millones durante el mismo periodo de 2011. Esto se debió principalmente por la apreciación de 8.0 por ciento trimestre a trimestre del peso mexicano frente al dólar estadounidense. El gasto por intereses capitalizados fue de \$218.1 millones durante el primer trimestre de 2012, comparado con \$221.2 millones en el primer trimestre de 2011.

En una comparación pro-forma (sin considerar la aplicación de la NIC 23 en 2011 y 2012), el margen de utilidad bruta de Homex para el trimestre hubiera sido 32.1 por ciento comparado con 33.6 por ciento durante el mismo periodo en 2011. La disminución del margen refleja una utilidad bruta menor en los proyectos penitenciarios de la Compañía, dado que los trabajos realizados iniciales representan un menor margen, y en menor medida la disminución en el margen obedece al inicio de las operaciones de la Compañía en Brasil.

	<b>CAPITALIZACION DEL RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO (RIF)</b>	
Miles de pesos		
<b>INVENTARIO</b>	<b>Marzo 31, 2012</b>	<b>Marzo 31, 2011</b>
Pérdida (ganancia) cambiaria	-\$8,186	-\$28,546
Gastos por intereses	1,602,973	1,080,096
Efecto acumulado de inflación	33,550	8,062
Total	\$1,628,337	\$1,059,612
<b>COSTO DE VENTA</b>	<b>1T12</b>	<b>1T11</b>
Pérdida (ganancia) cambiaria	-\$1,114	-\$5,847
Gastos por intereses	218,119	221,225
Efecto acumulado de inflación	4,565	1,651
Total	\$221,570	\$217,029

**Los gastos de administración y ventas** como porcentaje del total de ingresos durante el primer trimestre de 2012 disminuyeron 365 puntos base a 11.1 por ciento de 14.8 por ciento durante el primer trimestre de 2011. La mejora en el margen de los gastos de administración y ventas fue principalmente resultado de las eficiencias continuas de la Compañía generadas por la continua re-estructuración del personal administrativo en México y Brasil.

**Utilidad de Operación.** durante el primer trimestre de 2012 incremento 83.0 por ciento a \$1,013 millones de \$553 millones durante el mismo periodo de 2011. La utilidad de operación como porcentaje de ingresos fue de 17.2 por ciento en el primer trimestre de 2012 comparado con 13.5 por ciento en el primer trimestre de 2011. En una comparación pro-forma (sin considerar la aplicación de la NIC 23 en 2011 y 2012) el margen operativo de Homex para el primer trimestre de 2012 fue de 21.0 por ciento comparado con 18.8 por ciento durante el mismo periodo del año anterior. El incremento en el margen durante el trimestre reciente resultó principalmente de menores gastos de administración y ventas durante el trimestre explicado previamente.

**El Costo Integral de Financiamiento (CIF)** durante el primer trimestre de 2012 fue negativo en \$434.2 millones comparado con \$7.5 millones negativos durante el primer trimestre de 2011. La disminución en el costo de financiamiento durante el primer trimestre de 2012 refleja principalmente el reconocimiento de un incremento en la ganancia cambiaria durante el trimestre reciente comparado con el primer trimestre de 2011.

Como porcentaje de los ingresos, el costo integral de financiamiento neto negativo representó 7.4 por ciento de los ingresos en el primer trimestre de 2012 contra una comparación de 0.2 por ciento en el primer trimestre de 2011. Los factores principales de este resultado fueron los siguientes:

- a) El gasto de interés neto durante el trimestre reciente fue de \$169.0 millones comparado con \$24.6 millones en el primer trimestre de 2011. El incremento en el gasto neto de interés en el periodo refleja el reconocimiento del gasto de interés del financiamiento sin recurso de largo plazo de la Compañía en relación a los proyectos de construcción de los centros penitenciarios.
- b) La ganancia cambiaria reconocida en el primer trimestre de 2012 totalizó \$603.2 millones comparada con una ganancia de \$32.2 millones en 2011.

**Exposición a fluctuación cambiaria y a derivados en moneda.** Al 31 de Marzo de 2012, la deuda de Homex denominada en dólares estuvo relacionada principalmente con la emisión de tres bonos: US\$250 millones emitidos en 2005, US\$250 millones emitidos en 2009 y US\$400 millones emitidos en 2012. Cada uno con un solo pago de principal con vencimiento en 2015, 2019 y 2020, respectivamente. En lo que corresponde al bono de 2015 por US\$250 millones, la Compañía cuenta con un instrumento de cobertura de interés que pretende disminuir efectivamente el riesgo cambiario en el pago de intereses. En lo que corresponde al bono de 2019 por US\$250 millones, Homex contrato un instrumento de cobertura de principal con un tipo de cambio de 12.93 pesos por dólar hasta el vencimiento; y para los pagos de cupones, la compañía cuenta con un instrumento de cobertura de interés para cubrir los pagos de cupón del año 2012 a una tipo de cambio efectivo de 11.37 pesos por dólar, adicionalmente la Compañía contrató cuatro instrumentos de cobertura con límite, para los pagos de cupones del periodo 2013-2014 a un tipo de cambio efectivo de 13.24 pesos por dólar, con un tipo de cambio máximo de 17.00 pesos por dólar. En lo que corresponde al bono de 2020 de US\$400 millones, Homex ha contratado un instrumento de cobertura de principal a un tipo de cambio de 12.88 pesos por dólar hasta su vencimiento; y para los pagos de cupones, la Compañía tiene tres instrumentos de cobertura para los siguientes tres cupones a un tipo de cambio efectivo de 13.22 pesos por dólar, con un tipo de cambio máximo de 17.00 pesos por dólar.

