

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2012

CONTACTO CON INVERSIONISTAS
investor.relations@homex.com.mx

Vania Fueyo
Directora de Relación con Inversionistas
+5266-7758-5838
vfueyo@homex.com.mx
Ernesto Victoria
Gerente de Relación con Inversionistas
+5266-7758-5800 ext.5852
ernesto.victoria@homex.com.mx



HOMEX REPORTA CRECIMIENTOS SIGNIFICATIVOS EN VENTAS Y UTILIDADES EN 3T12

Los Ingresos Totales crecieron 31.4% y los Ingresos de Vivienda en la División México crecieron 17.6% TaT; UAFIDA Ajustada creció 34.4%; Flujo de Efectivo Trimestral Positivo, excluyendo los Proyectos de Centros Penitenciarios y los efectos no monetarios, \$361 millones.

Culiacán México, 23 de Octubre de 2012— Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. (“Homex” o “la Compañía”) [NYSE: HXM, BMV: HOMEX] anunció hoy los resultados financieros del tercer trimestre concluido el 30 de Septiembre de 2012¹.

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 18 para una descripción detallada de la transición.

Principales Resultados

- Los ingresos totales para el tercer trimestre incrementaron 31.4 por ciento a \$7,487 millones en el tercer trimestre de 2012 en comparación con \$5,699 millones para el mismo periodo de 2011. Durante el tercer trimestre, la Compañía reconoció \$2,045 millones de ingresos de los proyectos de construcción de los centros penitenciarios con el gobierno federal. Los ingresos de vivienda en la División México fueron por \$5,117 millones, un crecimiento del 17.6 por ciento en comparación con \$4,351 millones registrados durante el segundo trimestre del 2012.
- La utilidad ajustada antes de financiamiento, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA ajustada) fue de \$1,759 millones durante el tercer trimestre de 2012, un incremento de 34.4 por ciento de \$1,309 millones reportados en el tercer trimestre de 2011. El margen UAFIDA incrementó 53 puntos base a 23.5 por ciento en el tercer trimestre de 2012 de 23.0 por ciento en el tercer trimestre 2011.
- La utilidad neta (ajustada por efectos no monetarios de paridad cambiaria) para el tercer trimestre de 2012 fue de \$577 millones reflejando un margen de 7.7 por ciento en el tercer trimestre de 2012 comparado con \$559 millones y un margen de 9.8 por ciento reportado en el mismo periodo de 2011. La Utilidad por Acción ajustada por efectos no monetarios de paridad cambiaria durante el tercer trimestre de 2012 se incrementó en 3.1 por ciento a \$1.72 comparada con \$1.67 durante el tercer trimestre de 2011.
- El precio promedio para todas las viviendas en México durante el tercer trimestre de 2012 incrementó 3.7 por ciento a \$409 mil comparado con \$394 mil durante el mismo periodo del año anterior. El precio promedio para las viviendas en Brasil se incrementó en 16.7 por ciento a \$646 mil durante el tercer trimestre del 2012 de \$553 mil durante el tercer trimestre del 2011.

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

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



- Al 30 de Septiembre de 2012, en una base consolidada e incluyendo los proyectos de construcción de los centros penitenciarios de la Compañía, Homex generó un flujo de caja negativo por \$5,255 millones, principalmente porque la construcción en proceso de estos proyectos requiere bajo NIIF ser reconocida como una cuenta por cobrar. La generación del flujo libre de efectivo de Homex sin incluir los proyectos de construcción de los centros penitenciarios y ajustado por efectos no monetarios y el reconocimiento en relación a la participación que la Compañía pretende adquirir de su socio en una de las prisiones fue negativo por \$522 millones. Durante el trimestre, Homex generó flujo libre de efectivo positivo por \$361 millones, de \$883 millones negativos registrados al 30 de Junio de 2012.

PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN					NUEVE MESES			
	3T'12 Miles de dólares	3T'12 Miles de Pesos	3T'11	Var % y bps	2012 Miles de Dólares	2012 Miles de Pesos	2011	Var % y bps
Miles de pesos								
Volúmen (viviendas)	12,546	12,546	13,271	-5.5%	32,438	32,438	37,141	-12.7%
Ingresos	\$582,586	\$7,487,452	\$5,699,098	31.4%	\$1,598,778	\$20,547,652	\$15,287,133	34.4%
Ingresos por vivienda	\$399,628	\$5,136,056	\$5,269,621	-2.5%	\$1,026,241	\$13,189,353	\$14,248,430	-7.4%
Costos	\$436,420	\$5,608,910	\$4,064,707	38.0%	\$1,167,917	\$15,010,181	\$10,798,445	39.0%
Capitalización del Costo Integral de Financiamiento (CIF)	\$27,940	\$359,092	\$247,300	45.2%	\$66,187	\$850,639	\$675,404	25.9%
Utilidad bruta	\$146,166	\$1,878,542	\$1,634,391	14.9%	\$430,861	\$5,537,472	\$4,488,689	23.4%
Utilidad bruta ajustada por la capitalización del CIF	\$174,106	\$2,237,633	\$1,881,690	18.9%	\$497,048	\$6,388,110	\$5,164,093	23.7%
Utilidad de operación	\$100,977	\$1,297,770	\$947,227	37.0%	\$280,404	\$3,603,787	\$2,433,867	48.1%
Utilidad de operación ajustada por la capitalización del CIF	\$128,918	\$1,656,862	\$1,194,527	38.7%	\$346,591	\$4,454,425	\$3,109,271	43.3%
Gastos por intereses, neto (a)	\$25,168	\$323,460	\$355,631	-9.0%	\$77,246	\$992,772	\$924,759	7.4%
Utilidad neta	\$38,480	\$494,555	\$180,382	174.2%	\$139,344	\$1,790,864	\$1,023,943	74.9%
Utilidad neta ajustada por TC	\$44,890	\$576,927	\$559,409	3.1%	\$137,969	\$1,773,197	\$1,419,386	24.9%
UAFIDA ajustada (b)	\$136,877	\$1,759,162	\$1,308,764	34.4%	\$370,633	\$4,763,407	\$3,384,936	40.7%
Margen bruto	25.1%	25.1%	28.7%	- 359	26.9%	26.9%	29.4%	- 241
Margen bruto ajustado por la capitalización del CIF	29.9%	29.9%	33.0%	- 313	31.1%	31.1%	33.8%	- 269
Margen de operación	17.3%	17.3%	16.6%	71	17.5%	17.5%	15.9%	162
Margen de operación ajustado por la capitalización del CIF	22.1%	22.1%	21.0%	117	21.7%	21.7%	20.3%	134
Margen UAFIDA ajustado	23.5%	23.5%	23.0%	53	23.2%	23.2%	22.1%	104
Margen neto ajustado por TC	7.7%	7.7%	9.8%	- 211	8.6%	8.6%	9.3%	- 66
Utilidad por acción		1.48	0.54			5.35	3.06	
Utilidad por acción ajustada por TC		1.72	1.67			5.30	4.24	
Utilidad por ADR presentada en US\$ (c)	0.69		0.25		2.50		1.43	
Utilidad por ADR presentada en US\$ ajustada por TC	0.80		0.78		2.47		1.98	
Promedio ponderado de acciones (millones)	334.7	334.7	334.7		334.7	334.7	334.7	
Cuentas por cobrar, días (d)						62	32	
Cuentas por cobrar de vivienda, días						42	22	
Rotación de inventario, días						775	737	
Cuentas por pagar, días (e)						126	113	
Ciclo de Capital de Trabajo, días (f)						711	656	

