

RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE Y ACUMULADOS DE 2011

Febrero . 27 . 2012

Nuestra **Evolución** nos hace más fuertes



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



Homex Reporta Resultados del Cuarto Trimestre y Acumulados de 2011

•CONTACTO CON INVERSIONISTAS

investor.relations@homex.com.mx

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

Crecimiento de 18.1 por ciento en Ingresos por Vivienda en el Cuarto Trimestre y Crecimiento de 11.2 por ciento en el Acumulado Anual, y margen UAFIDA de 21.0 y 21.6 por ciento respectivamente, en Línea con su Guía Financiera.

Culiacán México, Febrero 27, 2012—Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. (“Homex” o “la Compañía”) [NYSE: HXM, BMV: HOMEX] anunció hoy los resultados financieros para el Cuarto Trimestre y acumulado del año concluido el 31 de diciembre, 2011¹.

Principales resultados

- Los ingresos totales por concepto de vivienda en el cuarto trimestre 2011 incrementaron 18.1 por ciento a \$6,276 millones de \$5,313 millones durante el mismo periodo de 2010. El crecimiento en ingresos de vivienda de la División México para el cuarto trimestre de 2011 fue de 14.4 por ciento, derivado principalmente de un crecimiento del 34.6 por ciento en el segmento de interés social.
- Para el año completo 2011, los ingresos totales aumentaron 10.5 por ciento a \$21,717 millones de \$19,652 millones en 2010. Los ingresos totales por vivienda para el año 2011 crecieron 11.2 por ciento a \$20,525 millones de \$18,465 millones durante 2010. Para el año completo 2011, los ingresos de vivienda de la División México crecieron 8.9 por ciento a \$19,926 millones de \$18,292 millones durante el mismo periodo en 2010. Las operaciones de Brasil contribuyeron con 2.8 por ciento al total de los ingresos en 2011.
- En el cuarto trimestre de 2011, el número total de viviendas escrituradas se incrementó 29.5 por ciento al compararlo con el cuarto trimestre de 2010, derivado de un crecimiento de 32.0 por ciento trimestre a trimestre en las unidades escrituradas en México de la Compañía en el segmento de interés social, en línea con la estrategia continua de Homex de un mayor enfoque en el segmento de interés social del mercado de vivienda, su negocio principal. Para el año completo 2011, el volumen total de viviendas escrituradas se incrementó 18.4 por ciento, de 44,347 unidades a 52,486 unidades. El segmento de interés social en México representó 91.2 por ciento del volumen total de Homex al concluir el año.

^[1] 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 cuarto trimestre y acumulados de 2011 y 2010 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 cuarto trimestre y acumulados de 2011 no está auditada y se encuentra sujeta a ajustes. La comparación de cifras expresadas en puntos base son proporcionadas para conveniencia del lector. Las cifras en puntos base pudieran no coincidir debido a redondeo.

Principales resultados

- La utilidad ajustada antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA ajustada) durante el trimestre fue de \$1,350 millones, un incremento de 12.2 por ciento de \$1,203 millones reportados en el cuarto trimestre de 2010. El margen UAFIDA ajustado se incrementó 116 puntos base a 21.0 por ciento en el cuarto trimestre de 2011 de 19.8 por ciento en el cuarto trimestre de 2010. Para el año completo, la UAFIDA ajustada mejoró 11.4 por ciento a \$4,688 millones de \$4,207 millones. El margen UAFIDA ajustado para el año completo 2011 fue de 21.6 por ciento, un incremento de 18 puntos base comparado con 21.4 por ciento durante 2010.
- La utilidad neta (ajustada por efectos no monetarios de paridad cambiaria) para el cuarto trimestre de 2011 fue de \$404.1 millones o un margen de 6.3 por ciento comparado con \$500.0 millones o un margen de 8.2 por ciento reportado en el mismo periodo de 2010. Esto se debió principalmente a un mayor costo de financiamiento capitalizado debido a una mayor pérdida cambiaria por la depreciación del peso mexicano contra el dólar estadounidense. Para el año completo 2011, el margen de utilidad neta (ajustado por efectos no monetarios de paridad cambiaria) se mantuvo estable en 8.1 por ciento, al compararlo con 8.4 por ciento durante el año completo 2010.
- Al 31 de diciembre de 2011, el ciclo de capital de trabajo de Homex fue de 645 días, una mejora de 18 días de 663 días al 30 de Septiembre de 2011 y una mejora de 7 días al compararlo con el 31 de diciembre de 2010. La mejora se deriva principalmente de una disminución en el inventario como resultado de la política de adquisición de tierra de replazo de la Compañía.
- Al 31 de diciembre de 2011, la generación de flujo de efectivo de Homex (ajustada por efectos no monetarios de paridad cambiaria)² fue negativa en \$780 millones, mientras que la División México de la Compañía generó un flujo de efectivo positivo de \$103 millones, principalmente como resultado de la estabilidad en su ciclo de capital de trabajo.

²La Compañía presenta su Flujo de Efectivo Libre de acuerdo a los Cambios en la Posición Monetaria del método contable de conformidad con las Normas de Información Financiera de México, la cual incluye efectos no monetarios por paridad cambiaria.

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

“Para Homex, 2011 fue un año de adaptación a los retos y oportunidades, y creemos que en general, una vez mas hemos terminado el año bien posicionados para el mediano plazo, estratégica y operacionalmente.”

“En México, fuimos capaces de incorporar exitosamente la construcción vertical en nuestra oferta de producto. Estamos orgullosos de ser la primera Compañía entre nuestros competidores en realizar esta transición exitosamente; y como resultado, hoy en día tenemos la proporción mas alta de construcción vertical en nuestros desarrollos. Estamos posicionados estratégicamente para seguir beneficiándonos de las iniciativas gubernamentales destinadas para los desarrolladores que están comprometidos con la creación de comunidades mejor planeadas en México, con desarrollos de vivienda que proveen una densidad mayor a través de la construcción vertical. De manera importante, esta transición exitosa refleja nuestro espíritu de liderazgo innovativo, siempre a la vanguardia de la industria de vivienda, encontrando y adaptándonos a nuevas y mejores prácticas, mientras continuamente buscamos mejorar nuestro modelo de negocio, para finalmente beneficiar a nuestros clientes. Para el año, en México, crecimos nuestros ingresos de vivienda 8.9 por ciento, escriturando 51,421 unidades, de las cuales 91.2 por ciento estuvieron en el segmento de interés social.

“En Brasil, mostramos una mejora significativa en nuestras operaciones, creciendo nuestras unidades cobradas de 326 a 1,065 unidades. Esta mejora refleja el continuo conocimiento práctico adquirido y un mejor entendimiento de las dinámicas laborales en el país, lo cual ha resultado en una administración mas eficiente del ciclo de capital de trabajo.

“En nuestra división Infraestructura, continuamos trabajando con agencias gubernamentales estatales y federales en la ejecución de diferentes contratos por servicios de construcción, los cuales han contribuido a los ingresos con \$857 millones ó 4 por ciento del total de nuestros ingresos para el año completo 2011. Más importante, también fuimos asignados para construir y operar por un periodo de 20 años, dos centros penitenciarios federales con un valor de \$10,600 millones, los cuales esperamos que provean a Homex de una fuente de ingresos permanente. Ambos proyectos penitenciarios empezaron exitosamente a finales del cuarto trimestre de 2011, y esperamos registrar nuestro avance inicial de obra en nuestros ingresos en el primer trimestre de 2012.

“En cuanto a la generación de flujo de caja, nos sentimos cómodos con nuestros resultados alcanzados; sin embargo, no alcanzamos flujo de efectivo positivo consolidado para el año. En México, a pesar del hecho de que incrementamos la construcción vertical de cinco por ciento a finales de 2010 a 40 por ciento al concluir 2011, fuimos capaces de generar flujo de caja positivo de \$103 millones, reflejando nuestra habilidad para generar caja bajo un modelo de negocio que por naturaleza requiere una inversión inicial mayor, al mismo tiempo que registramos un ciclo de construcción mas largo. El flujo de caja negativo consolidado reportado de aproximadamente \$780 millones, es derivado principalmente de nuestras operaciones en Brasil, que continúa con la carga del resultado negativo inicial de las primeras etapas de nuestros proyectos en Brasil. Sin embargo, a través de los cambios que hemos hecho en ese país, los cuales hoy están reflejados en la mejora de la cobranza, me siento confiado que Brasil continuará mejorando su ciclo de capital de trabajo.