La **Utilidad Neta** durante el primer trimestre de 2012 incrementó 159.4 por ciento a \$874.0 millones o un margen de 14.8 por ciento comparado a \$336.9 millones y un margen de 8.2 por ciento reportado en el mismo periodo de 2011. El incremento en el resultado durante el primer trimestre de 2012 es derivado principalmente por menores gastos de administración y venta para el trimestre reciente y por los efectos no monetarios de paridad cambiaria. Durante el primer trimestre de 2012 y 2011 el margen neto, ajustado por los efectos no monetarios de paridad cambiaria, fue de 8.7 por ciento y 7.7 por ciento respectivamente.

La **utilidad por acción (UPA)** durante el primer trimestre de 2012 se incremento a \$2.29 comparado con \$0.98 reportado en el primer trimestre de 2011 derivado por menores gastos de administración y venta durante el trimestre reciente y un mayor efecto no monetario de paridad cambiaria. La UPA ajustada por los efectos cambiarios no monetarios durante el primer trimestre de 2012 fue de \$1.54 comparado con \$0.94 durante 1T11.

**La UAFIDA ajustada** durante el primer trimestre de 2012 incrementó 60.2 por ciento a \$1,344 millones de \$839 millones reportados en el mismo periodo en 2011. Como porcentaje de las ventas, la UAFIDA ajustada durante el 1T12 mejoró 236 pbs a 22.8 por ciento, comparado con 20.5 por ciento en el mismo periodo del año anterior.

RECONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA A LA UAFIDA AJUSTADA DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LAS NIIF EN MÉXICO		
(Miles de pesos)	1T'12	1T'11
Utilidad neta	\$767,082	\$329,078
Depreciación y amortización	\$99,961	\$76,954
Capitalización del RIF	\$221,570	\$217,029
Costo integral de financiamiento, neto	-\$434,208	-\$7,513
Impuesto sobre la renta	\$582,678	\$215,395
Interés minoritario	\$106,935	\$7,819
<b>UAFIDA ajustada</b>	<b>\$1,344,018</b>	<b>\$838,761</b>

**Reserva Territorial.** Como resultado de la rápida migración de Homex a proyectos de mayor densidad, donde la construcción vertical al 31 de Marzo de 2012 representó aproximadamente 41 por ciento del total de viviendas en construcción, la Compañía ha empezado a usar un nuevo estándar de densidad para estimar apropiadamente la equivalencia de la reserva territorial de la Compañía a unidades para el segmento de interés social en México. Actualmente, la densidad estimada considerando que el 41 por ciento de los proyectos de interés social de Homex ha incrementado a 70 viviendas al 31 de Marzo de 2012, de una densidad de 50 viviendas por hectárea. Por lo tanto, la Compañía considera su reserva territorial equivalente a 433,434 unidades, de las cuales 401,850 son reservadas para viviendas en el segmento de interés social, incluyendo la reserva territorial para las operaciones de Homex en Brasil, y 31,584 para viviendas en un rango de precio por arriba de \$560 mil, así como también la reserva territorial destinada para la división turismo de la Compañía. El valor de la reserva territorial al 31 de Marzo de 2012 fue de \$11,049 millones. La Compañía estima que su reserva territorial actual considerando el estándar con la nueva densidad cubre 5.0 años de operaciones futuras.

Durante el primer trimestre de 2012, Homex no adquirió reserva territorial en México o Brasil, en línea con la estrategia conservadora de reemplazo de reserva territorial.

**Liquidez.** Durante el primer trimestre de 2011, la deuda total de Homex, al compararla con el 31 de diciembre de 2011, incrementó en 3.6 por ciento ó \$542 millones, a \$15,732 millones de \$15,190 millones. La deuda total ajustada por efectos cambiarios al 31 de marzo de 2012, incrementó 7.3 por ciento o \$1,107 millones al compararse con el saldo al 31 de diciembre de 2011. Al 31 de marzo de 2012, el vencimiento promedio de la deuda de Homex fue de 5.6 años, donde el 83 por ciento de la deuda de la compañía vence entre 2015 y 2020. La Compañía registró una deuda neta de \$10,112 millones al 31 de marzo de 2012.