- Incluyendo gasto de intereses reconocido en costos y costo integral de financiamiento (CIF). Sin incluir gasto por intereses de los centros penitenciarios.
- La UAFIDA ajustada no es una medida financiera calculada conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La UAFIDA ajustada derivada de nuestra información financiera conforme a las NIIF significa la utilidad neta, excluyendo: (i) depreciación y amortización, (ii) costo integral de financiamiento neto (compuestos por gastos por intereses netos, fluctuación cambiaria), incluyendo el costo integral de financiamiento capitalizado a inventarios de terrenos, el cual posteriormente se carga al costo de ventas, y (iii) pago de impuesto sobre la renta y participación de los trabajadores en las utilidades. Véase "UAFIDA ajustada", donde se incluye una tabla que refleja una reconciliación de la utilidad neta a la UAFIDA para el tercer trimestre y nueve-meses acumulados de 2012 y 2011.
- Valores en dolares estimados utilizando una paridad cambiaria Peso dólar estadounidense de \$12.8521 por dólar al 30 de Septiembre de 2012. Razón acción/ADR: 6:1.
- Cuentas por cobrar sin incluir cuentas por cobrar de los centros penitenciarios.
- Cuentas por pagar sin incluir cuentas por pagar de los centros penitenciarios.
- Cálculo de CCT en base a Costo UDM bajo NIIF y sin incluir Ingresos y Costos de los centros penitenciarios.



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

“Durante el tercer trimestre del 2012, vimos una importante mejora en las operaciones de nuestra división México, siendo testigos de un ritmo de cobranza más acelerado, dejando atrás los retrasos administrativos que enfrentamos durante la primera mitad del año en relación al Registro Único de Vivienda (RUV), cumplimiento de las nuevas regulaciones de sustentabilidad y nuevos requerimientos que fueron integrados al proceso de aprobación de hipotecas, principalmente por INFONAVIT. Durante el trimestre, en México, titulamos 12,517 casas, un crecimiento del 13.1 por ciento en comparación a las 11,070 unidades que titulamos durante el segundo trimestre del 2012. Este resultado trimestral positivo nos da confianza en nuestra habilidad para cumplir con nuestra guía ajustada para México en 2012.”

“En nuestra división Infraestructura, de manera acumulada al 30 de Septiembre de 2012, hemos reconocido \$6,008 millones, lo cual equivale aproximadamente al 68 por ciento de avance en estos proyectos. La entrega de ambos proyectos va de acuerdo al plan de trabajo para finalizarlos durante el cuarto trimestre, ya que la tecnología, equipamientos y acabados serán instalados durante esta última etapa de construcción.”

“En Brasil, continuamos enfrentando un escenario de reto principalmente relacionado a los procesos con los notarios públicos. Como resultado de esto, continuamos reduciendo nuestras inversiones en construcción en proceso, resultando en un menor nivel de operaciones, pero también reduciendo de manera importante nuestro nivel de inversión en el país.”

“Como resultado de la recuperación a los retrasos administrativos que enfrentamos durante la primera mitad del año en México, y basados en nuestro desempeño del tercer trimestre y nuestros continuos esfuerzos en control de costos, esperamos un sólido cuarto trimestre, y nos mantenemos confiados de que hemos tomado las decisiones estratégicas correctas para cumplir nuestra guía en crecimiento, UAFIDA y generación de flujo”, concluyó.

Resultados de operación

Volumen escriturado. Durante el tercer trimestre de 2012, el volumen total de viviendas escrituradas fue de 12,546 viviendas, una disminución de 5.5 por ciento comparado con el tercer trimestre de 2011, principalmente derivado de una disminución de 9.3 por ciento en las unidades escrituradas en el segmento de interés social en México. Esta disminución continua reflejando el menor nivel de cobranza como resultado de los retrasos administrativos relacionados al Registro Único de Vivienda (RUV), retrasos de aprobación debido a los nuevos requerimientos de sustentabilidad por parte de la CONAVI y requerimientos adicionales que fueron integrados al proceso de aprobación de hipotecas, principalmente por INFONAVIT. Durante el tercer trimestre del 2012, las viviendas escrituradas en el segmento de interés social totalizaron 11,208 ó 89.3 por ciento del total del volumen escriturado, comparado con 12,354 ó 93.1 por ciento en el mismo período en el año previo. El volumen de vivienda en el segmento medio durante el tercer trimestre de 2012 incrementó 98.3 por ciento a 1,309 viviendas de 660 viviendas durante el tercer trimestre de 2011, como resultado de una base de comparación baja durante el mismo periodo del año anterior. El volumen de vivienda media representó 10.4 por ciento del total del volumen escriturado durante el tercer trimestre de 2012, un incremento de 546 puntos base al compararlo con 5.0 por ciento representado por este segmento durante el tercer trimestre de 2011.

Durante el tercer trimestre de 2012, las viviendas escrituradas de la Compañía en el segmento de interés social en Brasil totalizaron 29 unidades comparado con 257 unidades escrituradas durante el tercer trimestre de 2011. Durante el tercer trimestre de 2012, las viviendas escrituradas de Brasil representaron 0.2 por ciento del total del volumen escriturado de Homex.

	VOLUMEN					Nueve Meses				
	3T'12	% del Total	3T'11	% del Total	Variación 3T12/3T11	2012	% del Total	2011	% del Total	Variación 12/11
México										
Vivienda de interés social (de 2 a 11 VSM*)	11,208	89.3%	12,354	93.1%	-9.3%	29,041	89.5%	34,264	92.3%	-15.2%
Vivienda media (más de 11 VSM*)	1,309	10.4%	660	5.0%	98.3%	3,230	10.0%	2,110	5.7%	53.1%
Total México	12,517	99.8%	13,014	98.1%	-3.8%	32,271	99.5%	36,374	97.9%	-11.3%
Brasil										
Vivienda de Interés Social (de 3 a 6 VSM*)	29	0.2%	257	1.9%	-88.7%	167	0.5%	767	2.1%	-78.2%
Total Volumen	12,546	100.0%	13,271	100.0%	-5.5%	32,438	100.0%	37,141	100.0%	-12.7%

*Veces Salario Mínimo

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

Nota: Las cifras de volumen al tercer trimestre del 2011 y acumuladas nueve meses del 2011 fueron reclasificadas de acuerdo a cifras auditadas del 2011



El precio promedio para todas las viviendas escrituradas durante el tercer trimestre de 2012 fue de \$409 mil, un incremento del 3.1 por ciento al compararlo con el tercer trimestre de 2011. El incremento en el precio promedio de Homex fue derivado principalmente del crecimiento de 16.7 por ciento en las unidades tituladas en Brasil. El precio promedio para las unidades en el segmento de interés social en México creció 8.1 por ciento a \$351 mil de \$324 mil. En comparación al segundo trimestre de 2012, el precio promedio en el segmento de interés social en México se mantuvo estable. El precio promedio para la vivienda media decreció a \$907 mil comparado con \$1,695 mil durante el tercer trimestre 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.