“En cuanto rentabilidad, nuestros resultados de 2011 continúan mostrando estabilidad y solidez, reflejado en nuestro margen UAFIDA de 21.6 por ciento, el cual está en línea con nuestra guía financiera 2011 de 21 a 22 por ciento.

“Para el año 2012, nos sentimos confiados en que estamos bien posicionados para obtener un crecimiento continuo y rentable ya que hemos hecho nuestra tarea en cada división, mientras fortalecemos nuestros recursos financieros con la exitosa colocación del bono de 400 millones de dólares con vencimiento en 2020, lo cual también nos brinda un balance mayormente flexible y una mejora significativa en nuestros vencimientos de deuda. En general, nos sentimos confiados en la calidad y el atractivo de nuestro portafolio de productos en México y Brasil; estamos contentos con el excelente trabajo que hemos realizado en la migración a la construcción vertical y en nuestras estrategias continuas para mejorar la administración del capital de trabajo. Estamos positivos por las oportunidades que continuamos viendo en los mercados de vivienda desatendidos a través de todos las regiones en las que estamos operando hoy, y la probada aplicabilidad de nuestro modelo de negocio en mercados con características económicas similares a México.”

PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN					DOCE MESES			
	4T'11 Miles de Dólares	4T'11 Miles de Pesos	4T'10	% Var	2011 Miles de Dólares	2011 Miles de Pesos	2010	% Var
Miles de pesos								
Volumen (viviendas)	15,345	15,345	11,848	29.5%	52,486	52,486	44,347	18.4%
Ingresos	\$459,998	\$6,430,171	\$6,064,679	6.0%	\$1,553,600	\$21,717,304	\$19,652,309	10.5%
Ingresos por vivienda	\$448,987	\$6,276,248	\$5,312,641	18.1%	\$1,468,282	\$20,524,678	\$18,465,229	11.2%
Costos	\$362,707	\$5,070,170	\$4,116,856	23.2%	\$1,151,714	\$16,099,464	\$13,727,484	17.3%
Capitalización del CIF	\$36,161	\$505,484	\$225,397	124.3%	\$97,527	\$1,363,295	\$758,332	79.8%
Utilidad bruta	\$97,291	\$1,360,001	\$1,947,823	-30.2%	\$401,886	\$5,617,841	\$5,924,825	-5.2%
Utilidad bruta ajustada por la capitalización del CIF	\$133,452	\$1,865,485	\$2,173,220	-14.2%	\$499,412	\$6,981,135	\$6,683,157	4.5%
Utilidad de operación	\$46,815	\$654,407	\$906,674	-27.8%	\$202,956	\$2,837,063	\$2,944,446	-3.6%
Utilidad de operación ajustada por la capitalización del CIF	\$82,976	\$1,159,891	\$1,132,071	2.5%	\$300,483	\$4,200,358	\$3,702,778	13.4%
Gastos por intereses, neto (a)	\$18,746	\$262,040	\$228,974	14.4%	\$85,026	\$1,188,552	\$963,531	23.4%
Utilidad neta	\$17,761	\$248,277	\$411,702	-39.7%	\$102,926	\$1,438,768	\$1,579,942	-8.9%
Utilidad neta ajustada por TC	\$28,911	\$404,141	\$500,011	-19.2%	\$126,307	\$1,765,609	\$1,649,534	7.0%
UAFIDA ajustada (b)	\$96,558	\$1,349,758	\$1,202,905	12.2%	\$335,383	\$4,688,215	\$4,207,347	11.4%
Margen bruto	21.2%	21.2%	32.1%		25.9%	25.9%	30.1%	
Margen bruto ajustado por la capitalización del CIF	29.0%	29.0%	35.8%		32.1%	32.1%	34.0%	
Margen de operación	10.2%	10.2%	15.0%		13.1%	13.1%	15.0%	
Margen de operación ajustado por la capitalización del CIF	18.0%	18.0%	18.7%		19.3%	19.3%	18.8%	
Margen UAFIDA ajustado	21.0%	21.0%	19.8%		21.6%	21.6%	21.4%	
Utilidad por acción		0.76	1.23			4.30	4.72	
Utilidad por acción ajustada por TC		1.21	1.49			5.27	4.93	
Utilidad por ADR presentada en US\$	0.72		0.53		1.84		2.03	
Utilidad por ADR presentada en US\$ ajustada por TC	0.52		0.64		2.26		2.12	
Promedio ponderado de acciones (millones)	334.7	334.7	334.7		334.7	334.7	334.9	
Cuentas por cobrar, Días						33	36	
Rotación de inventario, Días						701	727	
Cuentas por pagar, Días						89	111	
Ciclo de Capital de Trabajo, Días						645	652	

(a) El gasto de interés neto incluye intereses capitalizados en el costo de venta durante el periodo.

(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 y significa la utilidad neta conforme a las NIF, excluyendo: (i) depreciación y amortización, (ii) costo integral de financiamiento neto (compuestos por gastos por intereses netos, fluctuación cambiaria, efectos de la valuación por instrumentos derivados y resultado por posición monetaria), incluyendo el costo integral de financiamiento capitalizado a inventarios de terrenos, el cual posteriormente se carga al costo de ventas, y (iii) pago de impuesto sobre la renta y participación de los trabajadores en las utilidades. Véase "UAFIDA ajustada", donde se incluye una tabla que refleja una reconciliación de la utilidad neta a la UAFIDA para el cuarto trimestre y año completo 2011 y 2010.

Razón acción/ADR: 6:1.

Resultados de Operación

Al 31 de diciembre de 2011, Homex tenía operaciones en 34 ciudades localizadas en 21 estados de la República Mexicana y en 3 ciudades y 2 estados de Brasil.

Volumen escriturado. Durante el cuarto trimestre de 2011, el volumen escriturado totalizó 15,345 viviendas, un incremento de 29.5 por ciento comparado con el cuarto trimestre de 2010, derivado de un crecimiento del 32.0 por ciento trimestre a trimestre en las unidades cobradas de interés social en México, en línea con la estrategia continua de la Compañía de un mayor enfoque en el segmento de interés social del mercado de vivienda, su negocio central. Durante el cuarto trimestre de 2011, las viviendas vendidas en México en el segmento de interés social sumaron 13,605 u 88.7 por ciento del total del volumen escriturado comparado con 10,309 u 87.0 por ciento para el mismo periodo en el año previo. El volumen de vivienda media en el cuarto trimestre de 2011 disminuyó 6.3 por ciento a 1,442 viviendas de 1,539 viviendas durante el cuarto trimestre de 2010, en línea con la estrategia proactiva de la Compañía de reducir su exposición al segmento de vivienda media, en respuesta a la reducción disponible del financiamiento de hipotecas en este segmento. El volumen de vivienda media representó 9.4 por ciento del total del volumen escriturado durante el cuarto trimestre de 2011, un decremento de 359 puntos base al compararlo con 13.0 por ciento que el volumen en este segmento representó durante el cuarto trimestre de 2010.

Durante el cuarto trimestre de 2011, las viviendas escrituradas de la Compañía en el segmento de interés social en Brasil totalizaron 298 unidades. Es importante notar que durante el cuarto trimestre del 2010 la Compañía no registró viviendas escrituradas de su división internacional. Este resultado evidencia significativamente una mejora en el desempeño de la cobranza en Brasil comparado con el mismo periodo del año previo. Durante el trimestre reciente, las viviendas escrituradas en Brasil representaron 1.9 por ciento del total de volumen de Homex.