Incluyendo el financiamiento sin recurso de largo plazo para los proyectos de construcción de los centros penitenciarios, la deuda total de la Compañía al 31 de marzo de 2012 se incrementó a \$17,538 millones.

Al 31 de marzo de 2012, la Compañía tenía las siguientes razones de liquidez excluyendo el financiamiento de largo plazo sin recurso de los proyectos de construcción de los centros penitenciarios

	1T12
Deuda Total	15,732
Deuda Neta (Millones de pesos)	10,112
Razón deuda neta a UAFIDA ajustada	2.17
Razón deuda total a capitalización	52.4%
Deuda total a UAFIDA	3.32

UAFIDA= UAFIDA UDM conforme a las NIIF sin incluir UAFIDA de la construcción de los centros penitenciarios.

Al 31 de marzo de 2012, la Compañía cumplió con sus limitantes financieras relacionadas con su deuda.

## Ciclo de Capital de Trabajo

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

Millones de pesos	Marzo 2011	Diciembre 2011	Marzo 2012
Inventario Total	28,611	30,739	30,705
Capitalización de CIF	1,060	1,430	1,628
Inventario Total ajustado por capitalización de CIF	27,551	29,309	29,077

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

Días	Marzo 2011	Diciembre 2011	Marzo 2012
Cuentas por cobrar (a)	32	33	35
Días de Inventario	743	705	716
Cuentas por pagar	111	92	111
CCT Total	664	646	640

<sup>1</sup> Cálculo del CCT sin incluir costo e ingresos de los proyectos de construcción de los centros penitenciarios

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

El ciclo de Capital de Trabajo de la Compañía fue de 640 días al 31 de marzo de 2012, comparado con 664 días al 31 de marzo de 2011, derivado por una disminución de 27 días en el inventario. El CCT comparado al 31 de diciembre de 2011 disminuyó 6 días de 646 días principalmente como resultado de una mejora de 19 días en la línea de cuentas por pagar.

- Al comparar el inventario al 31 de marzo de 2011, el balance en el inventario (ajustado por la capitalización del CIF) incrementó \$1,526 millones derivado principalmente del incremento por la migración hacia la construcción vertical, donde la inversión de capital inicial es mayor comparada con la construcción horizontal, además de que el ciclo de construcción es más largo en este tipo de construcciones.
- Al comparar el inventario al 31 de diciembre de 2011, el inventario (ajustado por la capitalización del CIF) disminuyó \$232 millones, debido principalmente por un menor nivel de inventario de tierra el cual disminuyó \$227 millones. De manera importante, el inventario de construcción en proceso (ajustado por la capitalización del CIF) disminuyó \$18.5 millones.

- Al comparar las cuentas por cobrar (CC) al 31 de marzo de 2011, excluyendo las cuentas por cobrar de los proyectos de construcción de los centros penitenciarios, al 31 de marzo de 2012 se mantuvieron estables en \$2,052 millones o 35 días comparado con 32 días. Al comparar las CC al 31 de diciembre de 2011, las cuentas por cobrar aumentaron 2 días de 33 días.
- Los días de cuentas por pagar (CP) se mantuvieron estables en 111 días comparados al 31 de marzo de 2011. De manera importante, al comparar las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2011, hubo una mejora de 19 días derivado principalmente de un aumento en los días de crédito con los proveedores de materiales los cuales mejoraron de un nivel de 65 días al 31 de diciembre de 2011 a 86 días al 31 de marzo de 2012.

Durante el 1T12, y como resultado de la apreciación en un 8.0 por ciento del peso mexicano frente al dólar estadounidense, el cambio de la posición financiera de la compañía (el cual ha sido presentado históricamente como Flujo Libre de Efectivo), reflejan el registro de las partidas no monetarias. En una base anual, al 31 de marzo de 2012, la Compañía tuvo un impacto positivo no monetario total de \$557 millones.

Considerando los efectos no monetarios de paridad cambiaria la Compañía generó flujo de efectivo negativo por \$335 millones lo cual fue derivado principalmente por el reconocimiento del avance de construcción de los centros penitenciarios. De acuerdo al registro contable requerido para estos proyectos, dichos avances deben ser registrados como cuentas por cobrar. El flujo libre de efectivo ajustado por las ganancias no monetarias en una base consolidada fue de Ps.893 millones negativo.

De manera importante, para las otras divisiones de Homex (México, Brasil, Infraestructura y Turismo) Homex generó un flujo libre de efectivo de \$1,422 millones y ajustado por la ganancia cambiaria no monetaria el flujo libre de efectivo tuvo un resultado positivo de Ps.865 millones La generación de flujo libre de efectivo positiva fue derivada por un incremento en el nivel de las cuentas por pagar e impuestos diferidos así como por la estabilidad del CCT de la Compañía.