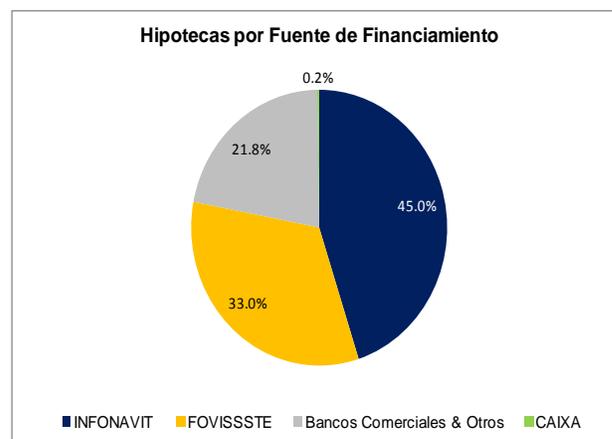
Para el tercer trimestre de 2012, el precio promedio para las viviendas escrituradas en Brasil fue de \$646 mil, un incremento del 16.7 por ciento al compararlo con el tercer trimestre de 2011. Durante el trimestre, la Compañía continuó concentrándose en una oferta de producto para familias con ingresos 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)						Nueve Meses		
	3T'12	3T'11	Variación 3T12/3T11	Bajo	Alto	2012	2011	Variación 12 / 11
México								
Vivienda de interés social México (de 2 a 11 VSM*)	\$351	\$324	8.1%	\$204	\$560	\$351	\$343	2.1%
Vivienda media México (más de 11 VSM*)	\$907	\$1,695	-46.5%	\$561	\$1,700	\$903	\$988	-8.5%
Precio promedio para todas las viviendas en México	\$409	\$394	3.8%			\$407	\$389	4.7%
Brasil								
Vivienda de interés social Brasil (de 3 a 6 VSM*)	\$646	\$553	16.7%	\$450	\$978	\$533	\$523	2.0%
Precio promedio para todas las viviendas	\$409	\$397	3.1%			\$407	\$384	6.0%

*Veces Salario Mínimo

Financiamiento hipotecario. Para el tercer trimestre de 2012, las principales fuentes de financiamiento para los clientes de vivienda de la Compañía continuaron siendo INFONAVIT y FOVISSSTE, las cuales representaron el 78 por ciento del total de las fuentes de financiamiento para los clientes de Homex. Durante el tercer trimestre de 2012 el 45 por ciento de las viviendas escrituradas de la Compañía fueron financiadas a través de INFONAVIT. Al mismo tiempo, Homex ha continuado incrementando su participación en el programa de hipotecas de FOVISSSTE, y como resultado, el financiamiento de FOVISSSTE representó el 33 por ciento del total de las viviendas. Durante el tercer trimestre, las unidades escrituradas en Brasil, las cuales son financiadas a través de la Caixa, representaron 0.2 por ciento.

De manera importante, la Compañía ha continuado encontrando fuentes alternas de financiamiento para clientes de bajos ingresos a través de fondos estatales de vivienda así como financiamiento para el segmento de interés social y de vivienda media con bancos comerciales. Durante el tercer trimestre, 21.8 por ciento de los clientes de Homex fueron financiados por la banca comercial y otros fondos de vivienda estatales.





Durante el tercer trimestre de 2012, los ingresos de la División Infraestructura de Homex, excluyendo ingresos de los centros penitenciarios, totalizaron \$278.1 millones, un crecimiento del 10.1 por ciento al compararlos con \$252.6 millones registrados durante el tercer trimestre del 2011. Los ingresos de esta división son resultado de diversos contratos de la Compañía con los gobiernos federal y estatal.

Para el tercer trimestre de 2012, los ingresos de la construcción de los dos centros penitenciarios federales fueron de \$2,045.0 millones. De manera acumulada, las inversiones realizadas al 30 de Septiembre de 2012 son equivalentes aproximadamente al 68 por ciento de avance en la construcción de los proyectos.

Otros ingresos, los cuales son principalmente atribuidos a la venta de materiales prefabricados de construcción, tales como block y concreto, totalizaron \$28.3 millones ó 0.4 por ciento del total de los ingresos del tercer trimestre 2012, comparado con \$176.9 millones ó 3.1 por ciento durante el tercer trimestre de 2011.

Durante el tercer trimestre de 2012, como porcentaje de los ingresos totales, la División México representó 68.7 por ciento comparado con 93.1 por ciento durante el tercer trimestre de 2011. Brasil representó 0.3 por ciento de los ingresos totales del tercer trimestre de 2012 comparado con 2.5 por ciento durante el tercer trimestre de 2011. La División Infraestructura de Homex, excluyendo los ingresos de los centros penitenciarios federales, representó 3.7 por ciento del total de los ingresos del tercer trimestre de 2012, al compararla con el 4.4 por ciento durante el mismo período del 2011. Los ingresos por la construcción de los proyectos de los centros penitenciarios federales representaron 27.3 por ciento del total de los ingresos durante el tercer trimestre de 2012.

CLASIFICACIÓN DE INGRESOS						Nueve Meses				
	3T'12	% del Total	3T'11	% del Total	Variación 12 /11	2012	% del Total	2011	% del Total	Variación 12/11
(Miles de pesos)										
México Ingresos por Vivienda										
Vivienda de interés social (de 2 a 11 VSM*)	\$ 3,930,470	52.5%	\$ 4,008,577	70.3%	-1.9%	\$ 10,182,354	49.6%	\$ 11,763,456	77.0%	-13.4%
Vivienda media (más de 11 VSM*)	\$ 1,186,865	15.9%	\$ 1,118,923	19.6%	6.1%	\$ 2,917,922	14.2%	\$ 2,084,020	13.6%	40.0%
Total México Ingreso por Viviendas	\$ 5,117,335	68.3%	\$ 5,127,500	90.0%	-0.2%	\$ 13,100,276	63.8%	\$ 13,847,476	90.6%	-5.4%
Otros Ingresos Mexico	\$ 28,323	0.4%	\$ 176,877	3.1%	-84.0%	\$ 47,106	0.2%	\$ 308,181	2.0%	-84.7%
Total Mexico Ingresos	\$ 5,145,658	68.7%	\$ 5,304,376	93.1%	-3.0%	\$ 13,147,382	64.0%	\$ 14,155,657	92.6%	-7.1%
Brasil										
Vivienda de interés social (de 3 a 6 VSM*)	\$ 18,721	0.3%	\$ 142,122	2.5%	-86.8%	\$ 89,076	0.4%	\$ 400,954	2.6%	-77.8%
Total Ingreso por Viviendas	\$ 5,136,056	68.6%	\$ 5,269,621	92.5%	-2.5%	\$ 13,189,353	64.2%	\$ 14,248,430	93.2%	-7.4%
Ingresos por Infraestructura	\$ 278,099	3.7%	\$ 252,600	4.4%	10.1%	\$ 1,303,222	6.3%	\$ 730,522	4.8%	78.4%
Ingresos por Centros Penitenciarios	\$ 2,044,974	27.3%	\$ -	-	-	\$ 6,007,972	29.2%	\$ -	0.0%	-
Total Ingresos	\$ 7,487,452	100.0%	\$ 5,699,098	100.0%	31.4%	\$ 20,547,652	100.0%	\$ 15,287,133	100.0%	34.4%

*Veces Salario Mínimo

Nota: La clasificación de ingresos al tercer trimestre del 2011 y acumulados nueve meses del 2011 fueron reclasificados de acuerdo a cifras auditadas del 2011

El margen de utilidad bruta decreció a 25.1 por ciento en el tercer trimestre de 2012 comparado con 28.7 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. Bajo la norma NIF 14, D-6, esta diferencia cambiaria se capitalizaba en su totalidad, sin importar su naturaleza

Durante el tercer trimestre de 2012, el gasto por intereses capitalizados fue de \$359.1 millones, un incremento de 45.2 por ciento comparados con \$247.3 millones durante el tercer 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 29.9 por ciento comparado con 33.0 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 durante el tercer trimestre continúan teniendo una porción de trabajo civil, los cuales implícitamente tienen menor margen. La reducción en el margen también es atribuible a las operaciones de la Compañía en Brasil.