VOLUMEN										
	4T'11	% del Total	4T'10	% del Total	Variación 4T11/4T10	2011	% del Total	2010	% del Total	Variación 11/10
México										
Vivienda de interés social (de 2 a 11 VSM*)	13,605	88.7%	10,309	87.0%	32.0%	47,869	91.2%	39,253	88.5%	21.9%
Vivienda media (más de 11 VSM*)	1,442	9.4%	1,539	13.0%	-6.3%	3,552	6.8%	4,768	10.8%	-25.5%
Total México	15,047	98.1%	11,848	100.0%	27.0%	51,421	98.0%	44,021	99.3%	16.8%
Brasil										
Vivienda de Interés Social (de 3 a 6 VSM*)	298	1.9%	0	0.0%	N.A.	1,065	2.0%	326	0.7%	226.7%
Total Volumen	15,345	100.0%	11,848	100.0%	29.5%	52,486	100.0%	44,347	100.0%	18.4%

*Veces Salario Mínimo Anual

Para el año completo 2011, el volumen escriturado totalizó 52,486 viviendas, un incremento de 18.4 por ciento de 44,347 unidades escrituradas durante 2010. El volumen de interés social en México incrementó 21.9 por ciento en 2011 representando 91.2 por ciento del total del volumen escriturado. El volumen del segmento de vivienda media disminuyó 25.5 por ciento comparado con el volumen registrado en 2010, reflejando la estrategia de la Compañía de reducir su exposición al segmento alto de vivienda media y concentrar su oferta de producto en un precio donde las viviendas de interés medio puedan ser financiadas a través de programas de co-financiamiento en vista de una continua restricción de financiamiento hipotecario a través de bancos y sofoles. La Compañía ha continuado concentrándose en incrementar su participación de mercado en su negocio principal (el segmento de interés social) donde la disponibilidad de financiamiento hipotecario está fuertemente soportada por INFONAVIT y FOVISSSTE, así como también por los fondos estatales de vivienda. Para el año completo 2011, las viviendas escrituradas de la Compañía en Brasil sumaron 1,065 unidades ó 2.0 por ciento del total de las unidades escrituradas durante el año, un incremento de 226.7 por ciento de 326 unidades escrituradas ó 0.7 por ciento del total de las unidades escrituradas durante el 2010.

El precio promedio para todas las viviendas escrituradas durante el cuarto trimestre de 2011 fue de \$409 mil, una disminución de 8.8 por ciento al compararlo con el cuarto trimestre de 2010. El precio promedio de Homex disminuyó principalmente derivado de una disminución de 18.7 por ciento en el precio del segmento de vivienda media como resultado de la estrategia de Homex de concentrar su oferta de producto en un precio donde las viviendas puedan ser financiadas a través de programas de co-financiamiento con INFONAVIT y FOVISSSTE. Durante el trimestre, el precio promedio para el segmento de interés social se mantuvo estable en \$344 mil, un incremento de 2.0 por ciento al compararlo con \$338 mil en el año previo. El precio promedio de Homex refleja la estrategia de la Compañía de responder activamente a las tendencias de la demanda, la disponibilidad de hipotecas y las oportunidades del mercado en México.

Para el cuarto trimestre de 2011, el precio promedio de las viviendas escrituradas en Brasil fue de \$664 mil. La Compañía ha continuado concentrándose en una oferta de producto asequible para familias que ganan entre 3 y 6 veces el salario mínimo, por lo tanto tomando ventaja del apoyo del gobierno a través del programa hipotecario Minha Casa Minha Vida administrado por la Caixa.

Para el año completo 2011, el precio promedio para todas las viviendas escrituradas fue de \$391 mil, una disminución del 6.1 por ciento al compararlo con 2010. La reducción en el precio se debió principalmente a una disminución de 12.5 por ciento en el segmento de vivienda media, siguiendo las tendencias de la demanda de financiamiento, donde los clientes de la Compañía son financiados mayormente a través de programas de co-financiamiento.

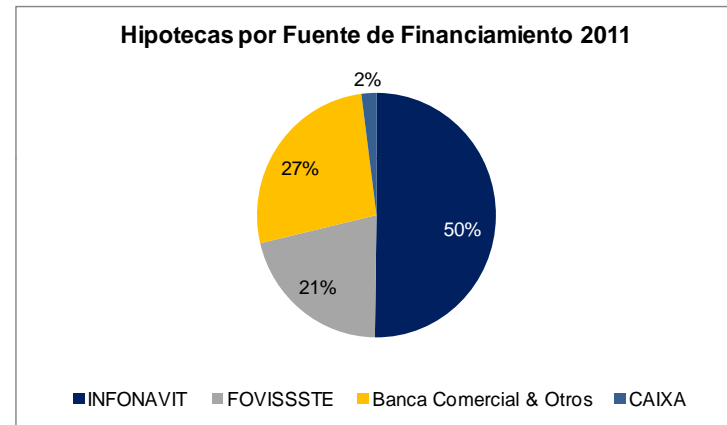
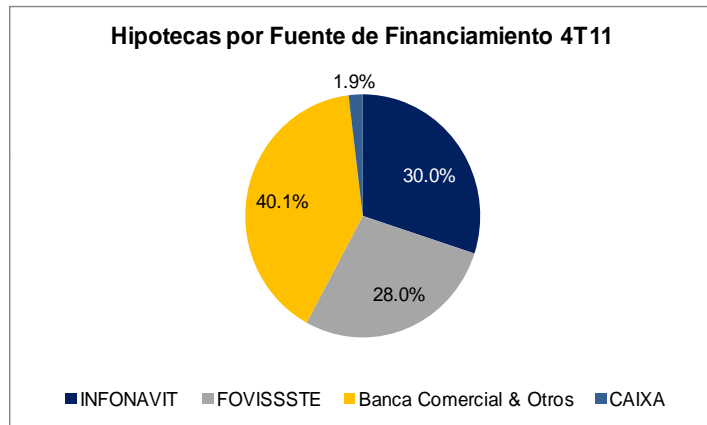
Para el año completo 2011, el precio promedio de viviendas escrituradas en Brasil se mantuvo estable en \$562 mil al compararlo con \$532 mil durante 2010.

PRECIO PROMEDIO								
(Miles de pesos)	4T'11	4T'10	Variación 4T11 / 4T10	2011	2010	Variación 11 / 10	Bajo	Alto
México								
Vivienda de interés social México (de 2 a 11 VSM*)	\$344	\$338	2.0%	\$346	\$334	3.5%	\$204	\$600
Vivienda media México (más de 11 VSM*)	\$967	\$1,189	-18.7%	\$950	\$1,086	-12.5%	\$601	\$1,500
Precio promedio para todas las viviendas en México	\$404	\$448	-9.9%	\$388	\$416	-6.7%		
Brasil								
Vivienda de interés social Brasil (de 3 a 6 VSM*)	\$664	N.A.	N.A.	\$562	\$532	5.8%	\$511	\$978
Precio promedio para todas las viviendas	\$409	\$448	-8.8%	\$391	\$416	-6.1%		

*VSM: Veces Salario Mínimo Anual

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

Financiamiento hipotecario. Para el cuarto trimestre de 2011, el 30.0 por ciento de las viviendas escrituradas de la Compañía fueron financiadas a través de INFONAVIT. Al mismo tiempo, Homex continuó incrementando su participación en los programas de FOVISSSTE, y como resultado, el financiamiento de FOVISSSTE representó 28.0 por ciento del total de las unidades. Durante el trimestre, las unidades escrituradas de Brasil, las cuales están financiadas a través de la CAIXA, representaron 1.9 por ciento. De manera importante, la Compañía ha encontrado fuentes alternas de financiamiento para clientes de bajos ingresos a través de fondos estatales de vivienda así como financiamiento para el segmento de interés social con bancos comerciales. Durante el trimestre 40.1 por ciento de los clientes de Homex fueron financiados por bancos comerciales y otros fondos estatales de vivienda.



En una base acumulada al 31 de diciembre de 2011, el 50 por ciento de las unidades escrituradas por la Compañía fueron financiadas a través de INFONAVIT. Las unidades escrituradas a través de FOVISSSTE representaron el 21 por ciento mientras que otras fuentes de financiamiento incluyendo bancos comerciales y otros fondos estatales de vivienda representaron 27 por ciento como resultado de la estrategia de la Compañía para originar oportunidades de financiamiento hipotecario para sus clientes de interés social con los fondos estatales de vivienda y bancos comerciales. Las unidades escrituradas a través de la Caixa en Brasil representaron 2.1 por ciento de todas las hipotecas financiadas a través de Homex en 2011.

Expansión geográfica. Durante el cuarto trimestre de 2011 y para el año completo 2011, Homex mantuvo su estrategia de consolidar su presencia en regiones donde la Compañía tiene operaciones existentes. Homex está beneficiándose continuamente de una menor competencia de pequeños y medianos desarrolladores de vivienda quienes han continuado experimentando restricciones de financiamiento, además de las barreras normales creadas por la nueva etapa de la industria de la vivienda en México, donde el enfoque es crear comunidades mejor planeadas incrementando la densidad de los proyectos a través de prototipos verticales y que hoy requieren un mayor nivel de especialización y tecnología.