## Guía financiera 2012:

	Sin contribución de los Centros Penitenciarios	Incluyendo la contribución de los Centros Penitenciarios
<b>Crecimiento en Ingresos</b>	10% a 12%	58% a 61%
<b>Margen UAFIDA</b>	21% a 22%	25% a 27%
<b>Flujo de Efectivo Libre</b>	Positivo Ps.500 millones a Ps.800 millones	Negativo Ps.5,700 millones a Ps.6,000 millones

## Eventos Recientes

Desarrolladora Homex S.A.B. de C.V. presentó su Reporte Anual 2011 en su Forma 20F, el cual se encuentra en los archivos de la Compañía registrados ante la Comisión de Bolsa y Valores de los Estados Unidos (SEC), así como en el portal de Relación con Inversionistas de Homex: [www.homex.com.mx/ri](http://www.homex.com.mx/ri). Los accionistas de la Compañía pueden solicitar una copia de los estados financieros auditados de Homex sin costo.

### Homex Firma Nuevo Acuerdo con INEA

Homex firmó un nuevo contrato por cinco años con INEA (Instituto Nacional de Educación para Adultos), continuando sus actividades de proveer y apoyar la educación en las comunidades donde la Compañía tiene presencia. Este acuerdo fue firmado en la 13va Sesión Ordinaria del Consejo Nacional de Educación para la Vida y el Trabajo (CONEVyT)

La asociación por la educación entre HOMEX e INEA inició en 2005, con un programa de educación para adultos, “Secundaria Homex” lo cual ha proveído a los trabajadores de la Compañía y sus clientes la oportunidad de continuar o iniciar la educación primaria y secundaria en los centros comunitarios de la Compañía ubicados dentro de los desarrollos, con maestros del INEA impartiendo cursos certificados. A la fecha, aproximadamente 12,700 estudiantes se han graduado del programa Secundaria Homex.

### Homex es reconocido con el premio mejores prácticas de Gobierno Corporativo en México

Durante el 1T12 Homex fue reconocido por el premio de Gobierno Corporativo World Finance de la Bolsa de valores de Londres como la Compañía con mejor gobierno corporativo en México.

El premio Word Finance fue creado en 2007 para identificar las industrias líderes, individuales, equipos y organizaciones que representan los estándares de los logros y mejores prácticas en el mundo financiero y de negocios.

## ACERCA DE HOMEX

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

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

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

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

Los reportes trimestrales y el resto de los materiales por escrito de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. pueden ocasionalmente contener declaraciones sobre acontecimientos futuros y resultados financieros proyectados y sujetos a riesgos e incertidumbres. Las declaraciones a futuro implican riesgos e incertidumbres inherentes. Le advertimos que ciertos factores relevantes pueden provocar que los resultados reales difieran sustancialmente de los planes, objetivos, expectativas, cálculos e intenciones expresadas en dichas declaraciones a futuro. Estos factores comprenden condiciones económicas y políticas, así como políticas gubernamentales en México o en otros países, incluyendo cambios en las políticas de vivienda e hipotecarias, tasas de inflación, fluctuaciones cambiarias, acontecimientos reglamentarios, demanda de los clientes y competencia. A este respecto, la Compañía se acoge a la protección de las salvaguardas a las declaraciones sobre eventos futuros contenidas en el Decreto de Reforma en Litigación de Valores Privados de 1995 (Private Securities Litigation Reform Act of 1995). El comentario de los factores que pudieran afectar los resultados futuros se encuentra en nuestros registros ante la SEC.