CAPITALIZACION DEL RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO (RIF)		
Miles de pesos		
INVENTARIO	Septiembre 30, 2012	Septiembre 30, 2011
Pérdida (ganancia) cambiaria	-\$6,466	-\$4,314
Gastos por intereses	1,925,823	1,307,286
Efecto acumulado de inflación	20,982	12,942
Total	\$1,940,340	\$1,315,914
COSTO DE VENTA	3T12	3T11
Pérdida (ganancia) cambiaria	-\$857	\$6,735
Gastos por intereses	355,929	237,820
Efecto acumulado de inflación	4,019	2,745
Total	\$359,092	\$247,300

Los Gastos de Administración y Ventas como porcentaje del total de ingresos durante el tercer trimestre de 2012 disminuyeron 430 puntos base a 7.8 por ciento de 12.1 por ciento durante el tercer trimestre de 2011. La mejora en el margen de los gastos de administración y ventas es resultado de las eficiencias continuas de la Compañía generadas por la continua re-estructuración del personal administrativo en México así como por una base de ingresos totales más alta.

La **Utilidad de Operación** durante el tercer trimestre de 2012 incrementó 37.0 por ciento a \$1,297.7 millones de \$947.2 millones durante el mismo periodo de 2011. La utilidad de operación como porcentaje de ingresos fue de 17.3 por ciento en el tercer trimestre de 2012 comparado con 16.6 por ciento en el tercer 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 tercer trimestre de 2012 fue de 22.1 por ciento comparado con 21.0 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 como se explicó anteriormente.

El Costo Integral de Financiamiento (CIF) durante el tercer trimestre de 2012 fue negativo en \$243.6 millones comparado con \$706.8 millones negativos durante el tercer trimestre de 2011. El menor costo de financiamiento durante el tercer trimestre de 2012 refleja el reconocimiento de una menor pérdida por paridad cambiaria durante el reciente trimestre comparado con el tercer trimestre de 2011. El Costo Integral de Financiamiento del tercer trimestre de 2012 incluye el reconocimiento de los intereses del financiamiento sin recurso de largo plazo en relación a los proyectos de construcción de los centros penitenciarios.

Como porcentaje de los ingresos, el costo integral de financiamiento neto representó 3.3 por ciento de los ingresos en el tercer trimestre de 2012 comparado con un 12.4 por ciento en el tercer trimestre de 2011. Los factores principales de este resultado fueron los siguientes:

1. El gasto de interés neto durante el reciente trimestre fue de \$110.1 millones comparado con \$117.8 millones en el tercer trimestre de 2011. El gasto de interés neto mayor en el mismo período del año anterior refleja un ajuste contable en los ingresos por intereses, mismos que fueron reconocidos como gasto durante el tercer trimestre del 2011.
2. La pérdida cambiaria reconocida en el tercer trimestre de 2012 totalizó \$133.4 millones comparada con una pérdida de \$589.0 millones en 2011.

Exposición a fluctuación cambiaria y a derivados en moneda. Al 30 de Septiembre de 2012, la deuda de Homex denominada en dólares consiste 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 para su siguiente cupón a un tipo de cambio efectivo de 13.85 pesos por dólar, con un tipo de cambio máximo de 15.50 pesos por dólar. En lo que corresponde al bono de 2019 por US\$250 millones, Homex 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 12.90 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 12.97 pesos por dólar hasta su vencimiento; y para los pagos de cupones, la Compañía tiene cuatro instrumentos de cobertura para los siguientes cuatro cupones a un tipo de cambio efectivo de 13.22 pesos por dólar, con un tipo de cambio máximo de 17.00 pesos por dólar, y para los cupones del 2014 a un tipo de cambio efectivo de 13.85 pesos por dólar, con un tipo de cambio máximo de 15.50 pesos por dólar.

La **Utilidad Neta** durante el tercer trimestre de 2012 creció 174.2 por ciento a \$494.5 millones o un margen de 6.6 por ciento comparado con \$180.4 millones y un margen de 3.2 por ciento reportado en el mismo periodo de 2011. El incremento en el resultado durante el tercer trimestre de 2012 es derivado principalmente por el reconocimiento de una menor pérdida por paridad cambiaria durante el trimestre reciente. Durante el tercer trimestre de 2012 y 2011 el margen neto, ajustado por los efectos no monetarios de paridad cambiaria, fue de 7.7 por ciento y 9.8 por ciento respectivamente.

La **Utilidad por acción (UPA)** durante el tercer trimestre de 2012 creció a \$1.48 comparado con \$0.54 reportado en el tercer trimestre de 2011 derivado por el reconocimiento de una menor pérdida por paridad cambiaria. La UPA ajustada por los efectos cambiarios no monetarios durante el tercer trimestre de 2012 creció 3.1 por ciento a \$1.72 comparado con \$1.67 durante el tercer trimestre de 2011.

La **UAFIDA Ajustada** durante el tercer trimestre de 2012 incrementó 34.4 por ciento a \$1,759.2 millones de \$1,308.8 millones reportados en el mismo periodo en 2011. Como porcentaje de las ventas, la UAFIDA ajustada durante el tercer trimestre de 2012 mejoró 53 pbs a 23.5 por ciento, comparado con 23.0 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)	3T'12	3T'11	9M 2012	9M 2011
Utilidad neta	\$487,731	\$178,803	\$1,785,169	\$1,008,964
Depreciación y amortización	\$81,206	\$69,885	\$274,648	\$222,324
Capitalización del RIF	\$359,092	\$247,300	\$850,639	\$675,404
Otros gastos y amortización	\$255,064	\$0	\$255,064	\$0
Costo integral de financiamiento, neto	\$243,633	\$706,775	\$413,131	\$872,824
Impuesto sobre la renta	\$325,613	\$104,422	\$1,179,060	\$590,442
Interés minoritario	\$6,824	\$1,579	\$5,695	\$14,979
UAFIDA ajustada	\$1,759,162	\$1,308,764	\$4,763,407	\$3,384,936

Reserva Territorial. Como resultado de la rápida migración de Homex a proyectos de mayor densidad, donde la construcción vertical al 30 de Septiembre de 2012 representó aproximadamente 50 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, al 30 de Septiembre de 2012, la densidad estimada considerando que el 50 por ciento de los proyectos de interés social de Homex ha incrementado a 70 viviendas por hectárea, de una densidad de 50 viviendas por hectárea. Por lo tanto, la Compañía considera su reserva territorial equivalente a 447,896 unidades, de las cuales 417,589 son reservadas para viviendas en el segmento de interés social, incluyendo la reserva territorial para las operaciones de Homex en Brasil, y 30,307 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 30 de Septiembre de 2012 fue de \$10,764 millones. La Compañía estima que su reserva territorial actual considerando el estándar con la nueva densidad cubre aproximadamente 5.5 años de operaciones futuras.

Durante el tercer trimestre de 2012, Homex no adquirió tierra en México o Brasil, en línea con la política conservadora de reemplazo de tierra de la Compañía.

Liquidez. Durante el tercer trimestre de 2012, la deuda total de Homex sin considerar el financiamiento a largo plazo sin recurso de las penitenciarías federales, al compararla con el 30 de Junio de 2012, decreció 4.0 por ciento ó \$734 millones, a \$16,050.3 millones de \$16,784.2 millones. La Compañía registró una deuda neta de \$12,064.9 millones al 30 de Septiembre 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 30 de Septiembre de 2012 se incrementó a \$20,854.3 millones. Al 30 de Septiembre de 2012, el vencimiento promedio de la deuda de la compañía fue de 7.3 años, donde el 67.0 por ciento de la deuda de la compañía vence entre 2015 y 2020.