En Brasil, durante el año 2011, Homex no abrió ninguna nueva ciudad, concentrando sus operaciones en Sao Jose Dos Campos, Campo Grande y Marilia, los primeros desarrollos de la Compañía en el país.



Resultados Financieros

Los ingresos incrementaron 6.0 por ciento en el cuarto trimestre de 2011 a \$6,430 millones de \$6,065 millones en el mismo periodo de 2010. El total de ingresos por vivienda (incluyendo las operaciones de la Compañía en Brasil) en el cuarto trimestre de 2011 crecieron 18.1 comparado con el mismo periodo de 2010, derivado principalmente de un crecimiento de 34.6 por ciento a \$4,684 millones en el segmento de interés social de la Compañía en su División México, reflejando el enfoque de la Compañía en el segmento de vivienda de bajos ingresos. En México, Homex se beneficia de un financiamiento continuo y sólido 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 adquieran una unidad vertical. Al 31 de diciembre de 2011, la oferta de producto vertical en proceso de construcción de Homex representó el 40 por ciento del total de las unidades.

Durante el cuarto trimestre de 2011, los ingresos del segmento de vivienda media disminuyeron 23.8 por ciento a \$1,394 millones de \$1,831 millones en el año previo, como resultado de las medidas proactivas que la Compañía ha tomado de reducir su exposición a este sector y de incrementar su participación en el segmento de interés social y de ingresos bajos en vista de una reducción en la disponibilidad de hipotecas a través de bancos comerciales y sofoles.

Reflejando la mejora continua de la Compañía en su primer proyecto internacional en Brasil, Homex registró ingresos de \$198 millones durante el trimestre comparado con \$896 mil durante el año previo.

Durante el cuarto trimestre de 2011, otros ingresos fueron atribuibles principalmente a la División Infraestructura de la Compañía (sin incluir ingresos de los proyectos de las prisiones federales) donde la Compañía tiene diferentes contratos con los gobiernos federal y estatal. Estos ingresos disminuyeron 79.5 por ciento, como esperábamos, durante el cuarto trimestre de 2011 a \$154 millones de \$752 millones en el mismo periodo de 2010. La disminución deriva del hecho de que durante el periodo del año previo 63 por ciento de los ingresos totales de la División Infraestructura de la Compañía fueron registrados durante el cuarto trimestre, mientras que durante el 4T11 la Compañía sólo completó la última etapa del contrato actual de 2011 y no había empezado el nuevo contrato firmado con los gobiernos federal y estatal el cual ha empezado en el 1T12.

Durante el trimestre la Compañía no registró ningún ingreso de la construcción de los proyectos de las prisiones, ya que los Certificados de Avance de Construcción o "CAPS" no fueron aprobados a tiempo. El avance en la construcción de estos proyectos fue registrado en el inventario en construcción en progreso durante el trimestre. La Compañía espera registrar ingresos de estos trabajos en el primer trimestre de 2012.

Durante el cuarto trimestre de 2011, como porcentaje del total de los ingresos, la División México de vivienda de Homex representó 94.5 por ciento, donde el segmento de interés social representó 72.9 por ciento comparado con 57.4 por ciento en el año anterior. Durante el trimestre reciente, el segmento de vivienda media disminuyó a 21.7 por ciento de 30.2 por ciento en el cuarto trimestre de 2010. De manera importante, Brasil representó 3.1 por ciento de los ingresos totales en el cuarto trimestre de 2011, mientras que durante el mismo periodo del año anterior no reconoció ingresos provenientes de las operaciones de Brasil. Otros ingresos representaron 2.4 por ciento del total de los ingresos durante el cuarto trimestre de 2011 de 12.4 por ciento durante el 4T10, derivado de un menor reconocimiento de ingresos de la División Infraestructura de la Compañía.

Para el año completo 2011, los ingresos incrementaron 10.5 por ciento a \$21,717 millones de \$19,652 millones en 2010, ligeramente por debajo de la guía anual de la Compañía de 12 a 14 por ciento. El total de ingresos por vivienda (incluyendo las operaciones de Brasil de la Compañía) en 2011 incrementaron 11.2 por ciento, derivado principalmente de un crecimiento de 26.2 por ciento dentro del segmento de interés social de la División México de la Compañía, lo anterior derivado principalmente del crecimiento en volumen dentro del segmento, confirmando el enfoque de Homex en un crecimiento orgánico en México en mercados de vivienda atractivos que proveen oportunidades de crecimiento continuo. El segmento de vivienda media representó 15.5 por ciento del total de los ingresos de 2011 comparado con 26.3 por ciento en 2010 como resultado de las medidas proactivas tomadas por Homex para reducir su exposición a este segmento. Los ingresos de Brasil representaron 2.8 por ciento durante 2011 comparado con 0.9 por ciento durante 2010, reflejando la mejora en las operaciones de Homex y la experiencia ganada en el país, confirmando así su habilidad para replicar exitosamente su modelo de negocio en el segmento de vivienda de interés social en países con una demanda de vivienda fundamental.

CLASIFICACIÓN DE INGRESOS										
(Miles de pesos)	4T'11	% del Total	4T'10	% del Total	Variación 4T11 / 4T10	2011	% del Total	2010	% del Total	Variación 11/10
México Ingresos por Vivienda										
Vivienda de interés social (de 2 a 11 VSM*)	\$ 4,684,429	72.9%	\$ 3,481,136	57.4%	34.6%	\$ 16,551,878	76.2%	\$ 13,115,384	66.7%	26.2%
Vivienda media (más de 11 VSM*)	\$ 1,394,096	21.7%	\$ 1,830,609	30.2%	-23.8%	\$ 3,374,123	15.5%	\$ 5,176,573	26.3%	-34.8%
Total México Ingreso por Viviendas	\$ 6,078,525	94.5%	\$ 5,311,745	87.6%	14.4%	\$ 19,926,000	91.8%	\$ 18,291,957	93.1%	8.9%
Brasil										
Vivienda de interés social (de 3 a 6 VSM*)	\$ 197,724	3.1%	\$ 896	0.0%	21967.4%	\$ 598,678	2.8%	\$ 173,272	0.9%	245.5%
Total Ingreso por Viviendas	\$ 6,276,248	97.6%	\$ 5,312,641	87.6%	18.1%	\$ 20,524,678	94.5%	\$ 18,465,229	94.0%	11.2%
Otros ingresos	\$ 153,923	2.4%	\$ 752,038	12.4%	-79.5%	\$ 1,192,626	5.5%	\$ 1,187,080	6.0%	0.5%
Total ingresos	\$ 6,430,171	100.0%	\$ 6,064,679	100.0%	6.0%	\$21,717,304	100.0%	\$19,652,309	100.0%	10.5%

*VSM: Veces Salario Mínimo Anual

El margen de utilidad bruta disminuyó a 21.2 por ciento en el cuarto trimestre de 2011 de 32.1 por ciento en el mismo trimestre del año pasado debido principalmente a la capitalización del Costo Integral de Financiamiento (CIF) ya que la Compañía registró una pérdida cambiaria no monetaria mayor durante el periodo reciente. De conformidad con la aplicación de la NIF D-6, la cual inició en 2007, la Compañía ha requerido capitalizar una porción del Costo Integral de Financiamiento (CIF), que incluye el gasto de interés, la pérdida o ganancia cambiaria y la posición monetaria, y aplicar la capitalización del CIF al costo de venta a medida que el inventario relacionado es escriturado en periodos futuros.

Durante el cuarto trimestre de 2011, la Compañía registro una perdida cambiaria no monetaria de \$126.4 millones, derivada de la depreciación del peso mexicano contra el dólar estadounidense de 12.9 por ciento año a año, comparado con una ganancia cambiaria no monetaria de \$22.0 millones registrados durante el mismo periodo del año pasado. Al mismo tiempo el gasto por intereses capitalizados fue de \$375.4 millones durante el cuarto trimestre de 2011 comparado con \$245.1 millones en el cuarto trimestre de 2010.

En una comparación pro-forma (sin considerar la aplicación de la NIF D-6 en 2010 y 2011) el margen bruto de Homex para el trimestre fue de 29.0 por ciento comparado con 35.8 por ciento durante el mismo periodo del año previo. La disminución en el margen refleja el cambio de mezcla de producto de Homex, donde la Compañía ha disminuido su exposición al segmento de vivienda media de 30.2 por ciento del total de los ingresos al 4T10 a 21.7 por ciento durante el periodo reciente, reflejado también en el precio promedio de todas las viviendas escrituradas el cual disminuyó a \$404 mil durante el 4T11 de \$448 mil en el mismo periodo del año previo. Al mismo tiempo, durante el trimestre la Compañía también incurrió en costos adicionales relacionados con licencias y permisos para adaptar sus proyectos a los requerimientos y estándares de nueva densidad en relación a la migración de la Compañía hacia una mayor construcción vertical.