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

**DESARROLLADORA HOMEX BALANCES GENERALES  
COMPARACIÓN AL 31 DE MARZO 2012 CON 31 DE MARZO 2011**

(Miles de pesos)	Marzo-12		Marzo-11		Cambio 2012/2011
<b>ACTIVO</b>					
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>					
Efectivo e inversiones temporales	5,619,865	12.4%	3,351,706	9.0%	67.7%
Cuentas por cobrar, neto	5,186,233	11.5%	1,814,285	4.8%	185.9%
Cuentas por cobrar de penitenciarías	3,134,366				
Cuentas por cobrar infraestructura	560,443	1.2%	488,169	1.3%	14.8%
Inventarios	30,705,357	67.9%	28,610,647	76.4%	7.3%
Otros activos circulantes	1,634,722	3.6%	1,412,738	3.8%	15.7%
<b>Total del activo circulante</b>	<b>43,146,177</b>	<b>95.4%</b>	<b>35,189,376</b>	<b>94.0%</b>	<b>22.6%</b>
Propiedad y equipo, neto	1,297,425	2.9%	1,454,913	3.9%	-10.8%
Crédito mercantil	650,344	1.4%	650,344	1.7%	0.0%
Otros activos	134,863	0.3%	144,042	0.4%	-6.4%
<b>TOTAL</b>	<b>45,228,810</b>	<b>100.0%</b>	<b>37,438,674</b>	<b>100.0%</b>	<b>20.8%</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>					
<b>PASIVO CIRCULANTE</b>					
Préstamos de instituciones financieras	3,632,273	8.0%	2,388,214	6.4%	52.1%
Cuentas por pagar	4,768,973	10.5%	4,270,614	11.4%	11.7%
Anticipos de clientes	632,137	1.4%	830,762	2.2%	-23.9%
Impuestos por pagar	2,384,912	5.3%	1,431,462	3.8%	66.6%
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>11,418,295</b>	<b>25.2%</b>	<b>8,921,052</b>	<b>23.8%</b>	<b>28.0%</b>
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	12,099,909	26.8%	10,556,580	28.2%	14.6%
Financiamiento de proyecto a largo plazo	1,806,701				
Instrumentos de inversión por pagar	583,520	1.3%	471,149	1.3%	23.9%
Obligaciones laborales	7,313	0.0%	1,977	0.0%	270.0%
Impuesto sobre la renta diferido	4,997,447	11.0%	4,574,377	12.2%	9.2%
<b>Total del pasivo</b>	<b>30,913,184</b>	<b>68.3%</b>	<b>24,525,135</b>	<b>65.5%</b>	<b>26.0%</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>					
Capital social	425,441	0.9%	425,444	1.1%	0%
Capital adicional pagado	2,731,202	6.0%	2,737,632	7.3%	-0.2%
Utilidades retenidas	11,175,106	24.7%	9,474,856	25.3%	17.9%
Otras cuentas de capital contable	(483,755)	-1.1%	78,387	0.2%	-717.1%
Capital contable mayoritario	13,847,994	30.6%	12,716,319	34.0%	8.9%
Interés minoritario	467,631	1.0%	197,220	0.5%	137.1%
<b>TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE</b>	<b>14,315,625</b>	<b>31.7%</b>	<b>12,913,539</b>	<b>34.5%</b>	<b>10.9%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>45,228,810</b>	<b>100.0%</b>	<b>37,438,674</b>	<b>100.0%</b>	<b>20.8%</b>

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

(Miles de pesos)	1Q12		1Q11		Cambio 2012/2011
<b>INGRESOS</b>					
Ingresos por vivienda de interés social	2,670,831	45.4%	3,457,197	84.4%	-22.7%
Ingresos por vivienda media	960,526	16.3%	560,578	13.7%	71.3%
Ingresos por vivienda de interés social Brasil	25,980	0.4%	27,909	0.7%	-6.9%
Otros ingresos	9,899	0.2%	52,743	1.3%	-81.2%
Ingresos por Infraestructura	61,154	1.0%			
Ingresos por centros penitenciarios	2,159,337	36.7%			
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>5,887,728</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,098,427</b>	<b>100.0%</b>	<b>43.7%</b>
<b>COSTO</b>					
Capitalización del RIF	3,997,244	67.9%	2,721,476	66.4%	46.9%
Intereses	221,570	3.8%	217,029	5.3%	2.1%
Intereses	218,119	3.7%	221,225	5.4%	-1.4%
FX (ganancia) perdida y efecto contable de inflación	3,451	0.1%	(4,196)	-0.1%	-182.3%
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>4,218,814</b>	<b>71.7%</b>	<b>2,938,505</b>	<b>71.7%</b>	<b>43.6%</b>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>1,668,914</b>	<b>28.3%</b>	<b>1,159,922</b>	<b>28.3%</b>	<b>43.9%</b>
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA</b>	<b>656,118</b>	<b>11.1%</b>	<b>606,517</b>	<b>14.8%</b>	<b>8.2%</b>
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>1,012,796</b>	<b>17.2%</b>	<b>553,405</b>	<b>13.5%</b>	<b>83.0%</b>
<b>OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETO</b>	<b>9,691</b>	<b>0.2%</b>	<b>(8,626)</b>	<b>-0.2%</b>	<b>-212.3%</b>
<b>COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO:</b>					
Gastos por intereses y comisiones	175,637	3.0%	88,361	2.2%	98.8%
Gastos por intereses penitenciarias	49,796	0.8%		0.0%	
Ingresos por intereses	(56,371)	-1.0%	(63,696)	-1.6%	-11.5%
Pérdida (ganancia) cambiaria	(603,270)	-10.2%	(32,178)	-0.8%	1774.8%
	<b>(434,208)</b>	<b>-7.4%</b>	<b>(7,513)</b>	<b>-0.2%</b>	<b>5679.3%</b>
<b>UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>	<b>1,456,695</b>	<b>24.7%</b>	<b>552,292</b>	<b>13.5%</b>	<b>163.8%</b>
<b>IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>	<b>582,678</b>	<b>9.9%</b>	<b>215,395</b>	<b>5.3%</b>	<b>170.5%</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>874,017</b>	<b>14.8%</b>	<b>336,897</b>	<b>5.3%</b>	<b>159.4%</b>
<b>INTERÉS MAYORITARIO</b>	<b>767,082</b>	<b>13.0%</b>	<b>329,078</b>	<b>8.0%</b>	<b>133.1%</b>
<b>INTERÉS MINORITARIO</b>	<b>106,935</b>	<b>1.8%</b>	<b>7,819</b>	<b>0.2%</b>	<b>1267.5%</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>874,017</b>	<b>14.8%</b>	<b>336,897</b>	<b>8.2%</b>	<b>159.4%</b>
<b>UTILIDAD NETA Ajustada por Efectos Cambiarios</b>	<b>514,126</b>	<b>8.7%</b>	<b>314,709</b>	<b>7.7%</b>	<b>63.4%</b>
Utilidad por acción	2.29		0.98		
Utilidad por acción Ajustada por Efectos Cambiarios	1.54		0.94		
<b>UAFIDA Ajustada</b>	<b>1,344,018</b>	<b>22.8%</b>	<b>838,761</b>	<b>20.5%</b>	<b>60.2%</b>