Al 30 de Septiembre 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 y cumplió con sus limitantes financieras relacionadas con la deuda.

Al 30 de Septiembre, 2012	
Deuda Total (Millones de pesos)	16,050
Deuda Neta (Millones de pesos)	12,065
Razón deuda total a capitalización	51.7%
Deuda total a UAFIDA	3.12

*Excluye el financiamiento a largo plazo sin recurso y el UAFIDA ajustado de los proyectos de construcción penitenciarios.

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	Diciembre 2011	Septiembre 2011	Junio 2012	Septiembre 2012
Inventario Total	30,640	30,527	32,487	32,547
Capitalización de CIF	1,430	1,316	1,820	1,940
Inventario Total ajustado por capitalización de CIF	29,210	29,211	30,667	30,606

Días de Ciclo de Capital de Trabajo de Vivienda (CCT) ¹

Días	Diciembre 2011	Septiembre 2011	Junio 2012	Septiembre 2012
Cuentas por cobrar (a)	33	32	59	62
Cuentas por Cobrar Vivienda	28	22	38	42
Días de Inventario	700	737	766	775
Cuentas por pagar (b)	99	113	126	126
CCT Total	634	656	699	711

¹ 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.

b) Excluye cuentas por pagar de los proyectos de construcción de los centros penitenciarios y el pago por \$1,106 millones en relación a la adquisición de la participación del socio de la Compañía.

El ciclo de Capital de Trabajo de la Compañía fue de 711 días al 30 de Septiembre de 2012, comparado con 699 días al 30 de junio de 2012, derivado de un incremento de 9 días en los días de inventario de 766 días al 30 de Junio de 2012 a 755 días al 30 de Septiembre de 2012.

- Al comparar el inventario al 30 de junio de 2012, el balance en el inventario (ajustado por la capitalización del CIF) decreció \$61.1 millones, lo cual refleja la estrategia conservadora de reemplazo de tierra de la Compañía, para privilegiar el flujo de efectivo y la menor inversión en la construcción en proceso. A pesar de la estabilidad en el saldo de inventario, el incremento en días es debido a un Costo de Ventas para los últimos doce meses más bajo, derivado de que se han registrado menores ingresos por la Compañía.
- Al comparar el inventario al 30 de septiembre de 2011, el inventario (ajustado por la capitalización del CIF) aumentó \$1,395.3 millones, debido principalmente a la creciente migración a construcción vertical, donde el capital invertido inicialmente es mayor comparado con construcción horizontal, en adición al ciclo de construcción más largo que estos edificios requieren.
- Al comparar los días de cuentas por cobrar (CC) al 30 de junio de 2012, excluyendo las cuentas por cobrar de los proyectos de construcción de los centros penitenciarios al 30 de septiembre de 2012, incrementaron a 62 días de 59 días en el trimestre anterior. Los días de CC de las divisiones de vivienda se incrementaron



en 4 días a 42 días al 30 de septiembre de 2012 comparado con 38 días al 30 de junio de 2012. Al comparar los días de CC al 30 de septiembre de 2011, incrementaron por 30 días de 32 días, debido al reconocimiento de las CC de los proyectos de construcción de la División de Infraestructura, donde la cuenta por cobrar aumento a \$1,405.6 millones de \$708.2 millones. Los días de CC de las divisiones de vivienda al 30 de septiembre de 2012, incrementaron 20 días de 22 días al 30 de septiembre de 2011, debido principalmente a una mayor participación en los programas hipotecarios de FOVISSSTE, bancos comerciales y otras fuentes de financiamiento, donde el proceso de titulación es generalmente mayor.

- Los días de Cuentas por Pagar (CP) se mantuvieron estables en 126 días al ser comparados al 30 de junio de 2012, reflejando la estabilidad en días de crédito con los proveedores de materiales de la Compañía, los cuales se mantuvieron estables de un nivel de 109 días al 30 de junio de 2012 a 108 días al 30 de septiembre de 2012.
- De manera importante, al comparar los días de CP al 30 de septiembre de 2011, las CP se incrementaron en 13 días, debido a la mejora en días de crédito con los proveedores de materiales de la Compañía, los cuales mejoraron de un nivel de 80 días al 30 de septiembre de 2011

Flujo Libre de Efectivo

Al 30 de septiembre de 2012, como resultado de la ganancia cambiaria acumulada por efectos de paridad de tipo de cambio entre el Peso Mexicano contra el Dólar Estadounidense, el estado de cambios 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. Al 30 de septiembre de 2012, la Compañía ha tenido un impacto positivo por partidas no monetarias por \$618.8 millones, incluyendo efectos registrados tanto en el Estado de Resultados como en el Balance General.

Considerando los efectos no monetarios de paridad cambiaria, la Compañía de manera consolidada generó flujo de efectivo negativo por \$5,255.0 millones, debido principalmente al avance reconocido en la construcción de los proyectos penitenciarios. De acuerdo al registro contable requerido para estos proyectos, dichos avances deberán de ser registrados como cuentas por cobrar.

Para las otras divisiones de Homex (México, Brasil, Infraestructura y Turismo) Homex generó un flujo libre de efectivo de \$720.9 millones y ajustado por la ganancia cambiaria no monetaria de los primeros nueve meses acumulados y por el reconocimiento de \$1,106 millones de Cuenta por Pagar relacionados a la adquisición de la participación del socio de la Compañía en una de las prisiones, el flujo libre de efectivo tuvo un resultado negativo de \$522 millones. Durante el trimestre, la Compañía generó un flujo libre de efectivo positivo por \$361 millones, de un flujo libre de efectivo acumulado al 30 de junio de 2012 por \$883 millones, mismos que también incluyen los ajustes por paridad cambiaria y el reconocimiento de la cuenta por pagar del socio de una de las prisiones. La generación de flujo libre de efectivo positivo en el trimestre se debe a un mayor nivel de cuentas por pagar, y al nivel estable de inversiones en construcción en proceso.

Guía Financiera 2012

Guía 2012	Sin contribución de los Centros Penitenciarios	Incluyendo la contribución de los Centros Penitenciarios
Crecimiento en Ingresos	3% a 4%	51% a 52%
Margen UAFIDA	20% a 21%	24% a 26%
Flujo de Efectivo Libre	Positivo Ps.500 millones a Ps.800 millones	Negativo Ps.5,700 millones a Ps.6,000 millones