Para los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2011, la utilidad bruta disminuyó 5.2 por ciento a \$5,618 millones de \$5,925 millones en 2010. Como porcentaje del total de los ingresos, la utilidad bruta disminuyó 428 puntos base a 25.9 por ciento durante 2011 al compararlo con 30.1 por ciento en 2010. En una comparación pro-forma (sin considerar la aplicación de la NIF D-6 en 2010 y 2011) el margen bruto de Homex para el año fue de 32.1 por ciento, comparado con 34.0 por ciento en el mismo periodo del año previo, derivado principalmente del cambio de mezcla de producto de Homex donde la contribución a los ingresos del segmento de vivienda media disminuyó de 26.3 por ciento durante 2010 a 15.5 por ciento a diciembre 31, de 2011. Al mismo tiempo el menor margen refleja un menor precio promedio para todas las viviendas escrituradas de Homex en México el cual disminuyó de \$416 mil a diciembre 31 de 2010 a \$388 mil a diciembre 31, 2011, además refleja los costos adicionales incurridos durante el último trimestre del año.

	CAPITALIZACION DEL RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO (RIF)	
Miles de pesos		
INVENTARIO	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010
Pérdida cambiaria	\$418,055	-\$34,393
Gastos por intereses	1,426,673	975,616
Efecto acumulado de inflación	13,954	-8,786
Total	\$1,858,682	\$932,437
COSTO DE VENTA	4T11	4T10
Pérdida cambiaria	\$126,440	-\$22,043
Gastos por intereses	375,452	245,151
Efecto acumulado de inflación	3,593	2,289
Total	\$505,484	\$225,397

Los gastos de administración y ventas como porcentaje del total de los ingresos en el cuarto trimestre de 2011 disminuyeron 619 puntos base a 11.0 por ciento de 17.2 por ciento para el cuarto trimestre de 2010. La disminución en los gastos de administración y ventas fue resultado principalmente de las continuas eficiencias generadas por la reestructura del personal administrativo en México y Brasil, así como de una mejor cobranza en Brasil.

Para el año completo de 2011, los gastos de administración y ventas como porcentaje de los ingresos, disminuyeron 236 puntos base a 12.8 por ciento de 15.2 por ciento para el año completo 2010. La disminución en los gastos de administración y ventas para el año completo 2011 es derivado principalmente de eficiencias continuas generadas durante el año por la reestructura del personal administrativo en México y Brasil.

TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA										
(Miles de pesos)	4T11	% del Total de Ingresos	4T10	% del Total de Ingresos	Variación 4T11 / 4T10	2011	% del Total de Ingresos	2010	% del Total de Ingresos	Variación 2011 / 2010
Gastos de administración y venta	\$705,594	11.0%	\$1,041,149	17.2%	-32.2%	\$2,780,778	12.8%	\$2,934,852	14.9%	-5.2%
Amortización de la Marca Beta	\$0		\$0	0.0%		\$0	0.0%	\$45,527	0.2%	
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	\$705,594	11.0%	\$1,041,149	17.2%	-32.2%	\$2,780,778	12.8%	\$2,980,379	15.2%	-6.7%

Utilidad de Operación. Durante el cuarto trimestre de 2011, la utilidad de operación disminuyó 27.8 por ciento a \$654 millones de \$907 millones durante el mismo periodo de 2010, principalmente debido a la capitalización del CIF como se explicó en la discusión de la utilidad bruta. La utilidad de operación como porcentaje de los ingresos fue de 10.2 por ciento en el cuarto trimestre de 2011 comparado con 15.0 por ciento durante 2010, el menor margen se deriva principalmente de una mayor capitalización del CIF. En una comparación pro-forma (sin considerar la aplicación de la NIF D-6 en 2010 y 2011) el margen operativo de Homex para el cuarto trimestre de 2011 fue de 18.0 por ciento comparado con 18.7 por ciento durante el mismo periodo del año previo. El menor margen durante el trimestre reciente resulta principalmente del cambio de mezcla de producto de la Compañía donde Homex ha disminuido su exposición al segmento de vivienda media, a un menor precio promedio explicado previamente y a los costos incurridos adicionales en relación a las licencias y permisos para alinear los proyectos de la Compañía a la construcción vertical.

En el 2011, la utilidad de operación disminuyó 3.6 por ciento a \$2,837 millones comparado con \$2,944 millones en 2010. En una comparación pro-forma (sin considerar la aplicación de la NIF D-6 en 2010 y 2011) la utilidad de operación incrementó 13.4 por ciento a \$4,200 millones durante 2011 de \$3,703 millones durante el año previo. El margen operativo de Homex en 2011 mejoró 50 puntos base a 19.3 por ciento de 18.8 por ciento en 2010. La mejora año a año fue derivada principalmente de un menor gasto de administración y ventas durante 2011 explicado anteriormente en la discusión de los gastos de administración y ventas.

Costo integral de financiamiento (CIF) durante el cuarto trimestre de 2011 fue de \$3.5 millones comparado con \$117.6 millones registrados durante el cuarto trimestre de 2010. El menor costo de financiamiento durante el cuarto trimestre de 2011 refleja un menor gasto de interés durante el periodo.

Como porcentaje de los ingresos, el costo integral de financiamiento neto fue 0.1 por ciento en el cuarto trimestre de 2011 comparado con 1.9 por ciento en el cuarto trimestre de 2010. Los principales factores de este resultado fueron los siguientes:

- a) La ganancia por interés durante el trimestre reciente fue de \$113.4 millones comparado con una ganancia de \$12.6 millones durante el cuarto trimestre de 2010.
- b) Pérdida cambiaria registrada en el cuarto trimestre de 2011 fue de \$116.9 millones comparado a una pérdida de \$130.3 millones en 2010.

Para el año completo 2011, el costo integral de financiamiento como porcentaje de los ingresos permaneció estable en 1.6 por ciento, comparado con 1.6 por ciento durante 2010. En términos absolutos, el costo integral de financiamiento incrementó a \$340.3 millones de \$314.7 millones en 2010, derivado principalmente del reconocimiento de una pérdida cambiaria de \$198.1 millones durante el año 2011, comparada con una pérdida de \$137.5 millones durante el año previo.

Exposición a fluctuación cambiaria y a derivados en moneda. Al 31 de diciembre de 2011, la deuda de Homex denominada en dólares estuvo relacionada principalmente con la emisión de dos bonos, US\$250 millones emitidos en 2005 y US\$250 millones en diciembre de 2009, cada uno con un solo pago a principal con vencimiento en 2015 y 2019, 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 de los periodos de 2012-2014. Para el bono de 2019 por US\$250 millones Homex contrató un instrumento de cobertura de principal con un tipo de cambio de \$12.93 pesos por dólar hasta vencimiento; y para los pagos de cupones, la Compañía cuenta con un instrumento de cobertura de interés para los próximos tres años con un tipo de cambio efectivo de \$11.67 pesos por dólar, considerando una TIIE (tasa de referencia variable de México) de 4.95 por ciento. Durante el cuarto trimestre de 2011, el instrumento de cobertura de interés del bono de Homex para 2015 tuvo un valor de mercado negativo de aproximadamente \$126.4 millones reconocidos en el Estado de Resultados de la Compañía; y el instrumento de cobertura de principal del bono por US\$250 millones con vencimiento en 2019 tuvo un valor de mercado negativo de aproximadamente \$12.2 millones reconocidos en el balance de resultados al 31 de diciembre de 2011.

La utilidad neta para el cuarto trimestre de 2011 fue de \$248.3 millones o un margen de 3.9 por ciento comparada con \$411.7 millones y un margen de 6.8 por ciento reportados en el mismo periodo de 2010. La disminución durante el cuarto trimestre de 2011 es resultado principalmente de una mayor tasa de impuestos, la cual fue de 36.9 por ciento durante el 4T11 comparada con 22.6 por ciento en el 4T10. El menor margen para el trimestre reciente deriva del menor margen bruto y de los efectos no monetarios relacionados con la paridad cambiaria. Durante el cuarto trimestre el margen neto, ajustado por los efectos no monetarios de la paridad cambiaria, fue de 6.3 por ciento comparado con 8.2 por ciento, ajustado por efectos no monetarios de paridad cambiaria, en el cuarto trimestre de 2010.