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.**  
**ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA PARA EL PERIODO**  
**CONCLUIDO AL 31 DE MARZO**

(Miles de pesos)	2012	2011
Utilidad neta	767,082	329,078
<b>Partidas que no requirieron la utilización de recursos:</b>		
Depreciación y amortización	99,961	76,954
Interes minoritario	106,935	7,819
Ingreso por impuestos diferidos	582,678	215,395
	<u>1,556,656</u>	<u>629,246</u>
<b>(Incremento) decremento en:</b>		
Cuentas por cobrar	(3,651,056)	(164,373)
Inventarios (c/tierra)	33,246	(1,496,357)
Cuentas por pagar	766,907	(571,482)
Otros A&P, neto	967,033	1,173,053
<b>Cambios en activos operativos y pasivos</b>	<u>(1,883,871)</u>	<u>(1,059,160)</u>
<b>Flujo operativo de caja</b>	(327,214)	(429,914)
Inversiones en activos	(8,239)	(40,344)
<b>Flujo de efectivo libre</b>	<u>(335,453)</u>	<u>(470,258)</u>
Recursos netos generados por actividades de financiamiento	2,038,263	386,742
(Decremento) incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	1,702,810	(83,516)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	<u>3,917,055</u>	<u>3,435,222</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u><u>5,619,865</u></u>	<u><u>3,351,706</u></u>

**ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA PARA EL PERIODO  
CONCLUIDO AL 31 DE MARZO DE 2012**

(Miles de pesos)	FEL sin Centros Penitenciarios	Centros Penitenciarios	Consolidado
<b>Total de utilidad neta y partidas no monetarias</b>	915,407	641,249	1,556,656
<b>(Incremento) decremento en:</b>			
Cuentas por cobrar	(516,690)	(3,134,366)	(3,651,056)
Inventarios (c/tierra)	33,463	(217)	33,246
Cuentas por pagar	31,158	735,750	766,908
Otros A&P, neto	967,033	-	967,033
<b>Cambios en activos operativos y pasivos</b>	514,964	(2,398,833)	(1,883,870)
<b>Flujo operativo de caja</b>	1,430,371	(1,757,585)	(327,214)
Inversiones en activos	(8,093)	(146)	(8,239)
<b>Flujo de efectivo libre</b>	1,422,278	(1,757,731)	(335,453)
Efectos no monetarios	(557,259)		(557,259)
<b>Flujo de efectivo libre ajustado por efectos no monetarios</b>	865,019		(892,712)

## Descripción de la transición a Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS (por sus siglas en Inglés)

Los estados financieros de la Compañía por el año que finalizará el 31 de diciembre 2012, serán los primeros estados financieros anuales que cumplan con las NIIF (IFRS por sus siglas en inglés). La fecha de transición de la Compañía es el 1 de enero de 2011. En la preparación de estos estados financieros con apego a la NIIF 1, adopción por primera vez de IFRS, la Compañía ha considerado las excepciones obligatorias aplicables a la Compañía, de la plena aplicación retroactiva de las NIIF, que se muestran a continuación:

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

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

- a) La Compañía eligió aplicar de forma retroactiva la NIIF 3 (revisada en 2008) a las combinaciones de negocios realizadas a partir de la adquisición de las compañías de Loreto realizadas en 2010.
- b) La Compañía eligió en la fecha de transición a las NIIF, por la medición a valor razonable de la mayor parte de las propiedades, planta y equipo, y utilizar este valor razonable como el costo asumido en esa fecha. Dicho valor razonable fue determinado mediante avalúo realizado por un perito independiente.
- c) La Compañía eligió reconocer a la fecha de transición, todas las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de beneficios a los empleados no reconocidas a la fecha de transición de conformidad con NIF.
- d) La Compañía eligió en la fecha de transición a las NIIF, considerar nulas las diferencias de conversión acumuladas de todos los negocios en el extranjero, por lo que ajustó a cero los importes de las diferencias de conversión acumuladas bajo NIF a dicha fecha.
- e) La Compañía decidió reconocer el cambio en la política contable derivado de la aplicación de la NIC 23 a los costos por préstamos relacionados con los activos aptos cuya fecha de inicio de la capitalización sea la fecha de transición o fecha posterior.