DESARROLLADORA HOMEX BALANCE GENERAL
COMPARACIÓN AL 30 DE SEPTIEMBRE, 2012 CON 30 DE SEPTIEMBRE, 2011

(Miles de pesos)	Sep-12		Sep-11		% Cambio
ACTIVO					
ACTIVO CIRCULANTE					
Efectivo e inversiones temporales	\$3,985,349	7.6%	\$3,314,837	8.4%	20.2%
Cuentas por cobrar, neto	\$10,776,533	20.7%	\$1,926,530	4.9%	459.4%
Cuentas por cobrar clientes	\$2,258,164	4.3%	\$1,218,269	3.1%	85.4%
Cuentas por cobrar de penitenciarias	\$7,112,673	13.6%	-	0.0%	N/A
Cuentas por cobrar infraestructura	\$1,405,697	2.7%	\$708,261	1.8%	98.5%
Inventarios	\$32,546,540	62.4%	\$30,526,861	77.6%	6.6%
Inventario de Tierra	\$10,764,272	20.7%	\$11,655,056	29.6%	-7.6%
Construcción en Proceso	\$21,431,912	41.1%	\$18,287,735	46.5%	17.2%
Materiales	\$350,356	0.7%	\$584,070	1.5%	-40.0%
Otros activos circulantes	\$2,301,595	4.4%	\$1,260,229	3.2%	82.6%
Total del activo circulante	\$49,610,018	95.2%	\$37,028,457	94.2%	34.0%
Propiedad y equipo, neto	\$1,224,758	2.3%	\$1,443,487	3.7%	-15.2%
Crédito mercantil	\$1,132,175	2.2%	\$650,344	1.7%	74.1%
Otros activos	\$158,101	0.3%	\$192,496	0.5%	-17.9%
TOTAL	\$52,125,052	100.0%	\$39,314,784	100.0%	32.6%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE					
PASIVO CIRCULANTE					
Préstamos de instituciones financieras	\$1,549,887	3.0%	\$3,278,344	8.3%	-52.7%
Cuentas por pagar	\$6,656,235	12.8%	\$4,670,396	11.9%	42.5%
Cuentas por pagar tierra	\$723,316	1.4%	\$1,339,965	3.4%	-46.0%
Cuentas por pagar prisiones	\$271,803	0.5%	-	0.0%	
Cuentas por pagar socio	\$1,106,000		-	0.0%	
Anticipos de clientes	\$896,459	1.7%	\$862,273	2.2%	4.0%
Impuestos por pagar	\$3,323,965	6.4%	\$1,758,493	4.5%	89.0%
Total del pasivo circulante	\$12,426,547	23.8%	\$10,569,506	26.9%	17.6%
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	\$14,500,456	27.8%	\$10,869,373	27.6%	33.4%
Financiamiento de proyecto a largo plazo	\$4,803,914	9.2%	-	0.0%	N/A
Instrumentos de inversión por pagar	\$615,779	1.2%	-	0.0%	N/A
Obligaciones laborales	\$7,966	0.0%	\$6,861	0.0%	16.1%
Impuesto sobre la renta diferido	\$4,752,726	9.1%	\$4,233,211	10.8%	12.3%
TOTAL DEL PASIVO	\$37,107,388	71.2%	\$25,678,951	65.3%	44.5%
CAPITAL CONTABLE					
Capital social	\$425,441	0.8%	\$425,444	1.1%	0.0%
Capital adicional pagado	\$2,731,202	5.2%	\$2,731,201	6.9%	0.0%
Utilidades retenidas	\$12,293,993	23.6%	\$10,395,995	26.4%	18.3%
Otras cuentas de capital contable	\$(638,121)	-1.2%	\$(121,709)	-0.3%	424.3%
Capital contable mayoritario	\$14,812,515	28.4%	\$13,430,931	34.2%	10.3%
Interés minoritario	\$205,148	0.4%	\$204,903	0.5%	0.1%
TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE	\$15,017,664	28.8%	\$13,635,834	34.7%	10.1%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	\$52,125,052	100.0%	\$39,314,784	100.0%	32.6%

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

(Miles de pesos)	3T12		3T11		% Cambio
INGRESOS					
Ingresos por vivienda de interés social	\$3,930,470	52.5%	\$4,008,577	70.3%	-1.9%
Ingresos por vivienda media	\$1,186,865	15.9%	\$1,118,923	19.6%	6.1%
Ingresos por vivienda de interés social Brasil	\$18,721	0.3%	\$142,122	2.5%	-86.8%
Otros ingresos	\$28,323	0.4%	\$176,877	3.1%	-84.0%
Ingresos por Infraestructura	\$278,099	3.7%	\$252,600	4.4%	10.1%
Ingresos por centros penitenciarios	\$2,044,974	27.3%	-	0.0%	N/A
TOTAL INGRESOS	\$7,487,452	100.0%	\$5,699,098	100.0%	31.4%
COSTO	\$5,249,818	70.1%	\$3,817,408	67.0%	37.5%
Capitalización del RIF	\$359,092	4.8%	\$247,300	4.3%	45.2%
Intereses	\$355,929	4.8%	\$237,820	4.2%	49.7%
FX (ganancia) perdida y efecto contable de inflación	\$3,163	0.0%	\$9,480	0.2%	-66.6%
TOTAL COSTOS	\$5,608,910	74.9%	\$4,064,707	71.3%	38.0%
UTILIDAD BRUTA	\$1,878,542	25.1%	\$1,634,391	28.7%	14.9%
TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	\$580,772	7.8%	\$687,163	12.1%	-15.5%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	\$1,297,770	17.3%	\$947,227	16.6%	37.0%
OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETO	\$(233,969)	-3.1%	\$44,352	0.8%	-627.5%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO:					
Gastos por intereses y comisiones	\$54,418	0.7%	\$96,360	1.7%	-43.5%
Gastos por intereses penitenciarias	\$142,659	1.9%	-	0.0%	N/A
Ingresos por intereses	\$(86,887)	-1.2%	\$21,451	0.4%	-505.0%
Pérdida (ganancia) cambiaria	\$133,443	1.8%	\$588,964	10.3%	-77.3%
	\$243,633	3.3%	\$706,775	12.4%	-65.5%
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	\$820,168	11.0%	\$284,804	5.0%	188.0%
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	\$325,613	4.3%	\$104,422	1.8%	211.8%
UTILIDAD NETA	\$494,555	6.6%	\$180,382	3.2%	174.2%
INTERÉS MAYORITARIO	\$487,731	6.5%	\$178,803	3.1%	172.8%
INTERÉS MINORITARIO	\$6,824	0.1%	\$1,579	0.0%	332.2%
UTILIDAD NETA	\$494,555	6.6%	\$180,382	3.2%	174.2%
UTILIDAD NETA Ajustada por Efectos Cambiarios	\$576,927	7.7%	\$559,409	9.8%	3.1%
Utilidad por acción	1.48		0.54		174.2%
Utilidad por acción Ajustada por Efectos Cambiarios	1.72		1.67		3.1%
UAFIDA Ajustada	\$1,759,162	23.5%	\$1,308,764	23.0%	34.4%