Para el año completo 2011, la utilidad neta fue de \$1,439 millones o un margen del 6.6 por ciento comparado con \$1,580 millones y un margen de 8.0 por ciento para 2010. El menor resultado durante 2011 fue afectado principalmente por el reconocimiento de los efectos de una pérdida cambiaria no monetaria. El margen neto, ajustado por los efectos no monetarios de paridad cambiaria durante 2011 fue de 8.1 por ciento comparado con 8.4 por ciento durante 2010.

Ambos periodos fueron afectados por una tasa de impuestos más alta en relación con la provisión de impuestos para recuperar los impuestos de IVA. Consulte la nota 24 (f) de los Estados Financieros Auditados de la Compañía 2010 presentados a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

La utilidad por acción (UPA) para el cuarto trimestre de 2011 disminuyó a \$0.76, comparado con \$1.23 reportados en el cuarto trimestre de 2010 derivado de una mayor tasa de impuestos durante el cuarto trimestre de 2011 y un menor margen bruto explicado en la discusión de utilidad neta. La UPA ajustada por efectos cambiarios no monetarios fue de \$1.21 durante el cuarto trimestre de 2011 comparada con \$1.49 durante el 4T10. Para el año completo, la UPA fue de \$4.30, comparada con \$4.72 en el 2010, el menor resultado durante 2011 fue derivado de los efectos cambiarios no monetarios. Para el año completo 2011, al 31 de diciembre de 2011, la UPA ajustada por efectos cambiarios no monetarios fue de \$5.27 comparado con \$4.93 al 31 de diciembre de 2010.

La UAFIDA ajustada durante el cuarto trimestre de 2011 incrementó 12.2 por ciento a \$1,349 millones de \$1,203 millones reportados en el mismo periodo del año pasado. Como porcentaje de ventas, la UAFIDA ajustada durante el 4T11 mejoró 116 puntos base a 21.0 por ciento, comparado con 19.8 por ciento en el mismo periodo del año pasado.

El margen UAFIDA ajustado para el año completo 2011 permaneció estable en 21.6 por ciento comparado con 21.4 por ciento durante 2010, en línea con la guía financiera anual de la Compañía de 21 a 22 por ciento.

RECONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA A LA UAFIDA AJUSTADA DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LAS NIF EN MÉXICO				
(Miles de pesos)	4T'11	4T'10	2011	2010
Utilidad neta	\$253,726	\$412,922	\$1,429,238	\$1,511,763
Depreciación	\$162,275	\$191,823	\$432,238	\$465,614
Capitalización del RIF	\$505,484	\$225,397	\$1,363,295	\$758,332
Amortización Marca Beta	\$0	\$0	\$0	\$45,527
Otros gastos y amortización	\$285,041	\$136,193	\$285,041	\$136,193
Costo integral de financiamiento, neto	\$3,539	\$117,654	\$340,319	\$314,742
Impuesto sobre la renta	\$145,143	\$120,134	\$828,555	\$906,997
Interés minoritario	-\$5,449	-\$1,220	\$9,530	\$68,179
UAFIDA ajustada	\$1,349,758	\$1,202,905	\$4,688,215	\$4,207,347

Reserva Territorial. Como resultado de la rápida migración de Homex a proyectos de mayor densidad, donde la construcción vertical al 31 de diciembre de 2011 representaba 40 por ciento del total de las viviendas en construcción, a partir el 3T11, 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 por el 40 por ciento de los proyectos de interés social de Homex ha incrementado a 70 viviendas, de 50 viviendas por hectárea. Por lo tanto, la Compañía considera su reserva territorial equivalente a 439,210 unidades, de las cuales 407,064 son reservadas para viviendas en el segmento de interés social, incluyendo la reserva territorial para las operaciones de Homex en Brasil, y 32,146 para viviendas en un rango de precio por arriba de \$601 mil, así como también la reserva territorial destinada para la división turismo de la Compañía. El valor de la reserva territorial al 31 de diciembre de 2011 fue de \$11,407 millones. La Compañía estima que su reserva territorial actual considerando el estándar con la nueva densidad cubre 6.4 años de operaciones futuras.

Durante el cuarto trimestre de 2011, Homex adquirió reserva territorial en México por aproximadamente \$749 millones, en línea con la estrategia conservadora de reemplazo para adquisición de reserva territorial.

Durante 2011, Homex continuó siguiendo la estrategia conservadora de reemplazo para adquisición de reserva territorial, por lo tanto minimizando así sus inversiones. Para el año completo 2011, la Compañía invirtió aproximadamente \$900 millones en adquisición de terrenos, por debajo del presupuesto anual para adquisición de reserva territorial en 2011 de \$1,700 millones, incluyendo terrenos en México y Brasil.

Liquidez. Durante el cuarto trimestre de 2011, en una base trimestral, la Compañía incrementó su deuda total en 7.2 por ciento o \$1,027 millones, a \$15,364 millones de \$14,337 millones al 30 de Septiembre de 2011. De este incremento, \$320.5 millones se relacionan con la depreciación del peso mexicano frente al dólar estadounidense, y por lo tanto no representa una deuda adicional.

Al 31 de diciembre de 2011, el vencimiento promedio de la deuda de Homex fue de 3.5 años, donde el 55 por ciento de la deuda de la Compañía vence entre 2015 y 2019. Al 31 de diciembre de 2011, la deuda neta de la Compañía fue de \$11,127 millones, incluyendo los efectos de la depreciación del peso mexicano contra el dólar estadounidense.

En una comparación anual, el total de la deuda de Homex incrementó de \$12,921 millones o \$2,443 millones, de los cuales \$1,333 millones no representan una deuda adicional ya que este incremento esta relacionado con la depreciación del peso mexicano frente al dólar estadounidense. Año a año, la deuda neta ajustada por efectos no monetarios de paridad cambiaria incrementó \$851 millones.

Al 31 de diciembre de 2011, la Compañía tenía las siguientes razones de liquidez:

	4T11	4T11 Pro-forma por TC 1
Deuda Total	15,364	15,044
Deuda Neta (Millones de pesos)	11,447	11,127
Razón deuda total a capitalización	52.7%	52.1%
Gasto de interés neto a UAFIDA ajustada	3.04	3.04
Deuda total a UAFIDA	3.25	3.21

¹ Proforma con el tipo de cambio al 30 de Septiembre de 2011. Durante el trimestre la Compañía registró \$320.5 millones adicionales de deuda debido a un incremento en la paridad cambiaria en la deuda denominada en dólares estadounidenses en base al tipo de cambio entre el peso mexicano y la el dólar estadounidense durante el periodo.

Ciclo de Capital de Trabajo

Como resultado de la depreciación de 12.9 por ciento del peso mexicano frente al dólar estadounidense, la Compañía registró una mayor capitalización del Costo Integral de Financiamiento (CIF) durante 2011, derivado principalmente por un efecto no monetario de pérdida cambiaria, el cual virtualmente aumentó el inventario. Para su conveniencia la Compañía presenta el desglose del inventario y capitalización del Costo Integral de Financiamiento para mostrar el ajuste del inventario total por este efecto.

Millones de pesos	Diciembre 2010	Marzo 2011	Junio 2011	Septiembre 2011	Diciembre 2011
Inventario Total	27,713	28,978	29,423	31,208	31,370
Capitalización de CIF	932	962	1,097	1,671	1,859
Inventario Total ajustado por capitalización de CIF	26,781	28,016	28,326	29,537	29,512

Días	Diciembre 2010	Marzo 2011	Junio 2011	Septiembre 2011	Diciembre 2011
Cuentas por cobrar	36	32	32	32	33
Días de Inventario	727	732	741	742	701
Cuentas por pagar	111	108	113	111	89
CCT Total	652	656	660	663	645

El ciclo de capital de trabajo (CCT) de la Compañía fue de 645 días comparado con 652 días durante el 4T10, la mejora fue derivada principalmente de una disminución de 25 días en el inventario. En una base secuencial, el CCT disminuyó 18 días de 663 días al 30 de Septiembre de 2011.