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

#### Reconocimiento de los efectos de la inflación

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

#### Costos de préstamos

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

#### Propiedades, planta y equipo

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

#### Combinaciones de negocios

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

#### Beneficios a los empleados

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

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

## Instrumentos Financieros

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

## Presentación y revelación de los Estados Financieros

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

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

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

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

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

(Miles de pesos)	Notas	1 de enero de 2011		NIIF
		NIF (cifras auditadas)	Ajustes	
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo		3,435,222	-	3,435,222
Cuentas por cobrar, neto		1,975,203	-	1,975,203
Inventarios	(a,b)	27,713,357	(255,669)	27,457,688
Pagos anticipados y otros activos circulantes	(b)	748,158	-	748,158
Total del activo circulante		33,871,940	(255,669)	33,616,271
Propiedad y equipo, neto	(a,c,d)	1,002,572	508,831	1,511,403
Crédito mercantil	(a)	731,861	(81,517)	650,344
Otros activos, neto	(e)	1,035,111	(153,157)	881,954
Total de activos		36,641,484	18,488	36,659,972
Pasivo y capital				
Cuentas por pagar a instituciones financieras	(e)	1,898,117	(35,465)	1,862,652
Cuentas por pagar		4,230,161		4,230,161
Anticipos de clientes		624,644	-	624,644
Impuestos por pagar		1,569,281		1,569,281
Total del pasivo circulante		8,322,203	(35,465)	8,286,738
Cuentas por pagar a largo plazo a instituciones financieras	(e)	11,023,031	(128,402)	10,894,629
Instrumentos financieros derivados	(f)	508,160	(14,106)	494,054
Obligaciones laborales	(g)	90,478	(85,794)	4,684
Impuesto sobre la renta diferido	(i)	4,377,101	121,060	4,498,161
Capital contable	(a,c,d,f,g,i)	12,320,511	161,195	12,481,706
Total del pasivo y capital contable		36,641,484	18,488	36,659,972

(Miles de pesos)	<b>31 de marzo de 2011</b>			
	<b>Notas</b>	<b>NIF (cifras no auditadas)</b>	<b>Ajustes</b>	<b>NIIF</b>
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo		3,351,706	-	3,351,706
Cuentas por cobrar, neto		1,814,285	-	1,814,285
Inventarios	(a,b,h)	28,977,913	(367,266)	28,610,647
Pagos anticipados y otros activos circulantes	(b)	1,203,578	209,160	1,412,738
Total del activo circulante		<u>35,347,482</u>	<u>(158,106)</u>	<u>35,189,376</u>
Propiedad y equipo, neto	(a,c,d)	934,632	520,281	1,454,913
Crédito mercantil	(a)	731,861	(81,517)	650,344
Otros activos, neto	(e)	291,767	(147,725)	144,042
Total de activos		<u><u>37,305,742</u></u>	<u><u>132,933</u></u>	<u><u>37,438,675</u></u>
<b>Pasivo y capital</b>				
Cuentas por pagar a instituciones financieras	(e)	2,423,882	(35,668)	2,388,214
Cuentas por pagar		4,269,074		4,270,614
Anticipos de clientes		830,762	-	830,762
Impuestos por pagar		1,433,002		1,431,462
Total del pasivo circulante		<u>8,956,720</u>	<u>(35,668)</u>	<u>8,921,052</u>
Cuentas por pagar a largo plazo a instituciones financieras	(e)	10,680,143	(123,563)	10,556,580
Instrumentos financieros derivados	(f)	485,255	(14,105)	471,150
Obligaciones laborales	(g)	95,577	(93,600)	1,977
Impuesto sobre la renta diferido	(i)	4,407,447	166,930	4,574,377
Capital contable	(a,c,d,f,g,h,i)	12,680,600	232,939	12,913,539
Total del pasivo y capital contable		<u><u>37,305,742</u></u>	<u><u>132,933</u></u>	<u><u>37,438,675</u></u>