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

(Miles de pesos)	9M12		9M11		% Cambio
INGRESOS					
Ingresos por vivienda de interés social	\$10,182,354	49.6%	\$11,763,456	77.0%	-13.4%
Ingresos por vivienda media	\$2,917,922	14.2%	\$2,084,020	13.6%	40.0%
Ingresos por vivienda de interés social Brasil	\$89,076	0.4%	\$400,954	2.6%	-77.8%
Otros ingresos	\$47,106	0.2%	\$308,181	2.0%	-84.7%
Ingresos por Infraestructura	\$1,303,222	6.3%	\$730,522	4.8%	78.4%
Ingresos por centros penitenciarios	\$6,007,972	29.2%	-	0.0%	N/A
TOTAL INGRESOS	\$20,547,652	100.0%	\$15,287,133	100.0%	34.4%
COSTO	\$14,159,542	68.9%	\$10,123,041	66.2%	39.9%
Capitalización del RIF	\$850,639	4.1%	\$675,404	4.4%	25.9%
Intereses	\$844,275	4.1%	\$670,976	4.4%	25.8%
FX (ganancia) perdida y efecto contable de inflación	\$6,364	0.0%	\$4,428	0.0%	43.7%
TOTAL COSTOS	\$15,010,181	73.1%	\$10,798,445	70.6%	39.0%
UTILIDAD BRUTA	\$5,537,472	26.9%	\$4,488,689	29.4%	23.4%
TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	\$1,933,685	9.4%	\$2,054,822	13.4%	-5.9%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	\$3,603,787	17.5%	\$2,433,867	15.9%	48.1%
OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETO	\$(220,731)	-1.1%	\$53,342	0.3%	-513.8%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO:					
Gastos por intereses y comisiones	\$369,829	1.8%	\$363,045	2.4%	1.9%
Gastos por intereses penitenciarias	\$300,297	1.5%	-	0.0%	N/A
Ingresos por intereses	\$(221,332)	-1.1%	\$(109,262)	-0.7%	102.6%
Pérdida (ganancia) cambiaria	\$(35,663)	-0.2%	\$619,041	4.0%	-105.8%
	\$413,131	2.0%	\$872,824	5.7%	-52.7%
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	\$2,969,924	14.5%	\$1,614,385	10.6%	84.0%
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	\$1,179,060	5.7%	\$590,442	3.9%	99.7%
UTILIDAD NETA	\$1,790,864	8.7%	\$1,023,943	6.7%	74.9%
INTERÉS MAYORITARIO	\$1,785,169	8.7%	\$1,008,964	6.6%	76.9%
INTERÉS MINORITARIO	\$5,695	0.0%	\$14,979	0.1%	-62.0%
UTILIDAD NETA	\$1,790,864	8.7%	\$1,023,943	6.7%	74.9%
UTILIDAD NETA Ajustada por Efectos Cambiarios	\$1,773,197	8.6%	\$1,419,386	9.3%	24.9%
Utilidad por acción	5.35		3.06		74.9%
Utilidad por acción Ajustada por Efectos Cambiarios	5.30		4.24		24.9%
UAFIDA Ajustada	\$4,763,407	23.2%	\$3,384,936	22.1%	40.7%



DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA
PARA EL PERIODO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012

(miles de pesos)	FEL sin Centros Penitenciarios	Centros Penitenciarios	Consolidado
Total Utilidad Neta y Efectos No Monetarios	<u>2,388,024</u>	<u>856,548</u>	<u>3,244,572</u>
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar	(2,798,012)	(7,112,673)	(9,910,685)
Inventarios (con tierra)	(1,942,123)	35,678	(1,906,444)
Cuentas por pagar	2,096,396	244,717	2,341,113
Otros A&P, neto	<u>1,098,797</u>	<u>-</u>	<u>1,098,797</u>
Cambios en activos y pasivos operativos	<u>(1,544,942)</u>	<u>(6,832,277)</u>	<u>(8,377,219)</u>
Flujo de Efectivo Operativo	843,083	(5,975,729)	(5,132,646)
Inversión en activos	(122,203)	(163)	(122,366)
Flujo Libre de Efectivo	720,880	(5,975,892)	(5,255,012)
Efectos No Monetarios ¹	(618,817)		(618,817)
Ajuste por reconocimiento de adquisición del socio en una de las prisiones	(624,169)	624,169	-
Flujo Libre de Efectivo ajustado por efectos no monetarios y adquisición	<u>(522,106)</u>	<u>(5,351,724)</u>	<u>(5,873,830)</u>

¹ Incluyendo Efectos de Paridad cambiaria no monetarios en el Estado de Resultados y Balance General



DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA
PARA EL PERIODO AL 30 DE SEPTIEMBRE

(miles de pesos)	2012	2011
Utilidad Neta	1,785,169	1,008,964
Efectos no monetarios:		
Depreciación & Amortización	274,648	222,324
Interés minoritario	5,695	14,979
Impuestos diferidos	1,179,060	514,318
Total Utilidad Neta y Efectos No Monetarios	3,244,572	1,760,584
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar	(9,910,685)	(463,398)
Inventarios (con tierra)	(1,906,444)	(3,069,173)
Cuentas por pagar	2,341,113	438,694
Otros A&P, neto	1,098,797	(23,121)
Cambios en activos y pasivos operativos	(8,377,219)	(3,116,998)
Flujo de Efectivo Operativo	(5,132,646)	(1,356,414)
Inversión en activos	(122,366)	(154,407)
Flujo Libre de Efectivo	(5,255,012)	(1,510,821)
Efectos No Monetarios ¹	(618,817)	
Flujo Libre de Efectivo ajustado por Efectos No Monetarios	(5,873,830)	
Actividades Netas de Financiamiento	5,247,710	1,390,436
Aumento (disminución) neta de efectivo	- 7,303	- 120,385
Balance al inicio	3,992,653	3,435,222
Balance al final	3,985,350	3,314,837

¹ Incluyendo Efectos de Paridad cambiaria no monetarios en el Estado de Resultados y Balance General



* * * * *

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 nueve meses acumulado terminado el 30 de Septiembre de 2012 y 2011 que incluye los balances generales consolidados al 30 de Septiembre de 2012 y 2011, los estados de resultados consolidados y estados consolidados de cambios en la situación financiera por el periodo de tres meses y nueve meses terminado al 30 de Septiembre de 2012 y 2011.



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. 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 las NIIF, la Compañía ha considerado las excepciones obligatorias aplicables a la Compañía, de la plena aplicación retroactiva de las NIIF, que se muestran a continuación:

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

Adicionalmente la Compañía 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, a que se hace referencia en el último párrafo de la Nota 2.
- b. La Compañía eligió en la fecha de transición a las NIIF, por la medición a valor razonable de la mayor parte de las propiedades, 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 optó en la fecha de transición por contabilizar las inversiones en subsidiarias y asociadas, considerando el importe en libros que se tenía a esa fecha según las NIF, como costo atribuido, cuando esta emita estados financieros separados en los términos de la NIC 27 Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos.
- f. La Compañía decidió reconocer el cambio en la política contable derivado de la aplicación de la NIC 23 a los costos por préstamos relacionados con los activos aptos cuya fecha de inicio de la capitalización sea la fecha de transición o fecha posterior.



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

Reconocimiento de los efectos de la inflación

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

Costos de préstamos

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

Propiedades, planta y equipo

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

Combinaciones de negocios

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

Beneficios a los empleados

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

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

Instrumentos Financieros

Conforme a la NIC 39 “*Instrumentos Financieros Reconocimiento y Medición*”, se requiere considerar el riesgo de crédito en la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros, riesgo de crédito es el riesgo de que la contraparte no cumpla con sus obligaciones contractuales, también de acuerdo con esa norma no está permitido el método de short-cut para evaluar la efectividad de los swaps de tasa de interés y finalmente la norma requiere que los costos de emisión de deuda se



reduzcan de la deuda y se amorticen mediante el método de interés efectivo. Conforme a los lineamientos de las NIF, no era necesaria considerar el riesgo de crédito en la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros, se podía aplicar el método de shortcut para evaluar la efectividad de los swaps de tasa de interés y los costos de emisión de deuda se amortizaban en línea recta durante la vida del crédito.