- Año a año el inventario total disminuyó 26 días a 701 días de 727 días al 31 de diciembre de 2010. En una base anual, el balance en el inventario (ajustado por la capitalización del CIF) se incrementó por \$2,731 millones derivados de la migración a construcción vertical, donde el capital invertido inicial es mayor comparado con la construcción horizontal, además de un ciclo de construcción mayor que requiere la construcción vertical. Como porcentaje del total de la construcción, la construcción vertical ha incrementado a 40 por ciento al 31 de diciembre de 2011 comparado con menos del 5 por ciento al 30 de diciembre de 2010. Además, el balance del inventario incrementó debido a las inversiones adelantadas en infraestructura en nuestros proyectos de vivienda en México para completar el proceso de edificación e infraestructura al mismo tiempo, así como de las inversiones en relación a los contratos por servicios de construcción con el gobierno de México. Además, durante el último trimestre de 2011, la Compañía empezó la construcción de las penitenciarias, donde Homex ha registrado aproximadamente \$105 millones de construcción en progreso en relación al inicio de estos proyectos.

Ciclo de Capital de Trabajo

- En una base trimestral los días de inventario disminuyeron a 701 días al 31 de diciembre de 2011 comparados con 742 días al 30 de septiembre de 2011. En una base trimestral, el balance del inventario (ajustado por la capitalización del CIF) disminuyó \$25 mil evidenciando así la habilidad de la Compañía de mantener su balance de inventario estable al mientras que incrementa su construcción vertical.
- Las cuentas por cobrar disminuyeron 3 días de 36 días al 4T10 a 33 días al 4T11. El nivel de las cuentas por cobrar de los dos periodos refleja el balance de la división infraestructura debido a la naturaleza de los contratos en los cuales los ingresos son registrados bajo el método contable de porcentaje de avance de obra. En una base trimestral, las cuentas por cobrar se mantuvieron estables, incrementando 1 día al compararlo con 32 días al 30 de septiembre de 2011.
- Los días de cuentas por pagar disminuyeron a 89 días al compararlo con 111 días al 4T10. La disminución en los días de cuentas por pagar al compararlo con el 4T10 se deriva de una disminución en los días de crédito con los proveedores de materiales de 89 días al 4T10 a 63 días al 4T11 reflejando la restricción de crédito y liquidez incurridos de los proveedores de materiales de la Compañía resultando en menos días de crédito para Homex. Al mismo tiempo, los días de cuentas por pagar relacionados con nuestros proveedores de tierra disminuyeron 5 días como resultado de la estrategia de la Compañía de seguir una política conservadora de remplazo de adquisición de tierra.
- Trimestre a trimestre las cuentas por pagar disminuyeron 22 días principalmente derivado de menores días de crédito con los proveedores de materiales así como también de menores cuentas por pagar de proveedores de tierra ya que el balance de cuentas por pagar de terrenos disminuyó de \$1,340 millones al 30 de septiembre de 2011 a \$1,173 millones al 31 de diciembre de 2011.

Durante el 4T11, y como resultado de la depreciación del 12.9 por ciento del peso mexicano frente al dólar estadounidense, los Cambios en la Posición Financiera de la Compañía (los cuales de conformidad con las Normas de Información Financieras Mexicanas han sido presentados como Flujo Libre de Efectivo), reflejan el registro de las partidas no monetarias debido al valor de mercado del instrumento de cobertura del principal de la Compañía, así como también de la capitalización de la pérdida cambiaria registrada en el inventario previamente discutida. En una base anual, al 31 de diciembre de 2011, la Compañía tuvo un impacto no monetario total de \$1,181 millones del resultado negativo de \$1,961 millones de los Cambios en la Posición Financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2011.

Para el año completo 2011, y excluyendo los efectos no monetarios de paridad cambiaria, la Compañía generó un flujo de efectivo negativo de \$780 millones. De manera importante, para el año, la división Homex México generó un flujo de efectivo positivo de \$103 millones lo cual refleja la habilidad de la Compañía para alinear su modelo de negocio a la construcción vertical, creando comunidades mejor planeadas y una mejor oferta de producto para sus clientes, mientras que al mismo tiempo genera flujo de efectivo positivo.

La generación de flujo de efectivo negativo para el año se explica principalmente por el flujo de efectivo negativo de las operaciones de la Compañía en Brasil, sin embargo, vale notar la mejora importante que la Compañía ha hecho en sus operaciones de Brasil, y por lo tanto el resultado negativo refleja el efecto inicial negativo de las primeras etapas de los proyectos en el país.

Además, durante el trimestre, la Compañía tuvo un impacto negativo derivado del inicio de los proyectos de las penitenciarías federales donde Homex reconoció aproximadamente \$105 millones en el inventario en construcción en proceso. Además, durante el año la Compañía adquirió \$900 millones de tierra, por debajo del presupuesto anual de la Compañía para el año.

Guía financiera 2012:

	Sin contribución de las Penitenciarías	Incluyendo la contribución de las Penitenciarías
Crecimiento en Ingresos	10% a 12%	58% a 61%
Margen UAFIDA	21% a 22%	25% a 27%
FEL	Positivo \$500 millones a \$800 millones	Negativo \$5,700 millones a \$6,000 millones

Eventos Recientes

Homex Realiza Exitosa Colocación de Bono por U.S. 400 millones a una tasa de 9.75%, con vencimiento en 2020.

El 07 de febrero de 2012 Homex completó la colocación de un Bono por \$400 millones de dólares a una tasa de 9.75%, con vencimiento en 2020. La Compañía pretende usar los recursos provenientes de la emisión del Bono principalmente para pagar deuda de corto plazo, o aproximadamente 32 por ciento de la deuda total.

La exitosa colocación del Bono, reafirma el reconocimiento del público inversionista de la sólida posición de Homex dentro del sector vivienda en México y Brasil, y refleja la confianza del mercado en los nuevos proyectos de la Compañía en relación a su división infraestructura, así como también la perspectiva positiva de la industria de vivienda en México. La emisión del Bono fortalece el balance de la Compañía ampliando el promedio de vencimiento de las obligaciones de deuda de Homex de un promedio de 3.6 años a 5.5 años manteniendo sus razones financieras sanas.

Para proteger a la Compañía del riesgo cambiario, Homex contrato un instrumento de cobertura de principal para cubrirse del riesgo cambiario asociado con el principal de la deuda a un tipo de cambio promedio de \$12.88 pesos por dólar hasta vencimiento en 2020. Para mayor información referirse al material circulado referente a la emisión en el sitio web de la Compañía.

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; Información adicional sobre la tenencia de los bonos de Homex denominados en dólares estadounidenses se encuentra disponible en el sitio web de Relación con Inversionistas de la Compañía: <http://www.homex.com.mx/ri/index.htm>

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

Se adjunta la información financiera consolidada no auditada de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. por el periodo de tres meses y doce meses terminado el 31 de diciembre de 2011 y 2010 que incluye los balances generales consolidados al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, los estados de resultados consolidados y estados consolidados de cambios en la situación financiera por los periodos de tres meses y doce meses terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010.

**DESARROLLADORA HOMEX BALANCES GENERALES
COMPARACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE 2011 CON 31 DE DICIEMBRE 2010**