(Miles de pesos)	31 de diciembre de 2011			
	Notas	NIF (cifras no auditadas)	Ajustes	NIF
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo		3,917,055	-	3,917,055
Cuentas por cobrar, neto		1,977,495	-	1,977,495
Inventarios	(a,h)	31,370,421	(631,818)	30,738,603
Pagos anticipados y otros activos circulantes		1,192,404	-	1,192,404
Total del activo circulante		38,457,375	(631,818)	37,825,557
Propiedad y equipo, neto	(a,c,d)	786,137	577,591	1,363,728
Crédito mercantil	(a)	731,861	(81,517)	650,344
Otros activos, neto	(e)	335,589	(170,812)	164,777
Total de activos		40,310,962	(306,556)	40,004,406
Pasivo y capital				
Cuentas por pagar a instituciones financieras	(e)	3,640,999	(50,989)	3,590,010
Cuentas por pagar		4,002,065	-	4,002,065
Anticipos de clientes		669,852	-	669,852
Impuestos por pagar		2,038,216	-	2,038,216
Total del pasivo circulante		10,351,132	(50,989)	10,300,143
Cuentas por pagar a largo plazo a instituciones financieras	(e)	11,723,137	(123,293)	11,599,844
Instrumentos financieros derivados	(f)	12,226	14,035	26,261
Obligaciones laborales	(g)	73,638	(69,440)	4,198
Impuesto sobre la renta diferido	(i)	4,337,714	151,291	4,489,005
Capital contable	(a,c,d,f,g,h,i)	13,813,115	(228,160)	13,584,955
Total del pasivo y capital contable		40,310,962	(306,556)	40,004,406

Asimismo se presentan los efectos de adopción en el estado de utilidad integral al 31 de marzo de 2011 y 31 de diciembre de 2011:

		<b>31 de marzo de 2011</b>		
(Miles de pesos)	Notas	NIF (cifras no auditadas)	Ajustes	NIIF
Ingresos		4,098,427		4,098,427
Costo de ventas	(a,d,g,h)	2,928,651	9,854	2,938,505
Utilidad bruta		1,169,776	(9,854)	1,159,922
Gastos de operación	(a,c,d,g)	615,161	(8,644)	606,517
Utilidad de operación		554,615	(1,210)	553,405
Otros ingresos (gastos)		(8,626)		(8,626)
CIF, neto	(f,h)	(111,311)	118,824	7,513
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		434,678	117,614	552,292
Impuesto sobre la renta	(i)	169,525	45,870	215,395
Utilidad neta consolidada		265,153	71,744	336,897
<b>31 de diciembre de 2011</b>				
(Miles de pesos)	Notas	NIF (cifras no auditadas)	Ajustes	NIIF
Ingresos		21,717,304		21,717,304
Costo de ventas	(a,d,g,h)	16,099,464	(392,902)	15,706,562
Utilidad bruta		<b>5,617,840</b>	<b>392,902</b>	<b>6,010,742</b>
Gastos de operación	(a,c,d,g)	2,780,778	5,589	2,786,367
Utilidad de operación		<b>2,837,062</b>	<b>387,313</b>	<b>3,224,375</b>
Otros ingresos (gastos)	(d)	(229,420)	27,777	(201,643)
CIF, neto	(f,h)	(340,319)	(740,536)	(1,080,855)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		<b>2,267,323</b>	<b>(325,446)</b>	<b>1,941,877</b>
Impuesto sobre la renta	(i)	828,555	43,602	872,157
Utilidad neta consolidada		<b>1,438,768</b>	<b>(369,048)</b>	<b>1,069,720</b>
Utilidad neta consolidada ajustada por efectos de paridad cambiaria	(j)		740,809	1,478,789

- a) Eliminación de los efectos de la inflación.
- b) Reclasificación de anticipos a proveedores.
- c) Reconocimiento del valor razonable de la propiedad y equipo adquirido en la combinación de negocios.
- d) Reconocimiento del valor razonable de ciertas partidas de propiedad y equipo mediante avalúo.
- e) Reclasificación de los costos de emisión de deuda de otros activos a cuentas por pagar a instituciones financieras a corto y largo plazo.
- f) Ajustes a valor razonable de los instrumentos financieros derivados.
- g) Eliminación de la provisión de pagos por indemnización del pasivo por obligaciones laborales.
- h) Eliminación del costo financiero no capitalizable de acuerdo con las NIIF.
- i) Efecto en impuesto sobre la renta diferido de los ajustes para adoptar las NIIF, descritos en los incisos a) a h) anteriores.
- j) Como resultados del efecto retroactivo en capitalización de los efectos de paridad cambiaria bajo las NIIF, Ps.740.8 millones fueron reconocidos como una pérdida adicional de paridad cambiaria comparada con la NIF-14.



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

**FECHA:** Jueves 3 de Mayo, 2012  
**HORA:** 9:00 AM Centro (Ciudad de México)  
10:00 AM Este (Nueva York)

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

**MARCAR AL:** Internacional: 706-643-5124  
U.S.: 866-887-3678  
Contraseña: 72404934  
*Favor de marcar 10 minutos antes del inicio programado de la conferencia y solicitar la llamada de Homex.*

**REPRODUCCIÓN:** numero internacional 404-537-3406 o U.S. 855-859-2056,  
estará disponible una hora después de que la conferencia telefónica termine,  
el código de acceso para la reproducción es: 72404934.  
Así mismo estará disponible vía webcast en nuestro sitio:  
<http://www.homex.com.mx/ri/index.htm>

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