Presentación y revelación de los Estados Financieros

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

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

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

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

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



		1 de enero de 2011		
	Referencia a nota de los efectos de la transición	Cifras auditadas con NIF	Ajustes y reclasificaciones derivados de la adopción	Cifras no auditadas con NIIF
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo		3,435,222	-	3,435,222
Cuentas por cobrar, neto		1,975,203	-	1,975,203
Inventarios	(a,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)	255,843	(153,157)	102,686
Impuesto sobre la renta diferido		779,268	-	779,268
Total del activo		36,641,484	18,488	36,659,972
Pasivo y capital contable				
Cuentas por pagar a instituciones financieras	(e)	1,898,117	(35,465)	1,862,652
Cuentas por pagar		4,230,161	1,540	4,231,701
Anticipos de clientes		624,644	-	624,644
Impuestos por pagar		1,569,281	(1,540)	1,567,741
Total del pasivo a corto plazo		8,322,203	(35,465)	8,286,738
Cuentas por pagar a largo plazo a instituciones financieras	(e)	11,023,031	(128,402)	10,894,629
Instrumentos financieros derivados	(f)	508,160	(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
Total del pasivo		24,320,973	(142,707)	24,178,266
Capital social	(a)	528,011	(102,567)	425,444
Utilidades acumuladas	(a,c,d,f,g,i)	8,657,851	683,803	9,341,654
Otras cuentas de capital	(f,i)	3,134,649	(420,041)	2,714,608
Total del capital contable		12,320,511	161,195	12,481,706
Total del pasivo y capital contable		36,641,484	18,488	36,659,972

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

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

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



	31 de diciembre de 2011			
	Referencia a nota de los efectos de la transición	Cifras auditadas con NIF	Ajustes y reclasificaciones derivados de la adopción	Cifras no auditadas con NIIF
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo		3,992,653	-	3,992,653
Cuentas por cobrar a filiales		174,073	-	174,073
Cuentas por cobrar, neto		1,993,023	-	1,993,023
Inventarios	(a,h)	31,271,914	(631,818)	30,640,096
Pagos anticipados y otros activos circulantes		1,000,347	-	1,000,347
Total del activo circulante		38,432,010	(631,818)	37,800,192
Propiedad y equipo, neto	(a,c,d)	786,137	590,903	1,377,040
Crédito mercantil	(a)	731,861	(81,517)	650,344
Otros activos, neto	(e)	554,822	(173,060)	381,762
Impuesto sobre la renta diferido		867,471	-	867,471
Total del activo		41,372,301	(295,492)	41,076,809
Pasivo y capital contable				
Cuentas por pagar a instituciones financieras	(e)	3,851,294	(53,237)	3,798,057
Cuentas por pagar		4,247,702	67,420	4,315,122
Anticipos de clientes		669,851	-	669,851
Impuestos por pagar		2,815,254	(67,420)	2,747,834
Total del pasivo a corto plazo		11,584,101	(53,237)	11,530,864
Cuentas por pagar a largo plazo a instituciones financieras	(e)	11,512,842	(123,293)	11,389,549
Instrumentos financieros derivados	(f)	12,226	14,035	26,261
Obligaciones laborales	(g)	74,115	(69,440)	4,675
Impuesto sobre la renta diferido	(i)	4,501,539	(21,790)	4,479,749
Total del pasivo		27,684,823	(253,725)	27,431,098
Capital social	(a)	528,011	(102,567)	425,444
Utilidades acumuladas	(a,c,d,f,g,i)	9,962,265	546,526	10,508,791
Otras cuentas de capital	(f,i)	3,197,202	(485,726)	2,711,476
Total del capital contable		13,687,478	(41,767)	13,645,711
Total del pasivo y capital contable		41,372,301	(295,492)	41,076,809

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

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

30 de junio de 2011

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

Del 1 de abril al 30 de junio de 2011

Referencia a nota de los efectos de la transición	Cifras no auditadas con NIF	Ajustes y reclasificaci ones derivados de la adopción	Cifras no auditadas con NIIF
Ingresos	5,489,608		5,489,608
Costo de ventas	(a,d,g,h) 3,792,193	3,039	3,795,232
Utilidad bruta	1,697,415	(3,039)	1,694,376
Gastos de operación	(a,c,d,g) 766,510	(5,368)	761,142
Utilidad de operación	930,905	2,329	933,234
Otros ingresos (gastos)	23,868	(6,252)	17,616
CIF, neto	(f,h) 218,570	(45,008)	173,562
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	736,203	41,086	777,289
Impuesto sobre la renta	(i) 257,495	13,130	270,625
Utilidad neta consolidada	478,708	27,956	506,664
Resultado por conversión de monedas extranjeras	(12,554)	-	(12,554)
Cambios en la valuación de instrumentos financieros derivados, neto de ISR diferido	(224,785)	-	(224,785)
Utilidad integral consolidada	241,369	27,956	269,325

30 de septiembre de 2011

Referencia a nota de los efectos de la transición	Cifras no auditadas con NIF	Ajustes y reclasificaci ones derivados de la adopción	Cifras no auditadas con NIIF
Ingresos	15,287,133		15,287,133
Costo de ventas	(a,d,g,h) 11,029,294	(230,849)	10,798,445
Utilidad bruta	4,257,839	230,849	4,488,688
Gastos de operación	(a,c,d,g) 2,075,183	(20,361)	2,054,822
Utilidad de operación	2,182,656	251,211	2,433,867
Otros ingresos (gastos)	28,028	25,314	53,342
CIF, neto	(f,h) 336,781	536,043	872,824
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	1,873,903	(259,518)	1,614,385
Impuesto sobre la renta	(i) 683,412	(92,970)	590,442
Utilidad neta consolidada	1,190,491	(166,548)	1,023,943
Resultado por conversión de monedas extranjeras	19,433	-	19,433
Cambios en la valuación de instrumentos financieros derivados, neto de ISR diferido	114,394	-	114,394
Utilidad integral consolidada	1,324,318	(166,548)	1,157,770

Del 1 de julio al 30 de septiembre de 2011

	Referencia a nota de los efectos de la transición	Cifras no auditadas con NIF	Ajustes y reclasificaci ones derivados de la adopción	Cifras no auditadas con NIIF
Ingresos		5,699,098		5,699,098
Costo de ventas	(a,d,g,h)	4,308,450	(243,743)	4,064,707
Utilidad bruta		1,390,648	243,743	1,634,391
Gastos de operación	(a,c,d,g)	693,512	(6,349)	687,163
Utilidad de operación		697,136	250,091	947,227
Otros ingresos (gastos)		12,786	31,566	44,352
CIF, neto	(f,h)	6,900	699,875	706,775
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		703,022	(418,218)	284,804
Impuesto sobre la renta	(i)	256,392	(151,970)	104,422
Utilidad neta consolidada		446,630	(266,248)	180,382
Resultado por conversión de monedas extranjeras		26,177	-	26,177
Cambios en la valuación de instrumentos financieros derivados, neto de ISR diferido		56,443	-	56,443
Utilidad integral consolidada		529,250	(266,248)	263,002

31 de diciembre de 2011			
Referenci a a nota de los efectos de la transición	Cifras auditadas NIF	Ajustes y con reclasificaci ones derivados de la adopción	Cifras no auditadas con NIIF
Ingresos	21,853,279		21,853,279
Costo de ventas	(a,d,g,h) 16,165,752	(405,212)	15,760,540
Utilidad bruta	5,687,527	405,212	6,092,739
Gastos de operación	(a,c,d,g) 2,767,974	6,955	2,774,929
Utilidad de operación	2,919,553	398,257	3,317,810
Otros ingresos (gastos)	(d) (344,867)	30,147	(314,720)
CIF, neto	(f,h) 394,804	(740,537)	1,135,341
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	2,179,882	(312,133)	1,867,749
Impuesto sobre la renta	(i) 865,940	129,479	736,461
Utilidad neta consolidada	1,313,942	(182,654)	1,131,288
Resultado por conversión de monedas extranjeras	(2,284)	-	(2,284)
Cambios en la valuación de instrumentos financieros derivados, neto de ISR diferido	(f,i) 58,950	(20,308)	38,642
Utilidad integral consolidada	1,370,608	(202,962)	1,167,646

Notas a la conciliación del capital contable y resultado integral:

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