(Miles de pesos)	Dic-11		Dic-10		Cambio 2011/2010
ACTIVO					
ACTIVO CIRCULANTE					
Efectivo e inversiones temporales	3,917,055	9.7%	3,435,222	9.6%	14.0%
Cuentas por cobrar, neto	1,977,495	4.9%	1,975,203	5.5%	0.1%
Inventarios	31,370,421	77.8%	27,713,356	77.3%	13.2%
Otros activos circulantes	1,192,404	3.0%	748,159	2.1%	59.4%
Total del activo circulante	38,457,374	95.4%	33,871,940	94.5%	13.5%
Propiedad y equipo, neto	786,137	2.0%	1,002,572	2.8%	-21.6%
Crédito mercantil	731,861	1.8%	731,861	2.0%	0.0%
Otros activos	335,590	0.8%	255,843	0.7%	31.2%
TOTAL	40,310,962	100.0%	35,862,216	100.0%	12.4%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE					
PASIVO CIRCULANTE					
Préstamos de instituciones financieras	3,640,999	9.0%	1,898,117	5.3%	91.8%
Cuentas por pagar	4,002,065	9.9%	4,230,161	11.8%	-5.4%
Anticipos de clientes	669,851	1.7%	624,644	1.7%	7.2%
Impuestos por pagar	2,038,216	5.1%	1,569,281	4.4%	29.9%
Total del pasivo circulante	10,351,132	25.7%	8,322,203	23.2%	24.4%
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	11,723,138	29.1%	11,023,031	30.7%	6.4%
Instrumentos de inversión por pagar	12,226	0.0%	508,160	1.4%	-97.6%
Obligaciones laborales	73,638	0.2%	90,478	0.3%	-18.6%
Impuesto sobre la renta diferido	4,337,714	10.8%	3,597,833	10.0%	20.6%
Total del pasivo	26,497,847	65.7%	23,541,705	65.6%	12.6%
CAPITAL CONTABLE					
Capital social	528,011	1.3%	528,011	1.5%	0%
Capital adicional pagado	3,188,808	7.9%	3,192,449	8.9%	-0.1%
Utilidades retenidas	9,900,002	24.6%	8,470,764	23.6%	16.9%
Otras cuentas de capital contable	(190,248)	-0.5%	(247,725)	-0.7%	-23.2%
Excedente en la actualización del capital contable	344,915	0.9%	344,915	1.0%	0.0%
Efecto acumulado del ISR diferido	(157,828)	-0.4%	(157,828)	-0.4%	0.0%
Capital contable mayoritario	13,613,660	33.8%	12,130,586	33.8%	12.2%
Interés minoritario	199,455	0.5%	189,925	0.5%	5.0%
TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE	13,813,115	34.3%	12,320,511	34.4%	12.1%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	40,310,962	100.0%	35,862,216	100.0%	12.4%

**DESARROLLADORA HOMEX ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO
COMPARACIÓN ENTRE TRES MESES 2011 CON TRES MESES 2010**

(Miles de pesos)	4T11		4T10		Cambio 2011/2010
Ingresos por vivienda de interés social	4,684,429	72.9%	3,481,136	57.4%	34.6%
Ingresos por vivienda media	1,394,096	21.7%	1,830,609	30.2%	-23.8%
Ingresos por vivienda de interés social Brasil	197,724	3.1%	896	0.0%	21967.4%
Otros ingresos	153,923	2.4%	752,038	12.4%	-79.5%
TOTAL INGRESOS	6,430,171	100.0%	6,064,679	100.0%	6.0%
COSTO	4,564,685	71.0%	3,891,459	64.2%	17.3%
Capitalización del RIF	505,484	7.9%	225,397	3.7%	124.3%
intereses	375,452	5.8%	241,584	4.0%	55.4%
FX (ganancia) perdida y efecto contable de inflación	130,032	2.0%	(16,186)	-0.3%	-903.3%
TOTAL COSTOS	5,070,170	78.8%	4,116,856	67.9%	23.2%
UTILIDAD BRUTA	1,360,001	21.2%	1,947,823	32.1%	-30.2%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	705,594	11.0%	1,041,149	17.2%	-32.2%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	654,407	10.2%	906,674	15.0%	-27.8%
OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETO	(257,448)	-4.0%	(257,183)	-4.2%	0.1%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO:					
Gastos por intereses y comisiones	7,958	0.1%	33,658	0.6%	-76.4%
Ingresos por intereses	(121,370)	-1.9%	(46,268)	-0.8%	162.3%
Pérdida (ganancia) cambiaria	116,950	1.8%	130,264	2.1%	-10.2%
	3,539	0.1%	117,654	1.9%	-97.0%
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	393,420	6.1%	531,836	8.8%	-26.0%
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	145,143	2.3%	120,134	2.0%	20.8%
UTILIDAD NETA	248,277	3.9%	411,702	2.0%	-39.7%
INTERÉS MAYORITARIO	253,726	3.9%	412,922	6.8%	-38.6%
INTERÉS MINORITARIO	(5,449)	-0.1%	(1,220)	0.0%	346.6%
UTILIDAD NETA	248,277	3.9%	411,702	6.8%	-39.7%
UTILIDAD NETA Ajustada por Efectos Cambiarios	404,141	6.3%	500,011	8.2%	-19.2%
Utilidad por acción	0.76		1.23		
Utilidad por acción Ajustada por Efectos Cambiarios	1.21		1.49		
UAFIDA Ajustada	1,349,758	21.0%	1,202,905	19.8%	12.2%

**DESARROLLADORA HOMEX ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO
COMPARACIÓN ENTRE DOCE MESES 2011 CON DOCE MESES 2010**

(Miles de pesos)	2011	2010		Cambio 2011/2010	
INGRESOS					
Ingresos por vivienda de interés social	16,551,878	76.2%	13,115,384	66.7%	26.2%
Ingresos por vivienda media	3,374,123	15.5%	5,176,573	26.3%	-34.8%
Ingresos por vivienda de interés social Brasil	598,678	2.8%	173,272	0.9%	245.5%
Otros ingresos	1,192,626	5.5%	1,187,080	6.0%	0.5%
TOTAL INGRESOS	21,717,304	100.0%	19,652,309	100.0%	10.5%
COSTO	14,736,169	67.9%	12,969,152	66.0%	13.6%
Capitalización del RIF	1,363,295	6.3%	758,332	3.9%	79.8%
intereses	1,046,427	4.8%	786,303	4.0%	0.0%
FX (ganancia) perdida y efecto contable de inflación	316,867	1.5%	(27,971)	-0.1%	0.0%
TOTAL COSTOS	16,099,464	74.1%	13,727,484	69.9%	17.3%
UTILIDAD BRUTA	5,617,841	25.9%	5,924,825	30.1%	-5.2%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	2,780,778	12.8%	2,934,852	14.9%	-5.2%
Amortización de la Marca Beta	-	0.0%	45,527	0.2%	-100.0%
TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	2,780,778	12.8%	2,980,379	15.2%	-6.7%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	2,837,063	13.1%	2,944,446	15.0%	-3.6%
OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETO	(229,420)	-1.1%	(142,765)	-0.7%	60.7%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO:					
Gastos por intereses y comisiones	372,756	1.7%	340,115	1.7%	9.6%
Ingresos por intereses	(230,632)	-1.1%	(162,887)	-0.8%	41.6%
Pérdida (ganancia) cambiaria	198,195	0.9%	137,514	0.7%	44.1%
	340,319	1.6%	314,742	1.6%	8.1%
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	2,267,323	11.5%	2,486,939	12.7%	-8.8%
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	828,555	3.8%	906,997	4.6%	-8.6%
UTILIDAD NETA	1,438,768	6.6%	1,579,942	4.6%	-8.9%
INTERÉS MAYORITARIO	1,429,238	6.6%	1,511,763	7.7%	-5.5%
INTERÉS MINORITARIO	9,530	0.0%	68,179	0.3%	-86.0%
UTILIDAD NETA	1,438,768	6.6%	1,579,942	8.0%	-8.9%
UTILIDAD NETA Ajustada por Efectos Cambiarios	1,765,609	8.1%	1,649,534	8.4%	7.0%
Utilidad por acción	4.30		4.72		
Utilidad por acción Ajustada por Efectos Cambiarios	5.27		4.93		
UAFIDA Ajustada	4,688,215	21.6%	4,207,347	21.4%	11.4%

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

(Miles de pesos)	2011	2010
Utilidad neta	1,429,238	1,511,763
Partidas que no requirieron la utilización de recursos:		
Depreciación	352,666	362,351
Interes minoritario	9,530	68,179
Amortización de la Marca Beta	-	45,527
Ingreso por impuestos diferidos	739,881	906,997
	<u>2,531,315</u>	<u>2,894,817</u>
(Incremento) decremento en:		
Cuentas por cobrar	(446,537)	(1,318,744)
Inventarios (c/tierra)	(3,657,065)	(3,958,318)
Cuentas por pagar	(228,096)	617,195
Otros A&P, neto	(24,543)	(452,614)
Cambios en activos operativos y pasivos	<u>(4,356,240)</u>	<u>(5,112,481)</u>
Flujo operativo de caja	(1,824,925)	(2,217,664)
Inversiones en activos	<u>(136,232)</u>	<u>(254,341)</u>
Flujo de efectivo libre	<u>(1,961,157)</u>	<u>(2,472,005)</u>
Recursos netos generados por actividades de financiamiento	2,442,989	2,655,811
(Decremento) incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	481,832	183,806
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	<u>3,435,222</u>	<u>3,251,416</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u><u>3,917,054</u></u>	<u><u>3,435,222</u></u>